



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Herontwikkeling voormalig gemeentehuis
Heerjansdam**
Gemeente Zwijndrecht

colofon

projectnaam
**Herontwikkeling voormalig gemeentehuis
Heerjansdam**

datum
21 mei 2026

projectnummer
P06050

opdrachtgever
Spring ! Housing Plus B.V.

Concept
16 december 2024

2^e concept
3 september 2025

Definitief
21 mei 2026

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

review
JvdA

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	7
1.3	Juridisch-planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Beschrijving bestaande situatie	10
3	Voorgenomen ontwikkeling	12
4	Relatie met het omgevingsplan	18
4.1	Toets en procedure	18
4.2	Strijdigheid met omgevingsplan	19
5	Beleidskaders	21
5.1	Verhouding tot Rijksbeleid	21
5.1.1	Nationale Omgevingsvisie	21
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	21
5.2	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking	22
5.3	Verhouding tot provinciaal beleid	24
5.3.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	24
5.3.2	TAM-omgevingsverordening Zuid-Holland	25
5.4	Gemeentelijk en regionaal beleid	26
5.4.1	Omgevingsvisie gemeente Zwijndrecht 2020	26
5.4.2	Waalvisie (2016)	27
6	Omgevingsaspecten	29
6.1	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	29
6.1.1	Toetsingskader	29
6.1.2	Onderzoek	29
6.1.3	Conclusie	32
6.2	Milieueffectrapportage	32
6.2.1	Toetsingskader	32
6.2.2	Onderzoek	32
6.2.3	Conclusie	32
6.3	Omgevingsveiligheid	32
6.3.1	Toetsingskader	32
6.3.2	Onderzoek	34
6.3.3	Conclusie	36
6.4	Activiteiten en milieuzonering	36
6.4.1	Toetsingskader	36
6.4.2	Onderzoek	37
6.4.3	Conclusie	38
6.5	Geluid (spoor)wegverkeer	38
6.5.1	Toetsingskader	38
6.5.2	Onderzoek	38
6.5.3	Conclusie	39
6.6	Bodem	39
6.6.1	Toetsingskader	39
6.6.2	Onderzoek	39

6.6.3	Conclusie	41
6.7	Water	41
6.7.1	Toetsingskader	41
6.7.2	Onderzoek	41
6.7.3	Conclusie	42
6.8	Natuur en landschap	43
6.8.1	Toetsingskader	43
6.8.2	Onderzoek	45
6.8.3	Conclusie	47
6.9	Luchtkwaliteit	47
6.9.1	Toetsingskader	47
6.9.2	Onderzoek	48
6.9.3	Conclusie	49
6.10	Geur agrarisch	49
6.10.1	Toetsingskader	49
6.10.2	Onderzoek	50
6.10.3	Conclusie	50
6.11	Cultuurhistorie	50
6.11.1	Toetsingskader	50
6.11.2	Onderzoek	51
6.11.3	Conclusie	52
6.12	Archeologie	52
6.12.1	Toetsingskader	52
6.12.2	Onderzoek	52
6.12.3	Conclusie	52
6.13	Trillingen	52
6.13.1	Toetsingskader	52
6.13.2	Onderzoek	53
6.13.3	Conclusie	53
6.14	Duurzaamheid	53
6.14.1	Toetsingskader	53
6.14.2	Onderzoek	53
6.14.3	Conclusie	54
6.15	Gezondheid	54
6.15.1	Toetsingskader	54
6.15.2	Onderzoek	54
6.15.3	Conclusie	54
6.16	Belangen van derden	55
7	Financiële en maatschappelijke verantwoording	56
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	56
7.2	Maatschappelijke verantwoording	57
7.2.1	Participatie en omgevingsdialoog	57
7.2.2	Advies en instemming	58
7.2.3	Vergunningprocedure	58
7.2.4	Beroep	59
8	Belangenafweging en conclusie	60
8.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	60
8.2	Conclusie	60

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1 – Woonladder
- Bijlage 2 – CROW parkeervraagcalculator
- Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 – Bodemonderzoek
- Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 7 – Cultuurhistorische waardestelling
- Bijlage 8 – MER-aanmeldnotitie Dorpsstraat 33 Heerjansdam
- Bijlage 9 – Landschapsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van de Oude Maas, in de provincie Zuid-Holland, is de kern Heerjansdam gelegen. Heerjansdam was een zelfstandige gemeente, totdat deze op 1 januari 2003 onderdeel werd van de gemeente Zwijndrecht. Met de fusie werden ook de werkzaamheden in het voormalige gemeentehuis aan de Dorpsstraat in Heerjansdam verplaatst naar het gemeentehuis in Zwijndrecht. Hierdoor ontstond de mogelijkheid om het voormalige (monumentale) gemeentehuis in te zetten voor een andere functie.

Medio 2019 is middels een ruimtelijke procedure in de vorm van een bestemmingsplanherziening getracht het voormalige gemeentehuis te renoveren, zodat het gebruikt zou kunnen worden voor een woonzorgvoorziening. Aanvullend voorzag dit voornemen in de sloop van de niet monumentale aanbouw en de realisatie van een drielaags gebouw dat via een corridor verbonden zou worden met het voormalige gemeentehuis. In totaal zouden zodoende 19 zorgwoningen gerealiseerd worden. Voor het planvoornemen is in 2021 door de gemeenteraad van Zwijndrecht een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend.

In 2022 is het planvoornemen echter bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld nadat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep was ingesteld. De Afdeling heeft uiteindelijk in haar uitspraak bepaald dat de beroepen gegrond zijn, waardoor het vastgestelde bestemmingsplan alsmede de verleende omgevingsvergunning vernietigd zijn (ECLI:NL:RVS:2022:2536).

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is door initiatiefnemer en de gemeente Zwijndrecht op-nieuw gekeken naar het planvoornemen om ter plaatse van het voormalige gemeentehuis zorgwoningen te realiseren. Na veelvoudig overleg tussen initiatiefnemer, de gemeente Zwijndrecht en verschillende belanghebbenden is het planvoornemen op verschillende punten gewijzigd.

Het (aangepaste) planvoornemen, dat voorziet in de realisatie van 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, is niet direct passend binnen het vigerend bestemmingsplan, dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het per 1 januari 2024 van rechtswege ontstane tijdelijke omgevingsplan. Derhalve dient een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om van het tijdelijke omgevingsplan af te wijken en de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Onderhavige ruimtelijke motivering is essentieel voor het onderbouwen van deze afwijking.

Artikel 5.18 van de Omgevingswet bevat de grondslag voor de beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat algemene beoordelingsregels voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Hierin staat dat de vergunning enkel wordt verleend met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) (artikel 8.0a, tweede lid). Bij ETFAL moet sprake zijn van een balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In onderhavige ruimtelijke motivering worden alle relevante gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving uiteengezet en wordt onderbouwd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ETFAL en uitvoerbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 33 in de kern Heerjansdam. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door bestaande bebouwing met een Centrubestemming. Voor het overige wordt het plangebied begrensd door de Dorpsstraat in het zuiden en de Prins Bernhardstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Heerjansdam, sectie A en nummer 4110. Het kadastrale perceel heeft een totale oppervlakte van 1505 m². Het plangebied beslaat het volledige perceel. Navolgende figuur geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied (gele arcering)

1.3 Juridisch-planologisch kader

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Heerjansdam - Gors' vigerend, zoals vastgesteld op 8 april 2014. Conform dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' opgenomen. Aan de noordelijke/noordwestelijke perceelsrand geldt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Verder geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Tevens is een bouwvlak aangeduid met de maximaal toegestane maatvoering (goot- en bouwhoogte 6 meter, bebouwingspercentage 100%). Tot slot geldt voor de volledige bestaande bebouwing de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – gemeentelijk monument', evenals voor het aanwezige carillon ten noorden van de bestaande bebouwing.

Figuur 2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Heerjansdam-Gors' als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl), met begrenzing plangebied weergegeven

Op grond van het bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors' is het planvoornemen ruimtelijk niet direct mogelijk. De voorziene bebouwing wordt namelijk gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Tevens wordt met de voorziene bebouwing de ter plaatse toegestane bouwhoogte overschreden. Wel past het planvoornemen voor het realiseren van zorgwoningen binnen de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum'. Deze gronden zijn namelijk bestemd voor:

- wonen;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;

- bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- maatschappelijke voorzieningen;
- de bescherming en de veiligstelling van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

Binnen deze bestemmingsomschrijving zijn zowel (zelfstandig) wonen, wonen met zorg als zorgvoorzieningen toegestaan.

Vanwege de strijdigheid met de bouwregels uit het tijdelijke omgevingsplan, moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In hoofdstuk 4 wordt uitvoeriger ingegaan op de strijdigheid met het omgevingsplan en op de procedure.

In dit geval is gekozen voor een ruimtelijke procedure door middel van de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). In de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet staat de definitie van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) genoemd. Deze luidt als volgt:

“buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan; of
- b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.”

Artikel 5.1 van de Omgevingswet bevat de omgevingsvergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit. Hierin staat vermeld dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Ook is hierin de omgevingsvergunningplicht voor een bouwactiviteit opgenomen.

Gelet op de hiervoor beschreven strijdigheid met het omgevingsplan, is er sprake van een omgevingsplanactiviteit met dit planvoornemen. In onderhavige ruimtelijke motivering worden alle relevante gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving uiteengezet en wordt onderbouwd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ETFAL en uitvoerbaar is.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van de motivering, een aanduiding van het plangebied en het vigerende juridisch-planologische kader. Hoofdstuk 2 bevat een projectbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het vigerend omgevingsplan. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 5 getoetst aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna zal de voorgenomen ontwikkeling in hoofdstuk 6 worden getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hierbij wordt per omgevingsaspect het toetsingskader geschetst. In hoofdstuk 7 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 afgesloten met een conclusie en algehele belangenafweging. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke dorpslint van Heerjansdam en bevindt zich nabij het eindpunt van de Waal, die bij Heerjansdam eeuwen geleden al is afgedamd.

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Heerjansdam. De bestaande bebouwing bestaat deels uit twee en deels uit drie bouwlagen en heeft aan de achterzijde een uitbouw. De bebouwing in het plangebied dateert uit 1959 en beslaat een oppervlakte van ongeveer 300 m². Het perceel zelf heeft een totale oppervlakte van circa 1.500 m². De bestaande bebouwing heeft een hoogte van 10,36 meter ten opzichte van het maaiveld aan de achterzijde. De bestaande uitbreiding uit 1993 is 7,15 meter hoog ten opzichte van het maaiveld.

Sinds 2003 wordt het gemeentehuis niet meer gebruikt voor zijn oorspronkelijke functie. Het pand is momenteel volledig buiten gebruik.

Tussen de vele oude panden aan het dorpslint, staat de bebouwing in het plangebied in de nieuw zakelijke stijl. Het raadhuis, met zijn strakke lijnen en functionele ontwerp, weerspiegelt de architectonische stromingen van die tijd en vormt een interessant contrast met de omliggende historische bebouwing. Onderdelen van het voormalige gemeentehuis zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Aan de achterzijde van het perceel aan de Prins Bernhardstraat is een carillon aanwezig (zie figuur 3a, links). Het carillon is separaat aangewezen als gemeentelijk monument.

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een oprijlaan, die mogelijkheden biedt voor laden en lossen, evenals parkeergelegenheid. De achterzijde van het perceel is volledig verhard en wordt gebruikt voor laden en lossen en parkeren. Langs de west- en zuidzijde van het perceel zijn enkele groenstroken aanwezig. Figuren 3a en 3b geven een beeld van de huidige situatie.



Figuur 3a: Plangebied gezien vanaf Dorpsstraat (boven)



Figuur 3b: Plangebied gezien vanaf Prins Bernhardstraat (rechts)

3 Voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

Het planvoornemen betreft de realisatie van 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. Het voorste gedeelte van het voormalige (monumentale) gemeentehuis zal blijven bestaan en wordt gerenoveerd. In dit deel wordt ruimte gereserveerd voor voornamelijk ondersteunende functies voor de dienstverlening van het zorgconcept, zoals een keuken, ruimte voor opslag en enkele werkkamers voor personeel (één teamkamer en één directiekamer). Daarnaast worden binnen deze bebouwing 2 zorgwoningen voorzien.

De uitbouw aan de achterzijde zal volledig worden gesloopt. Hiervoor komt nieuwbouw in de plaats. De nieuwbouw zal worden opgebouwd in drie bouwlagen en middels een corridor aan de bestaande bebouwing worden bevestigd. In de nieuwbouw zijn 17 nieuwe zorgwoningen gesitueerd. De woningen hebben een oppervlakte van ca. 40 m² en beschikken allen over een eigen badkamer en keukenblokje. De entree van iedere woning is gesitueerd aan een centrale gang. Aan de andere zijde van de gang wordt ruimte gereserveerd voor ondersteunende functies voor de dienstverlening van het zorgconcept, zoals opslag voor medische zaken, een werkkast met schoonmaakspullen en de technische ruimte. Alle woningen kijken uit op de Prins Bernhardstraat en hebben daardoor zicht op de groene buitenruimte en gedeeltelijk over de Waal. Tevens wordt op deze manier de privacy van omwonenden in acht genomen door de beoogde woningen niet te positioneren met zicht op bestaande woningen in de omgeving.

Navolgend zijn enkele schetsontwerpbeelden opgenomen van het planvoornemen.



Zuid gevel Straatgevel-Dorpsstraat

Figuur 4: Schetsontwerp gevelaanzichten (bron: AADAM Architectuur & Planontwikkeling)



Figuur 5: 3D-impressies toekomstige situatie, boven: zicht vanaf Dorpsstraat, onder: zicht uit noordelijke richting vanaf Prins Bernhardstraat (bron: AADAM Architectuur & Planontwikkeling)



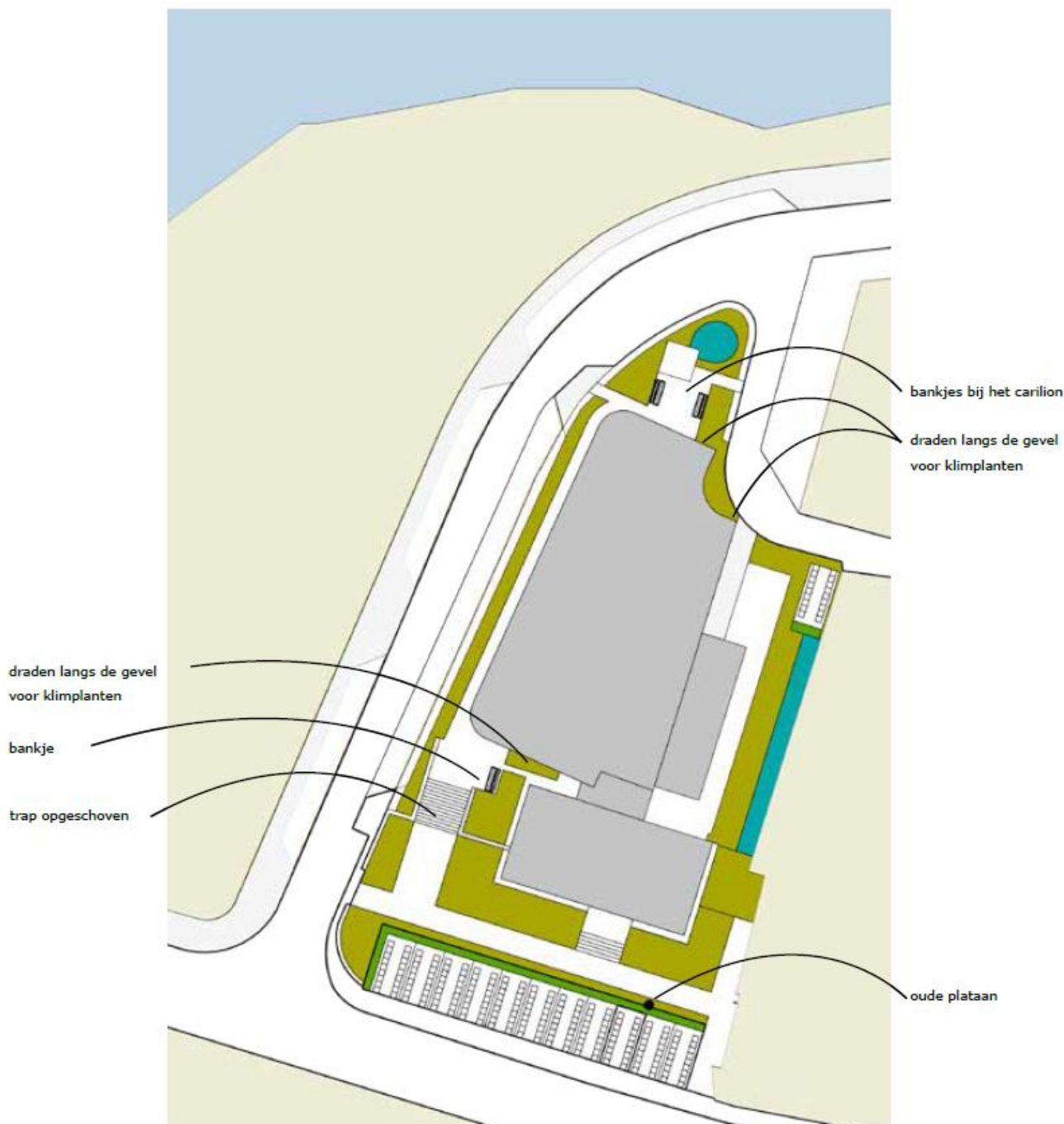
Figuur 6: 3D-beelden schetsontwerp (bron: AADAM Architectuur & Planontwikkeling)

De totale oppervlakte van de bebouwing in de toekomstige situatie (te handhaven bebouwing en nieuwbouw gezamenlijk, excl. balkons en overdekte entree van het oude raadhuis) bedraagt 598 m². Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt 1.609 m². De nieuwe bebouwing krijgt een bouwhoogte van 9,38 meter, gemeten vanuit het maaiveld. De liftschacht heeft een hoogte van 10,25 meter.

Buitenruimte

De buitenruimte rondom het voormalige gemeentehuis zal zo veel mogelijk groen worden ingericht en voorzien van enkele bomen. Verder zijn aan de voorzijde (Dorpsstraat) 11 parkeerplaatsen voorzien; aan de achterkant van het perceel is één parkeerplaats beoogd. In het kader van de invulling van de buitenruimte is een landschaps- en beplantingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke motivering. In dit plan is toegelicht op welke wijze, rekening houdend met de kenmerken en waarden van de omgeving van de projectlocatie, tot een passende invulling van de buitenruimte is gekomen. In figuur 7 is de beoogde inrichting tevens weergegeven.

Om de realisatie van het planvoornemen mogelijk te maken, moet het carillon (gemeentelijk monument) worden verplaatst. Het carillon wordt ca. 4-5 meter naar achteren op het perceel geplaatst en krijgt hiermee een prominente plaats binnen de zone aan de Waal; zie ook figuur 5. Het carillon met een duidelijke X- en Y-as blijft in richting verwijzen naar het oude raadhuis, zoals in de huidige situatie ook het geval is. De ensemblewaarde van carillon en voormalig raadhuis blijft daarmee gehandhaafd. Hiermee is een passende nieuwe positie voor het carillon gevonden, waarop het landschapsplan ook is afgestemd. Voor de verplaatsing is een monumentenvergunning benodigd.



Figuur 7: Inrichting buitenruimte en toekomstige bebouwingscontouren (bron: Wolf Landschap & Marieke de Keijzer Landschapsarchitectuur)

Beschrijving beoogd gebruik

Hierna volgt een nadere beschrijving van het beoogde woonzorgconcept. Dit bestaat uit 19 zelfstandige woningen. De bewoners huren een woning van initiatiefnemer en zullen ter plaatse ingeschreven staan. Er is hierbij sprake van geclusterde zorg die aan de bewoners wordt aangeboden, met professionele zorg op afroep. Zodoende is er sprake van een combinatie van wonen en zorg. De mate van zorg kan per cliënt verschillen. Eén en ander is zoals eerder al aangegeven mogelijk binnen de gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan.

Het betreft geen reguliere woningen, maar woningen voor bewoners met een zorgvraag, primair voor de doelgroep demente zorgbehoevende ouderen. In beginsel beoogt initiatiefnemer om bewoners met zorgindicatie in ten minste categorie 5 in het pand te laten wonen. Als de bewoner een indicatie 4 aanduiding of hoger heeft, wat door de gemeente wordt beoordeeld, dan zal deze bewoner last hebben van vergeetachtigheid, e.d. Echter is er geen sprake van een onder curatelestelling. Er is geen verwijzing van een huisarts nodig. Het staat de bewoner (of de familie als er sprake is van medezeggenschap) vrij om wel of niet te huren. Initiatiefnemer biedt naast de huur van de woning ook hoteldiensten aan, zoals maaltijden, gas/water/licht en de schoonmaak van de woning en het wassen van de kleding. De woningen zijn allen voorzien van een eigen badkamer en keukenblokje. Voor de veiligheid van de bewoners is er geen kookfaciliteit aanwezig.

Omdat de bewoner een indicatie van de gemeente heeft gekregen, heeft de bewoner op persoonlijk vlak recht op thuiszorg. Hoe hoger de indicatie, hoe meer thuiszorg er conform het rijksbeleid geboden mag worden. Omdat er 19 woningen gerealiseerd worden, is dit voor initiatiefnemer groot genoeg om hiervoor voldoende personeel op locatie te stationeren. Om deze mogelijkheid te bieden is een programma met 19 woningen benodigd.

4 Relatie met het omgevingsplan

4.1 Toets en procedure

Met de voorgenomen ontwikkeling worden bestaande ruimtelijke elementen gewijzigd of verbouwd, gesloopt of verwijderd of ruimtelijke elementen nieuw gerealiseerd. Hoofdzakelijk zal het gaan om het verbouwen van het bestaande voormalige gemeentehuis en de realisatie van de nieuwbouw aan de achterzijde van het voormalige gemeentehuis. Tevens vinden wijzigingen plaats aan de algehele inrichting van het omliggende terrein. De beoogde ontwikkeling is niet direct passend binnen het geldende omgevingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken. Dit kan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

BOPA

In de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet staat de definitie van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) genoemd. Deze luidt als volgt:

“buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- c. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of*
- d. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.”*

Artikel 5.1 van de Omgevingswet bevat de omgevingsvergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit.

Hierin staat vermeld dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval. Ook is hierin de omgevingsvergunningplicht voor een bouwactiviteit opgenomen. In onderhavig geval is sprake van een omgevingsplanactiviteit.

Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere procedure, tenzij het bevoegd gezag anders besluit. In dit geval is, na uitvoerig overleg tussen gemeente en initiatiefnemer besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing te verklaren.

Artikel 5.18 van de Omgevingswet bevat de grondslag voor de beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat algemene beoordelingsregels voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een BOPA. Hierin staat dat de vergunning enkel wordt verleend met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL) (artikel 8.0a, tweede lid). Bij ETFAL moet sprake zijn van een balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

In onderhavige ruimtelijke motivering worden alle relevante gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving uiteengezet en wordt onderbouwd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ETFAL en uitvoerbaar is.

Na verlening van de omgevingsvergunning blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het omgevingsplan van toepassing. Dit betekent dat het perceel en het nieuwe gebouw de bestemming ‘Centrum’ behouden, waarbinnen onder andere wonen en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De gemeente dient de verleende omgevingsvergunning voor een BOPA binnen 5 jaar na verlening in het omgevingsplan te verwerken.

4.2 Strijdigheid met omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Heerjansdam – Gors', zoals vastgesteld op 8 april 2014, onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. Het tijdelijke omgevingsplan bevat het geldende juridisch-planologische kader. Conform het omgevingsplan is ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' van toepassing. Aan de noordelijke rand van het perceel geldt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Verder gelden gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Tot slot kent het plangebied een bouwvlak met bijbehorende bouwaanduiding en maatvoeringen. In afbeelding 2, weergegeven in hoofdstuk 1, is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het omgevingsplan gezien het grootste deel van de beoogde nieuwbouw buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd. Tevens wordt afgeweken van de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte. Daarmee is de ontwikkeling ook direct in strijd met de bouwregels zoals opgenomen in het omgevingsplan. De ontwikkeling is niet strijdig met de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is zowel wonen als zorg rechtstreeks toegestaan.

Verder geldt in het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Het is in beginsel verboden op of in de gronden met deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 100 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3 is verleend;*
- b. *het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;*
- c. *het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;*
- d. *het verlagen of verhogen van het waterpeil;*
- e. *het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;*
- f. *het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.*

In paragraaf 6.12 wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

Ook geldt binnen het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn in beginsel, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en met inachtneming van de volgende regels:

- a. *uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;*
- b. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.*

Ten dienste van de overige bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd na toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid (artikel 22.3). Voorwaarde hierbij is dat het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering hoort. De bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met onderhavige ontwikkeling zullen gedeeltelijk worden uitgevoerd binnen de reeds bestaande bebouwde footprint. Het overige valt voor een groot deel buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Een beperkt gedeelte van de footprint van de

nieuwe bebouwing ligt daarentegen binnen deze dubbelbestemming. Derhalve dient toepassing te worden gegeven aan deze afwijkingsbevoegdheid. In het kader van de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag wordt de beheerder van de waterkering door middel van vooroverleg betrokken en in de gelegenheid gesteld een advies te geven. In par. 6.7 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan op de waterhuishouding.

Tot slot is ter plaatse van het plangebied het ontwerp bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam' opgenomen op de daarvoor gebuikte digitale kaart Ruimtelijkeplannen.nl. Het vaststellingsbesluit in van dit bestemmingsplan is echter door een gerechtelijke uitspraak vernietigd, zoals beschreven in paragraaf 1.1 Aanleiding. De gemeente heeft besloten niet over te gaan tot een nieuwe vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft daardoor geen juridische status en is in onderhavige ruimtelijke motivering buiten beschouwing gelaten.

5 Beleidskaders

5.1 Verhouding tot Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het plangebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies, het beoordelingskader vormen van een omgevingsplanactiviteit.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Derhalve dient verantwoord te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In voorliggende ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 6 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het plangebied op verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten.

5.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Deze is momenteel opgenomen in art. 5.129g van het Bkl. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt het volgende verstaan: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimte-behoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij woningbouw met een toevoeging vanaf 12 woningen is er op basis van vaste richtlijnen uit de jurisprudentie sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Doorwerking plangebied

In onderhavige ontwikkeling is de gebruikswijziging geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze geheel past binnen de geldende gebruiksregels, maar de uitbreiding van de bebouwing wel (>500 m²). Hierdoor is het doorlopen van een Laddertoets noodzakelijk. Navolgend is een samenvatting van de Ladder opgenomen met de belangrijkste bevindingen. De volledige Ladder is opgenomen in de bijlagen.

Woonzorgladder

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Onder de 65+-ers in Nederland, heeft minstens 50% behoefte aan een ouderen bestemde woning, met name in een complex.
- Het Rijk streeft naar het bouwen van circa 300.000 woningen geschikt voor ouderen. Omdat de provincie Zuid-Holland nu al met een tekort aan geschikte ouderenwoningen zit, is de opgave daar nog groter. Ongeveer 1 op de 4 nieuwe woningen zal een ouderenwoning (primaire doelgroep ouderen) moeten zijn om de vergrijzing op te kunnen vangen.
- De provincie hecht waarde aan de juiste woningen op de juiste plek en op het juiste moment. Op dit moment is er een grote behoefte aan woningen voor ouderen (met en zonder zorgvraag) wegens de vergrijzing in Zwijndrecht.
- De regio wil maatwerkvoorzieningen ondersteunen en andere vormen van ondersteuning bieden. Ze willen bijdragen aan passend wonen.
- Totaal moet de regio 6.770 woningen voor ouderen realiseren (Woondeal Samenwerkende regio's 2022-2030).
- De gemeente wil ruimte bieden aan de bijzondere woonwensen van onder andere langdurig zorgbehoevenden. Dit wordt echter meer evenredig gedaan, om voldoende ruimte te houden voor uitbreiding van het woningaanbod in het duurdere segment.
- De gemeente wil dat gemeentelijk vastgoed wordt ingezet ten behoeve van het verwezenlijken van gemeentelijke (beleids)doelstellingen. De meest geschikte vorm van vastgoed wordt gezocht voor elk type (maatschappelijk) gebruik.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

De gemeente Zwijndrecht is het primair verzorgingsgebied voor dit initiatief. Het totale verzorgingsgebied betreft gemeente Zwijndrecht en de gemeenten Dordrecht, Rotterdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Barendrecht, Alblasserdam, Ridderkerk, Hoeksche Waard en Papendrecht.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 19 zorgwoningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De vergrijzing heeft grote invloed op de zorgvraag. In gemeente Zwijndrecht en de omliggende gemeenten neemt het aantal ouderen de komende jaren toe.
- In gemeente Zwijndrecht maakten in 2022 circa 410 inwoners gebruik van een VV ZZP 4 en hoger.¹ Naar verwachting zal dit toenemen tot 650 inwoners in 2040. ZZP VV 4 en hoger. In het totale verzorgingsgebied zal er tot 2040 naar verwachting een extra behoefte zijn aan 1.290 plekken voor mensen met VV ZZP 4 en hoger. Ook in het secundaire verzorgingsgebied is er (volgens prognoses) een extra behoefte aan 1.290 plaatsen.
- Diverse prognoses² tonen daarnaast dat het aantal mensen met dementie zal stijgen. In gemeente Zwijndrecht zal er een toename zijn van circa 420 mensen met dementie tot 2040. In het totale verzorgingsgebied gaat het om een stijging van circa 10.180 mensen met dementie tot 2040. Circa 27,5% van de mensen met dementie woont intramuraal. Als dit wordt aangehouden zijn er in Zwijndrecht 115 extra plekken nodig tot 2040 voor mensen met dementie die intramuraal wonen.

¹ Zie voor nadere verklaring van de gebruikte afkortingen bijlage 3.2 bij de Ladder in Bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. VV staat voor 'Verpleging en Verzorging'.

² Zie nader bijlage 1.2 'Behoefteschatting' bij de Ladder in Bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 19 zorgwoningen te realiseren, primair voor de doelgroep demente zorgbehoevende ouderen zorgvraag voor (VV ZZP 5), voorziet in een kwalitatieve behoefte. Het sluit in kwalitatief opzicht aan bij de vigerende beleidskaders op de volgende punten:

- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een geschikte woning voor iedereen, waarbij iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Voor een deel van de bevolking is het echter niet meer mogelijk om zelfstandig thuis te wonen. Zorgwoningen zorgen ervoor dat zij alsnog een geschikte woning hebben.
- Ouderen zijn een belangrijke doelgroep voor zorgwoningen. Een groot deel van de zorgvraag van ouderen komt door dementie. Dit initiatief focust zich op deze doelgroep, waardoor er sprake is van een kwalitatieve match.
- Ouderen verhuizen niet graag en als dit moet dan verhuizen ze het liefst over een korte afstand. Het initiatief ligt in de bestaande kern van Heerjansdam en is daardoor voor de hele kern op relatief korte afstand.

Onaanvaardbare (leegstands)effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 19 zorgwoningen in het voormalig gemeentehuis onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De behoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan. In 2023 stond circa 3% van het maatschappelijk vastgoed leeg in Zuidoost-Zuid-Holland. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde.

5.3 Verhouding tot provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. In de visie staan zeven 'vernieuwingsambities' beschreven welke sturing geven aan de ontwikkeling van Zuid-Holland. Met de zeven ambities maakt de provincie ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en veiligheid:

1. Samen werken aan Zuid-Holland;
2. Bereikbaar Zuid-Holland;
3. Schone energie voor iedereen;
4. Een concurrerend Zuid-Holland;
5. Versterken natuur in Zuid-Holland;
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland;
7. Gezond en veilig Zuid-Holland.

Doorwerking plangebied

In relatie tot onderhavig planvoornemen zijn voornamelijk de ambities 'sterke steden en dorpen in Zuid-Holland' en 'Gezond en veilig Zuid-Holland' relevant. De provincie Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. Tegelijkertijd zijn de groeiende steden ook plaatsen waar sociale problematiek zich manifesteert. In het landelijk gebied vormt het behoud van voorzieningen en leefbaarheid een opgave. De uitdaging is om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. Om die vitale samenleving werkelijkheid te laten worden is meer nodig dan woningbouw alleen. Het leef- en vestigingsklimaat kan versterkt worden door stad en land goed te verbinden, door ruimte te bieden voor groen en water in de stad, door een evenwichtige woningvoorraad en passende werklocaties. De vitaliteit van de stad is ook gebaat bij cultuur, kenniscentra en aantrekkelijke binnensteden.

Hiervoor wil provincie Zuid-Holland de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw wordt energie-neutraal gebouwd, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert. Bovendien wil de provincie de economisch potentieel beter benutten door de steden met hun afzonderlijke kwaliteiten te verbinden. Verder wil de provincie dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Daarbij wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Daarnaast wordt een integrale afweging gemaakt tussen landschappelijk belang, ruimte voor woningen en bedrijven. Waardevolle landschappen zoals het Groene Hart (inclusief De Waarden), Midden-Delfland, en de kust worden zoveel mogelijk beschermd.

Een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving wordt door een groot aantal factoren bepaald: de milieukwaliteit, veiligheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van natuur, water en landschap, waterkwaliteit, deelname aan sport en recreatie, keuzes bij mobiliteit en economische activiteiten, gezond voedsel en de inrichting van de openbare ruimte. Als de provincie zich met deze onderwerpen bezighoudt, kan zij bijdragen aan de gezondheid en veiligheid van haar inwoners. De druk op de gezondheid van de bevolking is echter groot, mede door een hoge mate van verstedelijking, hoge mobiliteitsdruk en de uitstoot van het Haven Industrieel Complex. De gezondheidsverschillen tussen groepen inwoners groeien. Bovendien geeft de kwetsbaarheid van de provincie voor de gevolgen van de klimaatverandering een extra dimensie aan veiligheid en gezondheid van de leefomgeving.

Hiervoor werkt provincie Zuid-Holland, samen met alle partijen, aan regionale adaptatiestrategieën en het nationale Deltaprogramma. Bovendien besteedt de provincie aandacht aan gezondheid binnen alle beleidssectoren met een innovatieve en gecoördineerde beleidsaanpak en extra inzet binnen bestaande provinciale taken. Verder zorgt de provincie dat bedrijven hun innovatiekracht inzetten voor de gezondheid en veiligheid van de inwoners, zoals door de vermindering van gevaarlijke emissies. De provincie wil ook mensen stimuleren meer te bewegen, sporten of te ontspannen, door te zorgen voor robuuste, toekomstbestendige recreatienetwerken (waaronder voor fiets, varen en paardrijden) en voldoende toegankelijk groen en water.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van zorgwoningen in een van de relatief kleine kernen in Zuid-Holland. Dit draagt bij aan het versterken van het (zorg)woningen aanbod in de regio en draagt bij aan het leefbaar houden van de kern. Enerzijds doordat het aanbod wordt vergroot en anderzijds doordat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en de situatie niet verder verloedert. Door de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar zorgwoningen kunnen bewoners uit de regio blijven wonen in de regio. Dit draagt bij aan het aanbieden van gerichte zorg voor de bewoners en draagt tegelijkertijd bij aan de bouw van betaalbare woningen passend bij de behoefte.

5.3.2 TAM-omgevingsverordening Zuid-Holland

De TAM-omgevingsverordening van Zuid-Holland 'TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening regelt de integrale aanpak van fysieke leefomgeving. De verordening richt zich op het bevorderen van duurzame ontwikkeling en het verbeteren van de leefkwaliteit. Het toepassingsbereik van de TAM-omgevingsverordening omvat enkele hoofdonderwerpen:

- **Fysieke Leefomgeving:** De verordening is van toepassing op alle aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder ruimte, water, natuur en infrastructuur.
- **Overheid en Particulieren:** Zowel gemeentelijke als provinciale overheden zijn betrokken bij de uitvoering, en ook burgers en bedrijven moeten zich aan de regels houden.
- **Projecten en Activiteiten:** De verordening geldt voor diverse projecten en activiteiten, van ruimtelijke ontwikkelingen tot milieu-impact, en biedt kaders voor vergunningverlening en toezicht.

- **Regionale Samenwerking:** De TAM-omgevingsverordening bevordert samenwerking tussen verschillende gemeenten en stakeholders om gezamenlijke doelen te realiseren.
- **Flexibiliteit en Aanpassing:** Er is ruimte voor maatwerk en adaptieve strategieën, zodat de verordening kan inspelen op lokale behoeften en omstandigheden.

De TAM-omgevingsverordening vormt daarmee een belangrijk instrument voor het integraal beheren van de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen, waarbij 19 zorgwoningen gerealiseerd worden, is passend binnen de TAM-omgevingsverordening van Zuid-Holland om diverse redenen. Ten eerste dragen zorgwoningen bij aan duurzame ontwikkeling door te anticiperen op de toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de verordening om een gezonde en leefbare omgeving te bevorderen. Daarnaast stimuleert de TAM-omgevingsverordening een integrale aanpak van de fysieke leefomgeving. Zorgwoningen kunnen worden geïntegreerd in bestaande woonwijken, wat bijdraagt aan een inclusieve samenleving. Dit is essentieel voor het verbeteren van de kwaliteit van leven voor bewoners die zorg nodig hebben. Met de vergrijzing en de groeiende zorgbehoefte in de samenleving is er een toenemende vraag naar zorgwoningen. De TAM-omgevingsverordening ondersteunt initiatieven die inspelen op deze regionale behoefte. Bovendien biedt de verordening ruimte voor maatwerkoplossingen, waardoor zorgwoningen kunnen worden ontworpen om specifiek te voldoen aan de wensen en behoeften van bewoners. Tot slot bevorderen zorgwoningen samenwerking tussen zorgaanbieders, gemeenten en andere stakeholders, wat aansluit bij de samenwerking die de TAM-omgevingsverordening nastreeft. Samenvattend biedt het planvoornemen de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de TAM-omgevingsverordening door in te spelen op maatschappelijke behoeften, de leefomgeving te verbeteren en samenwerking te bevorderen.

5.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Zwijndrecht 2020

De Omgevingsvisie van de gemeente Zwijndrecht schetst een toekomstbeeld voor de fysieke leefomgeving van de gemeente en dient als beleidskader voor ruimtelijke ontwikkeling. De omgevingsvisie is toegespitst op een vijftal thema's welke belangrijk zijn voor de toekomst van de gemeente Zwijndrecht:

- **Wonen, Leefbaarheid & Gezondheid:** In Zwijndrecht wordt ernaar gestreefd om een gezonde en prettige leefomgeving te creëren voor alle inwoners. Dit houdt in dat er geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van woningen en de leefbaarheid van wijken. Het doel is dat iedereen zich veilig en thuis voelt in zijn buurt. Sociale cohesie wordt gestimuleerd door ontmoetingen en activiteiten die de band tussen buurtbewoners versterken. Daarnaast wordt er ingezet op een schone en groene omgeving, waar ruimte is voor recreatie en ontspanning.
- **Economische Vitaliteit:** Een sterke lokale economie is essentieel voor de gemeenschap. Lokale ondernemers en bedrijven worden ondersteund om te groeien en te bloeien. Dit gebeurt door het creëren van een gunstig ondernemersklimaat en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Werkgelegenheid is een belangrijk speerpunt; iedereen moet de kans krijgen om te werken en bij te dragen aan de economie. Door te investeren in innovatie en duurzaamheid wordt de concurrentiepositie van Zwijndrecht op de lange termijn versterkt.
- **Duurzaamheid, Energie, Milieu & Klimaat:** Duurzaamheid staat hoog op de agenda in Zwijndrecht. Er wordt ingezet op duurzame energieoplossingen zoals zonne- en windenergie om de ecologische voetafdruk te verkleinen. Klimaatverandering vraagt om aanpassingen; daarom worden er maatregelen genomen om de gemeente weerbaar te maken tegen extreme weersomstandigheden. Er wordt gestreefd

naar een circulaire economie waarin afval wordt geminimaliseerd en hergebruik wordt gemaximaliseerd. De milieukwaliteit wordt verbeterd door te investeren in schone lucht, water en bodem.

- **Aantrekkelijkheid & Identiteit:** Zwijndrecht heeft een unieke identiteit die gekoesterd en versterkt wordt. De gemeente wil aantrekkelijk zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Dit gebeurt door het behoud en de ontwikkeling van cultureel erfgoed en groene ruimtes. Evenementen en activiteiten die de gemeenschap samenbrengen, krijgen steun. Er wordt gewerkt aan een levendige en bruisende gemeente waar iedereen trots op kan zijn.
- **Bereikbaarheid & Toegankelijkheid:** Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn cruciaal voor een leefbare gemeente. Er wordt geïnvesteerd in infrastructuur en mobiliteit om ervoor te zorgen dat iedereen gemakkelijk toegang heeft tot voorzieningen en diensten. Duurzame vervoersmiddelen zoals fietsen en openbaar vervoer worden gestimuleerd om de verkeersdruk te verminderen en de luchtkwaliteit te verbeteren. Er wordt gestreefd naar een veilige en efficiënte verkeerssituatie voor alle weggebruikers.

Middels bovengenoemde punten biedt de Omgevingsvisie van Zwijndrecht een integrale benadering voor het vormgeven van de fysieke leefomgeving, met aandacht voor duurzaamheid, woonkwaliteit, economische kansen, groenvoorzieningen en samenwerking.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Zwijndrecht. Allereerst legt de visie de nadruk op het creëren van een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Zorgwoningen kunnen hieraan bijdragen door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen en energiezuinige oplossingen, wat niet alleen de ecologische voetafdruk verkleint, maar ook de leefbaarheid in de gemeente verbetert. Daarnaast streeft de Omgevingsvisie naar een divers woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen. Zorgwoningen spelen een cruciale rol in het creëren van een gevarieerd aanbod, waardoor ouderen en mensen met zorgbehoeften langer zelfstandig kunnen wonen. Dit vergroot de inclusiviteit van de woonomgeving. Zorgwoningen versterken bovendien de sociale infrastructuur in de gemeente. Ze bieden niet alleen huisvesting, maar creëren ook mogelijkheden voor sociale interactie en ondersteuning, wat de algehele samenhang binnen de gemeenschap ten goede komt. Dit aspect is essentieel voor een leefbare en betrokken samenleving.

Economisch gezien kunnen zorgwoningen ook voordelen bieden. De ontwikkeling van deze woningen kan werkgelegenheid creëren voor onder andere lokale zorgaanbieders. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om de economische positie te versterken en kansen voor groei te benutten. Bovendien kan de realisatie van het planvoornemen tevens benut worden voor het vergroenen van het plangebied, wat bijdraagt aan de kwaliteit en aanwezigheid van groenvoorzieningen en recreatieve ruimtes. Dit is in lijn met de visie op een gezonde en leefbare omgeving, waar natuur en recreatie samenkomen.

Tot slot biedt de ontwikkeling van zorgwoningen kansen voor samenwerking met lokale (zorg)instellingen, inwoners en andere stakeholders. Dit sluit perfect aan bij de visie op participatie en samenwerking, wat een belangrijke rol speelt voor het succes van dergelijke initiatieven.

5.4.2 Waalvisie (2016)

In 2016 stelde gemeente Zwijndrecht samen met gemeente Barendrecht, Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht de Waalvisie vast. In deze visie speelt het voormalige gemeentehuis een rol. Het Waaltje is een oude rivierarm op het eiland IJsselmonde. Hoewel IJsselmonde de afgelopen jaren sterk is verstedelijkt, heeft het Waaltje met zijn oevers deels zijn eigen karakter weten te behouden, gekenmerkt door kleinschaligheid, rust en een landelijk gevoel.

Op sommige plekken is deze charmante kleinschaligheid echter minder zichtbaar geworden door grootschaligere bebouwing. Daarnaast zijn steeds meer oevers bebouwd, waardoor het aantal plekken waar je de Waal en haar oevers echt kunt beleven, afneemt. Om ervoor te zorgen dat de charmes van de Waal behouden blijven is in 2016 de Waalvisie opgesteld. Alle aanliggende gemeenten, waaronder Zwijndrecht (waar Heerjansdam deel van uitmaakt), hebben deze visie omarmd.

Een belangrijk doel van de Waalvisie is om de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het Waaltje beter zichtbaar en toegankelijk te maken, zowel voor recreanten als voorbijgangers. Dit betekent ook dat de Waal beter moet aansluiten op het bestaande netwerk van wandel- en fietsroutes.

Om ervoor te zorgen dat de kwaliteiten van het Waaltje niet verloren gaan is er in de Waalvisie een ruimtelijke strategie opgesteld. Deze beschrijft niet zozeer welke functies op welke plek wenselijk zijn, maar geeft richting aan de manier waarop deze functies worden vormgegeven.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de zone nabij de Waal op een plek die in de Waalvisie als 'sleutelplek' is aangegeven. De herontwikkeling van de onderhavige locatie van het voormalige raadhuis biedt een kans om binnen deze sleutelplek aan te sluiten bij de ambities voor de Waalzone en om de relatie tussen plangebied en de Waal te versterken. In het opgestelde landschaps- en beplantingsplan (opgenomen in de bijlagen), dat is opgesteld ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte in het plangebied, is daarom nadrukkelijk aandacht besteed aan de Waalvisie. De nieuwbouw wordt aan de zijde van de Waaloever voorzien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de ruimtelijke strategie van de Waalvisie, terwijl tegelijkertijd een sterke samenhang met het monumentale pand behouden blijft. In tegenstelling tot in de huidige/voormalige situatie, ontstaat hierdoor een oriëntatie richting zowel de Dorpsstraat als richting de Waal. Daarnaast is bij de positionering van de nieuwbouw en inrichting van het terrein rekening gehouden met de belangrijke doorzichten naar de Waal. Al met al sluit het plan goed aan op de ambities voor de Waalzone en past de herontwikkeling binnen de ruimtelijke strategie, die in de visie is geformuleerd.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

6.1.1 Toetsingskader

Bij het toelaten van een (nieuwe) functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechneek (CROW). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgevoerd kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen.

6.1.2 Onderzoek

Verkeer

Het planvoornemen maakt de realisatie van 19 zorgwoningen mogelijk. Hierbij is sprake van een combinatie van wonen met een wisselende mate van zorg. Omdat er sprake is van geclusterde zorg (op afroep), is er primair sprake van een maatschappelijke functie. De beoogde zorgwoningen vallen daarom het best te categoriseren onder de functietype 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. Voor dit type kent de meest recente CROW-publicatie (2024) geen kencijfers. Indien vanuit een worst case benadering uitgegaan wordt van de categorie 'aanleunwoning, serviceflat' (sterk stedelijk, rest bebouwde kom) en het gemiddelde kencijfer, dan bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie $2,5 * 19 = 47,5$ mvt/etmaal. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de zorgwoningen minder verkeer zullen genereren dan het voormalige gemeentehuis. Ook is het worst case berekende aantal verkeersbewegingen in absolute zin gering te noemen. Hierdoor kan op voorhand redelijkerwijs worden aangenomen dat er geen verkeerskundige belemmeringen aan de orde zijn om het toekomstige aantal verkeersbewegingen op het omliggende wegennet te verwerken. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid van Zwijndrecht is opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2021. Wat betreft het parkeren zijn de parkeerkencijfers van het CROW het uitgangspunt, waarbij uitgegaan wordt van de minimumnorm. Op basis van de parkeervraagcalculator van het CROW (2024) is de parkeerbehoefte van onderhavig initiatief berekend. Hierbij is gerekend met de gemeente Zwijndrecht, stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' met een ligging in 'rest bebouwde kom'. Voor het functietype van het planvoornemen is uitgegaan van een verpleeg- en verzorgingstehuis, omdat er in beginsel sprake is van wonen met 24 uren zorgvoorzieningen (zorgindicatie van minimaal categorie 4). Bewoners zullen geen gebruik maken van auto's. De parkeernorm voor een verpleeg- en verzorgingstehuis is 0,5 – 0,7 parkeerplaatsen per woning. Uit de berekening blijkt dat op het maatgevende moment, voor de 19 zorgwoningen een parkeerbehoefte bestaat van 11,40 parkeerplaatsen. Het totaal benodigde parkeerplaatsen is inclusief parkeren voor personeel en bezoekers. In deze berekening is uitgegaan van de gemiddelde norm; het GVVP gaat uit van de minimum norm, in welk geval (afgerond) 10 parkeerplaatsen nodig zijn.

Binnen het plangebied worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd (11 aan de Dorpsstraat en 1 aan de achterkant van het perceel, zie figuur 8). Hiermee kan het plan voorzien in de parkeerbehoefte. Aanvullend wordt

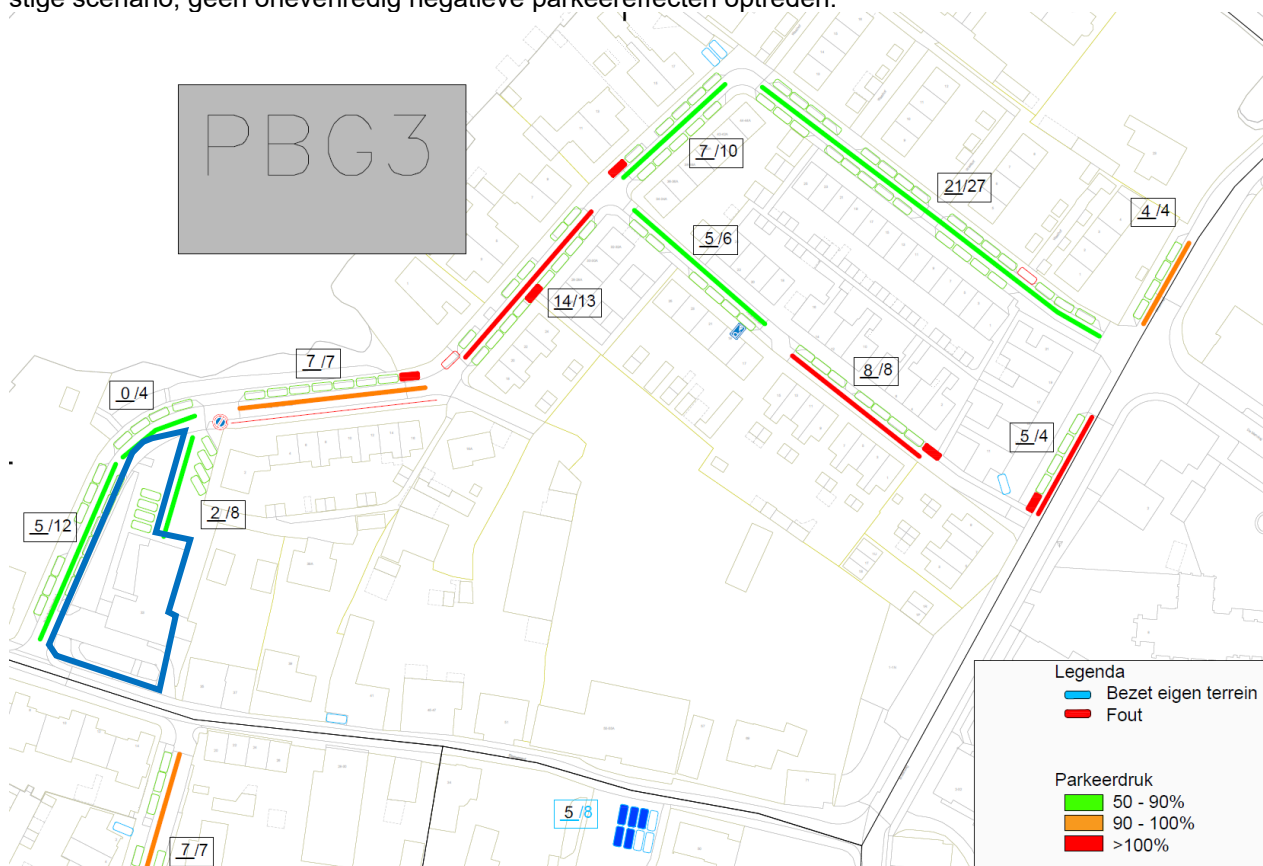
This aerial site plan illustrates the layout of the University of Michigan Medical Center. The plan shows several large, interconnected buildings in shades of gray, surrounded by green spaces and parking lots. A red box highlights a specific area in the lower right, which appears to be a parking lot or a designated area for a new development. Another red box highlights a small, rectangular building or structure in the upper right. The plan also shows the surrounding streets and the proximity to the University of Michigan campus.

Opgemerkt wordt dat er buiten het plangebied, aan de toegang tot de woonpercelen aan de Prins Bernhardstraat ten noordoosten van het plangebied, wel 4 schuine parkeerplaatsen wijzigen naar 2 langspaarkeer-

plaatsen om de toegang tot de betreffende percelen te kunnen waarborgen. Netto resulteert dit dus in 2 parkeerplaatsen minder. Deze kunnen echter in voldoende mate in de openbare ruimte worden opgevangen (zie hierna).

In de toekomst kan er, binnen de bestaande gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan, ook sprake zijn van wonen met lichtere vormen van zorg. In dat geval is mogelijk een hogere parkeernorm van toepassing en zullen additionele parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig moeten zijn. In geval van lichtere vormen van zorg, kan aansluiting worden gezocht bij de categorie 'aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)'. Op basis van de CROW-kencijfers is in dat geval een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaatsen per woning aan de orde. Wanneer, conform het GVV, van dit minimale kencijfer uitgegaan wordt, bedraagt de parkeerbehoefte 12 parkeerplaatsen. Ook in dat geval zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.

Bij toepassing van het gemiddelde kencijfer voor deze categorie, dan is een norm van 0,8 parkeerplaatsen per woning van toepassing. De totale parkeerbehoefte is in dat geval 15 parkeerplaatsen, een toename derhalve van 3 parkeerplaatsen. Hiervoor is in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar, zodat dit op voorhand niet tot belemmeringen leidt. In 2024 is door de gemeente een parkeeronderzoek met tellingen uitgevoerd in de omgeving van het plangebied. Hieruit is gebleken dat ten zuiden van de Dorpsstraat sprake is van een relatief hoge parkeerdruk. Voor de directe omgeving van het plangebied is dat niet het geval en is met name aan de Prins Bernhardstraat nog voldoende parkeerruimte aanwezig; zie ook de resultaten als weergegeven in figuur 9. Dit is ook het geval met inachtneming van voornoemd verlies van 2 parkeerplaatsen nabij het plangebied. Hierdoor kan redelijkerwijs worden verondersteld dat ook in dit eventuele toekomstige scenario, geen onevenredig negatieve parkeereffecten optreden.



Figuur 9: Resultaten parkeertelling gemeente Zwijndrecht, nachtperiode. Plangebied in blauw kader aangegeven

6.1.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Milieueffectrapportage

6.2.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

6.2.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt de realisatie van 19 zorgwoningen mogelijk. Dit past binnen de gebruiksregels van het thans geldende omgevingsplan van de gemeente Zwijndrecht. Het planvoornemen wijkt enkel wat betreft de bebouwingsmogelijkheden (hoogte en oppervlakte) af van het omgevingsplan. Het planvoornemen kan desondanks worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling is derhalve benodigd.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke motivering is een mer-aanmeldnotitie opgenomen. Hierin is ingegaan op:

- de aard en omvang en kenmerken van het project;
- de kenmerken van de omgeving;
- de (potentiële) effecten van het project.

Op basis van de mer-aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat de kenmerken van het project, de kenmerken van de omgeving en de (potentiële) effecten van het project geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een MER.

De gemeente neemt op basis van de aanmeldnotitie een separaat besluit omtrent de mer-beoordeling.

6.2.3 Conclusie

Met het planvoornemen is een mer-beoordelingsplichtige activiteit aan de orde. Op basis van de mer-beoordeling kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van wezenlijk nadelige gevolgen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Omgevingsveiligheid

6.3.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op loca-

ties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De instructieregels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

1. Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. Kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. De aanwijzing van bovenstaande categorieën 'gebouwen en locaties' staat in bijlage VI van het Bkl.

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

In het van rechtswege ontstane omgevingsplan van de gemeente Zwijndrecht worden beperkingen met betrekking tot externe veiligheid genoemd, waarbij milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen aan bod komen (artikel 22.39b).

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en (her)verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet in acht genomen worden. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

- brandaandachtsgebied;

- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbaar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

6.3.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een zeer kwetsbaar gebouw. Woonfuncties met 24-uurszorg vallen hier immers onder. Conform de Atlas Leefomgeving van de Rijksoverheid zijn er in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen met bijbehorende contouren gelegen. In figuur 10 zijn de relevante contouren weergegeven op basis van de externe veiligheidskaart van Atlas leefomgeving. Het plangebied is gelegen binnen:

- het gifwolkaandachtsgebied behorende bij Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.;
- het gifwolkaandachtsgebied van Barge Center Waalhaven B.V.;
- het gifwolkaandachtsgebied van Kramer Group B.V.;
- het gifwolkaandachtsgebied van Rail Service Center Rotterdam B.V.;
- de plaatsgebonden risico contour PR 10^{-8} , behorende bij de spoorweg ten noorden van Heerjansdam.

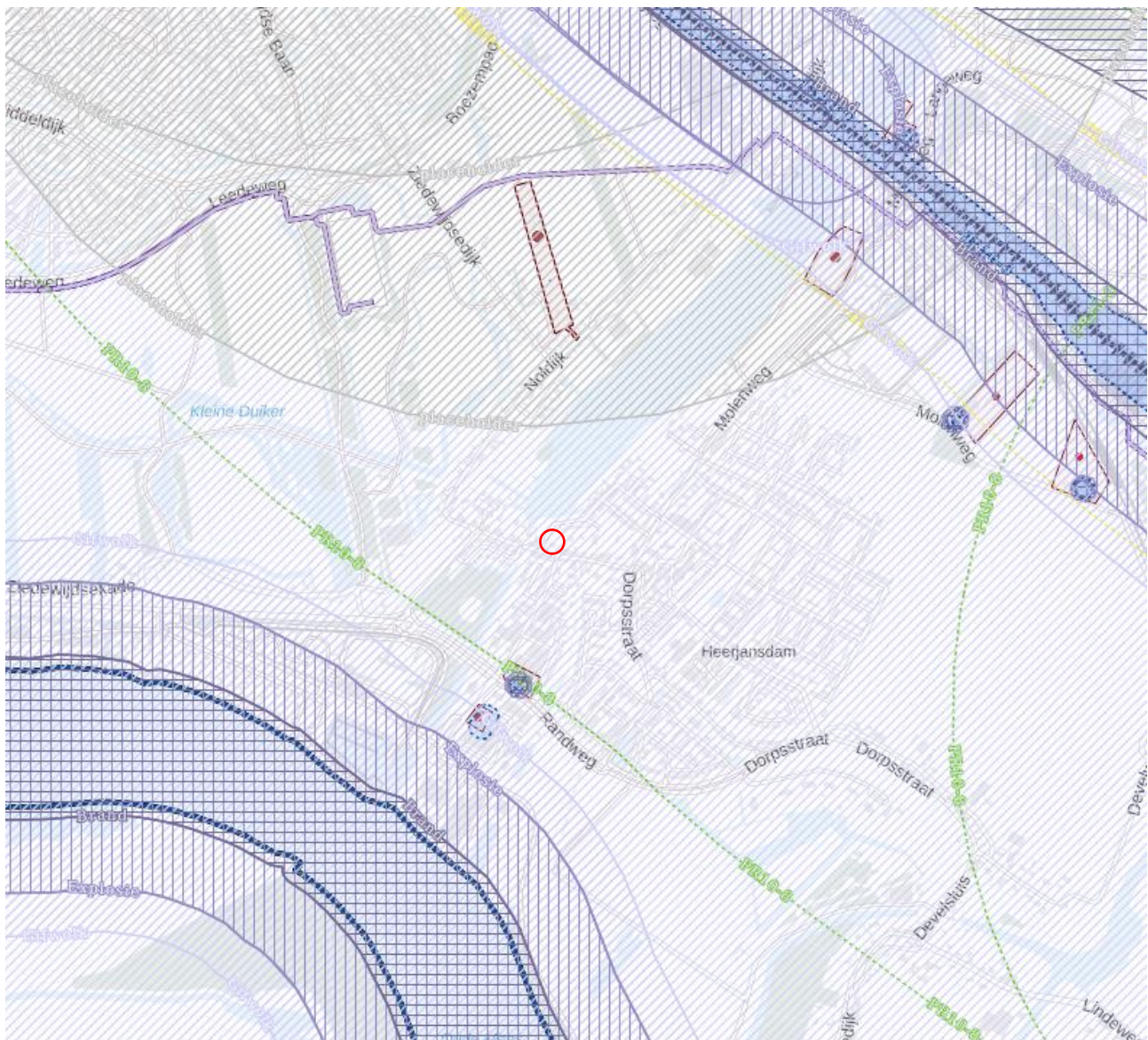
Voor het overige ligt het plangebied op ruim voldoende afstand van aanwezige risicobronnen. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede weer. Doordat het plangebied binnen een aandachtsgebied alsmede een plaatsebonden risico contour is gelegen, zal door het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoord moeten worden en is het nodig om bewoners goed te beschermen tegen de effecten van een gifwolk. Hieronder wordt deze verantwoording weergegeven. In deze verantwoording is het advies van de Veiligheidsregio, dat in het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag is gevraagd, meegenomen.

Gifwolkaandachtsgebieden Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V., Barge Center Waalhaven B.V., Kramer Group B.V. en Rail Service Center Rotterdam B.V.

Na een ongeluk met giftige stoffen verspreidt een gifwolk zich door de omgeving. Hogere concentraties veroorzaken mogelijk een vergiftiging. Bewoners in het plangebied kunnen bij ongunstige (weers)omstandigheden het slachtoffer worden van een vergiftiging. Dit geldt ook binnenshuis zonder aanvullende beschermende maatregelen, zoals uitschakelbare mechanische ventilatie.

Hierna worden de aandachtsgebieden van de vier genoemde risicobronnen beschreven:

- Het gifwolkaandachtsgebied van Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V. beslaat een zeer groot gebied rondom de terminal en omvat onder meer de volledige kern van Heerjansdam, naast diverse andere (woon)gebieden. Binnen het gifwolkaandachtsgebied zijn tienduizenden mensen woonachtig. Het plangebied ligt aan de rand van het aandachtsgebied, op meer dan 15 kilometer afstand van het hart van het aandachtsgebied.
- Het gifwolkaandachtsgebied van Rail Service Center Rotterdam B.V. beslaat eveneens een zeer groot gebied. Dit omvat een groot gedeelte van de stad Rotterdam en omliggende (woon)gebieden. Er wonen en verblijven honderdduizenden mensen binnen dit gebied. Het plangebied ligt op ruim 10 kilometer van het hart van het aandachtsgebied.
- Ten aanzien van het gifwolkaandachtsgebied van Barge Center Waalhaven B.V. geldt hetzelfde als bij de voorgaand genoemde risicobron.
- Ook het gifwolkaandachtsgebied van Kramer Group B.V. beslaat een zeer groot gebied, waaronder een groot deel van Rotterdam. Het hart van dit aandachtsgebied ligt op ruim 12 kilometer afstand van het plangebied, dat aan de uiterste rand van het aandachtsgebied ligt.



Figuur 10: Uitsnede kaart externe veiligheid Atlas Leefomgeving. Plangebied globaal rood omcirkeld

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 19 zorgwoningen en heeft daarmee geen relevante rekenkundige invloed op de omvang van het groepsrisico. Het plangebied ligt op relatief grote afstand van de risicobronnen en in de meeste gevallen aan de rand van het aandachtsgebied. Binnen alle genoemde aandachtsgebieden wonen en verblijven vele tienduizenden mensen, waarvan een aanzienlijk deel op veel kortere afstand tot de risicobronnen. Bovendien is het volgens de huidige bestemming al mogelijk om ter plaatse en in de omgeving (zeer) kwetsbare gebouwen te realiseren. Er is daarmee geen sprake van een geheel nieuwe situatie. Ten slotte is de kans op het optreden van het relevante rampscenario, zowel per afzonderlijke risicobron als cumulatief beschouwd, zeer klein.

De realisatie van de onderhavige zorgwoningen wordt op basis van de voorgaande overwegingen ten aanzien van het groepsrisico verantwoord geacht. Hierbij is tevens van belang dat er rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid en opstel mogelijkheden in en rondom het plangebied ter bevordering van de bestrijding en evacuatie in geval van een calamiteit.

Plaatsgebonden risicocontour spoorweg

Het plangebied ligt binnen de PR 10^{-8} risicocontour. Dit betreft een plaatsgebonden risico van één op de 100 miljoen per jaar (zie de groene lijn in figuur 8). De plaatsgebonden risicocontour van één op de miljoen per jaar (10^{-6}) wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze contour. Ter hoogte van het plangebied is de kans op overlijden door een persoon nog 100 maal kleiner. Gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de zeer minimale kans op het optreden van een rampscenario, wordt de realisatie van een zeer kwetsbaar gebouw in het plangebied verantwoord geacht. Hierbij speelt dat er rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid en opstel mogelijkheden in en rondom het plangebied ter bevordering van de bestrijding en evacuatie in geval van een calamiteit.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio adviseert om uitschakelbare mechanische ventilatie in gebouwen en woningen te maken, die makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is bij een naburige brand of ongeluk met gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt de gezondheid en veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers beschermd (conform artikel 4.124, lid 4 Bbl). Deze maatregel wordt in het plan uitgewerkt.

Daarnaast is geadviseerd om toekomstige bewoners over de risico's en het juiste handelingsperspectief bij een gifwolk te informeren en dit juiste handelingsperspectief te bieden. Als een gifwolk vrijkomt na een ongeluk, is het handelingsperspectief voor bewoners om naar binnen te gaan of binnen te blijven en vervolgens om ramen en deuren te sluiten en mechanische ventilatiesystemen uit te zetten. Dit advies vormt geen belemmering voor het plan.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan.

6.4 Activiteiten en milieuzonering

6.4.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
2. scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veel gebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net

als onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefomgeving.

Er kan worden getoetst aan de (recent gepubliceerde) handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG (d.d. oktober 2024³). Om een inschatting te maken van de richtafstand wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel, zoals opgenomen in de nieuwe handreiking.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Figuur 11: Uitsnede VNG publicatie d.d. oktober 2024. Transponeringstabel VNG-tabellen 2009

6.4.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het plangebied. Het plangebied ligt in een 'gemengd gebied met wonen'. Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige activiteit. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is onderzocht welke eventuele 'activiteiten met gebruiksruimte' zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden en of aan eventuele minimale richtafstanden kan worden voldaan. Deze inventarisatie is hieronder weergegeven.

Adres	Omschrijving cf. VNG	Positie cf. VNG		Daadwerkelijke afstand
		Geluid	Geur	
Dorpsstraat 55a	Detailhandel voor zover n.e.g.	FM	FM	ca. 115 meter
Dorpsstraat 42a	Kerkgebouwen e.d.	1	FM	ca. 115 meter
Prins Bernhardstraat ong.	Tennisbaan (privé)	2	FM	ca. 95 meter

Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve minimale richtafstanden. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

³ <https://vng.nl/publicaties/vng-handreiking-activiteiten-en-milieuzonering>

Tevens dient er beschouwd te worden of de nieuwe beoogde functie geen belemmeringen oplevert ten opzichte van de omgeving. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een woonfunctie in een gemengd gebied kan op voorhand worden gesteld dat de ontwikkeling niet voor belemmeringen zorgt richting de omgeving. Het uitgangspunt van de VNG is immers dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Een woonfunctie in de vorm van zorgwoningen is hiervan uitgezonderd. Er zijn geen activiteiten aan de orde met een gebruiksruimte. In dit opzicht zijn er dan ook geen belemmeringen aan de orde.

Een specifieke beschouwing in het kader van onderhavig project verdient het carillon, dat aan de achterzijde van de planlocatie aanwezig is. Dit carillon kan in de huidige situatie in werking worden gesteld en voor geluidstraling naar de omgeving zorgen. Het carillon moet worden verplaatst om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken, omdat de toekomstige bebouwing ter plaatse van het carillon komt. Het carillon zal worden weggehaald en enkele meters worden verplaatst. Hiervoor dient een monumentenvergunning te worden verleend. Het spelen van het carillon maakt geen onderdeel uit van de monumentale waarde en cultuurhistorische ensemblewaarde van het carillon en voormalige raadhuis. In de toekomstige situatie is daarom niet beoogd het carillon meer dan incidenteel te laten bespelen. In de vergunning kan een voorschrift worden opgenomen, dat het carillon niet of niet frequent wordt bespeeld. Het carillon komt bovendien niet op kortere afstand te liggen van bestaande woningen in de directe omgeving dan het huidige carillon. Door deze omstandigheden is onevenredige geluidhinder als gevolg van de verplaatsing van het carillon niet aan de orde. Onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat kunnen worden uitgesloten.

6.4.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.5 Geluid (spoor)wegverkeer

6.5.1 Toetsingskader

Geluid door (spoor)wegen

Het Bkl bevat geluidsregels voor onder meer (spoor)wegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft.

6.5.2 Onderzoek

Op de beoogde projectlocatie zal een nieuwe geluidgevoelige functie worden gerealiseerd. Naar aanleiding daarvan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgend zijn de belangrijkste bevindingen samengevat. Het volledige onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd van onderhavige motivering.

Gemeentewegen

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 53 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Gecumuleerd geluid

Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden, is een beoordeling van het bevoegd gezag om afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten in deze situatie niet van toepassing.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid hoeft niet te worden bepaald indien voldaan wordt aan de standaardwaarde. Wanneer er wordt voldaan aan de standaardwaarde is er conform het Besluit bouwwerken leefomgeving geen nader onderzoek nodig naar de geluidwerende gevelmaatregelen. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt in dit geval 20 dB.

6.5.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.6 Bodem

6.6.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

6.6.2 Onderzoek

Met het planvoornemen is er sprake van een bodemgevoelige functie op een bodemgevoelige locatie. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk. In december 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en in juni 2019 een verkennend asbestonderzoek. Hieronder volgt een bespreking van het uitgevoerde onderzoek. De rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek).

Hypothese

De tijdens het vooronderzoek verzamelde informatie geeft geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. Op grond van de bodemkwaliteitskaart wordt rekening gehouden met verhoogde (achtergrond)gehalten in de grond. Door deze verwachte verhoogde gehalten is de locatie verdacht voor een diffuse, heterogeen verdeelde verontreiniging met voornamelijk zware metalen en PAK. Er wordt niet verwacht dat eventuele activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.

Conform het beleid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid zijn grond en grondwater aanvullend onderzocht op PFOS/PFOA. Dit vanwege de uitstoot van die stoffen in de periode 1970 - 2012 door Dupont/Chemours in Dordrecht, waardoor deze stoffen in de wijde omgeving verhoogd worden aangetoond. Heerjansdam ligt in zone 0, wat inhoudt dat er in principe een achtergrondwaarde van 0 - 2,5 µg/kg geldt.

Doordat het zuidelijke deel van de locatie (vanaf de Dorpsstraat tot aan de achterzijde van het pand) een secundaire waterkering betreft, heeft het Waterschap Hollandse Delta als vereiste dat de peilbuis buiten de zone van de waterkering geplaatst moet worden.

Op basis van bovenstaande hypothese wordt de locatie onderzocht conform de onderzoeksstrategie voor een 'diffuus belaste, niet-lijnvormige locatie, heterogeen verdeelde verontreiniging' (VED-HE-NL, NEN 5740).

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zwak tot matig puinhoudende, zandige bodemlagen op het zuidelijke en oostelijke terreindeel (0,2 – 1,5 m-mv, MM1) zijn licht verontreinigd met diverse zware metalen.
- De zandige toplaag met daarin sporen puin op het westelijke terreindeel (0 – 0,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PCB.
- De onverdachte zandige toplaag op het noordelijke terreindeel (0,08 – 0,5 m-mv, MM3) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De onverdachte, zandige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PCB.
- In de zandige toplaag tot 0,5 m-mv op de locatie worden met name PFOS en ook PFOA verhoogd aangetoond. In de ondergrond rondom het grondwater (1,8 – 2,5 m-mv) worden PFOS en PFOA niet verhoogd aangetoond.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 113) is licht verontreinigd met barium. PFOS en PFOA zijn niet verhoogd aangetoond in het grondwater.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de toekomstige bestemming en de geplande nieuwbouw.

Vanwege de bijmenging met puin in de bodem is tevens een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op het maaiveld en in de puinhoudende grond visueel en analytisch geen asbest is aangetoond. De verdenking op een bodemverontreiniging met asbest is hiermee opgeheven.

Beschouwing

Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar boven gekomen. De bodem is op basis van uitvoerig onderzoek geschikt bevonden voor de beoogde functie. Er bestond geen aanleiding tot nader onderzoek. Na uitvoering van de betreffende onderzoeken hebben in het plangebied nauwelijks activiteiten plaatsgevonden en heeft het pand langdurig leeg gestaan. Ook in de directe omgeving van het plangebied hebben geen relevante (milieubelastende) activiteiten plaatsgevonden. Daarom worden er op voorhand geen belemmeringen verwacht en kan redelijkerwijs worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor definitieve vergunningverlening wordt een actualisatie van het bodemonderzoek uitgevoerd ter verificatie van deze verwachting.

6.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

6.7 Water

6.7.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele weging van het waterbelang noodzakelijk. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (gemeente, provincie, waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Hollandse Delta. Vanuit het waterschap is de Waterschapsverordening (2024) van toepassing. Daarnaast zijn de Keur en Leggers van het waterschap (2023) van belang in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

6.7.2 Onderzoek

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt ook geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor oppervlaktewateren.

Hemel- en afvalwater

Het planvoornemen leidt tot een afname van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is de planlocatie voor een groot deel verhard. In de toekomstige situatie wordt voorzien in een toevoegen van groen aan de randen van de planlocatie. In de onderstaande tabel zijn het huidige en toekomstige bebouwd en verhard oppervlak vergeleken (alle oppervlakten bij benadering).

	Bestaand	Toekomstig	Vershil
Bebouwing	299 m ²	610 m ²	+ 311 m ²
Verharding	781 m ²	391 m ²	- 390 m ²
Totaal verhard opp.	1.080 m ²	1.001 m ²	- 79 m ²
Groen/onverhard	427 m ²	506 m ²	+ 79 m ²

Op basis van deze berekening is een waterbergingsvoorziening van 24.000 liter benodigd. De buffer moet tussen de 3 tot 4 dagen weer voor 90% beschikbaar zijn.

Conform de Leidraad Riolerings- en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht

komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Hemel- en afvalwater worden in de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd. Ter plaatse van de nieuwbouw wordt nieuwe riolering aangelegd, deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Ten behoeve van de opvang en afvoer van hemelwater is van belang dat infiltratiekrachten wegens de grondwaterstand ter plaatse beperkt mogelijk en doelmatig zijn. Daarom is het voornemen om grote tanks voor grijs water ten behoeve van het doorspoelen van de toiletten die niet op de kamers van de huurders aanwezig zijn, te realiseren. Deze maken het mogelijk om een deel van het hemelwater vast te houden voor benutting (hergebruik). Er zijn twee tanks voorzien met elk een capaciteit van ca. 15.000 liter. Omdat de buffer tussen de 3 tot 4 dagen weer 90% beschikbaar moet zijn, zal dit gebeuren door vertraagd af te geven aan het riool of deze te laten infiltreren door middel van infiltratiekrachten aan de voorzijde van de woningen en onder de bestratingen (verwachte capaciteit ca. 7.000 liter). Op deze wijze kan de vereiste waterbergingsopgave voor de nieuwbouw en nieuwe verharding worden opgevangen.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterkeringen

Het plangebied en de beoogde nieuwbouw liggen deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering die langs de Dorpsstraat is gesitueerd. Ter plaatse van deze beschermingszone is in het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De nieuwbouw wordt deels gerealiseerd binnen de dubbelbestemming; het carillon wordt hier buiten voorzien. Dit betekent dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om te kunnen bouwen op de gronden met de dubbelbestemming. Er is tevens een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit benodigd om het planvoornemen te kunnen realiseren. In het kader van deze vergunning moet worden aangetoond dat het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

In het voortraject van dit project is overleg gevoerd met het waterschap en is gebleken dat er geen onoverkomelijke belemmeringen aan de orde zijn bij de realisatie van het bouwplan. Het enige punt dat aandacht vraagt is de positionering van het carillon, wanneer deze elders binnen het plangebied wordt heropgericht. Op dit moment is nog niet bekend of en waar dit het geval is. De herplaatsing maakt ook geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag. Indien deze op de dijk wordt gepositioneerd, zal een duidelijke omschrijving van de funderingswerkzaamheden opgesteld moeten worden en moeten worden meegenomen met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit. Door met de funderingswerkzaamheden rekening te houden met de ligging van het carillon op de dijk worden geen belemmeringen voor het functioneren van de waterkering verwacht. Voor de nieuwbouw worden geen extra eisen gesteld.

6.7.3 Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding. Het waterhuishoudkundig belang is afgewogen in de uitwerking van het plan. Er is in dit opzicht sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Natuur en landschap

6.8.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.

2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.⁴

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen

Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

⁴ 'Vergunningplicht Natura 2000-activiteit', aandeslagmetdeomgevingswet.nl

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder 'houtopstanden' en vervullen belangrijke en unieke functies in de fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

6.8.2 Onderzoek

Ten aanzien van het planvoornemen is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies beschreven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering.

Beschermde natuurgebieden

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ruim 700 meter afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oude Maas. Dit Natura 2000-gebied heeft geen aangewezen stikstofgevoelige habitats. Het Natura 2000-gebied Biesbosch is op ongeveer 12 kilometer het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied met stikstofgevoelige habitats. Het kan niet op voorhand uitgesloten worden dat de werkzaamheden een invloed hebben op dit natuurgebied. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de beoogde sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is geen onderdeel van een NNN-gebied. Dichtstbijzijnde onderdelen van het NNN bevinden zich ruim buiten de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Omdat het NNN geen externe werking kent zijn significante effecten uit te sluiten.

De Oude Maas maakt ook onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Waaltje behoort opvallend genoeg niet tot dit natuurnetwerk. De realisatie van de woningen onttrekt geen terrein van het natuurnetwerk of Natura 2000. Bovendien is ook geen direct negatief effect te verwachten, zoals het onderbreken van verbindingzones of een extern effect op het beschermde natuurgebied. De toekomstige inrichting sluit aan bij de omringende woonwijk en het voormalige gebruik als gemeentehuis. Het zorgt niet voor een sterke toename in verstoring door licht, geluid of andere bron. Een wezenlijk negatief effect op beschermde natuurgebieden kan dan ook redelijkerwijs worden uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

In het onderzochte gebied staat een Plataan. Omdat de boom binnen de bebouwde kom staat is het onderdeel Beschermde houtopstanden van de Omgevingswet hier niet van toepassing.

Soortenbescherming

Flora

Binnen het plangebied is de hoeveelheid planten beperkt. Het terrein is vooral functioneel ingericht met bestrating en gemeenteperken. Uit de perkplanten rond het gebouw zijn alle cultuurplanten verwijderd. Enkel de Plataan aan de voorkant van het gebouw staat er nog. De groenvakken zagen er ten tijde van het veldbezoek verwilderd uit. Er komen verschillende soorten grassen op zoals Glanshaver en Handjesgras, Smalle Weegbree, Akkerdistel en Klein streepzaad. Deze kruiden zijn allen veelvoorkomende soorten die niet specifiek beschermd zijn. Op basis van aangetroffen soorten en het biotoop zijn geen beschermde plantensoorten te verwachten.

Insecten

Het plangebied voorziet niet in de nodige waardplanten voor beschermde (dag)vlinders. Beschermde vlindersoorten vereisen specifieke waardplanten en zijn tevens zeer zeldzaam. Voor libellen is er geen voortplantingswater aanwezig binnen het gebied. De aanwezigheid van beschermde libellen kan daarom uitgesloten worden.

Amfibieën en reptielen

Het plangebied is matig geschikt voor algemeen voorkomende amfibieën. Met het oog op de ligging nabij het Waaltje kan mogelijk een rondzwervend individu aangetroffen worden. Deze soorten verschuilen zich namelijk graag in bosjes, overhoekjes en ruigten nabij water en kunnen in de winter in het hoge gras rond het gebouw overwinteren. Het plangebied is niet geschikt voor reptielen.

Vogels

Het voormalige gemeentehuis heeft platte daken die niet geschikt zijn voor de Gierzwaluw of Huismus. Verder zijn openingen niet voldoende groot waar één van beide vogels doorheen past en toegang biedt tot een ruimte waar genesteld kan worden. De daklijsten zijn nog intact, zonder holtes waarin een vogel tot broeden zou kunnen komen. Voor de jaarrond beschermde vogels, die broeden in bomen, is het plangebied ongeschikt. Verder zijn in de omgeving van het plangebied de Scholekster, Zilvermeeuw en Kleine mantelmeeuw waargenomen. Het gebouw heeft een plat dak en het kan niet uitgesloten worden dat op het dak van het gebouw een paartje van een van deze soorten broedt. Tot slot kan de Merel in de Plataan tot broeden komen,

hetzelfde geldt voor de Turkse tortel en de Houtduif. De boom bevat geen holtes waardoor er geen ruimte is voor holebroeders. Voor de overblijvende boom/Plataan is het, in dat kader, belangrijk om te bekijken wanneer de beste tijd is om deze te verwijderen. Bij voorkeur wordt gewerkt buiten broedtijd, anders is een controle op nesten vooraf noodzakelijk.

Vleermuizen

Op basis van het bouwkundige ontwerp kunnen verblijfplaatsen in het gemeentehuis niet uitgesloten worden. Er valt niet uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van de open stootvoegen in de muren van het gebouw. Het kan hierbij gaan om zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen. Daarnaast biedt een opening achter het houten boeiboord ook verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen. Een andere mogelijkheid, waar een enkele vleermuis tijdelijk kan verblijven, is achter een zonnescherm. Extra onderzoek naar vleermuizen is nodig om een duidelijk beeld te krijgen van de verblijfplaatsen in het gebouw.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Het voormalige gemeentehuis is een geschikte rustige plek in het dorp voor een Steenmarter om een verblijfplaats te hebben. Op dit moment heeft het gebouw een aantal met houten planken dichtgespijkerde ramen. Er zijn geen mogelijkheden voor een Steenmarter om binnen te komen, maar voor de toekomst is het belangrijk om te zorgen dat het gebouw goed afgesloten blijft. Voor de meeste overige zoogdieren is te veel verharding in het plangebied. Er zijn onvolgende schuilmogelijkheden in de vorm van rommelhoekjes, grondbegroeiing van klimop en hagen die dekking geven voor schuilplekken van kleine marterachtigen.

AERIUS-stikstofdepositie berekening

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl. Het volledige stikstofonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Aanvullend onderzoek

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat aanvullend onderzoek moet plaatsvinden ten aanzien van vleermuizen in de aanwezige bebouwing. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering gedurende het juiste seizoen. Er zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten op basis van de resultaten uit eerder uitgevoerd onderzoek. Het planvoornemen is in dit opzicht op voorhand niet onuitvoerbaar. Er is ook geen sprake van verplichte aanhaking van een eventuele omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

6.8.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Natuur en landschap' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.9 Luchtkwaliteit

6.9.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

6.9.2 Onderzoek

Het plangebied valt in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Het bevoegd gezag dient derhalve de omgevingswaarden in acht te nemen.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen het plangebied beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 6.1 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren'. Uit de berekening volgt dat met de toekomstige situatie een afname in het aantal verkeersbewegingen te verwachten is. Derhalve is ook geen sprake van een bijdrage aan de luchtverontreiniging door het planvoornemen.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het besluitgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
52605825_230557	18,7958	16,4352	6	8,7035	2022
52605825_230630	18,8097	16,4368	6	8,7041	2022
52605825_230585	19,3377	16,4873	6	8,7224	2022
52605825_230529	18,7517	16,4307	6	8,7021	2022
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Tot slot betreft de voorgenomen ontwikkeling geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Eveneens is het geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

6.9.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.10 Geur agrarisch

6.10.1 Toetsingskader

Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:

- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

Geurveroorzakende activiteiten

Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:

1. zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Geurgevoelige gebouwen en locaties

Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Echter kan de gemeente in het omgevingsplan ook andere gebouwen, zoals logiesgebouwen of gevangenissen, of gedeeltes daarvan als geurgevoelig aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (art. 5.91 lid 4 Bkl). Daarnaast wordt op grond van artikel 5.91 lid 3 Bkl een nog niet bestaand gebouw, dat mag worden gebouwd op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, ook al als geurgevoelig gebouw beschouwd.

6.10.2 Onderzoek

Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op het beoogde plangebied. Voor zo ver bekend zijn in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen gelegen. Bovendien is het plangebied in de kern van Heerjansdam gelegen, waardoor eventuele veehouderijen altijd op ruime afstand van zeker meer dan 100 meter zijn gelegen. Daarnaast zijn gezien de ligging van het plangebied altijd andere woningen dichterbij eventuele veehouderijen gelegen. Derhalve kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect geur.

6.10.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Geur' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.11 Cultuurhistorie

6.11.1 Toetsingskader

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. De wet beoogt een samenhangende benadering van diverse belangen. Een van die belangen is cultureel erfgoed.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Provincies en gemeenten moeten in het omgevingsplan rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed en werelderfgoed. Dit gebeurt door inventariseren en analyseren van het erfgoed dat binnen de provinciale- of gemeentegrenzen aanwezig is. Op basis daarvan wordt een toereikend beschermingsregime in het omgevingsplan opgenomen.

Cultureel erfgoed als onderdeel van de fysieke leefomgeving bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Middels een omgevingsplan dienen provincies en gemeenten cultureel erfgoed te beschermen. De primaire vraag daarbij is welke elementen van cultureel erfgoed (of werelderfgoed) bevinden zich binnen de provinciale- of gemeentegrenzen of direct daarbuiten, en wat wil men (of moet men) daarvan beschermen? Daarbij

wordt rekening gehouden met de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (rijksmonumenten en werelderfgoed).

Provincies en gemeenten worden daarbij ondersteund door specialisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries werken mee met de totstandkoming van de wet en de bijbehorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwikkelen kennis en informatie voor medeoverheden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen samen bevatten wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht de vijf elementen van cultureel erfgoed mee te nemen in de belangenafweging.

6.11.2 Onderzoek

Onderzocht is of er binnen of nabij het plangebied cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Conform de gemeentelijke monumentenlijst van Heerjansdam zijn delen van het voormalige gemeentehuis aangemerkt als monument. Dit geldt ook voor het carillon, dat als een afzonderlijk monument is aangemerkt. Voor het carillon is recent (december 2024) een cultuurhistorische waardestelling opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Het planvoornemen voorziet in een verbouw van het voormalige gemeentehuis en in het realiseren van bebouwing, die met dit monument verbonden wordt. De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is uitvoerig geraadpleegd in het kader van de planontwikkeling en uitwerking van het bouwplan. De CRK heeft meermaals advies uitgebracht, meest recent in januari 2025. De CRK is positief over het planvoornemen en is akkoord met de hoofdopzet van het plan. Er wordt op verantwoorde wijze rekening gehouden met de waarden van het monument. Wijzigingen ten opzichte van eerdere versies van het plan naar aanleiding van raadpleging van de CRK hebben verbeteringen in het plan aangebracht. De planopzet is eenduidig, het intern oplossen van de installaties is zeer positief voor het beeld en de gevelopzet oogt evenwichtig. Positief is daarnaast dat de huidige structuur en indeling van het raadhuis grotendeels blijft behouden. Ook oorspronkelijke interieurelementen zoals de trap en de pui blijven behouden of worden hersteld. De voorgestelde nieuwbouw is voldoende ondergeschikt aan het raadhuis, gezien deze lager is dan het raadhuis (ca. 1 meter lager) en in architectuur niet overstemt. Het herstel van het monument en het realiseren van een nieuwe passende en financieel haalbare functie voor deze plek, draagt bovendien bij aan het behoud van het monument. Derhalve kan mede op basis van het advies van de CRK worden gesteld dat het plan meer dan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische/monumentale waarden van het voormalige raadhuis.

Wat betreft het carillon is van belang dat dit zal worden verplaatst en op een andere plek binnen het plangebied, ca. 4-5 meter vanaf de huidige plek, wordt herbouwd. Deze plek is na overleg met diverse betrokken partijen als meest passend gekozen. De cultuurhistorisch waardevolle klokkentoren blijft hiermee voor Heerjansdam behouden. Met de gekozen positionering blijft er ook sprake van een ensemblewaarde met het voormalige gemeentehuis. Daarnaast is het carillon prominent zichtbaar binnen de Waalzone; de beleefingswaarde blijft hiermee behouden. Tot slot is van belang dat het spelen van het carillon geen onderdeel is van de cultuurhistorische (ensemble)waarde. In de beoogde situatie is niet beoogd om het carillon frequent te laten spelen. Dit doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde.

Het planvoornemen levert al met al geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit moment op.

6.11.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.12 Archeologie

6.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

6.12.2 Onderzoek

Op de kaart van het vigerende ‘Bestemmingsplan Heerjansdam-Gors’ wordt ter plaatse van het plangebied een zone met een dubbelbestemming weergegeven (Waarde-Archeologie). Voor een dergelijke zone geldt op basis van artikel 19 van de bestemmingsplanregels een archeologische onderzoeksverplichting wanneer daar in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning bodemverstoringen worden voorzien met een oppervlakte van meer dan 100 m² en met een diepte van meer dan 1.0 meter beneden het maaiveld. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en vergunningprocedure voor de nieuwbouw moest dan ook een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorgcyclus. In het kader van de eerder doorlopen procedure is reeds archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd⁵. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek zijn nog bruikbaar en voldoende actueel, aangezien het beoordelingskader van de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden in materiële zin niet is gewijzigd. Op basis van dit onderzoek is destijds geconcludeerd dat de in het kader van de planrealisatie voorziene graafwerkzaamheden niet leiden tot aantasting van archeologisch relevante lagen of resten.

Omdat in de diepere ondergrond en met name ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied, de zone waar nu geen inrichtingswerkzaamheden zullen plaatsvinden, behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn, is destijds geadviseerd om de bestaande archeologische dubbelbestemming te handhaven. Met de voorliggende aanvraag blijft deze dubbelfunctie onverkort van toepassing.

6.12.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect ‘archeologie’ is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.13 Trillingen

6.13.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet beschermt (delen van) trillinggevoelige gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten (art. 5.80 Bkl). Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

⁵ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0642.BP16Herzgemhuishjd-2001/b_NL.IMRO.0642.BP16Herzgemhuishjd-2001_tb6.pdf

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen (zoals woningen) in de buurt van spoorwegen moet het aspect trilling worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt.

6.13.2 Onderzoek

Nabij het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen die mogelijk voor trillingen kunnen zorgen. Belemmering inzake trillinghinder kan derhalve redelijkerwijs worden uitgesloten.

6.13.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'Trillingen' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er worden geen belemmeringen verwacht.

6.14 Duurzaamheid

6.14.1 Toetsingskader

Nederland heeft zich verbonden aan verschillende internationale afspraken.

- Het Klimaatverdrag van de Verenigde Naties (VN) uit 1992 is het eerste klimaatverdrag.
- Het Kyoto-Protocol uit 1997. Hierin staat dat de emissiereducties van land tot land verschillen en onder elkaar verhandeld kunnen worden.
- VN-klimaatop in Parijs: de Conference of Parties (COP21). Nederland heeft ingestemd met een nieuw VN-klimaatakkoord, dat in 2020 is ingegaan. Doel van het akkoord: de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius. Met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius.

Nationale doelen voor terugdringen van broeikasgassen De Klimaatwet stelt vast met hoeveel procent ons land de CO₂-uitstoot moet terugdringen. De Klimaatwet moet burgers en bedrijven zekerheid geven over de klimaatdoelen: De klimaatdoelen zijn:

- 55% minder CO₂-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit doel te halen, hebben de overheid, bedrijven en maatschappelijke organisaties een Klimaatakkoord gesloten. Er staan ook afspraken in die partijen onderling hebben gemaakt.
- in 2050 klimaatneutraal.

6.14.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een monumentaal gebouw, dat een tweede leven krijgt door hier een passende nieuwe functie aan te geven, het monument te verbouwen en een aanbouw te realiseren. Hiermee wordt een duurzaam ruimtegebruik gestimuleerd en zal het bestaande gebouw energiezuiniger worden. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de BENG-eisen en hierdoor zonder meer energiezuinig zijn. Er worden constructieve maatregelen getroffen die het mogelijk maken om in de toekomst eventueel te kunnen omschakelen naar (maximaal 9) woningen. Het gebouw wordt ook op deze wijze toekomstbestendig gemaakt.

Verder worden enkele concrete maatregelen getroffen die een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities in brede zin. Zo worden de gevels grotendeels prefab geproduceerd. Ook wordt ingezet op hergebruik van hemelwater ten behoeve van de toiletten. Al met al levert het plan binnen hetgeen redelijkerwijs mogelijk

is bij de herontwikkeling van een monumentaal gebouw een passende en redelijke bijdrage aan een duurzamere leefomgeving.

6.14.3 Conclusie

Het planvoornemen levert binnen hetgeen redelijkerwijs mogelijk is bij de herontwikkeling van een monumentaal gebouw een passende bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en leidt tot duurzaam gebruik van de bestaande stedelijke bebouwing.

6.15 Gezondheid

6.15.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Op Rijksniveau bestaat de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt.

6.15.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel in stedelijk gebied. De toekomstige functie heeft geen relevante effecten op de gezondheidssituatie voor omwonenden. In de voorgaande paragrafen is nader onderbouwd dat er geen onevenredige effecten op de omgeving in enig opzicht optreden.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gezonde leefomgeving, die geschikt is voor bewoning. Door de bouwtechnische eisen waaraan de nieuwbouw moet voldoen, is er voor de toekomstige bewoners sprake van een gezond binnenklimaat.

6.15.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.16 Belangen van derden

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de belangen van belanghebbenden in de directe omgeving. In deze paragraaf wordt ingegaan op de potentiële effecten van het planvoornemen op de belangen van derden. Hierbij worden de meest relevante aspecten/belangen besproken.

6.16.1 Privacy

De toekomstige woon-zorgfunctie betreft een functie met nieuwe bebouwing waar gedurende de dag mensen zullen verblijven. Vanuit de bebouwing kan zicht bestaan op de percelen en gevels van enkele belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Vanuit de huidige bebouwing en conform de toegestane functies binnen de bestemming 'Centrum' is dit overigens ook het geval. Van onbelemmerde privacy is in de huidige situatie dus geen sprake.

Door de realisatie van de nieuwbouw ontstaat een wijziging van de situatie ter plaatse, waarbij nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op kortere afstand van een aantal nabijgelegen percelen. Er is ook sprake van een intensivering van het gebruik. Met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van de privacy voor de direct omliggende belanghebbenden door deze wijzigingen in de situatie, zijn in de uitwerking van het plan enkele specifieke maatregelen genomen:

- De bebouwing wordt zo ver als redelijkerwijs mogelijk is van de (achter)tuinen van de nabijgelegen percelen aan de oostzijde gesitueerd. Ten opzichte van eerdere uitwerkingen van het plan is deze afstand vergroot met gemiddeld ca. 2 meter.
- Richting de omwonenden wordt voorzien in overwegend blinde gevels. Vanuit de woningen bestaat geen zicht op de tuinen van deze percelen, enkel vanuit de verbindingsgang bestaat zicht.

Hiermee wordt een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden voorkomen.

6.16.2 Uitzicht en bezonning

Het planvoornemen leidt tot een toename van het bouwvolume. Door de positionering van de bebouwing, zo ver mogelijk van omliggende percelen af, wordt de impact van het plan op het uitzicht en de bezonningssituatie voor de omwonenden zoveel als redelijkerwijs mogelijk beperkt. Ook is de hoogte van het bouwplan beperkt en ten opzichte van eerdere planuitwerkingen gereduceerd.

Onevenredig negatieve effecten op de uitzicht- of bezonningssituatie voor de omwonenden zijn niet aan de orde. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Financiële en maatschappelijke verantwoording

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om er in dat geval voor te zorgen dat de kosten, die zij maakt om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, verhaald worden op de initiatiefnemer.

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat het kostenverhaal (onder meer) aan de orde kan zijn bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Bovenstaande bouwactiviteiten zijn kostenverhaalplichtig. Dit kan op twee manieren:

- privaatrechtelijk kostenverhaal: in een anterieure of posterieure overeenkomst (afdeling 13.6.2 Omgevingswet);
- publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalregels in een omgevingsplan, kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afdeling 13.6.3 Omgevingswet).

Het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is om een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag dan de kosten op basis van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verhaald. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Slechts in een aantal specifieke gevallen kan (hoeft niet) de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- a. Het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, bedraagt minder dan € 10.000,-.
- b. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV1.
- c. De verhaalbare kosten betreffen alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Binnen het plangebied wordt een woon-zorgvoorziening met 19 zorgwoningen gerealiseerd, ofwel een hoofdgebouw met primair een maatschappelijke functie, waarbij ook sprake is van wonen. Er is daarmee sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit. Voor deze ontwikkeling in het plangebied is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

In het kader van de eerdere bestemmingsplanherziening is tussen gemeente en initiatiefnemer reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst worden ten behoeve van de voorliggende procedure herzien. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

7.2 Maatschappelijke verantwoording

7.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Onderdeel van een zorgvuldige besluitvorming in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de Omgevingswet is het doorlopen van een participatietraject dat passend is bij de aard van de ruimtelijke ontwikkeling. Onderhavig plan kent een lange voorgeschiedenis. Medio 2019 is middels een ruimtelijke procedure in de vorm van een bestemmingsplanherziening getracht het voormalige gemeentehuis te renoveren, zodat het gebruikt zou kunnen worden voor een woonzorgvoorziening, met de realisatie van een aanbouw aan het monument (zie ook par. 1.1). Voor het planvoornemen is in 2021 door de gemeenteraad van Zwijndrecht een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend. In het kader van dit planvoornemen zijn reeds meerdere informatiebijeenkomsten voor eenieder gehouden (10 maart 2016, 17 december 2018) en zijn diverse overleggen met één of enkele betrokkenen uit de directe omgeving en met de Dorpsraad gevoerd door initiatiefnemer, al dan niet in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de gemeente (periode 2018 t/m 2022).

In 2022 is het planvoornemen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld nadat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep was ingesteld. De Afdeling heeft uiteindelijk in haar uitspraak bepaald dat de beroepen gegrond zijn, waardoor het vastgestelde bestemmingsplan alsmede de verleende omgevingsvergunning vernietigd zijn (uitspraak d.d. 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2536).

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is door initiatiefnemer en de gemeente Zwijndrecht op nieuw gekeken naar het planvoornemen om ter plaatse van het voormalige gemeentehuis zorgwoningen te realiseren. In dat kader is wederom diverse malen in overleg getreden met direct betrokkenen (periode oktober 2022 tot heden) en is ook een mediationtraject doorlopen. Het planvoornemen is op basis van de overleg- en participatiemomenten met betrokkenen op onderdelen aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan om tegemoet te komen aan de voornaamste bezwaren van betrokkenen en op evenwichtige wijze rekening te houden met hun belangen. De voornaamste planaanpassingen betreffen:

- Inperking van de bouwhoogte van de nieuwbouw tot maximaal 3 meter per bouwlaag, waarbij er geen installaties meer zijn voorzien op het dak. De nieuwbouw wordt hierdoor ca. 1 meter lager dan de bestaande bebouwing van het voormalige raadhuis (9,38 meter voor de nieuwbouw, ten opzichte van 10,36 meter voor de bestaande bebouwing).
- De bebouwing wordt zo ver als redelijkerwijs mogelijk is van de (achter)tuinen van de nabijgelegen percelen aan de oostzijde gesitueerd. Ten opzichte van eerdere uitwerkingen van het plan is deze afstand vergroot en is het plan geoptimaliseerd.
- Richting de omwonenden wordt voorzien in overwegend blinde gevels. Vanuit de woningen bestaat geen zicht op de tuinen van deze percelen, enkel vanuit de verbindingsgang bestaat zicht (zie ook par. 6.16).
- De bereikbaarheid van de nabijgelegen woonpercelen aan de Prins Bernhardstraat is gewaarborgd in het inrichtingsplan. Dit is nauwkeurig onderzocht naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling.

- Het carillon wordt verplaatst en behouden binnen het plangebied. De cultuurhistorische (ensemble)waarde wordt hierdoor behouden. Door de beperkte verplaatsing worden de belangen van omwonenden niet geschaad.

Op 3 juli 2025 is voor omwonenden, betrokkenen en geïnteresseerden een nieuwe inloopavond georganiseerd door initiatiefnemer in het Dorpshuis. Hierin is het aangepaste plan gepresenteerd en bestond de mogelijkheid tot het stellen van vragen en het uiten van opmerkingen en wensen, voorafgaand aan de start van de nieuwe vergunningprocedure (zie par. 7.2.3).

Een uitvoerig participatieverslag wordt in de vergunningaanvraag toegevoegd. Met de doorlopen participatie en planaanpassingen gedurende het participatietraject, is op een evenwichtige wijze rekening gehouden met de belangen van betrokkenen.

7.2.2 Advies en instemming

Volgens de Omgevingswet is het verplicht voor het bevoegd gezag om in specifieke situaties advies in te winnen voordat het een vergunning of maatwerkvoorschrift verleent. Soms is zelfs instemming van het adviesorgaan vereist alvorens een besluit kan worden genomen.

Het advies van de gemeenteraad is niet nodig, indien:

1. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van plan is de aanvraag om een omgevingsvergunning te weigeren;
2. de gemeenteraad in een eerder stadium akkoord is gegaan met de ontwikkeling en daarbij heeft besloten van haar adviesrecht af te zien.

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van het toevoegen en/of bouwen van meer dan 11 zorgwoningen. Bovendien is er sprake van wijzigingen aan een gemeentelijk monument. Hierdoor is er sprake van (bindend) adviesrecht van de raad.

7.2.3 Vergunningprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) gevolgd op basis van artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

De formele procedure start met het indienen van de vergunningaanvraag met bijbehorende stukken (bouwplan, motivering met bijbehorende onderzoeken, participatiestukken e.d.) bij het college van de gemeente. De gemeente zal een kennisgeving over de aanvraag in het Gemeenteblad plaatsen. De aanvraag wordt beoordeeld op volledigheid en juistheid van gegevens. Ook wordt de aanvraag mogelijk doorgezonden naar de gemeenteraad. De gemeenteraad moet in sommige gevallen bij het verlenen van de vergunning een (bindend) advies aan het college geven over de verlening van de vergunning. De gemeente sluit met de initiatiefnemer meestal een anterieure overeenkomst vanwege kostenverhaal. Vervolgens wordt het besluit opgesteld. Het college moet binnen 26 weken een besluit nemen op de aanvraag; dit mag éénmaal met 6 weken worden verlengd.

Het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eventuele zienswijzen

worden door de gemeente samengevat en beantwoord. Vervolgens neem het bevoegd gezag een besluit tot verlenen, weigeren, wijzigen of intrekken van de omgevingsvergunning.

7.2.4 Beroep

Tegen het besluit tot vergunningverlening (of weigering, wijziging of intrekking van de vergunning) staat voor belanghebbenden beroep open.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 6 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

8.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1 – Woonladder

Bijlage 2 – CROW parkeervraagcalculator

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 – Bodemonderzoek

Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 – Stikstofonderzoek

Bijlage 7 – Cultuurhistorische waardestelling

Bijlage 8 – MER-aanmeldnotitie Dorpsstraat 33 Heerjansdam

Bijlage 9 – Landschapsplan

