

## Omgevingsvergunning

### DE NIEUWE TOORTS, PIETER DE HOOCHSTRAAT

#### Gemeente Zwijndrecht



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

28 februari 2020

IMRO IDN:

NL.IMRO.0642.WA02PdHoochstr-2001



**OPDRACHTNEMER**

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

**OPDRACHTGEVER**

TSU Ontwikkeling  
Lekdijk Oost 12  
3413 MS Jaarsveld

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

27 november 2019  
  
28 februari 2020

**VERSIE**

2e versie  
  
2e versie



## Inhoudsopgave

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Ruimtelijke onderbouwing</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                          | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                        | 7         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                  | 7         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                          | 7         |
| 1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing                    | 8         |
| 1.5 Leeswijzer                                        | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                   | <b>11</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                                | 11        |
| 2.2 Nieuwe situatie                                   | 12        |
| 2.3 Verkeer en parkeren                               | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                       | <b>15</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                       | 15        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                | 16        |
| 3.3 Regionaal beleid                                  | 19        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                               | 20        |
| 3.5 Conclusie                                         | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4 Water</b>                              | <b>25</b> |
| 4.1 Inleiding                                         | 25        |
| 4.2 Beleidskader rijk en provincie                    | 25        |
| 4.3 Beleid waterschap Hollandse Delta                 | 26        |
| 4.4 Waterhuishouding                                  | 26        |
| <b>Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten</b>        | <b>31</b> |
| 5.1 Milieu                                            | 31        |
| 5.2 Archeologie en cultuurhistorie                    | 40        |
| 5.3 Flora en fauna                                    | 42        |
| <b>Hoofdstuk 6 Beoordeling project</b>                | <b>45</b> |
| 6.1 Algemeen                                          | 45        |
| 6.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid       | 45        |
| 6.3 Beoordeling verzoek aan provinciale beleidsregels | 45        |
| 6.4 Conclusie                                         | 45        |
| <b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>47</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid                       | 47        |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                  | 47        |
| 7.3 Overleg met overheidsinstanties                   | 47        |



## **Ruimtelijke onderbouwing**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

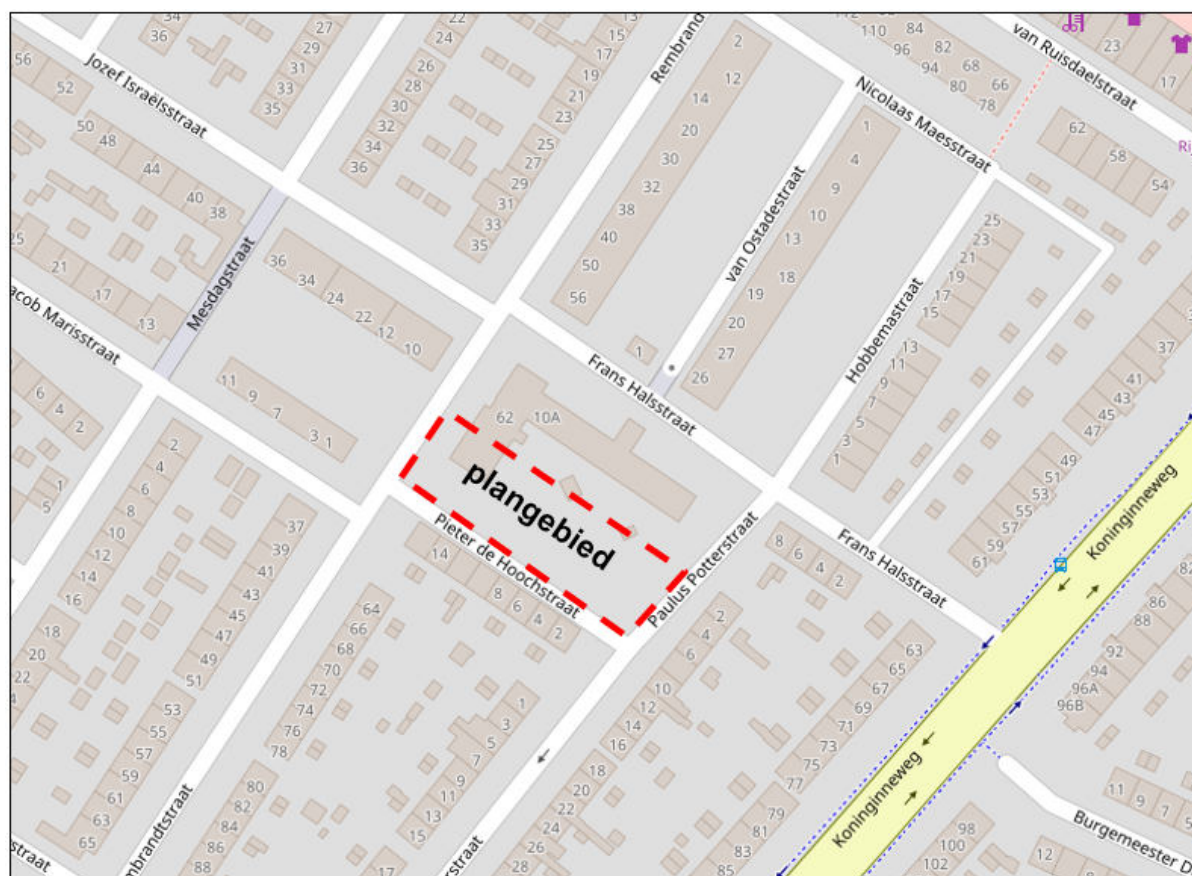
Aan de Rembrandtstraat 62 in Zwijndrecht staat basisschool 'De Wegwijzer'. In verband met nieuwbouw elders is deze locatie vrijgekomen voor herontwikkeling. Het schoolgebouw De Toorts zal worden getransformeerd naar woondoeleinden met 4 wooneenheden. Het schoolplein aan de Pieter de Hoochstraat komt hierdoor vrij voor een vervolfunctie naar eveneens wonen in deze woonbuurt.

Initiatiefnemer is voornemens op het voormalige schoolplein om 7 grondgebonden woningen op te richten. Daarbij zal er een gezamenlijk binnenterrein worden gecreëerd tussen de woningen op het schoolplein en de woningen in het pand van de voormalige basisschool. Vanuit planologische en volkshuisvestelijke overwegingen is dit een passende vervolfunctie.

De nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan 'Noord', omdat dit perceel is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de gevraagde woningbouw vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Pieter de Hoochstraat tegenover de woningen op nummers 2 tot en met 16 (even). Ten noorden hiervan staat de voormalige basisschool 'De Wegwijzer' aan de Rembrandtstraat 62. Deze school wordt getransformeerd naar wonen. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



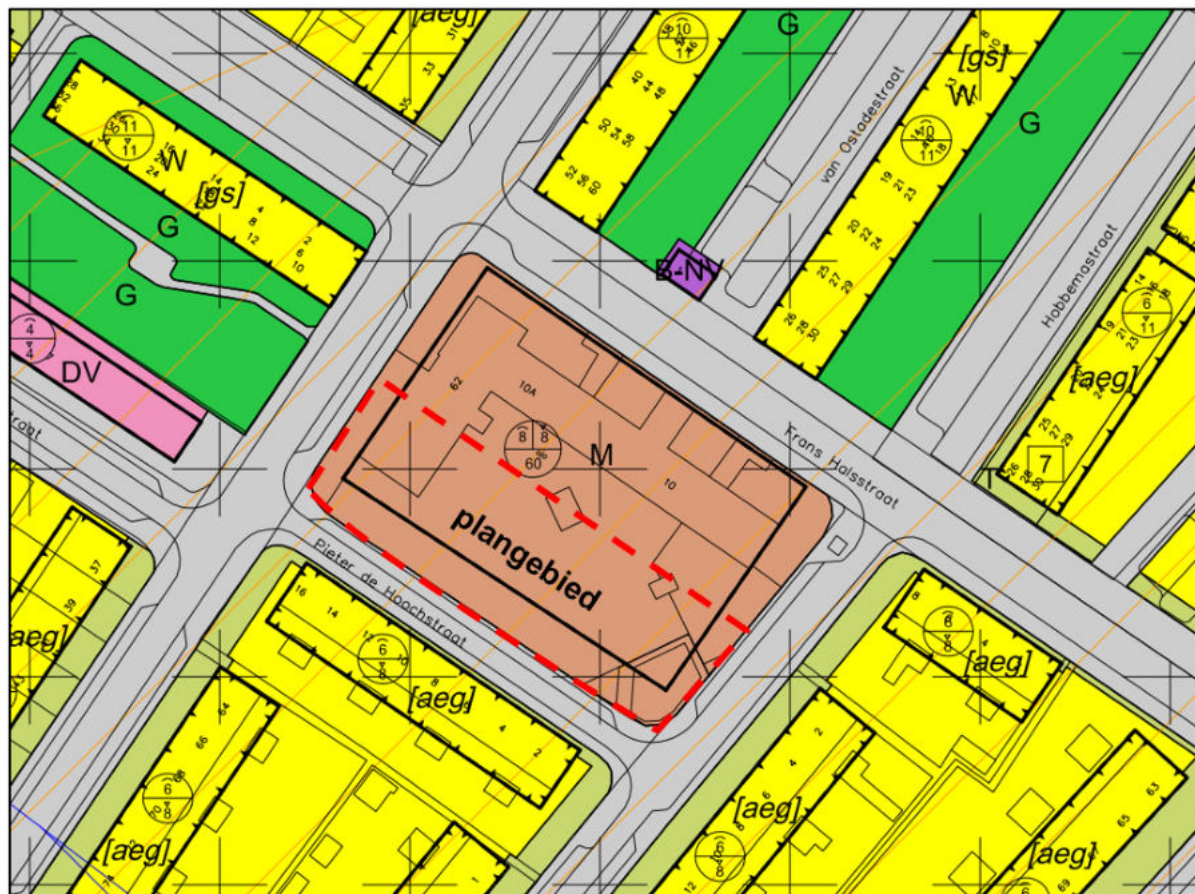
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving. Planlocatie rood gestreept omlijnd.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit      | Uitspraak ABRvS |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| "Noord"         | 12 september 2017 | n.v.t.          |

Het perceel is hierin bestemd voor 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (figuur 2). Voorts is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. Binnen de bestemming zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het oprichten van zeven woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noord' (plangebied rood gestreept aangeduid).

## 1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van zeven woningen moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat de milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 7 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

#### Functionele structuur

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen de wijk Noord. Deze wijk bestaat voornamelijk uit woningbouw uit de jaren '60, '70 en '90, waarbij relatief veel gestapelde en aaneengebouwde woningen voorkomen. In de wijk staan ook enkele schoolgebouwen, waaronder het schoolgebouw 'De Toorts'. Aan de westelijk gelegen Jacob Marisstraat zijn enkele dienstverlenende bedrijven gevestigd. Een aantal eenheden hiervan staat momenteel leeg.

*Woningen aan Pieter de Hoochstraat.*



*De Paulus Potterstraat.*



*Dienstverlenende bedrijven aan Jacob Marisstraat.*



*Flats tegenover school aan Frans Halsstraat.*

#### Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur van de wijk Noord is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt in de schildersbuurt van deze woonwijk met voornamelijk woningbouw uit de jaren '50 en '60 met enkele maatschappelijke voorzieningen. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak of een enkele keer een plat dak. De noklijnen lopen overwegend evenwijdig aan de weg. Binnen de rijen zijn weinig accenten aangebracht. Herhaling in de gevelindeling, met balkons en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld.

In het plangebied staat een basisschool met bijbehorend schoolplein. Het schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een gebogen dak. Op de hoek van de Pieter de Hoochstraat en Paulus Potterstraat is een klein speelveldje voor peuters.

*Plangebied vanaf Paulus Potterstraat.*



*Plangebied vanaf Rembrandtstraat.*



*Plangebied.*



*Het te handhaven schoolgebouw aan Frans Halsstraat.*

## 2.2 Nieuwe situatie

Op het voormalige schoolplein van basisschool 'De Wegwijzer' worden zeven nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Tussen de woningen op het voormalige schoolplein en de voormalige basisschool (dan getransformeerd naar vier woningen) zal een gezamenlijk binnenterrein worden gerealiseerd. Het gebouw aan de Rembrandtstraat 62 wordt gesloopt. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 3.

De woningen zullen met de voorgevel gericht zijn op de Pieter de Hoochstraat en met de achtergevel op de (nog te realiseren) woningen aan de Frans Halsstraat. Om de gezamenlijke binnentuin heen zal een groene haag worden geplaatst, die aan de Rembrandtstraat en de Paulus Potterstraat een opening zal hebben, zodat de gemeenschappelijke binnenplaats te voet kan worden bereikt. Naast de nieuwe woningen zullen aan de oostzijde bergingen worden gerealiseerd. In het noordwesten van de te realiseren woningen, aan de kruising van de Rembrandtstraat met de Frans Halsstraat, zal een nader in te delen speeltuin worden aangelegd.

Overeenkomstig de huidige regelgeving in het bestemmingsplan 'Noord' voor woningen in de directe omgeving, geldt voor de te realiseren woningen ook een maximale goothoogte van 6 meter. Afwijkend van de woningen in de directe omgeving geldt voor de te realiseren woningen in voorliggend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter, bestaande uit twee bouwlagen met kap.

Om een goede stedenbouwkundige inpassing te verzekeren worden de woningen ontworpen aan de hand van een aantal kernwaarden van de omgeving, zoals: een ruime groenstructuur, rechte rooi- en noklijnen evenwijdig met de straat en herhaling in de gevelindeling. Op deze manier wordt wat betreft typologie en bouwmassa aangesloten op de bestaande woningbouw en is een goede stedenbouwkundige inpassing verzekerd. Een vogelvlucht van de nieuwe situatie is opgenomen in figuur 4. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.



Figuur 3: situatietekening nieuwe toestand.



Figuur 4: Vogelvlucht De Nieuwe Toorts.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

De woningbouwlocatie is gericht op de Piet de Hoochstraat. Deze weg is ingericht als een 30 km/ uur gebied. Via de westelijk gelegen Koninginneweg begeeft men zich in noordelijke richting naar het winkelcentrum Walburg. In zuidelijke richting is rijksweg A16 bereikbaar.

*Pieter de Hoochstraat.*



*Langsparkeerplaatsen voor schoolgebouw.*



*De Frans Halsstraat.*



*De Koninginneweg.*

### **Parkeren**

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. Voor de woningen (koop, tussen/hoek) wordt overeenkomstig de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) een parkeernorm aangehouden van 1,6 parkeerplaatsen per woning (gemiddeld in sterk stedelijk/ rest bebouwde kom). Voor het gehele project betekent dit  $11 \times 1,6 \text{ pp} = 17,6 \text{ pp}$ .

Op eigen terrein is geen mogelijkheid de parkeerplaatsen aan te leggen. Daarom is er voor gekozen deze aan te leggen in het openbaar gebied langs de planlocatie. Voor de 7 woningen en 4 woningen in het voormalige schoolgebouw zullen in totaal 27 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan 9 vervangende parkeerplaatsen langs o.a. de Rembrandtstraat.

Aan de Rembrandtstraat worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd in plaats van de nu 6 aanwezige langsparkeerplaatsen. De overige 19 dwarsparkeerplaatsen worden aangelegd aan de Frans Halsstraat. Dit betekent dat kan worden voldaan aan de parkeernorm van het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerplaatsen zijn in figuur 3 aangeduid.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

#### 3.1.2 Barro

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

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

##### Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

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

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

### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

Met dit bouwplan wordt het oprichten van 7 woningen mogelijk gemaakt. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in 3.2.2.

#### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

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

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

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

### **Omgevingskwaliteit**

#### *Verbetering omgevingskwaliteit*

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

'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (figuur 5).

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

#### *Kwaliteitskaart*

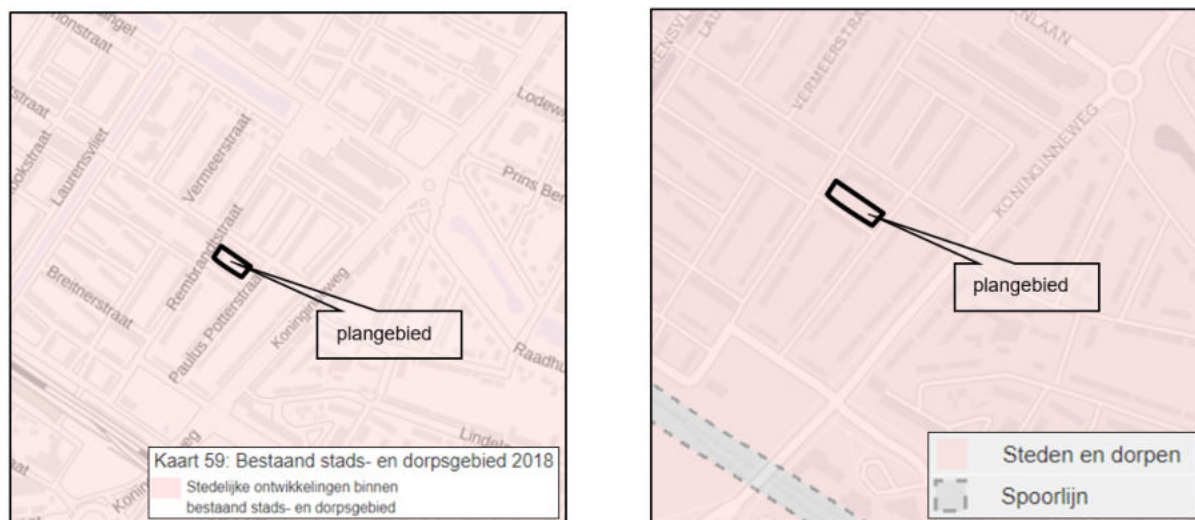
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen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

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

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

#### *Toetsing aan kwaliteitskaarten*

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Voldaan wordt aan in de Omgevingsvisie genoemde richtpunten, omdat nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (kaart 59).



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

### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van 7 woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, waarbij de richtpunten niet in het geding zijn. Het bouwplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

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

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking*

Dit bouwplan maakt de ontwikkeling van 7 woningen mogelijk in het bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt eveneens niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is als passende vervolgfunctie in een bestaande woonomgeving. Een verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd

door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat in de directe omgeving. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen de BSD. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Drechtsteden. De planontwikkeling is bovendien opgenomen in de provinciale Planmonitor Wonen (zie paragraaf 3.3.1). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de provinciale belangen. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

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

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woonbeleid Drechtsteden**

##### **Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'**

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

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot  $9.560 + 2.000$  (compensatie sloop)  $+ 20\% = 13.800$ . Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

##### **Wonen in de Drechtsteden 2017**

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over

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

- *Toename aantal huishoudens*

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

- *Huishoudens samenstelling*

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

- *Inkomensgroepen*

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

- *Woningvoorraad*

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

- *Plancapaciteit versus behoefte*

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

## **Conclusie**

Met de voorgestane ontwikkeling worden 7 woningen in het middeldure koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. Het plan is opgenomen in de Regionale Planmonitor Wonen. Deze woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van de berekende groei van 1.410 woningen die voor Zwijndrecht is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad'**

De gemeenteraad van Zwijndrecht heeft op 16 februari 2010 de structuurvisie Zwijndrecht 2020 'De ondernemende tuinstad' vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar vastgelegd. Speerpunten hierin zijn de versterking van het aanbod van woningen voor iedereen, aantrekkelijke vestigingslocaties voor bestaande en nieuwe bedrijven en een blijvend goede bereikbaarheid vanuit de Randstad en vanuit het zuiden van het land.

Zwijndrecht heeft geen mogelijkheden tot uitbreiding meer en de nadruk komt hierdoor steeds meer te liggen op binnenstedelijke herstructurering. Door de samenvoeging met Heerjansdam heeft Zwijndrecht

een groter grondgebied te beheren dan in de voorafgaande structuurvisie. Daarnaast wordt door de verdergaande samenwerking in de regio Drechtsteden, het blikveld ruimer. Deze ontwikkelingen brengen een perspectiefwisseling met zich mee. In het kader van deze structuurvisie kijkt Zwijndrecht niet alleen naar haar eigen grondgebied, maar naar de ruimtelijk- functionele relatie in de Zwijndrechtse Waard. De transformatie van het buitengebied in een recreatief uitloophoeve voor de bevolking speelt hier een belangrijke rol in, maar ook de wens om in het hart van de Zwijndrechtse Waard samen met Hendrik-Ido-Ambacht stedelijke maatschappelijke functies te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat de samenwerking plaats vindt vanuit de eigen karakteristieken en identiteiten.

### *Wonen*

Zwijndrecht ligt tussen het stedelijke Dordrecht en Rotterdam. De gemeente is dorpsker dan deze steden, maar wel weer stedelijker dan de meer agrarische gemeenten Hendrik Ido Ambacht en de gemeenten in de Hoeksche Waard. Zwijndrecht kan worden getypeerd als een tuinstad. Kenmerkend zijn de verscheidene segmenten in de woningvoorraad. De bebouwing is zowel stedelijk. dikwijls tuindorps en soms landelijk. Dominerend is het suburbane woningbouwtype.

Goed wonen vereist een gedifferentieerd woningaanbod. Mensen moeten binnen de gemeente kunnen verhuizen en geschikte woningen kunnen vinden. Met name het aanbod aan dure, ruime woningen en stedelijke grondgebonden woningen is momenteel te klein. Om economisch sterkere bevolkingsgroepen de mogelijkheid te bieden om in de gemeente te blijven, wordt vooral aangevuld binnen deze categorieën. Binnen de wijken wordt levensloopbestendigheid nagestreefd en ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod.

De locatie is binnen de Structuurvisie gekarakteriseerd als stedelijk woonmilieu. De fysieke karakteristieken worden bepaald door bebouwingsdichtheid, voorzieningen, monumentaliteit, centraliteit en bereikbaarheid. De culturele componenten bepalen de beleving en uitstraling van stedelijkheid: drukte, levendigheid, heterogeniteit van gebruikers en functie en mate van openbaarheid.

Onderhavig bouwplan ziet op behoud en herstel van een gemeentelijk monument en daarmee aan de beleving en uitstraling van stedelijkheid. Het bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030.

### **Conclusie**

De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. De woningbouw draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door 7 woningen in de middeldure koopsector toe te voegen op een transformatielocatie. Gesteld kan worden gesteld dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 7 woningen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie Zwijndrecht 2020.

### **3.4.2 (concept) Woonplan Zwijndrecht 2020-2030**

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

In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière.

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

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

€ 250.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

Het Woonplan wordt naar verwachting in het voorjaar van 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

### **Conclusie**

De 7 woningen worden op een herstructureringslocatie gebouwd in de middeldure koopsector waaraan veel behoefte is. De bouwplan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het concept Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

#### **3.4.3 Parkeerbeleidsplan (2009)**

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

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zwijndrecht 2006 – 2015 is een integrale visie op de toekomst van verkeer en vervoer in Zwijndrecht verwoord. Het GVPV biedt een kader voor het uitwerken van het parkeerbeleidsplan. De doelen van het parkeerbeleid zijn:

- het waarborgen van de bereikbaarheid;
- het faciliteren van noodzakelijk autoverkeer, het beperken van (niet-noodzakelijk) woonwerkverkeer per auto;
- het optimaal gebruiken van schaarse ruimte;
- het voorkomen van parkeeroverlast;
- het minimaal kostendekkende parkeerexploitatie.

In het parkeerbeleidsplan is een beleidsinstrument Woonwijken en een beleidsinstrument Bedrijventerreinen opgenomen. Als uitgangspunt bij woonwijken geldt 'ontspannen woonwijken'. In de woonwijken moeten met name bewoners en hun bezoekers kunnen parkeren. In woonwijken waar 's nachts de parkeerdruk hoger is dan 90% wordt de overlast veroorzaakt doordat de parkeervraag van bewoners groter is dan het aanbod aan parkeerplaatsen in de buurt. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit is dan wenselijk maar mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat groen, en in ieder geval de hoofdgroenstructuur, niet aangetast mogen worden.

### **Conclusie**

Bij de ontwikkeling van 7 woningen wordt rekening gehouden met het gemeentelijke parkeerbeleid door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk. In paragraaf 2.3 is hierop ingegaan.

#### **3.4.4 Welstandsbeleid Zwijndrecht 2013**

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

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

Op gebiedskaarten is aangegeven welke criteria waar van toepassing zijn. De gebieden waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, zijn gearceerd en de gebieden waar wel redelijke eisen van toepassing zijn, zijn gekleurd of zwart. In de gekleurde gebieden gelden de gebieds- en objectgerichte criteria, in de zwarte gebieden de objectgerichte criteria. In uitzonderlijke gevallen,

bijvoorbeeld een nieuwe ontwikkeling, wordt teruggevalLEN op de algemene criteria.

Het plangebied ligt in een regulier (gebiedsgerichte criteria), gekleurd gebied met gele aanduiding. De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **Conclusie**

Het bouwplan houdt rekening met de objectgerichte - en gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota.

### **3.4.5 Duurzaamheid**

#### *Energievisie Zwijndrecht*

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

#### *Energieagenda*

Hoe gemeente Zwijndrecht de doelstelling om energieneutraal te zijn in 2050 wil bereiken wordt beschreven in de Energieagenda. Belangrijke thema's in de energieagenda zijn:

- een start maken met uitfasering aardgas;
- energiebesparing in woningen;
- energiebesparing door het bedrijfsleven;
- het terugdringen van het brandstofverbruik door verkeer en transport;
- het vergroten van de opwekking van duurzame energie;
- energiebesparing en verduurzaming in de gemeentelijke organisatie en
- het vergroten van kennis en bewustwording van alle stakeholders.

### **Conclusie**

De woningen worden gasloos gebouwd door gebruik te maken van een combinatie van klimaatvloeren (PCM panelen) als warmtebuffer in de begane grondvloer in combinatie met een lucht-water-warmtepomp met een vermogen van 2,5KW. Hierdoor kan de aansluitwaarde in de meterkast op normaal niveau blijven zonder dat de bewoners vast zitten aan een hoger vastrecht bedrag per jaar. Tevens worden er 8 zonnepanelen per woning op de daken aangebracht. Al deze maatregelen resulteren in een maximale epc waarde van de woning van gemiddeld 0,175, waarbij het huidige Bouwbesluit nog uitgaat van een epc waarde van 0,4.

### **3.5 Conclusie**

Het planinitiatief raakt de rijksbelangen niet. In de provinciale Omgevingsvisie ligt het gebied binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. Mitsdien is dit bouwplan in overeenstemming met het provinciale belang.

De nieuwbouw van 7 woningen past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bouwplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.



## Hoofdstuk 4 Water

### 4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de Watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2 Beleidskader rijk en provincie

#### 4.2.1 Rijk

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

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

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

#### 4.2.2 Beleid provincie

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

##### *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015*

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

voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

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

### **4.3    Beleid waterschap Hollandse Delta**

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

#### *Waterbeheerprogramma 2016-2021*

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

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

### **4.4    Waterhuishouding**

#### Toetsingskader

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

#### Legger

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen op grond van de Legger primaire waterkeringen. Evenmin ligt het plangebied in een beschermingsgebied. Op de Legger Wateren (vastgesteld in oktober 2016) ligt ook geen water van een B en C-gang. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 6.



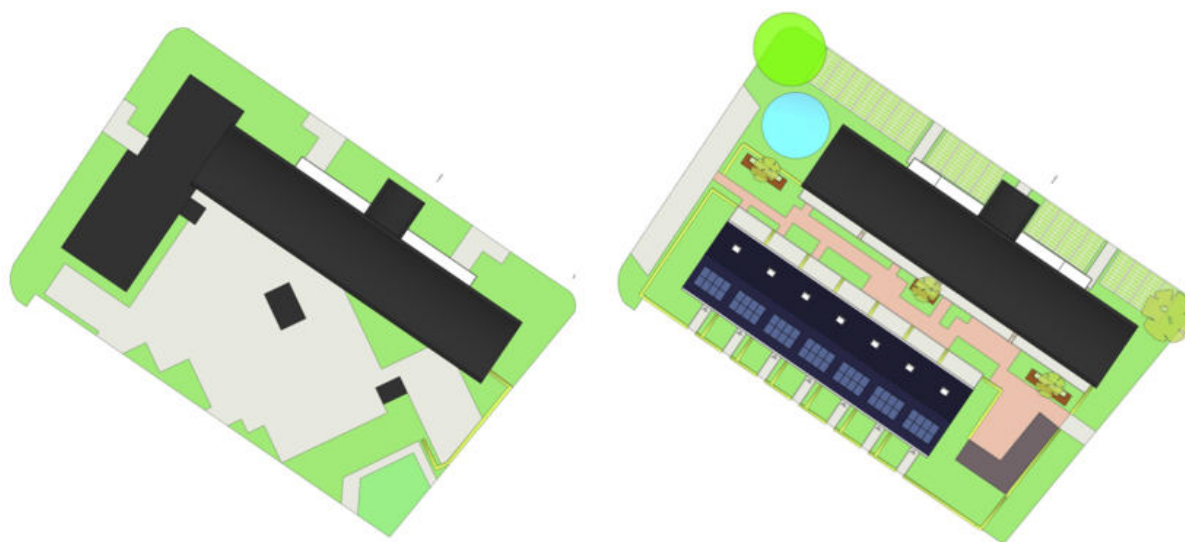
Figuur 6: Uitsnede Legger wateren.

#### Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van een te slopen schoolgebouw aan de Rembrandtstraat 62 en een onbebouwd terrein dat nagenoeg volledig is verhard met een schoolplein met aan de rand wat groen. Het huidige bebouwde en verharde oppervlakte van het totale plangebied is 1.674 m<sup>2</sup>. Na planrealisatie zal de bebouwde en verharde oppervlakte afnemen met 135 m<sup>2</sup>. In tabel 4.1 is dit weergegeven. Een situatie van de bestaande en nieuwe toestand is opgenomen in figuur 7. Op grond van de richtlijnen van het waterschap is het realiseren van watercompensatie niet nodig.

Tabel 4.1: Watertabel.

| Omschrijving                                | Bestaand in m <sup>2</sup> | Totaal m <sup>2</sup> bestaand | Nieuw in m <sup>2</sup> | Totaal m <sup>2</sup> nieuw |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Bebouwd</b>                              |                            |                                |                         |                             |
| School met opstallen                        | 674                        |                                | 371                     |                             |
| woningen en bijgebouwen                     |                            |                                | 438                     |                             |
| Subtotaal                                   | 674                        |                                | 809                     |                             |
| <b>Onbebouwd</b>                            |                            |                                |                         |                             |
| verharding (schoolplein en overig)          | 1.000                      |                                | 168                     |                             |
| verharding bij woningen                     |                            |                                | 188                     |                             |
| Halfverharding: 50% groen en 50% bestrating |                            |                                | 284                     |                             |
| parkeren                                    |                            |                                | 90                      |                             |
| subtotaal                                   | 1.000                      |                                | 730                     |                             |
| <i>Subtotaal verhard</i>                    |                            | 1.674                          |                         | 1.539                       |
| <b>Onbebouwd verhard</b>                    |                            |                                |                         |                             |
| groen                                       | 814                        |                                | 393                     |                             |
| Halfverharding: 50% groen en 50% bestrating |                            |                                | 284                     |                             |
| tuinen                                      |                            |                                | 272                     |                             |
| subtotaal                                   | 814                        |                                | 949                     |                             |
| <i>Subtotaal onverhard</i>                  |                            | 814                            |                         | 949                         |
| <b>Totaal oppervlakte</b>                   |                            | <b>2.488</b>                   |                         | <b>2.488</b>                |



Figuur 7: situatie bestaand (links) en situatie nieuw (rechts).

#### Waterafvoer

Het hemelwater van de woningen wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het afvalwater zal op het bestaande riool worden aangesloten overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Voor vergunningplichtige activiteiten zal voor zover nodig een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap. Voor de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen.

**Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bouwplan.



## Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

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

### 5.1 Milieu

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

#### 5.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

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

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

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Plan/besluit

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van 7 woningen. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van 7 woningen volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten. Niettegenstaande dat is de planontwikkeling getoetst aan de kenmerken, zoals genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van milieubelastende activiteiten (in paragraaf 5.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het voorgestelde bouwplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Wet Natuurbescherming, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Het plangebied is voorts niet van cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 5.2.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

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

## Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 7 woningen is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft dit bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

### 5.1.2 Milieuzonering

#### Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 5.1 vermeld.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                             | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                             | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                             | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                            | 50 m                                          |

#### Onderzoek/ beoordeling

De Pieter de Hoochstraat kan worden beschouwd als een rustig woongebied. In deze straat staan alleen woningen. Aan de oostelijk gelegen Jacob Marisstraat 1 tot en met 11 (oneven) zijn diverse dienstverlenende bedrijven gevestigd. Een aantal hiervan staat leeg. Deze activiteiten vallen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m. De dichtstbijzijnde woning ligt op minimaal 25 meter afstand. Tussen deze bedrijven en de planlocatie staan bovendien al woningen op kortere afstand die maatgevend zijn.

Omgekeerd geldt dat er voor de woningen geen hinder is vanuit de omliggende bedrijven, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Vanuit de Wet milieubeheer bestaan er derhalve geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling.

## Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen op.

### 5.1.3 Geluid

#### 5.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

##### **Wettelijk kader**

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

##### **Onderzoek/ beoordeling**

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Koninginneweg, Stationsweg en Burgemeester Jansenlaan. Op deze wegen is de maximum snelheid 50 km/h. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 m. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB). Indien de berekende geluidbelasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Greten Raadgevende Ingenieurs te Roosendaal (rapport van 28 februari 2020, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van genoemde wegen niet wordt overschreden. Een hogere waarde procedure is in onderhavige situatie niet nodig.

##### *Niet gezoneerde wegen*

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bij de beoordeling te worden betrokken. Aangevoerd dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde. Om inzicht te krijgen in de hoogte van de geluidsbelasting afkomstig van 30 km/uur wegen, is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in voornoemd akoestisch onderzoek in beschouwing genomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de 30 km/uur wegen maximaal 57 dB Lden bedraagt op de nieuwbouw. Deze waarden zijn exclusief correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Als hier sprake was geweest van een weg met zone zou een hogere waarde van maximaal 58 dB aangevraagd moeten worden.

##### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaï bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Er is geen hogere waarden procedure vanuit de Wet geluidhinder nodig.

#### 5.1.3.2 Spoorweglawaaï

##### **Wettelijk kader**

De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de hoogte van het GPP's (Geluid Productie Plafonds) uit het Geluidregister Spoor. Uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder valt de breedte van de zones van spoorweg af te leiden.

Op grond van artikel 105 van de Wet geluidhinder zijn in het Besluit geluidhinder (Bgh) normen opgenomen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB op grond van artikel 4.9 van het Bgh. De maximale waarde bedraagt 68 dB op grond van artikel 4.10 van het Bgh.

### **Onderzoek/ beoordeling**

De nieuwbouwlocatie is gelegen binnen de zone van het spoorwegtraject Rotterdam-Breda (traject 614 met een zonebreedte van 1.100 m vanuit de buitenste spoorstaaf). Daarom is de geluidsbelasting als gevolg van het spoorweglawaai op het plangebied berekend door Greten Raadgevende Ingenieurs te Roosendaal (rapport van 28 februari 2020, bijlage 1). De geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege het railverkeer op de spoorlijn Rotterdam-Breda bedraagt 58 dB op de nieuwbouw. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale grenswaarde wordt gerespecteerd. In de zin van de Wet geluidhinder zijn er vanwege de spoorlijn geen bezwaren tegen de bouw van deze woningen, nadat een procedure hogere grenswaarde is gevoerd.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bouwplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde spoorweglawaai is doorlopen. Het ontwerp Hogere waardebesluit zal gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbesluit worden bekend gemaakt.

#### *5.1.3.3 Industrielawaai*

##### **Wettelijk kader**

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

### **Onderzoek/ beoordeling**

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Groote Lindt, waarvoor op grond van het bepaalde in artikel 40 van de Wet geluidhinder een zone Industrielawaai is opgenomen met een hierbij behorende zonegrens. Buiten de zonegrens Industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de zonegrens Industrielawaai gelden beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing. Dit is alleen mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour: daarbinnen is geen nieuwbouw toegestaan.

Binnen deze zonegrens wordt de maatschappelijke bestemming omgezet naar wonen. Uit het onderzoek van Greten Raadgevende Ingenieurs te Roosendaal (rapport van 28 februari 2020, bijlage 1) blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van Industrielawaai ten hoogste 45 dB bedraagt op de gevels van de woningen. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waarde procedure is in onderhavige situatie niet nodig.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

#### *5.1.3.4 Cumulatieve geluidbelasting Wet geluidhinder*

##### **Wettelijk kader**

Bij wijziging of vaststelling van een ruimtelijk plan binnen zones van meerdere geluidsbronnen dient, op grond van het gestelde in artikel 110f van de Wgh, onderzoek te worden gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen. De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting staat in hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De gecumuleerde geluidsbelasting moet worden bepaald wanneer er sprake is van blootstelling aan meerdere gezondeerde geluidsbronnen en/of lawaaisoorten waarvan de afzonderlijke geluidsbelasting de voor de betreffende bron geldende voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

##### *Woon- en leefklimaat*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen samen, ter plaatse van de te ontwikkelen woningen. Het geluidsniveau van alle geluidsbronnen samen geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode "Miedema". De te verwachten hinder als cumulatieve geluidbelasting is gekwantificeerd volgens tabel 5.2.

Tabel 5.2 Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

| Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden | Milieukwaliteitsmaat |
|---------------------------------------|----------------------|
| < 50                                  | Goed                 |
| 50-55                                 | Redelijk             |
| 55-60                                 | Matig                |
| 60-65                                 | Tamelijk slecht      |
| 65-70                                 | Slecht               |
| > 70                                  | Zeer Slecht          |

### Onderzoek/ beoordeling

Voor het plangebied telt alleen wegverkeer mee in de cumulatie. In dit geval is de geluidsbelasting 51-57 dB, wat volgens de Miedema methode 'redelijk' tot 'matig' is. Binnen de bebouwde kom is dit passend.

#### Beschermen binnenniveau

Uit voornoemd akoestisch onderzoek is gebleken dat het wettelijk kader met betrekking tot wegverkeerslawaai voor de nieuwbouw overal gerespecteerd wordt. Om de geluidhinder in het kader van ruimtelijke ordening en daarmee het woon- en leefklimaat zoveel als mogelijk verder te compenseren/ optimaliseren kan gedacht worden aan het zodanig realiseren van de gevels dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. In het kader hiervan zal indien nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

### 5.1.4 Bodem

#### Wettelijk kader

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

### Onderzoek/ beoordeling

In verband met onderhavige planontwikkeling is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies te Arkel (rapport van 28 maart 2019, bijlage 2). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

#### Conclusies

##### Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

Voor deellocatie A geldt dat plaatselijk sprake is van bijmenging met kolengruis, slakken en puin in het traject van 0,00 tot maximaal 1,80 m-mv. Analytisch gezien is zowel in de boven- als ondergrond plaatselijk maximaal licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK.

In het grondwater is plaatselijk een lichte verontreiniging met xylenen en naftaleen en een lichte tot matige verontreiniging met barium aangetoond. Barium wordt echter veelvuldig aangetroffen in de regio zonder dat hiervoor een aanwijsbare bron aanwezig is. Er wordt vanuit gegaan dat de aangetoonde gehalten aan barium een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie betreft. Het licht verhoogde gehalte aan naftaleen ter plaatse van peilbuis 09 is mogelijk te relateren aan de voormalige ondergrondse tank. Het is onduidelijk waar het licht verhoogde gehalte aan naftaleen en xylenen ter plaatse van peilbuis 01 aan te relateren is.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocaties

niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

***Deellocatie B: PFOA gehele onderzoekslocatie***

Uit de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de grond PFOA boven de detectiegrens is aangetoond (0,5 en 1,3 µg/kg d.s.). Ook zijn verhoogde waarden met PFOS aangetoond in grond (0,9 en 4,3 µg/kg d.s.) en grondwater (0,04 µg/l). De aangetoonde concentraties aan PFOA komen overeen met de zone (zone 1) waarin de onderzoekslocatie zich bevindt.

De vrijkomende grond met PFOA kan, conform het stand-still principe, alleen worden toegepast op locaties binnen de zones met een vergelijkbare of hogere concentratie PFOA als de toe te passen grond. Hergebruik buiten de aangewezen zones A en B is niet toegestaan. Deze zones (A en B) van vermoedelijke gelijke bodemkwaliteit ten aanzien van PFOA, zijn weergegeven in de bijlage van de herziene handreiking 'toepassing van PFOA houdende grond Zuid-Holland Zuid' (13 juni 2018). De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat deze handreiking vooralsnog tevens gebruikt kan worden voor PFOS houdende grond. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen humane risico's zijn (RIVM 2018-0060).

***Deellocatie C: gedempte watergangen***

Ter plaatse van de voormalige watergangen is behalve de bijmengingen aan kolengruis, slakken en puin, ook een afwijkende bodemopbouw aangetroffen waaraan de gedempte watergangen te herleiden zijn. Op basis hiervan zijn er in overleg met de opdrachtgever aanvullende analyse ingezet ter plaatse van de gedempte watergangen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de gedempte watergang op het westelijk terreindeel (raai met de boringen C01 t/m C03) in het samengestelde mengmonster MM04 een sterk verhoogd gehalte aan PAK is aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster en het separaat analyseren van de mengmonsters op PAK, bleek ter plaatse van boring C01 in het traject 0,80-1,10 (matig kolengruishoudend) een sterk verhoogd gehalte aan PAK aanwezig te zijn. In de overige twee separate monsters zijn geen verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. Voor de overige mengmonsters ter plaatse van de gedempte watergangen geldt dat er sprake is van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK.

***Deellocatie C: nader onderzoek***

Ter plaatse de sterke verontreiniging met PAK is een nader onderzoek uitgevoerd om de omvang te bepalen middels het plaatsen van enkele afperkende boringen. Op basis van de analyseresultaten kan worden afgeleid dat de sterke verontreiniging over een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup> voorkomt. De verontreiniging wordt aangetroffen tot een diepte van 1,10 m-mv. Uitgaande van een diepte van maximaal 1,50 m-mv (start analytisch schone laag) wordt de omvang van de verontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde geraamd op circa 22,5 m<sup>3</sup>. Omdat het omvangscriterium van 25 m<sup>3</sup> niet wordt overschreden, is geen sprake van een geval van ernstig bodemverontreiniging.

**Aanbevelingen**

Bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van boring C01. Aanbevolen wordt om voorafgaande aan de werkzaamheden een (beknopt) plan van aanpak op te stellen en dit ter informatie voor te leggen aan het bevoegd gezag. Hoewel dit bij een verontreiniging in zijn huidige omvang (<25m<sup>3</sup>) niet verplicht is, wordt aanbevolen om de ontgraving onder milieukundige begeleiding uit te voeren. Dit omdat het bevoegd gezag de gegevens anders ter kennisgeving aanneemt en geen beoordeling uitvoert. Uitgezonderd het voornoemde vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden op de locatie.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat de handreiking voor PFOA houdende grond (vooralsnog) eveneens gebruikt kan worden voor PFOS houdende grond. De vrijkomende grond kan derhalve, conform het stand-still principe, alleen worden toegepast op locaties binnen dezelfde zone met verhoogde PFOA gehalten, of binnen een zone dicht bij de verontreinigingsbron dan de herkomstlocatie. Toepassen van de grond is derhalve toegestaan in zone A en B. Indien grondwater wordt onttrokken op locatie dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde concentraties PFOA (en overige PFAS).

Bij de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de regels voor werken in verontreinigde grond en grondwater conform de CROW 132 en de CROW 400.

## Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen woningbouw op het onderhavige plangebied. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen bij uitwerking van het bouwplan worden overgenomen.

### 5.1.5 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

| stof              | jaargemiddelde       | uurgemiddelde         | 24-uurgemiddelde     | Opmerkingen                                           |
|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 200 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.               | Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden    |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.                | n.v.t.               | n.v.t.                                                |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> | n.v.t.                | 50 µg/m <sup>3</sup> | 24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden |

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

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

#### Onderzoek/ beoordeling

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van het oprichten van zeven woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, (NIBM), omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden

In verband met deze ontwikkeling is nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2018 en diverse prognosejaren (2020 en 2030) in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de

Koninginneweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Langs de Pieter de Hoochstraat zelf liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg zal naar verwachting evenwel lager zijn dan de concentraties langs de Koninginneweg. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Voor de planontwikkeling is de NSL monitoringtool geraadpleegd. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen negatieve gevolgen zijn voor deze gevoelige bestemming.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 7 woningen valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

### **5.1.6 Externe veiligheid**

#### **Wettelijk kader**

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

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

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

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

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

### **Onderzoek/ beoordeling**

#### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### Transport over water

De oostelijk gelegen Oude Maas is in het Basisnet water aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen met een invloedsgebied van 800 meter vanuit het midden van de vaarweg in verband met toxische wolk ten gevolge van ongeval met ammoniaktanker.

Het plangebied ligt buiten de 200 meterzone van deze vaarweg en buiten het invloedsgebied van deze rivier, te weten circa 950 m. Het groepsrisico van deze vaarweg zal ten gevolge van het plangebied niet merkbaar toenemen. Een berekening van het groepsrisico is hierdoor niet noodzakelijk.

#### Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De zuidelijk gelegen spoorbaan Rotterdam - Breda ligt op 250 m ten zuiden van het plangebied. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport



## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk kader

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

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

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

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

### Onderzoek/ beoordeling

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

### Archeologiebeleid gemeente Zwijndrecht (2012)

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

Op de archeologische beleidsadvieskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor de in geologisch opzicht verschillende gebieden. Het plangebied ligt in een gebied met middelhoge verwachtingen (figuur 9). Archeologisch is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup>. Deze dubbelbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan; op de verbeelding en in de regels is de dubbelbestemming terug te vinden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van afgerond 1.250 m<sup>2</sup>, zodat een onderzoek naar archeologie achterwege kan blijven. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

## Conclusie

Het initiatief kan archeologische waarden aantasten, maar de bodemingrepen vinden plaats over een zodanig klein oppervlak dat onderzoek niet verplicht wordt gesteld.

### 5.2.1 Cultuurhistorie en monumenten

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

In het plangebied staat aan de Rembrandtstraat een verouderd schoolgebouw. Dit gebouw bestaat uit twee delen, namelijk een monumentaal en niet monumentaal deel. Het niet monumentale deel ligt in het plangebied. Dit te slopen gebouw heeft geen cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden van het naastgelegen te transformeren schoolgebouw naar 4 wooneenheden blijft behouden. Het plan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

## Conclusie

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

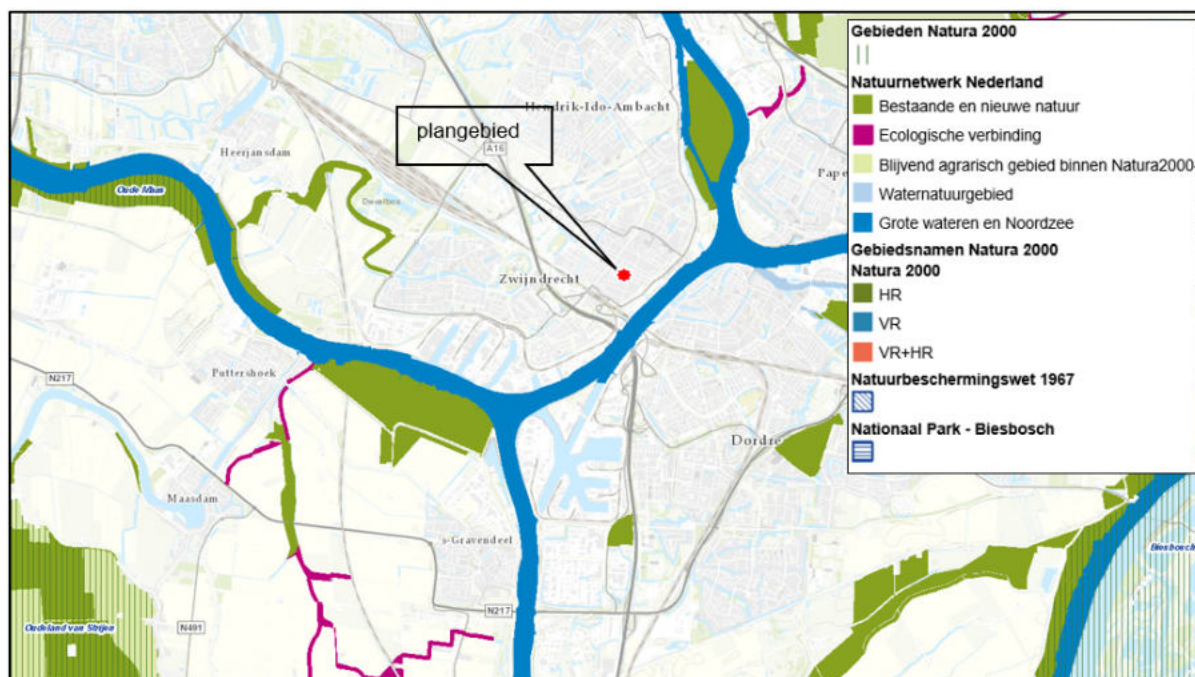
## 5.3 Flora en fauna

### Wettelijk kader

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

### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Oude Maas' ligt 5,9 km ten westen van het plangebied. 'De Biesbosch', bevindt zich op een afstand van circa 7 km ten zuidoosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Oude Land van Strijen' ligt op 8,4 km ten zuidwesten van het plangebied (figuur 10). In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' in bestaand stedelijk gebied. De Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de nieuwbouw geen nadelige gevolgen voor het nabij gelegen NNN. Deze ligt op minimaal 2 km afstand van het plangebied.



Figuur 10: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

### Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 5,9 km gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas' en op 8,4 km gelegen 'Oude Land van Strijen' zijn niet stikstofrelevante Habitats gebieden. Het Natura2000-gebied 'De Biesbosch' daarentegen wel. In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 7 woningen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie per saldo niet toeneemt. In de toelichting op effecten van de stikstofdepositie wordt dit aangetoond

(Notitie stikstofberekening van IDDS te Noordwijk van 26 november 2019, bijlage 3). De AERIUS-berekening van de aanlegfase is opgenomen in bijlage 4 de berekening van de gebruiksfase in bijlage 5. Het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor dit bouwplan.

### 5.3.1 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologische Quicksan uitgevoerd door Koenders & Partners Jaarsveld (rapport van 18 december 2019, projectnummer T014-EO-01, bijlage 6). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het NNN (voorheen EHS), een belangrijk weidevogelgebied of een ecologische verbindingzone binnen het NNN. Gezien de afstand tot deze gebieden en het verschil in biotoop zijn effecten op de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden niet aannemelijk. Het is dus niet nodig een procedure in verband met gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming of in het kader van provinciale regelingen voor het NNN te starten.

#### *Soortenbescherming*

Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat enkel niet beschermde soorten en soorten met een provinciale vrijstelling worden verwacht. Voor de Wet natuurbescherming is dus geen ontheffing benodigd.

#### Mitigatie en zorgplicht

Bij buitenwerkzaamheden dient in alle gevallen rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van flora en fauna. Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de Wet natuurbescherming ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat 'iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving'. Onderdeel hiervan is het zo veel mogelijk vermijden en beperken van schade aan de te beschermen natuurwaarden (mitigatie), waardoor de noodzaak tot compenserende maatregelen zoveel mogelijk wordt verkleind.

De volgende maatregelen worden in het kader van mitigatie en zorgplicht aangeraden:

- Werkzaamheden vanaf één kant aanvangen.
- Indien kappen of rooien van bomen, heggen en struiken nodig is, moet dit voorafgaand aan overige werkzaamheden en buiten het vogelbroedseizoen (indicatie: half maart tot half juli) gedaan worden. Anders moet voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving gecontroleerd worden op broedende vogels.
- De werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang plaats laten vinden.
- Het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zo veel mogelijk beperken. Indien het gebruik van licht na zonsondergang onvermijdelijk is: gebruik maken van gerichte lichtbronnen (afschermen aan de boven- en achterzijde).
- Het ontstaan van plassen zoveel mogelijk tegengaan, om ervoor te zorgen dat amfibieën en reptielen het plangebied niet koloniseren. Eventueel op een naastgelegen locatie ondiepe plassen creëren zodat juist deze plassen gekoloniseerd worden.
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op de aanwezigheid van (beschermde) dieren op het terrein en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten. Indien nodig de dieren voorzichtig van het terrein verjagen.
- Waar nodig de hulp van een deskundige inschakelen.
- Indien het beschermde soorten betreft, altijd het advies van een deskundige inwinnen.

#### Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen,

beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

**Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen worden overgenomen bij uitvoering van het plan.

## Hoofdstuk 6 Beoordeling project

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van zeven woningen wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 6.2 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

#### Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan "Noord", omdat de bestemming 'Maatschappelijk' wonen niet toestaat. Het oprichten van zeven woningen wordt vanuit planologisch en volkshuisvestelijk oogpunt aanvaardbaar geacht, omdat een passende vervolgfunctie mogelijk wordt gemaakt in verband met verplaatsing van een basisschool in een woonbuurt, waarbij er voldoende ruimte is voor aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in of rondom het plangebied. Ten opzichte van het bestemmingsplan heeft het plan geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Om hieraan medewerking te verlenen is een procedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk.

De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Vanuit planologische overwegingen zijn er derhalve geen overwegende bezwaren om medewerking te verlenen aan het oprichten van zeven woningen..

#### Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 en 5 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische- en cultuurhistorische- en natuurwaarden onderzocht. Het plan ziet op herstel van het monument door binnen het plangebied het niet monumentale deel ervan af te slopen. Gesteld kan worden dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen de planontwikkeling.

### 6.3 Beoordeling verzoek aan provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de Omgevingsverordening. De aanwezige kwaliteiten worden niet aangetast, omdat het schoolgebouw aan de Frans Halsstraat blijft behouden en woningbouw een passende vervolgfunctie is van het overbodig geworden schoolplein. Deze herontwikkeling is qua aard en schaal passend bij wat er al is in de directe omgeving van het plangebied, te weten wonen. Daarom kan worden gesteld dat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Er is geen strijd met de provinciale belangen.

### 6.4 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van zeven woningen tegenover de Pieter de Hoochstraat 2 tot en met 16 (even) heeft betrekking op een particulier initiatief. Het verzoek past in de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie Zwijndrecht 2020. Ook is de gevraagde omgevingsvergunning niet strijdig is met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Voorts zijn er vanuit oogpunt van milieu, water, archeologie en natuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden, omdat de woningen geen negatieve effecten hebben op verderop aan de Jacob Marisstraat gelegen dienstverlenende bedrijven. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aan het verzoek kan daarom planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze planontwikkeling zal worden meegenomen in de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan "Noord".



## **Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid**

### **7.1      Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten overeenkomst, waarin tevens planschade is geregeld en een bijdrage in de ambtelijke kosten is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

### **7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft daartoe met ingang van DDMMJJ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelingen zienswijzen ingediend.

PM

### **7.3      Overleg met overheidsinstanties**

Het ontwerpbesluit zal door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts wordt het ontwerpbesluit aan het Waterschap Hollandse Delta toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren gedurende de termijn van tervisielegging. Voor beide instanties gaf dit wel/geen aanleiding hierop te reageren.

PM





**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

