

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Bestemmingsplan “De Volgerlanden-Oost”



17 augustus 2009

voorontwerp

**GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
BESTEMMINGSPLAN “DE VOLGERLANDEN-OOST”**

VOORONTWERP

INHOUD:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

**KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam**

Planstadium	Datum plan	Met ingang van
inspraak overleg ex artikel 3.1.1 Bro 1985 1 ^e terinzagelegging vaststelling 2 ^e terinzagelegging goedkeuring beroep	17 augustus 2009	3 september 2009

Toelichting

**GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
BESTEMMINGSPLAN “DE VOLGERLANDEN-OOST”**

Toelichting

Werknummer: 204.452.01

Bestand: J:/204/452/01/CDR/2.VOORONTWERP/De Volgerlanden-Oost-
tl 17 augustus 2009.doc

Datum: 17 augustus 2009

**KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam**

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3.	Doel van het plan	1
1.4.	Bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" en "De Volgerlanden - Oost"	2
1.5.	Leeswijzer	4
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Bestaande situatie	5
2.2.1.	Bestaande functies	5
2.2.2.	Archeologie en cultuurhistorie	6
2.2.3.	Flora en fauna	9
2.2.4.	Waterhuishouding	13
2.3.	Beheer	19
2.4.	Ontwikkelingen	21
2.4.1.	Ruimtelijk-functionele aspecten	21
2.4.2.	Woningbouwprogramma "De Volgerlanden"	26
2.4.3.	Voorzieningenprogramma	29
2.4.4.	Verkeer en mobiliteit	31
2.4.5.	Openbaar gebied	35
2.4.6.	Milieu-aspecten	37
2.4.7.	Relatie met project 'Noordoevers'	54
2.5.	Planmethodiek	61
2.5.1.	Inleiding	61
2.5.2.	Bestemmingsmethodiek	62
2.5.3.	Verbeelding	64
2.5.4.	Toelichting op de regels	64
3.	VERANTWOORDING	71
3.1.	Ruimtelijke ordening	71
3.2.	Volkshuisvesting	71
3.3.	Mobiliteit	71
3.4.	Milieu	71
3.5.	Waterhuishouding	71
3.6.	Ecologie	72

VERVOLG INHOUDSOPGAVE

Blz.

4.	UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK	73
4.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
4.2.	Economische uitvoerbaarheid	73
4.3.	Handhavingsaspecten	73
4.4.	Wet voorkeursrecht gemeenten	74
4.5.	Fasering	74
4.6.	Verwerkelijking in de naaste toekomst	75
4.7.	Exploitatieplan	75
4.8.	Uit te werken woningbouwprojecten	75
4.9.	Inspraak	76
4.10.	Overleg	76

BIJLAGE

Besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004 tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

AFZONDERLIJKE BIJLAGEN

1. Evaluatierapport MER De Volgerlanden d.d. 26 maart 2007
2. Memorandum externe veiligheid d.d. 16 juli 2009
3. Actualisering Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruijnzeel d.d. 8 oktober 2008
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai Aan de Noord bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost d.d. 20 februari 2009
5. Herijking wegverkeerslawaaï De Volgerlanden-Oost d.d. 14 april 2009
6. Ontheffing Flora- en Faunawet d.d. 28 april 2008
7. Stedenbouwkundig Plan 1999
8. Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur d.d. september 2003
9. Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost d.d. 21 juni 2007
10. Actualisatie MER De Volgerlanden d.d. 5 augustus 2009
11. Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost d.d. 10 augustus 2009

LIJST VAN AFBEELDINGEN

Blz.

1.	Ligging van het plangebied	3
2.	Ondergrondse infrastructuur	7
3.	Waterhuishouding	20
4.	Stedenbouwkundig plan 1999	22
5.	Nota van Uitgangspunten	24
6.	Hoofdelementen	25
7.	Clusterkaart De Volgerlanden-Oost	27

8.	Zoeklocaties scholen	30
9.	Verkeersstructuur	32
10.	Langzaam verkeer	34
11.	Groen- en waterstructuur	36
12.	Hindercontour Rietbaanbedrijven/Bruynzeel	38
13.	Noordoevers	55

LIJST VAN GERAADPLEEGDE RAPPORTEN EN DOCUMENTEN

1. Streekplan Zuid-Holland Zuid
2. Milieu-EffectRapport De Volgerlanden d.d. 19 juni 1998 en de daarbij behorende rapportage 'Milieu-effecten Voorkeursalternatief'
3. Toetsingsadvies over het milieu-effectrapport Woningbouwlocatie De Volgerlanden van de Commissie voor de milieu-effectrapportage d.d. 13 april 1999
4. Stedenbouwkundig Plan De Volgerlanden d.d. 1 november 1999
5. Beeldkwaliteitplan De Volgerlanden d.d. 1 november 1999
6. Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) d.d. 21 juni 2007
7. Archeologische inventarisatie VINEX-locatie De Volgerlanden-Oost 2004 en aanvullende rapportage uit 2004
8. Parkeren in De Volgerlanden juli 2001
9. Verdieping parkeernota De Volgerlanden april 2002
10. Inventarisatie beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden december 2007
11. Leefgebiedanalyse Rode-Lijst-soorten in het gebied De Volgerlanden-Oost d.d. 27 juli 2009
12. Actualisatie zonebewakingsmodel industrieterrein Aan de Noord d.d. 14 juli 2008
13. Zonebeheerplan Aan de Noord ontwerp d.d. 15 april 2009
14. Memorandum onderzoek Redelijke Sommatie industrieterrein aan de Noord d.d. 6 augustus 2008
15. Geluid- en trillingsmetingen tijdens de passage van een testtrein door de Sophiaspoortunnel d.d. 15 maart 2007
16. Waterhuishoudkundig raamplan De Volgerlanden-Oost d.d. 11 december 2003
17. Memorandum Gasunie PR-berekening d.d. 11 oktober 2007
18. Memorandum Gasunie GR-berekening d.d. 12 mei 2009
19. Advies brandweer Zuid-Holland Zuid d.d. 16 juli 2009
20. Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), kabinetsbesluit 10 juli 2009, vastgesteld bij besluit van 30 juli 2009 van de minister van VROM
21. Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht, 6 juli 2009

DEEL 1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "De Volgerlanden - Oost" is vervat in een planverbeelding (schaal 1 : 2.000) en in regels. Het plan wordt in deze toelichting nader beschreven.

Op de verbeelding is onder meer aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen er in dit gebied voorkomen. Tevens zijn er aanduidingen, zoals bijvoorbeeld betreffende de maatvoering, op de verbeelding aangebracht.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de wijk "Kruiswiel" ten noorden van het plangebied, de Veersedijk aan de oostzijde en de Vrouwgelenweg aan de westzijde. De ligging van het plangebied in groter verband is op bijgaande afbeelding 1 "Ligging van het plangebied" weergegeven.

1.3. Doel van het plan

Het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" heeft tot doel het geven van een juridisch planologisch kader voor:

1. de realisatie van het oostelijk gedeelte van de woonwijk "De Volgerlanden";
2. het beheer van bestaande functies.

In dit bestemmingsplan is voor een groot gedeelte van het plangebied de globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming "Wonen - uit te werken" gelegd.

In artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald, dat bij het plan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders (volgens bij het plan te geven regels) het plan moeten uitwerken.

De ondergronds gelegen Betuweroute is overeenkomstig de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" in dit plan opgenomen, inclusief de bijbehorende beschermingszones.

Tevens is het tracé van de aardgastransportleiding als zodanig bestemd, met de bijbehorende toetsingszones aan weerszijden. Voorts is de ligging van de 50 dB(A)-zonegrens voor het industrielawaai van het bedrijventerrein "Aan de Noord e.a." opgenomen, althans voor zover deze valt binnen het plangebied van De Volgerlanden-Oost.

Voor gedeelten van het plangebied, waaronder bijvoorbeeld een aantal woonpercelen, zijn de in het vigerende bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" opgenomen gedetailleerde bestemmingen overgenomen.

1.4. Bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" en "De Volgerlanden - Oost"

Het vigerende bestemmingsplan "De Volgerlanden - Betuweroute" is door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht vastgesteld op 1 november 1999 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 6 juni 2000 (gedeeltelijk) goedgekeurd. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2001 in werking getreden als gevolg van de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan is op 20 maart 2002 onherroepelijk geworden.

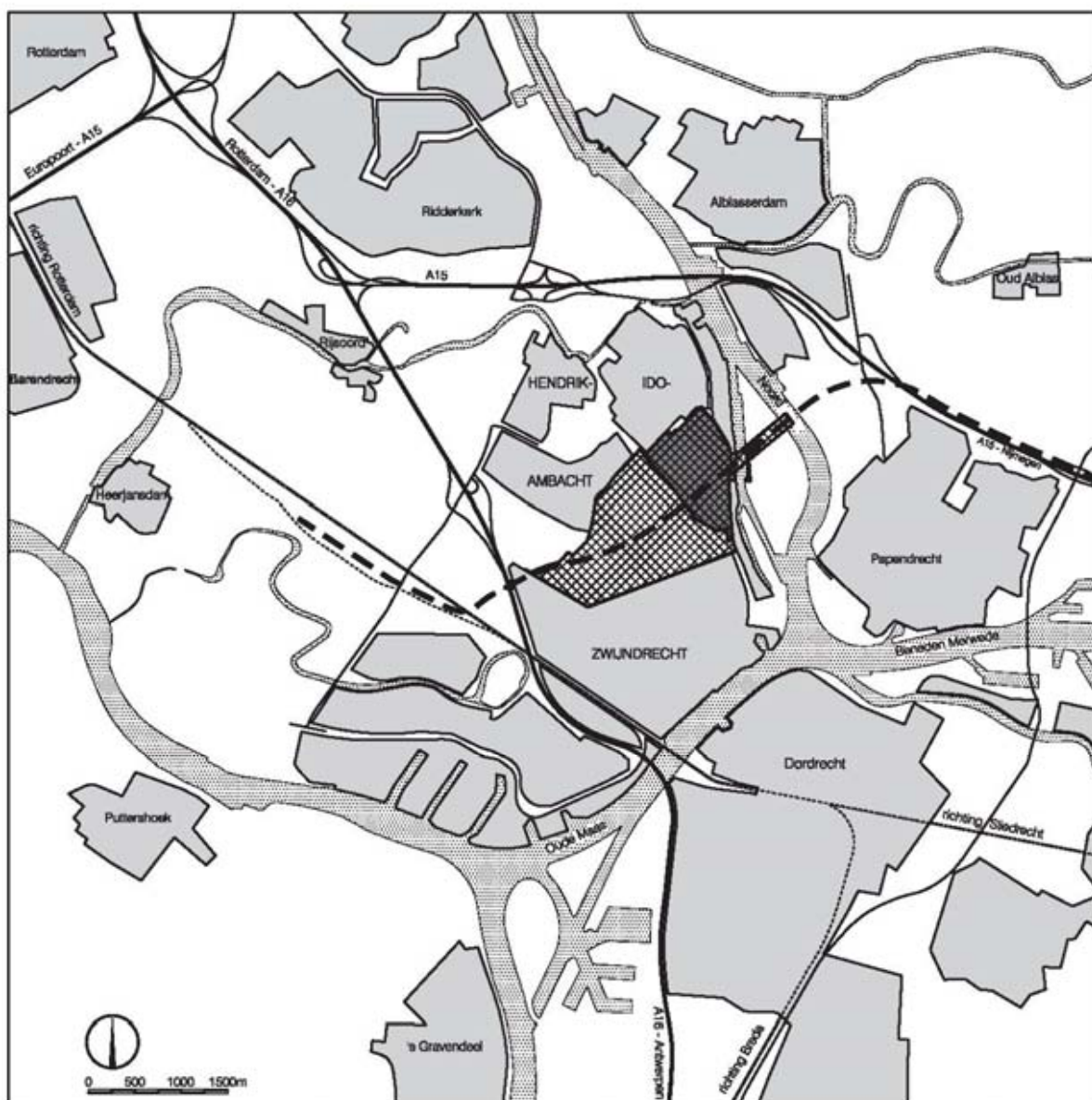
In dit vigerende bestemmingsplan is in artikel III.1 van de voorschriften de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-" opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de woningbouwlocatie, met bijbehorende voorzieningen, van ten hoogste 3.700 woningen ten westen van de Vrouwgelenweg. De totale capaciteit van het gehele woongebied zal circa 4.800 woningen bedragen, met inbegrip van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben goedkeuring onthouden aan een tweetal wijzigingsbevoegdheden van de gemeenteraad. Korte tijdshelven waren Gedeputeerde Staten van mening dat, hoewel de beoogde ruimtelijke inrichting overeenkomstig het door de gemeenteraad op 1 november 1999 vastgestelde Stedenbouwkundig plan "De Volgerlanden" aanvaardbaar voorkomt, door het ontbreken van voldoende objectief begrensde voorschriften onvoldoende inzicht is verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Daarmee is de gekozen juridische constructie in strijd met artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Aan de volgende wijzigingsbevoegdheden is goedkeuring onthouden.

De eerste wijzigingsbevoegdheid (artikel V.2 lid II, sub 1, onder a) heeft betrekking op het wijzigen van de woonbestemmingen als bedoeld in artikel III.1 (-W(v)-, -W(va)- of -W(a)-) in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-", indien deze wijziging in het kader van de ontwikkeling van het woongebied gewenst of noodzakelijk is, waarbij het bepaalde in artikel III.1 (-UW(bv)-) van toepassing is. De bestemmingen zijn met een rode omlijning op de plankaart 1, blad C en blad D, aangegeven. Het betreft percelen gelegen aan de oostzijde van de Vrouwgelenweg en aan de westzijde van de Onderdijkse Rijweg.

De tweede wijzigingsbevoegdheid (artikel V.2 lid II, sub 1, onder c) heeft betrekking op het wijzigen van de bestemmingen gelegen binnen de op de plankaart 1, blad C en blad D, gegeven aanduiding "Grens wijzigingsbevoegdheid" in de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen -UW(bv)-" als bedoeld in artikel III.1 ten behoeve van de realisatie van ten minste 800 en ten hoogste 1.300 woningen met bijbehorende voorzieningen.



DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 1

LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Op grond van de eerdergenoemde uitspraak van Gedeputeerde Staten is het noodzakelijk, teneinde in het voorliggende plangebied de realisering van een uitbreiding van het woongebied “De Volgerlanden” mogelijk te maken, het oostelijk gedeelte van het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” te herzien, rekening houdend met de inhoud van het besluit van Gedeputeerde Staten.

Inmiddels is voor het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” een eerste (partiële) herziening opgesteld. Deze herziening heeft voor een belangrijk deel betrekking op wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan als gevolg van de wens te komen tot een andere situering van de centrale wijkvoorzieningen, namelijk ten westen van de Laan van Welhorst en ten noorden van het Sophiapark. Hiermee is ook de verkeersstructuur rond het Sophiapark gewijzigd. Daarnaast is nog een aantal andere planonderdelen bijgesteld.

Tevens kan worden vermeld dat inmiddels ten behoeve van de realisatie van het woongebied een aantal uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld is of in voorbereiding is. Hieronder kan ook het wijzigingsplan voor de aardgastransportleiding worden genoemd.

Voor “De Volgerlanden - Oost” is in 2004 een bestemmingsplan opgesteld, wat is vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 6 december 2004. Door GS is echter goedkeuring onthouden in verband met luchtkwaliteitsproblemen. Nu deze problemen zijn opgelost wordt het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Oost” opnieuw in procedure gebracht.

1.5. Leeswijzer

In dit hoofdstuk zijn de algemene planaspecten beschreven. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In dit hoofdstuk staat ondermeer een uiteenzetting van de stedenbouwkundige opzet waarvan de basis is gelegen in het Stedenbouwkundig plan “De Volgerlanden” van 1 november 1999, het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur van september 2003 en de hierop gebaseerde Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007). In dit hoofdstuk is tevens een inventarisatie en analyse opgenomen waarin de voor het plangebied relevante informatie is verwerkt. In hoofdstuk 3 komt de verantwoording van het plan aan bod. In hoofdstuk 4 worden de uitvoerbaarheidsaspecten behandeld en worden de resultaten besproken van de inspraak en overleg ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) van het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Oost” uit 2004. Vervolgens zullen de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden weergegeven.

DEEL 2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Algemeen

Reeds in 1993 (in de inmiddels achterhaalde toenmalige structuurvisie voor de gemeente) is voor het gebied “De Volgerlanden” een woningbouwontwikkeling beschreven. Vanaf dat moment zijn diverse plannen opgesteld en is onderzoek verricht teneinde de gewenste ruimtelijke en functionele opzet van de wijk te bepalen in samenhang met de economische en maatschappelijke haalbaarheid daarvan. Dit heeft geleid tot onder andere het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitplan en het Milieu Effect Rapport (MER). Uiteindelijk is het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” door de gemeenteraad op 1 november 1999 vastgesteld. Bij de woningbouwontwikkeling is een nauwe relatie gelegd met de komst van de Betuweroute.

Sinds 1 november 1999 is het Stedenbouwkundig plan uitgewerkt in deelprojecten, waarbij op onderdelen veranderingen zijn doorgevoerd. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 1999 is het omdraaien van de verkeersstructuur rond het Sophiapark: het tracé is van de noordzijde van het park verlegd naar de zuidzijde van het park. Tevens is de Laan van Welhorst doorgezet in het park. Daarnaast is, zoals al eerder vermeld, het voorzieningencentrum dat aan de oostzijde van de Laan van Welhorst gesitueerd was verplaatst naar de westzijde van de Laan van Welhorst.

De genoemde wijzigingen zijn opgenomen in het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur van september 2003. Zoals eerder is vermeld wordt hierbij opgemerkt dat ten behoeve van de bijstelling van het Stedenbouwkundig plan een partiële herziening van het bestemmingsplan “De Volgerlanden - Betuweroute” in voorbereiding is.

In 2004 is reeds het bestemmingsplan “De Volgerlanden – Oost” vastgesteld, echter in verband met luchtkwaliteitsproblemen is door GS goedkeuring onthouden. Derhalve wordt dit bestemmingsplan nu opnieuw in procedure gebracht.

Hier toe is in 2006 gestart met het opstellen van de Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7), waarin een concreter beeld wordt geschetst voor dit deel van het woongebied De Volgerlanden. Dit document heeft eind 2007 een inspraakprocedure doorlopen. In dit document wordt tevens afgeweken van het Stedenbouwkundig plan 1999 en het Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur. Deze verandering komt voort uit een wijziging van de context. Hier wordt in paragraaf ‘2.4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten’ verder op in gegaan.

In het kader van deze toelichting wordt korthedshalve volstaan te verwijzen naar de genoemde plannen, waarbij tevens gebruik is gemaakt van de diverse (afzonderlijke) bijlagen.

2.2. Bestaande situatie

2.2.1. Bestaande functies

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van kassen, bedrijfswoningen en -bebouwing en open agrarische gronden. Grenzend aan de Onderdijkse Rijweg zijn twee buurtschappen gesitueerd; aan de Burgemeester van Akenwijk en aan de Hooftwijk. In het eerstgenoemde buurtschap komt de voormalige cultuurhistorisch waardevolle Elimkerk voor, die thans wordt gebruikt voor

detailhandel in woninginrichtingsartikelen.

Aan de randen van het plangebied is een aantal “burgerwoningen” gelegen. Aan de Vrouwgelenweg zijn nog een kantoor en een culturele voorziening (theater) gesitueerd. In het meest noordelijk gelegen gedeelte van het plangebied komen dijkwoningen voor.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn in oostwestelijke richting en langs de randen van het plangebied hoofdwatergangen gelegen welke deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur voor de waterhuishouding in het plangebied. Tevens is er in het zuiden van het plangebied een aardgastransportleiding in oostwestelijke richting gesitueerd, die inmiddels is verlegd en verzwaard, waarbij het nieuwe tracé zoveel mogelijk is gesitueerd in het deel van het gebied dat – ook vanwege de Sophiaspoortunnel in het traject de Betuweroute – onbebouwd blijft.

De voorheen buiten het plangebied aanwezige bovengrondse 50 kV-hoogspanningsverbinding is inmiddels verwijderd, nadat de werkzaamheden voor het ondergronds leggen van deze verbinding waren voltooid. Het nieuwe tracé van de ondergrondse hoogspannings-leiding ligt eveneens buiten het plangebied (aan de westzijde van de Laan van Welhorst).

Aan de oostzijde van de Vrouwgelenweg is een ondergrondse telecommunicatieverbinding aanwezig (zie afbeelding 2 “Ondergrondse infrastructuur”).

2.2.2. Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan “De Volgerlanden-Betuweroute” is in 1997 een archeologische inventarisatie uitgevoerd door bureau BOOR (in opdracht van de gemeente). Deze inventarisatie had betrekking op zowel het totale gebied waarbinnen De Volgerlanden wordt gerealiseerd, dus ook het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

Deze inventarisatie heeft zes locaties aangemerkt waar vervolgonderzoek afhankelijk is van de uit te voeren werkzaamheden, waarvan er vier (in het desbetreffende rapport aangeduid met 8, 9a/9b en 10) zijn gelegen in het deelgebied De Volgerlanden-Oost:

- 8. indien de bebouwing ter plaatse van de voormalige buitenplaats Vredenburg wordt gesloopt, dient dit te worden gemeld bij het bureau BOOR. Vredenburg ligt in het tracé van de Betuweroute. De sloop dient archeologisch te worden begeleid;
- 9a/9b. indien de bebouwing op de locatie van de voormalige steenplaatsen wordt gesloopt, dient dit te worden gemeld bij het bureau BOOR. De sloop dient archeologisch te worden begeleid;
- 10. indien het “Oudste huis”, Onderdijkserijweg 248, wordt gesloopt, dient de ouderdom van het pand te worden onderzocht en eventueel bouwhistorisch onderzoek plaats te vinden. De afwijkende oriëntatie van het pand is een opvallend kenmerk.

Verder heeft de desbetreffende archeologische inventarisatie uit 1997 voor het totale gebied van De Volgerlanden vijf locaties opgeleverd waar aanvullend onderzoek is verricht, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een aanvullende rapportage van bureau BOOR in 1998. Dat aanvullend onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

- de Afzettingen van Gorkum blijken op enkele plaatsen zandig te zijn, met name is dit het geval in het midden van deze Afzettingen van Gorkum;
- de aard van de Afzettingen van Tiel is gecontroleerd op eventuele sporen uit de Romeinse Tijd. Eén Tiel-geul is grotendeels gevolgd in meerdere profielen. In die geul



zijn zandige afzettingen herkenbaar, maar geen sporen van bewoning. In een ander profiel zijn één of meer Tiel-geultjes aangetroffen, waarbij ook meerdere houtskoolplekjes;

- de aard, omvang en conserveringstoestand van een mogelijk laat-middeleeuwse vindplaats is nader onderzocht. De locatie bestaat uit drie houtskoolplekjes onderin de Afzettingen van Tiel. Mogelijk betreft het verspoeld materiaal, maar ook de aanwezigheid van een vindplaats uit de Late Middeleeuwen of Romeinse Tijd is niet uit te sluiten. De aard van de eventuele vindplaats is niet vast te stellen. Omdat geen duidelijke vondstlaag is aangetoond betreft het mogelijk alleen oude percelering. Over omvang en conserveringstoestand bestaat evenmin duidelijkheid;
- in één profiel leveren twee boringen een mogelijke aanwijzing op voor een laat-middeleeuwse vindplaats van een vondstmelding. Op 25 m naar het oosten, westen en zuiden zijn in de boringen geen archeologische indicatoren meer aangetroffen. Het betreft dus waarschijnlijk geen grote vindplaats. Aan de noordzijde op het volgende perceel is nog geen onderzoek verricht.

Voorts heeft dit aanvullend archeologisch onderzoek uit 1998 voor het totale gebied van De Volgerlanden geresulteerd in enkele aanbevelingen:

- ten aanzien van de drie houtskoolplekjes heeft het aanvullend onderzoek met boringen geen uitsluitsel kunnen geven. Aanbevolen werd de aard van het terrein te bepalen met enkele proefsleuven;
- ten aanzien van de vondstmelding van een mogelijke laat-middeleeuwse vindplaats gaven de resultaten van de boringen aanleiding om proefsleuven te zetten. Op grond van de oppervlakte-vondsten en de resultaten van één van de proefboringen werd voorts aanbevolen om bij één van de profielen eveneens een nader onderzoek met proefsleuven voort te zetten;
- de resultaten van het aanvullend onderzoek waren voor de overige punten zodanig, dat nader onderzoek door middel van proefsleuven niet zinnig werd geacht.

Vervolgens is in 1999 een tweede aanvullend archeologisch onderzoek verricht. Daaruit is geconcludeerd dat de zogeheten locatie "P. Rijken" - welke net buiten het deelgebied De Volgerlanden-Oost is gesitueerd - geen vindplaats betreft in de zin van een duidelijk afgebakend gebied met een archeologische vondstlaag en/of archeologische sporen. Het gaat bij de vondsten om verspoeld materiaal. Het aangetroffen aardewerk is afkomstig uit een overslagdek dat in de 14^e eeuw bij overstromingen is ontstaan. Waar deze oorspronkelijk vandaan komt is vooralsnog niet vast te stellen. Vanwege het niet-erosieve karakter van de basis van het overslagdek is een herkomst van binnen het onderzoeksgebied uit te sluiten. Voorafgaande aan en gedurende het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisering van de inrichting van De Volgerlanden is ter plaatse van de desbetreffende locatie "P. Rijken" geen verdere archeologische begeleiding gewenst, zo blijkt uit het tweede aanvullend archeologisch onderzoek.

Begin 2004 is een aanvullende rapportage uitgebracht op basis van ruim 100 (extra) boringen in het gebied De Volgerlanden-Oost. In deze rapportage werd aanbevolen tot een verdere archeologische begeleiding over te gaan wanneer er wordt ontgraven op de locaties waar zich zogeheten huisplaatsen hebben bevonden. Deze begeleiding kan bijvoorbeeld bestaan uit waarnemingen bij graafactiviteiten of het graven van één of meerdere proefsleuven. Medio 2004 is een aanvullend archeologisch onderzoek voor De Volgerlanden-Oost uitgevoerd, waarbij nader onderzoek is gedaan ter plaatse van de zones

waar de top van het zogeheten Hollandveen hooggelegen was en zones waar de stroomgordel van de Afzettingen van Gorcum in het eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek waren herkend. Hiertoe is aanvullend veldwerk verricht waarbij 237 extra boringen in het gebied zijn uitgevoerd. Geconstateerd is dat in geen van deze boringen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en daarom kan in het onderzochte deel van het plangebied zonder verder voorafgaand archeologisch onderzoek worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden voor de realisatie van de beoogde woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Wel zullen eventuele toevalsvondsten worden gemeld bij het onderzoeksinstituut BOOR en/of de provinciaal archeoloog.

Een deel van de gronden in het noordelijke deel van het plangebied is niet betrokken in dit aanvullend archeologisch onderzoek, omdat die gronden particulier eigendom zijn en geen toestemming werd verkregen voor het uitvoeren van het onderzoek. Dit betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nrs. 918, 919, 925, 926, 7577 en 9832. Voor zover deze percelen samenvallen met de zone als aangegeven op pagina 15 van het rapport van bureau BOOR nr 156/2004 is in de regels een dubbelbestemming en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voorafgaande aan werkzaamheden waartoe het vereiste van een aanlegvergunning is opgenomen zal nader onderzoek worden verricht door middel van aanvullende boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven/opgravingen.

Binnen het gebied De Volgerlanden-Oost komen twee panden voor die in cultuurhistorisch opzicht als waardevol worden aangemerkt:

- Veersedijk 80. Dit betreft het voormalig café " 't Witte Paard", dat in 1903 is uit-gebred met een bovenbouw;
- Burgemeester van Akenwijk 6. Dit betreft het oorspronkelijke kerkgebouw uit 1950 (architect H.C. Jorissen).

Voor deze twee panden is de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing, hetgeen betekent dat bij bouw aanvragen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de gemeentelijke monumentencommissie en dat daarbij zal worden gelet op de in de beschrijving van de objecten genoemde waardevolle c.q. te beschermen elementen.

2.2.3. Flora en fauna

De Flora- en Faunawet (Ff-wet) die sinds 1 april 2002 van kracht is, biedt, uit het oogpunt van natuurbehoud, bescherming aan in- en uitheemse planten- en diersoorten die in het wild leven.

De Ff-wet legt aan overheden een zorgplicht op. Concreet betekent het dat gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Daarnaast moet worden aangetoond dat de planontwikkeling geen nadelige effecten voor flora en fauna met zich mee brengt en zullen er voldoende legitieme argumenten moeten worden genoemd om de locatiekeuze voor de planontwikkeling te kunnen verantwoorden.

Het Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC) te Dordrecht heeft in opdracht van de gemeente een onderzoek verricht naar beschermde planten- en diersoorten in De Volgerlanden-Oost.

De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Natuurwaarden in De Volgerlanden-Oost in Hendrik-Ido-Ambacht en de groene wetgeving" van oktober 2003.

In het rapport is aangegeven dat het plangebied is onderzocht op natuurwaarden met een beschermde status. Hierbij zijn in het veld de soorten van de taxa planten, vleermuizen, vogels, amfibieën en vissen geïnventariseerd. Deze inventarisatie heeft geleid tot een aantal conclusies en aanbevelingen, welke hierna uiteen zullen worden gezet.

Conclusies:

- het onderzoeksgebied De Volgerlanden-Oost is een soortenarm gebied. Er komen alleen meer of minder algemene soorten planten en dieren voor. Er zijn slechts enkele soorten met een toegevoegde beschermingsstatus in het gebied aangetroffen. Op de meeste populaties zullen de veranderingen geen significante betekenis hebben;
- de herinrichting van het gebied zal, indien de bestaande sloten gedempt worden of verdwijnen, wel effect hebben op soorten die gebonden zijn aan watergangen (kleine karekiet, waterhoen, meerkoet, wilde eend, gewone pad, bruine kikker, groene kikker - complex -, kleine watersalamander, alle vissoorten). Indien open terreinen met ruigten en/of bosschages verdwijnen, heeft dit effect op de individuen van soorten die daarin foerageren (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, buizerd, torenvalk) en door afname van leefgebied op enkele grondgebonden zoogdieren (mol, haas, veldmuis, gewone bosspitsmuis, huis-spitsmuis, rosse woelmuis, woelrat, dwergmuis, bosmuis, konijn, bunzing, hermelijn en wezel);
- een ontheffing in het kader van de Ff-wet moet aangevraagd worden voor verschillende soorten zoogdieren, vogels, amfibieën en vissen;
- soorten waarmee in het bijzonder rekening gehouden moet worden bij het uitvoeren van de werkzaamheden zijn: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en kleine modderkruiper. Deze soorten worden, behalve door de nationale wetgeving, ook door Europese richtlijnen beschermd;
- het compensatiebeginsel is van toepassing indien het leefgebied van één van de aangetroffen rode lijstsoorten (groene specht en/of vetje), verdwijnt of in gevaar komt.

Aanbevelingen:

- de uitvoering van werkzaamheden als graven, kappen en rooien dient buiten het broedseizoen van vogels (eind maart tot half juli) en het voortplantingsseizoen van diverse andere faunasoorten plaats te vinden;
- bij de inrichting van groenvoorzieningen en watergangen en dergelijke is het aan te bevelen zoveel mogelijk rekening te houden met de eisen die de kleine modderkruiper, de vleermuizen en de aangetoonde rode lijstsoorten aan hun leefgebied stellen, zodat het tijdens het voorjaar 2003 aanwezige geschikte leef- en/of jachtgebied voor deze soorten zo veel mogelijk vervangen wordt;
- bij de overgang van de oude naar de nieuwe situatie moet in een tijdelijk refugium voor de bij het vorige punt genoemde soorten voorzien zijn;
- het is aan te bevelen in de nieuw te bouwen woningen voorzieningen voor

vleermuizen en gierzwaluwen te treffen. Het gaat dan om relatief eenvoudige en goedkope maatregelen.

De Minister van L.N.V. heeft bij besluit van 25 juni 2004 aan de gemeente ontheffing verleend op grond van artikel 75, lid 4 en 5 onder c van de Flora- en Faunawet voor de realisatie van De Volgerlanden-Oost. De gemeente heeft verlenging van de werkingsduur van deze ontheffing aangevraagd.

De gemeente heeft in samenwerking met het genoemde Natuurwetenschappelijk Centrum (NWC) de maatregelen en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van de inrichting en het beheer van met name de ecologische verbindingszone in het gebied De Volgerlanden-Oost. Na een beschrijving van de habitateisen voor de bramensprinkhaan, het landkaartje, het vetje, de groene specht en diverse vleermuissoorten zijn aandachtspunten uitgewerkt voor enerzijds de gronden in De Volgerlanden-Oost - welke buiten de ecologische hoofdstructuur zijn gelegen - en anderzijds voor inrichting en beheer van de gronden die deel uitmaken van deze ecologische hoofdstructuur.

Aandachtspunten buiten de ecologische hoofdstructuur:

- vleermuisvriendelijke oplossingen zijn in de bouw aan te bevelen;
- vliegroutes dienen gerealiseerd te worden: in ieder geval een noord-zuid georiënteerde route vanuit het noorden en zuiden naar de ecologische hoofdstructuur en (indien mogelijk) één of meer routes dwars hierop;
- opbouw van de vliegroutes: structuurrijke lijnbeplantingen (bomenrijen met een ondergroei van struweel en/of kruiden);
- oudere bomen, waar mogelijk, laten staan (matig alternatief met betrekking tot vleermuisverblijfplaatsen; plaatsen van enkele vleermuiskasten).

Aandachtspunten voor inrichting en beheer van de ecologische hoofdstructuur:

- de ecologische hoofdstructuur moet bestaan uit halfopen, structuurrijk bos, waarbij loofbomen worden afgewisseld met min of meer extensief beheerd gras, via een mantel-zoom-vegetatie van struweel en ruigte. Een natuurlijk bos is over het algemeen meer open dan een aangeplant bos; een bladerdakpercentage van 50% is voor een natuurlijk bos niet ongevoelbaar. Ten behoeve van de groene specht en de laatvlieger én om een behoorlijke bosrandlengte te verkrijgen voor het landkaartje en de bramensprinkhaan, is een behoorlijke openheid in de ecologische hoofdstructuur zeer gewenst. De openheid dient bij voorkeur te worden verkregen door de aanleg van grotere oppervlakten min of meer extensief beheerd grasland;
- grillige bosranden (door het creëren van inhammen) bieden diverse microklimaten, waardoor er gradiënten ontstaan in onder meer zonlicht en windkracht. Zo worden geschikte plaatsen geboden aan zowel de voorjaars- en de zomergeneratie van het landkaartje als aan tal van andere insecten;
- een grotere kern waar natuur de hoofdrol speelt is en rust overheerst (onderzoek heeft berekend dat de reactieafstand van een groene specht ongeveer 25 m is. Door een bosrijk deel van de ecologische hoofdstructuur met een straal van minimaal 30 m te realiseren wordt deze soort een rustig broedbiotoop gegeven; andere soorten profiteren mee);
- het is van belang dat alle biotopen die in de verbindingszone aanwezig zijn geen gaten van betekenis kennen, maar zoveel mogelijk doorlopen. Dit betreft vooral de struweel/ruigtkruidenzones. Met name ten behoeve van insecten als het landkaartje

- is dit van belang;
gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen dient te worden voorkomen.

Daarnaast zijn aandachtspunten omschreven voor de loofbos-, mantel-zoom-, ruigkruiden- en graslandvegetatie, evenals aandachtspunten ten aanzien van de zonering binnen de ecologische hoofdstructuur en de fasering bij de aanleg van nieuwe watergangen.

In december 2007 zijn de resultaten beschikbaar gekomen van een (hernieuwde) inventarisatie in het kader van de Flora- en Faunawet, die zijn verwoord in het rapport "Beschermd dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden" van het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht. Op basis van de uitkomsten is onder meer voor het deelgebied De Volgerlanden-Oost een verzoek tot ontheffing ingediend. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft bij besluit van 28 april 2008 ontheffing verleend voor het deelgebied De Volgerlanden-Oost ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de realisatie van de toekomstige bestemmingen, waarbij voorwaarden zijn gesteld ter bescherming van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de buizerd en de groene specht.

In juli 2009 is een leefgebiedanalyse van de zogeheten 'rode-lijst-soorten' in De Volgerlanden-Oost uitgevoerd. Hierbij is het leefgebied van deze diersoorten in de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie (na afronding van de realisatie van De Volgerlanden-Oost). In De Volgerlanden-Oost is een deel van de ecologische verbindingszone opgenomen. Naast de geplande groenvoorzieningen, zullen ook diverse watergangen c.q. waterpartijen in deze woonwijk worden aangelegd.

De leefgebiedanalyse toont aan, dat door de realisatie van de plannen voor De Volgerlanden-Oost de waarde van het gebied voor de boerenzwaluw, de huiszwaluw, de groene specht en de spotvogel aanzienlijk toeneemt (ruime verbetering of verdubbeling). Ook het leefgebied van het vetje neemt aanzienlijk toe in de toekomstige situatie door de toename van het oppervlakte aan wateren en de natuurlijk vriendelijke inrichting van de oevers. Leefgebiedcompensatie voor de rode-lijst-soorten buiten het gebied De Volgerlanden-Oost is niet nodig.

Binnen het plangebied loopt een ecologische verbindingszone, gelijklopend aan de ondergronds gelegen Sophiaspoortunnel van de Betuweroute. Deze ecologische verbindingszone loopt vanuit het recreatie- en natuurgebied Sandelingen-Ambacht in oostelijke richting door het gebied Langeweg-Zuidwende en De Volgerlanden, via het eiland Sophiapolder in de rivier de Noord naar de Alblasserwaard. In februari 2003 heeft de Milieudienst Zuid-Holland Zuid (in samenwerking met Ingenieursbureau BCC) een inrichtingsvisie voor de groene verbinding tussen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en de gemeente Graafstroom ontwikkeld. Deze visie zal worden betrokken bij de concrete inrichting van het gebied in dit deel van De Volgerlanden-Oost. Een belangrijk uitgangspunt is daarbij dat de invulling van deze groene verbinding zal moeten inspelen en rekening houden met bestaande plannen en projecten. Dat laat onverlet dat de beschikbare inrichtingsvisie een nuttige aanzet geeft voor een ecologische invulling die gebruik maakt van de al in de stedenbouwkundige opzet voor De Volgerlanden geplande groene structuren, waarbij mogelijkheden worden gecreëerd voor vogels, amfibieën, kleine zoogdieren, libellen en vlinders om in het gebied te verblijven en zich te kunnen verplaatsen.

2.2.4. Waterhuishouding

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met de ondertekening van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) op 2 juli 2003 hebben het Rijk, de provincies, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen afspraken gemaakt over de wijze waarop zij zich gezamenlijk zullen inspannen om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden, rekening houdend met de verandering van het klimaat, de bodemdaling en de verstedelijking.

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en inmiddels ook in artikel 3.1.6 onder b van het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening, en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Provinciaal beleidsplan Groen, water en milieu 2006-2010

De Provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de nota's Bruisend Water (1999) en Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 – 2010 (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden. Relevant voor dit bestemmingsplan is eveneens het vergroten van de belevingswaarde van water.

In de vastgestelde nota Regels voor Ruimte (2005) stelt de Provincie Zuid-Holland bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de Deelstroomgebiedvisies in het werkgebied Zuid-Holland Zuid (ontwerp; 2003) zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd de drietrapsstrategie:

- (1) vasthouden in de stad (dus binnen bestaand stedelijk gebied oplossen);

- (2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour);
- (3) afvoeren richting landelijk gebied.

Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Plangebied De Volgerlanden - Oost

In samenspraak tussen het Projectbureau De Volgerlanden, het toenmalige Waterschap IJsselmonde, het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden en met ondersteuning van bureau Oranjewoud is in december 2003 het Waterhuishoudkundig raamplan VINEX-locatie De Volgerlanden-Oost opgesteld. Basis voor dit raamplan zijn De Nota Waterhuishouding 4, het Nationaal Bestuursakkoord Water, het kabinetsstandpunt Anders Omgaan Met Water, het Integraal WaterBeheersPlan 2 Zuid-Holland Zuid en het stedelijk waterplan van de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Huidige situatie

In het raamplan is de huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied als volgt beschreven.

Het plangebied De Volgerlanden-Oost heeft momenteel twee peilvakken. In het zuidelijke deel is het waterpeil NAP -1,90 m. Noordelijk van dit gebied is het waterpeil NAP -2,30 m. Het peil in de aangrenzende woonwijken van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is respectievelijk NAP -2,10 m en NAP -1,75 m.

Het gebied De Volgerlanden-Oost kent twee inlaatpunten. In het noorden wordt ter hoogte van de Hoge Kade water ingelaten. Vanuit dat punt wordt het noordelijk peilgebied gevoed. Een gemaal in het zuidelijke puntje van het gebied De Volgerlanden-Oost voedt het zuidelijk peilgebied. Bij dit gemaal wordt een debiet van 3 m³/minuut ingelaten. Hiermee wordt het water in dit peilvak op peil gehouden; bovendien zorgt dit water voor doorstroming in het noordelijk gebied.

Sinds 1994 wordt ongeveer 160.000 m³ water per jaar ingelaten in het plangebied De Volgerlanden-West en De Volgerlanden-Oost bij de waterinlaat Hoge Kade in Hendrik-Ido-Ambacht. Dit is een vermindering ten opzichte van enkele jaren daarvoor, toen nog ongeveer 300.000 m³ per jaar werd ingelaten. Deze vermindering is het gevolg van automatisering van de sturing van het watersysteem en het instellen daarvan op het conserveren van water in het gebied. Het inlaatwater is afkomstig van de Waalboezem en is van goede kwaliteit. De aanvoerroute loopt door de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht. Een gedeelte van de afvoer van het oppervlaktewater van Hendrik-Ido-Ambacht loopt via De Volgerlanden. Het overtollig (regen)water in het zuidelijk peilgebied van De Volgerlanden-Oost wordt afgevoerd naar het noordelijk peilgebied door middel van vaste stuwen. Even ten noorden van de stuw op de Vrouwgelenweg bevindt zich een duiker die het gebied De Volgerlanden-Oost verbindt met het gebied De Volgerlanden-West. Het water wordt via deze duiker en vervolgens langs de Krommeweg afgevoerd naar de stuw aan de Krommeweg waar het gebied De Volgerlanden afwatert.

Vanwege het voorkomen van zavelige bodems is het gebied vrij goed ontwaterd. De drooglegging is het verschil tussen de freatische grondwaterstand en de maaiveldhoogte binnen het gebied. In het zuidelijk peilgebied is de drooglegging 80 cm, in het noordelijk peilgebied 50 tot 100 cm.

In het plangebied treedt kwel op afkomstig van de Noord en de Rietbaan. De kwel neemt van west naar oost af. De kwel voor het gebied bedraagt 0,5 - 1,0 mm/dag (rapport TNO-Alterra). De kwel levert geen problemen op voor de huidige functies. Over de kwaliteit van het ondiepe grondwater en daarmee van de kwel in De Volgerlanden is nagenoeg niets bekend. De infiltratie van het rivierwater zal de kwaliteit van het ondiepe grondwater sterk beïnvloeden. Vanwege de zavelige bodem is de kwaliteit van het kwelwater van goede kwaliteit. Het water in het eerste watervoerende pakket is matig hard en zeer zoet tot zoet. Van het gebied zijn weinig gegevens over de waterkwaliteit van het oppervlaktewater bekend. Uit metingen van TNO blijkt dat, gezien de gehalten aan fosfaat en stikstof, het water sterk voedselrijk is. Ook de veenbodem en het agrarische gebruik dragen daaraan bij.

Programma van eisen

De volgende punten zijn de voornaamste punten uit het programma van eisen.

- Zoveel mogelijk beperken van de inlaat van (gebiedsvreemd) water.
- Zo groot mogelijke peilgebieden. De Volgerlanden-Oost en De Volgerlanden-West komen wat betreft de waterhuishouding uiteindelijk met elkaar in verbinding te staan.
- Om afwenteling te beperken minimaal 10% open water. Dit komt in De Volgerlanden-Oost overeen met een oppervlakte van ongeveer 7,1 ha.
- De minimale dimensies voor de watergangen zijn:
 - diepte minimaal 1,0-1,5 m bij het laagste waterpeil;
 - bodembreedte minimaal 1,0 m en taluds onder water maximaal 1:1,5.
- De maximale peilstijging door een bui die zich eens in de tien jaar voordoet mag niet groter zijn dan 0,50 m. Voor een bui die zich eens in de twee jaar voordoet geldt dat de peilstijging niet groter mag zijn dan 0,25 m. Na 48 uur moet het peil van voor de bui zijn bereikt.
- Streven naar een optimale waterkwaliteit, onder meer door het zo min mogelijk belasten van het systeem (strategisch lokaliseren van overstorten) en door het vergroten van het zelfreinigend vermogen (natuurvriendelijke oevers, watercirculatie en dergelijke).
- Minimale waterdiepte van 1 m bij streefpeil, bij flexibel peil het laagst aangehouden peil.
- Ten behoeve van schuilplaatsen voor vissen en amfibieën in vorstperioden moet de waterdiepte ter plaatse van de ecologische zone en vijverpartijen plaatselijk 2 m bedragen.
- Natuurvriendelijke oevers realiseren binnen de ecologische verbingszone en daar waar ruimte daarvoor is.
- Vastleggen van erfgrenzen door middel van beschoeiing.
- Waarborgen mogelijkheid het oppervlaktewater door te spoelen. Geen doodlopende watergangen.
- Door het volledig afkoppelen van het verhard oppervlak geen afvoer van schoon hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- Streven naar een zo laag mogelijke belasting voor de uitwateringsgemalen door het toepassen van flexibel peilbeheer. Hierdoor wordt de berging in het plangebied vergroot.
- Vanuit beheerhoogpunt mag maximaal aan één zijde van de watergang een (harde) beschoeiing.
- Verhard oppervlak is 150m²/woning.

- Ter plaatse van de te handhaven bebouwing (langs de Vrouwgelenweg en de Onderdijkse Rijweg) handhaven van het huidige peilbeheer (N.A.P. -1,90 m). Voor het overige gebied geldt een peilniveau van N.A.P. -2,30/ -2,15 m (peilfluctuatie in het gebied is mogelijk).

Bij de inrichting van De Volgerlanden als geheel plangebied moet rekening worden gehouden met de volgende waterhuishoudkundige principes:

- niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch);
- drietrapsstrategie vasthouden / bergen / afvoeren;
- meer ruimte voor water naast techniek;
- kwaliteitstrits schoonhouden / scheiden / afvoeren.

Voor wat betreft het beheersen van de waterkwaliteit dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- doodlopende watergangen zullen vermeden moeten worden;
- er wordt een minimum aan duikers en andere kunstwerken toegestaan;
- de watergangen moeten voldoende diep zijn;
- het relatief schone (hemel-)water, dat vanaf verharde oppervlakten komt en moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, zal van de riolering gescheiden moeten worden.

Overeenkomstig de afspraken met het waterschap zal in gezamenlijk overleg de waterstructuur meer in detail worden uitgewerkt. Tevens wordt samen met het waterschap aandacht geschonken aan de wijze waarop in de loop van de realisatie van De Volgerlanden – dus tot aan het bereiken van de eindsituatie van de beoogde waterstructuur – ook tussentijds in voldoende opvang van water wordt voorzien.

Toekomstige situatie

De toekomstige inrichting van De Volgerlanden-Oost is gebaseerd op twee principiële keuzes:

- behoud van de twee peilniveaus en
- streven naar een eenduidige doorstroming van oost naar west.

De toekomstige waterhuishoudkundige situatie voor De Volgerlanden-Oost ziet er als volgt uit (zie afbeelding 3 “Waterhuishouding”). De Volgerlanden-Oost zal, net als in de huidige situatie, uit twee peilvakken bestaan. Het noordelijk peilvak krijgt een peilmaat van N.A.P. -2,15 m.

Het zuidelijk peilvak behoudt een vast peil van N.A.P. -1,90 m. Het zuidelijk peilvak wordt zoveel mogelijk verkleind en beperkt tot aan de gebieden waar de bebouwing in de huidige situatie staat, namelijk langs de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de Onderdijkse zone. Dit omdat bij peilverlaging (ongelijkmatige) bodemzetting kan optreden die tot aantasting van de huizen kan leiden. De grens tussen de twee peilgebieden ligt ter hoogte van het Sophiapark.

Het noordelijke en het zuidelijke watersysteem zijn afzonderlijk met De Volgerlanden-West verbonden. De watersystemen kunnen in geval van calamiteiten of werkzaamheden aan elkaar gekoppeld worden.

Het noordelijk watersysteem wordt (gedeeltelijk) gevoed vanuit de Waalboezem bij de

Hoge Kade. Deze stort aan de rand van Hendrik-Ido-Ambacht bij de Vrouwgelenweg over. Het grootste gedeelte van dit water zal in westelijke richting zijn weg vervolgen. Een kleiner deel (circa 1m³/min) zal naar De Volgerlanden-Oost gaan. Het water zal langs de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht stromen. Vanaf hier zal de noordoostkant van het gebied van water worden voorzien. Vervolgens zal dit water via de Jacobushof (vijverpartij) en de Jacobustocht De Volgerlanden-Oost verlaten.

Een ander gedeelte van het noordelijke watersysteem wordt gevoed via een stuw aan het eind van het zuidelijke peilgebied ter plaatse van de Onderdijkse Rijkweg. Het water zal via een van oost naar west lopende watergang bij de Vrouwgelenweg uitkomen. Nadat het water richting het noorden is gegaan zal het terechtkomen in de Jacobustocht.

Ook zal een gedeelte van het water dat over de stuw gaat richting het noorden uiteindelijk via de Jacobushof in de Jacobustocht komen en het gebied verlaten.

Het water in het zuidelijk watersysteem zal in de zuidoosthoek van het plangebied worden opgepompt (circa 3,0 m³/min). Een gedeelte van dit water zal langs de Vrouwgelenweg gaan. Dit water zal vervolgens in de ecologische verbindingszone terechtkomen en zo De Volgerlanden-Oost verlaten.

Een andere weg die het water kan volgen is via de Onderdijkse Rijkweg. Het water zal dan op drie plaatsen (waaronder de ecologische verbindingszone) het gebied van oost naar west doorstromen. Uiteindelijk zal al het water in de ecologische verbindingszone komen en zo het gebied verlaten.

De hoofdstructuur voor het watersysteem in De Volgerlanden-Oost voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden. Er ontstaat een groot peilgebied dat met een flexibel peilbeheer over een grote veerkracht beschikt. Door de eenduidige stroming en twee verbindingen met De Volgerlanden-West vindt een bijna continue doorstroming plaats. Dat is een belangrijke voorwaarde voor het behalen van een goede waterkwaliteit. Ook is een grote mate van veiligheid gerealiseerd waardoor calamiteiten rondom een uitstroompunt niet direct zullen leiden tot wateroverlast.

Bij watertekort vult het bestaande circulatiegemaal het water in het verkleinde zuidelijke peilgebied aan en zorgt voor de watercirculatie van het gehele gebied De Volgerlanden. In het gebied bevindt zich verder een aantal stuwen: twee langs de Vrouwgelenweg, drie langs de Onderdijkse Rijkweg, één op de scheiding van het gebied noordelijk peilvlak naar het zuidelijk peilgebied en de bestaande inlaat bij Hendrik-Ido-Ambacht.

In de nieuwe waterhuishoudkundige inrichting beslaat het oppervlaktewater 8,4% van het totale oppervlak van De Volgerlanden-Oost. Dit wijkt af van de gestelde 10% oppervlaktewater. Doordat er relatief weinig verhard oppervlak in dit gebied komt is berekend dat met 8,4% oppervlaktewater de peilstijgingen onder de gestelde eisen blijven.

Bij het opstellen van het Waterhuishoudkundig raamplan heeft de gemeente veel aandacht besteed aan de nieuwe ontwikkelingen binnen de watersector. Voordat met het ontwerp van het systeem is gestart is een programma van eisen opgesteld op basis van onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water, het integraal WaterBeheersPlan Zuid-Holland Zuid en de Deelstroomgebiedsvisie.

Een belangrijke randvoorwaarde vormt de norm voor wateroverlast voor stedelijk gebied. Deze norm bepaalt dat bij een regenbui die één keer per honderd jaar voorkomt, inclusief

klimaatverandering volgens het middenscenario 2050 (toename van de regenintensiteit met 10%), geen overstroming van het openbare gebied mag plaatsvinden. Voor deze bui is een neerslaggebeurtenis genomen van 110 mm in 48 uur (gelijk aan de "Westland-bui"). Om een realistische toetsing te krijgen is geen gebruik gemaakt van een zogeheten "blokbui" maar van een historische bui die aan deze eis voldoet. Dit is de regenbui van oktober 1960. Hiernaast is nog een aantal extreme regenbuien doorgerekend om ook de gevoeligheid van het watersysteem voor korte hevige buien te toetsen. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale peilstijging bij de gebruikte buien 0,37 m is en het peil blijft hiermee ruim onder het maaiveld en binnen de gestelde randvoorwaarde. Tevens wordt voorkomen dat water via riooloverstorten het riool in kan lopen.

Alle profielen van de watergangen voldoen aan de opgegeven ontwerpeisen. Voor de watergangen langs de Vrouwgelenweg is de ontwerpeis voor de bodembreedte evenwel niet realiseerbaar vanwege de bestaande bebouwing.

Langs de randen van het plangebied zijn hoofdwatgangen gelegen. Langs elke hoofdwatgang ligt een keurstrook van 5 m breedte gemeten vanaf de insteek van het water. Dit komt overeen met een breedte van 3,5 m gerekend vanaf de aanliggende boveninsteek.

Ter plaatse van de ecologische verbindingszone worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Datzelfde geldt voor de taluds langs de vijverpartij. Voor de natuurvriendelijke oevers zijn naast de eisen uit het programma van eisen de volgende ontwerpeisen gehanteerd:

- taluds plasberm circa 1:30, met een lengte van circa 10 m;
- taluds (boven water) variërend van 1:3 tot 1:10;
- geen oeverbescherming of andere oeverbeschermende constructies.

Een goed gedifferentieerde watervegetatie heeft een positieve invloed op de waterkwaliteit. Helofyten, zoals riet en biezengras, nemen voedingsstoffen op en vangen zwevende deeltjes af. De oeverzone wordt bovendien door allerlei organismen gebruikt als voedsel, jachtterrein, paar- en paaiplaats, ei-afzetplaats, schuil- en rustplaats. Om al na het eerste groeiseizoen een goed begroeide oever te hebben is het advies de gewenste plantensoorten aan te planten. Om verlanden tegen te gaan is jaarlijks maaien en afvoeren van het riet in de vroege herfst noodzakelijk. De uiteindelijke waterkwaliteit zal verder vooral afhangen van het beheer van de openbare ruimte en de mate waarin de gebruikers en bewoners van het gebied zich willen inzetten voor een goede waterkwaliteit.

Europese Kaderrichtlijn Water

Binnen de regio Zuid-Holland Zuid heeft het Waterschap Hollandse Delta als waterautoriteit de verantwoordelijkheid om het gebiedsproces voor de doorwerking van de Kaderrichtlijn Water te trekken. Het waterschap heeft hiertoe inmiddels in samenwerking met onder andere de gemeenten een aanzet gemaakt tot de uitwerking van conceptrapporten op basis waarvan uitgewerkt wordt welke doelen en welke maatregelen nodig zijn. In de loop van 2009 zal de inspraak over deze documenten worden afgerond en daarna zal de bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden, zowel binnen het waterschap als bij de andere betrokken overheidspartijen.

De uitkomsten van dit traject zullen worden betrokken bij de detaillering van de concrete plannen voor de realisatie van De Volgerlanden-Oost.

Grondwater

De gemeentelijke taken ten aanzien van het grondwater vormen een zorgplicht (inspanningsverplichting) voor het treffen van doelmatige maatregelen bij structureel grondwateroverlast in bestaande gebieden. In het gemeentelijke rioleringsplan van Hendrik-Ido-Ambacht voor 2009-2013 en in de Grondwaternotitie 2010 is deze zorgplicht verder uitgewerkt.

In 2010 zal een inventarisatie plaatsvinden van de reeds aanwezige drainagesystemen binnen de gemeente. Daarnaast zijn voor de naaste toekomst de volgende ontwikkelingen voorzien:

- *beheer drainagesystemen*

Periodiek zullen controles van het drainagesystemen plaatsvinden. Op basis van de geconstateerde bevindingen zal het doorspuiten van systemen (teneinde de goede werking te waarborgen) een onderdeel zijn van het jaarlijkse rioolreinigingsprogramma.

- *beheer grondwatermeetnet*

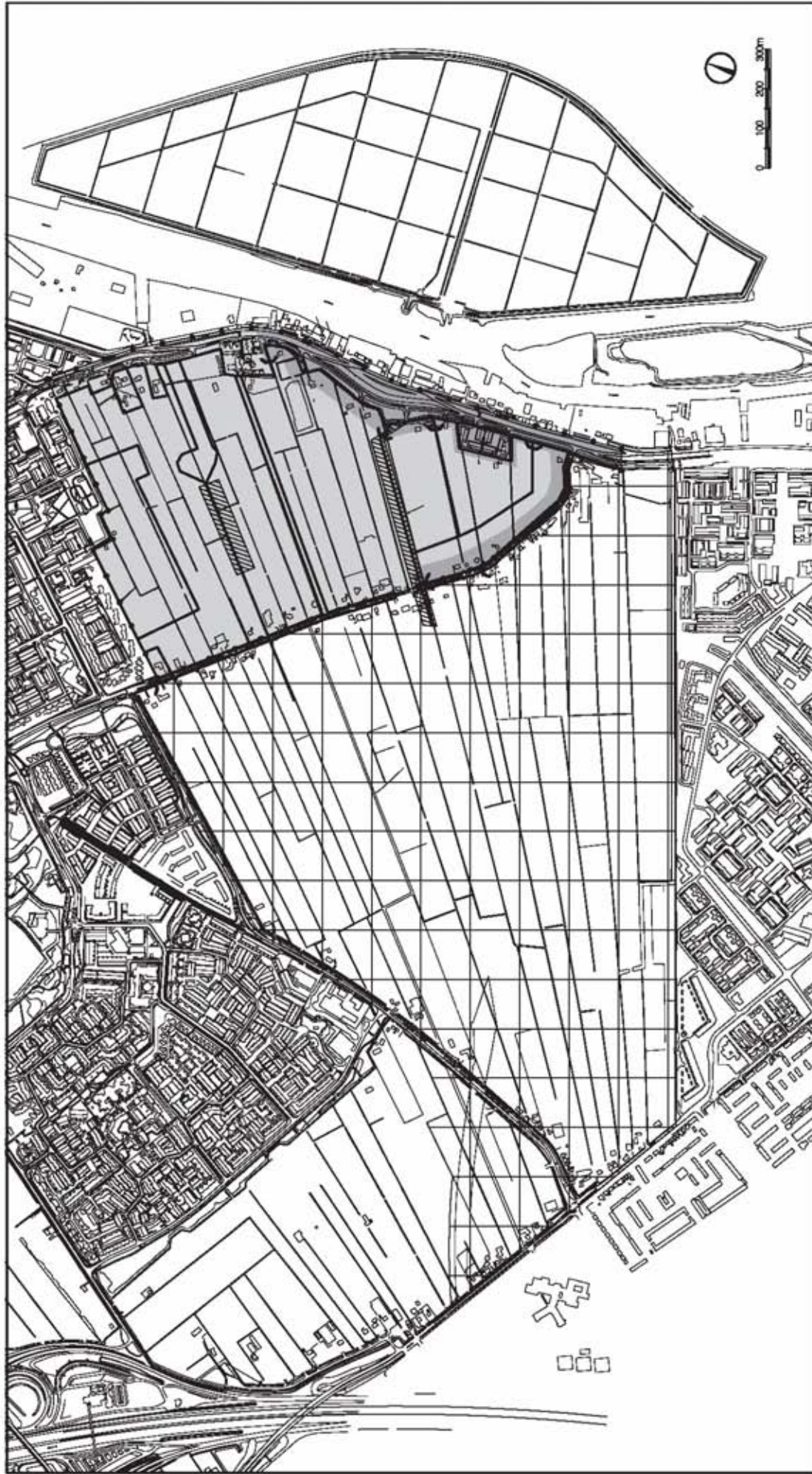
Om een goed inzicht te krijgen in de grondwaterstand zal het meten van de waterstand in de peilbuizen elke twee weken gebeuren. Elke vijf jaar zullen alle peilbuizen behorende bij het grondwatermeetnet worden ingemeten ten opzichte van het NAP.

- *grondwaterloket*

Er wordt een grondwaterloket ingericht. Inwoners kunnen hier hun meldingen en vragen vragen/opmerkingen met betrekking tot grondwater digitaal indienen. Daarnaast blijft het mogelijk dat inwoners telefonisch gebruik maken van het gemeentelijke Meldpunt Openbare Ruimte.

2.3. Beheer

Binnen het plangebied is een aantal bestaande te behouden gebouwen aanwezig. Dit betreft met name bebouwing op bestaande percelen langs de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de Onderdijkse zone. Het gaat hierbij in hoofdzaak om woningen. De bestaande bebouwing wordt in het bestemmingsplan gedetailleerd bestemd.



DE VOLGERLANDEN-OOST

Afbeelding 3

WATERHUISHOUDING

- | | |
|-------------|---------------------|
| Watergang | Pell -2,15m NAP |
| Stuw | Pell -1,90m NAP |
| Waterpartij | Woonwijk in aanbouw |
| Plangrens | |

2.4. Ontwikkelingen

2.4.1. Ruimtelijk-functionele aspecten

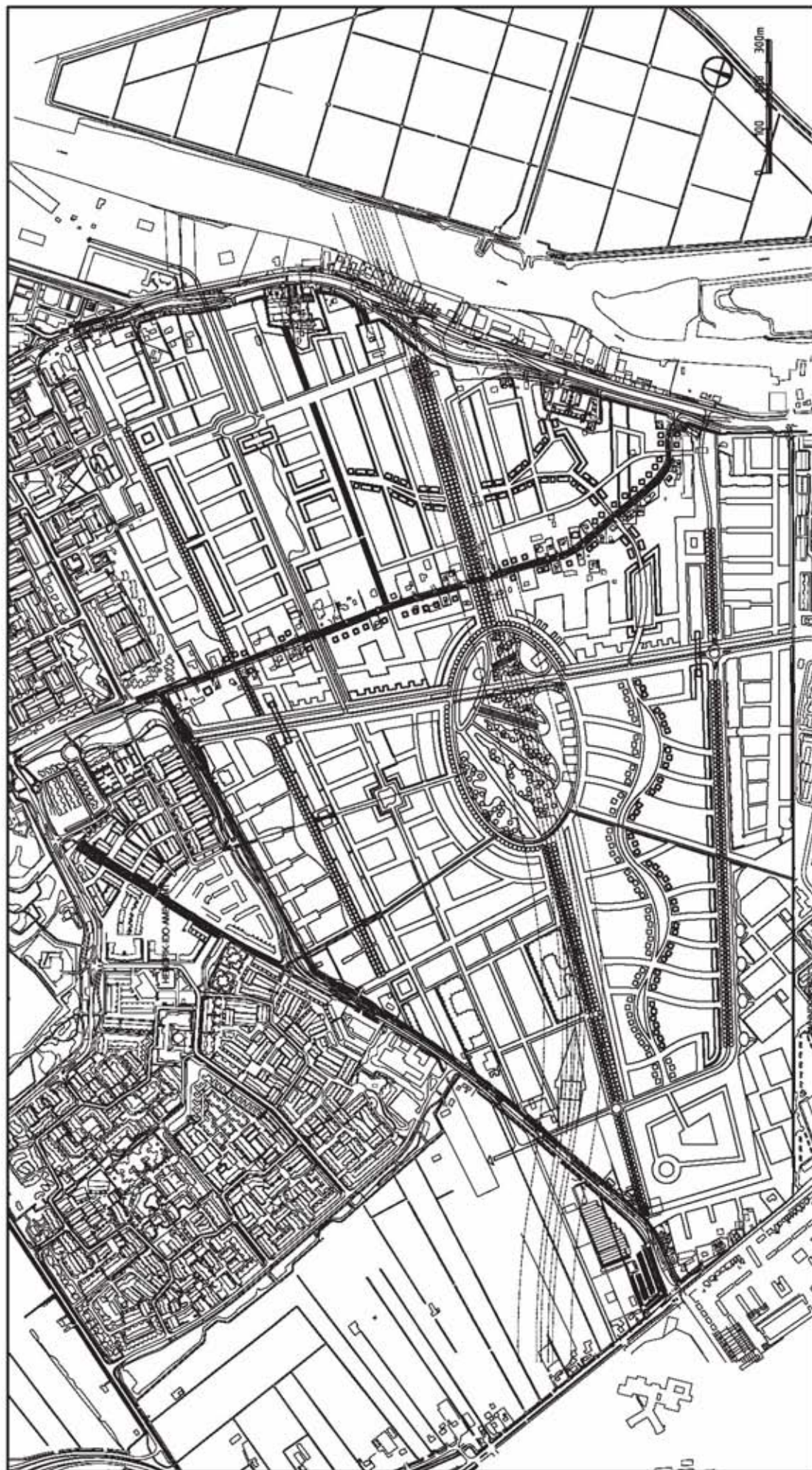
Het karakter van De Volgerlanden wordt voornamelijk bepaald door haar ligging in de Hendrik-Ido-Ambacht polder tussen de twee kernen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De oorspronkelijk langgerekte kavelstructuur nagenoeg loodrecht op de Veersedijk is één van de belangrijke onderleggers geweest voor het stedenbouwkundig plan. De noord-zuid structuur van de Vrouwgelenweg en de Veersedijk komt eveneens als stedenbouwkundig element terug in de nieuwe woonwijk. Een derde ontwerpuitgangspunt is de situering van een centrale groenvoorziening voor de wijk, uitgewerkt tot het Sophiapark. In bijgaande afbeelding 4 “Stedenbouwkundig plan 1999” is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur uit het Stedenbouwkundig plan van 1999 weergegeven.

In 2006 is gestart met het opstellen van de Nota van uitgangspunten voor het plangebied. Hierin zijn wijzigingen opgetreden ten opzichte van het Stedenbouwkundig plan 1999. Langs de Noordoever zullen in de toekomst woningen gerealiseerd worden. Dit nieuwe woongebied bestaat hoofdzakelijk uit appartementen met bebouwingsaccenten tot naar schatting ten hoogste 16 bouwlagen. De stedenbouwkundige structuur uit de “Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) d.d. 21 juni 2007) is weergegeven in afbeelding 5 “Nota van uitgangspunten”.

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied volgt uit de hiervoor genoemde uitgangspunten en sluit aan op het reeds uitgewerkte Stedenbouwkundig plan voor het westelijk deel van De Volgerlanden (tussen de Krommeweg en de Vrouwgelenweg). Belangrijk uitgangspunt in het plangebied is de doorzetting van de structuur haaks op de Veersedijk. Hiermee wordt het plangebied in een aantal deelgebieden opgedeeld en ontstaan verschillende stedenbouwkundige en architectonische eenheden. De diverse architectonische hoofdelementen zijn in afbeelding 6 “Hoofdelementen” opgenomen.

Teneinde de nieuwe woonwijk tot een bijzonder geheel te maken is nadrukkelijk gekozen voor het maken van een overgangsgebied (“voeg”) tussen de nieuwe en de bestaande woonwijk “Kruiswiel”, dat gekenmerkt wordt door “achterkantsituaties”. Dit overgangsgebied wordt “Noordvoeg” genoemd. Het gebied grenst aan de achtertuinen van de Van Renesseborch en wordt eveneens gekenmerkt door achtertuinen van woningen, dan wel kopse kanten van woningen, in ten hoogste twee bouwlagen met kap.

Evenwijdig aan de ‘voeg’ wordt de “Noordwand” gerealiseerd, dat het begin en het eind (en omgekeerd) van het hoofddeel van de wijk markeert. De Noordwand bestaat uit een bouwblok (met een of twee bebouwingsstroken, met een variatie in de bebouwingshoogte van minimaal één bouwlaag met een kap en maximaal drie bouwlagen met een kap) en een bomenlaan. De Noordwand wordt afgesloten met een stedenbouwkundig accent, met een hoogte van ten minste vijf en ten hoogste negen bouwlagen. De situering wordt bepaald door de zichtlijn vanuit de bestaande woonwijk “Kruiswiel”, die ter plaatse van het jeugdspeelpark een relatief open karakter kent en de ligging van de (geprojecteerde) route naar het winkelcentrum “De Schoof”. Bovendien sluit de tussenruimte tussen de Noordwand en het accent aan op een open zone, haaks op de richting van de Noordwand.



DE VOLGERLANDEN-OOST

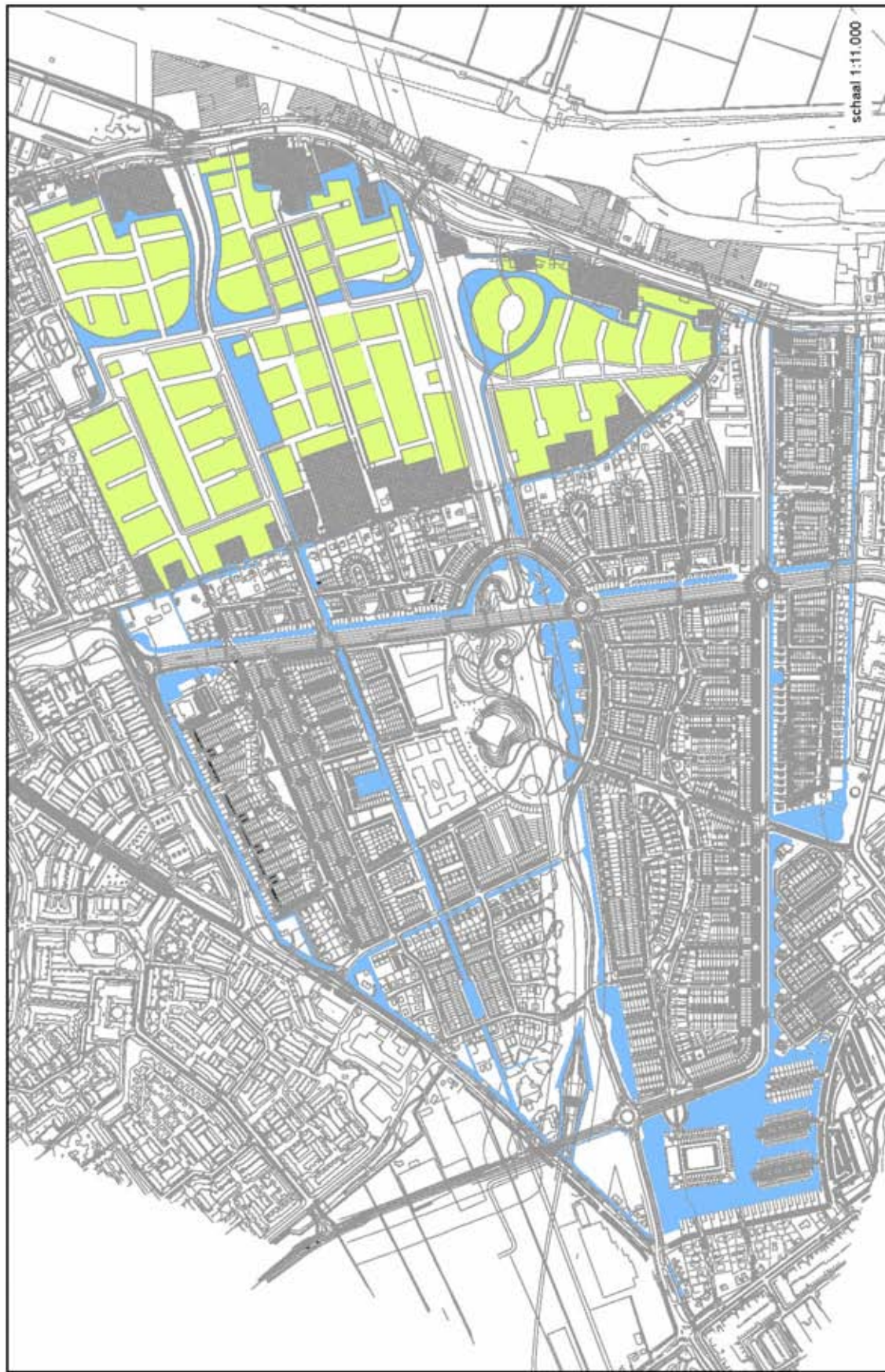
Afbeelding 4

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 1999

Aan de oostzijde wordt tevens een overgangsgebied tussen De Volgerlanden en de Noordoever gerealiseerd. Dit overgangsgebied vormt een 'uitbreiding' van de bestaande Onderdijkse bebouwing en buurtschappen. Het gebied kan derhalve worden gezien als "derde buurtschap". De sfeer van dit gedeelte van de nieuwe woonwijk wordt vergelijkbaar gemaakt met de reeds bestaande buurtschappen langs de Onderdijkse Rijweg en zal bestaan uit nieuwe bebouwing in ten hoogste twee bouwlagen met een kap.

Ter hoogte van het kindercentrum en het jeugdspeelpark (een relatief weinig bebouwd gebied) ligt in noordzuid-richting een groene laan. Deze laan ligt op de scheiding tussen het hoofddeel van de wijk en de "uitbreiding" van de Onderdijkse zone. De ligging van de laan verspringt ter hoogte van de verlenging van het Sophiapark. Het verschil tussen de woongebieden aan beiden zijden van de laan wordt geaccentueerd door de inrichting met groen en water. De voormalige bedrijfswoning aan de noordzijde van de laan kan worden gehandhaafd.

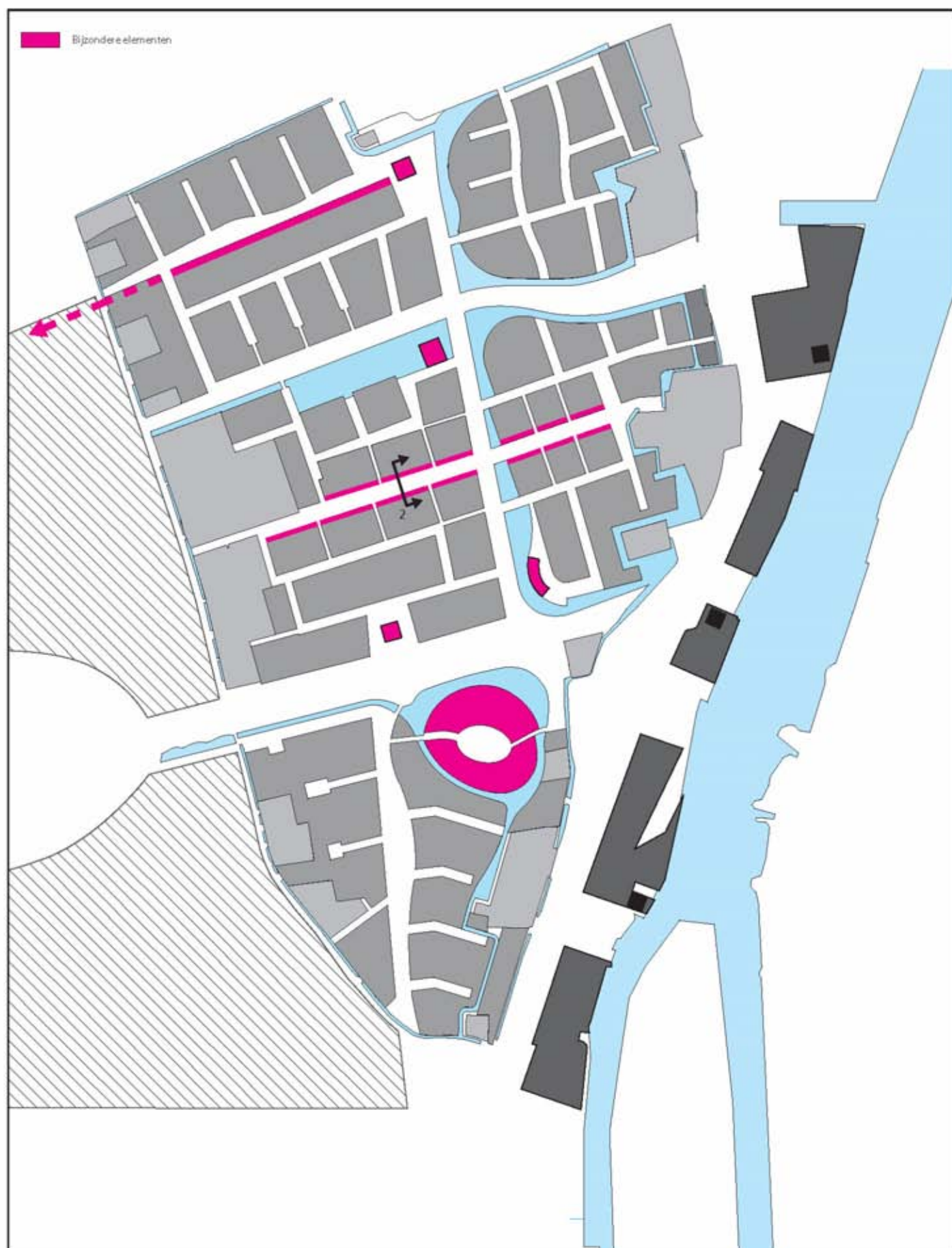
Het karakter van de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg wordt in de nieuwe bebouwing langs de Vrouwgelenweg voortgezet. De nieuwe woningen zullen worden ontsloten via bruggen.



Afbeelding 5

Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN



Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 6

HOOFDELEMENTEN

2.4.2. Woningbouwprogramma "De Volgerlanden"

Ten aanzien van het woningbouwprogramma kan worden gesteld dat deze een afspiegeling zal zijn van het programma voor de totale woningbouwlocatie. Enerzijds dient het plan voldoende uitgeefbaar oppervlak te hebben in combinatie met de opbrengstfactoren per segment, anderzijds dienen er in de diverse segmenten het benodigde aantal woningen te worden gerealiseerd passend binnen het volkshuisvestingsbeleid en de op het gebied gemaakte afspraken met de realisatoren.

Ten opzichte van het oorspronkelijke Stedenbouwkundig plan en het oorspronkelijke woningbouwprogramma heeft er een versterking van de woonfunctie in het centrum van De Volgerlanden plaatsgevonden.

De totale plancapaciteit voor De Volgerlanden zal worden verhoogd tot circa 4.800 woningen. Deze verhoging wordt gedeeltelijk opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan door verdichting van het deelgebied tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de bestemming "Wonen (uit te werken)".

In De Volgerlanden-Oost zullen ten minste 900 en ten hoogste 1100 woningen worden gerealiseerd. Het voorlopige woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

	Programma Totaal Oost
1 Huur EGW	72
2 Huur MGW	52
3 EGW sociaal	98
4 EGW 125 - 150	59
5a EGW 150 - 180	45
5b EGW 180 - 215	114
6a EGW 215 - 255	19
6b EGW 255 - 300	67
7a EGW 300 - 355	58
7b EGW 355 - 430	57
7c EGW > 430	160
8 Projectkavel (350 m2)	78
8 Projectkavel (520 m2)	30
Golfbaanwoningen	
Golfbaanwoningen ¼	90
Golfbaanwoningen ½	30
Golfbaanwoningen 1	15
9a MGW 150 - 180	
9b MGW 180 - 220	
9c MGW 220 - 270	24
9d MGW > 270	19
Totaal	1087

Bron: projectbureau Hendrik-Ido-Ambacht; niet vastgesteld

Dit programma is verdeeld over in totaal 20 clusters. De realisatie zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden, verdeeld over drie deelgebieden A, B, C.

(zie clusterkaart De Volgerlanden-Oost)

Dit woningbouwprogramma heeft in dit stadium een voorlopig karakter. Met de samenwerkingspartners die bij de realisering van De Volgerlanden zijn betrokken wordt in overleg periodiek bezien in welke mate nieuwe inzichten (over onder meer de ontwikkelingen op de woningmarkt) aanleiding geven tot een bijstelling van het woningbouwprogramma. Daarnaast kan bij de uitwerking van de plannen voor met name fase 2 en fase 6 in het westelijke gedeelte van De Volgerlanden tot uitdrukking komen dat de detaillering van het woningbouwprogramma voor die beide fasen gevolgen heeft voor het woningbouwprogramma voor De Volgerlanden-Oost.

Ook na bestuurlijke vaststelling zal het woningbouwprogramma een indicatief karakter behouden, met dien verstande, dat als harde randwaarde geldt dat 30% van alle woningen in De Volgerlanden in de sociale sector wordt gebouwd. De nadere bepaling van het woningbouwprogramma in De Volgerlanden-Oost vindt plaats bij de voorbereiding en opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dichtheden

Het voorgestelde gedifferentieerde woningbouwprogramma brengt, uitgaande van een als inrichtingsgebied beschikbare ruimte van 43,15 ha, een dichtheid van ongeveer 24 woningen per hectare met zich mee. Indien het definitieve woningbouwprogramma zou uitgaan van de maximale plancapaciteit van 1.100 woningen, zal de gemiddelde woningdichtheid in het plangebied De Volgerlanden-Oost ongeveer 25 woningen per hectare zijn.

Een inschatting van de woningproductie geeft het volgende beeld:

-	reeds opgeleverd in 2001	53	woningen
-	reeds opgeleverd in 2002	261	woningen
-	reeds opgeleverd in 2003	293	woningen
-	reeds opgeleverd in 2004	354	woningen
-	reeds opgeleverd in 2005	437	woningen
-	reeds opgeleverd in 2006	129	woningen
-	reeds opgeleverd in 2007	62	woningen
-	reeds opgeleverd in 2008	673	woningen
-	oplevering 2009	354	woningen
-	oplevering 2010	479	woningen
-	oplevering 2011	264	woningen
-	oplevering 2012	365	woningen
-	oplevering 2013	545	woningen
-	oplevering 2014	<u>545</u>	<u>woningen</u>
		4812	woningen

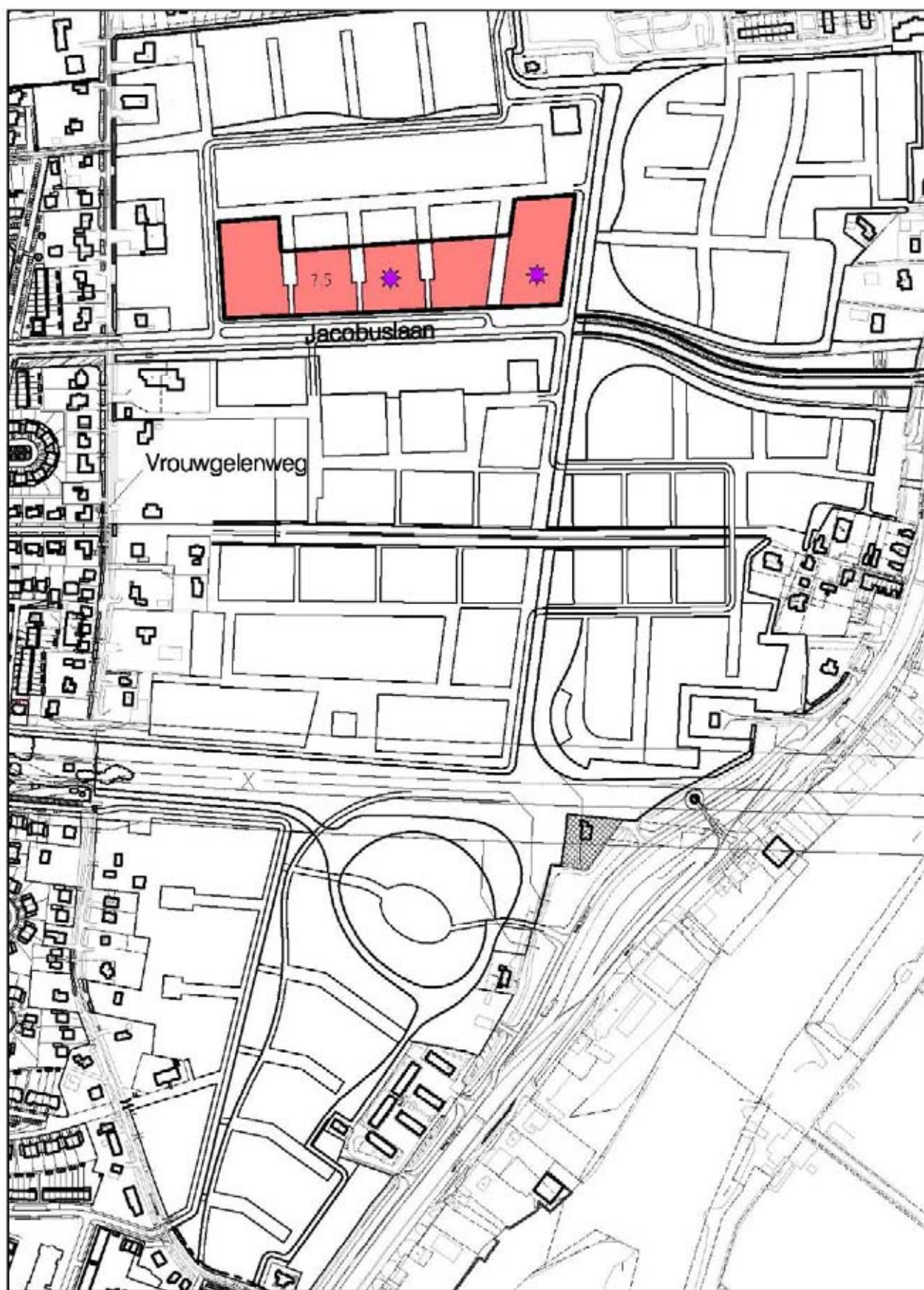
2.4.3. Voorzieningenprogramma

De voorzieningen in De Volgerlanden worden voornamelijk geconcentreerd in het centrum nabij het wijkpark (wat buiten de plangrenzen van De Volgerlanden-Oost ligt).

In december 2008 hebben burgemeester en wethouders besloten tot een optimalisatie van de voorzieningen voor basisonderwijs en kinderopvang in De Volgerlanden. De gewenste ontwikkeling hangt nauw samen met de groei van de gemeente, in het bijzonder door de voltooiing van De Volgerlanden. Voor de gemeente als geheel wordt binnenkort een Integraal Huisvestingsplan Basisonderwijs (IHP) tot stand gebracht. Hierin zal een toekomstbeeld worden voorgesteld voor een evenwichtige spreiding van zogeheten 'brede' scholen over de gemeente.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de realisatie van een opbouw (extra lokalen) van de bestaande scholencluster in het centrum van De Volgerlanden. De voorbereidingen hiervoor zijn – vooruitlopend op de totstandkoming van het IHP – in gang gezet, zodat al in de loop van 2010 over deze extra lokalen kan worden beschikt.

Daarnaast wordt op dit moment de inpasbaarheid onderzocht van de bouw van een tweede scholencluster in De Volgerlanden, waarbij wordt gedacht aan een locatie aan de Jacobuslaan. De aandacht richt zich niet alleen op een permanente nieuwe 'brede' school, maar ook op eventueel noodzakelijke tijdelijke voorzieningen. De uitkomsten van het onderzoek naar de inpasbaarheid (stedenbouwkundige aspecten, verkeersafwikkeling, etc.) zullen te zijner tijd in het ontwerp-bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost worden verwerkt.



Zoeklocaties scholen

7.5

Cluster 7.5



Afbeelding 8

ZOEKLOCATIES SCHOLEN

0 m 50m 100m 150m 200m

2.4.4. Verkeer en mobiliteit

Verkeersstructuur "De Volgerlanden"

In het Stedenbouwkundig plan voor "De Volgerlanden" is voor de verkeersstructuur van de gehele wijk een onderscheid gemaakt naar drie typen wegen, namelijk:

1. gebiedsontsluitingswegen (50 km/u);
2. buurtontsluitingswegen (30 km/u);
3. erfontsluitingswegen (30 km/u).

De overige wegen zijn autoluwe c.q. autovrije gebieden.

De hoofdontsluiting (gebiedsontsluitingswegen) buiten het plangebied wordt gevormd door de Krommeweg, de Laan van Welhorst, de Sophialaan en de Rietlaan.

In het plangebied is een enkele gebiedsontsluitingsweg (maximumrijdsnelheid 50 km/u) voorzien: de Jacobuslaan die de Laan van Welhorst verbindt met de Veersedijk en via een nieuwe rotonde zal aansluiten op het te verlengen Noordeinde in het bedrijventerrein "Antoniapolder". De overige wegen in het plangebied zullen als buurt- en erfontsluitingswegen worden vormgegeven. In het plangebied zullen ook autoluwe gebieden worden gerealiseerd.

Extra aandacht moet worden besteed aan de verkeersstructuur rondom het Perenlaantje. Vanuit de cultuurhistorische waarde van het Perenlaantje is het niet wenselijk het Perenlaantje te doorsnijden. De verkeersstructuur (buurtontsluitingsweg, maximumsnelheid 30 km/u) moet om dit groene element heen gelegd worden.



Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 9

VERKEERSSTRUCTUUR

In de bijgaande afbeelding 9 “Verkeersstructuur” zijn deze wegen weergegeven.

Parkeren

In de notitie “Verdieping parkeernota De Volgerlanden” van april 2002 zijn de parkeernormen voor het plangebied nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de benodigde parkeercapaciteit voor de woningen in het plangebied wordt gestreefd naar voldoende parkeerruimte. Voor de woongebieden wordt uitgegaan van een parkeernorm variërend van 1,7 tot 2,0 parkeerplaats per woning in samenhang met de aard en prijsklasse van de woning. De norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd, naarmate meer parkeergelegenheden op eigen erf worden gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat om dit per deelgebied nader uit te werken.

Bij het hanteren van de gedifferentieerde parkeernormen betekent het voorlopig woningbouwprogramma dat er 1.987 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, waarvan ten minste 218 in het openbaar gebied (0,2 per woning) en ten minste 577 op eigen terrein (1 per woning in categorie 6 en 7; 2 per woning in categorie 8).

Openbaar vervoer

De hoofdlijn van het openbaar vervoer zal een verbinding (dienen te) leggen tussen de volgende stedelijke “centra”: De Schoof - Gemeentehuis - Cascade - centrum De Volgerlanden - centrum Walburg - Station Zwijndrecht.

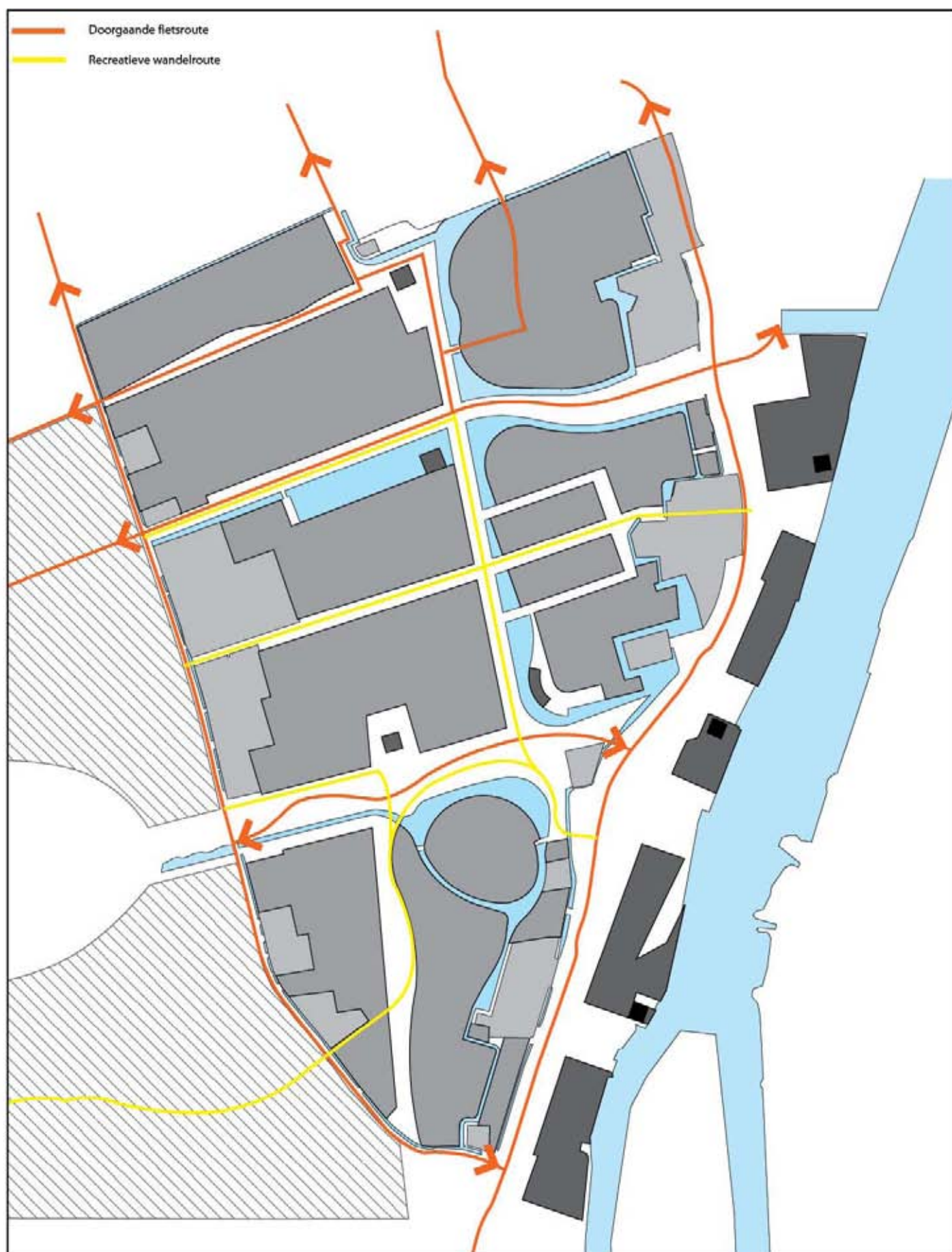
Er wordt uitgegaan van busverbindingen via de gebiedsontsluitingswegen. Inmiddels is een vrije busbaan, als onderdeel van de regionale structuur voor hoogwaardig openbaar vervoer, aangelegd en in gebruik genomen op de buiten het plangebied gelegen Laan van Welhorst.

Behalve de ontsluiting met een verbinding in de vorm van hoogwaardig openbaar vervoer, zullen ook overigens buslijnen als openbaar vervoer de wijk De Volgerlanden bedienen. De nadere invulling hiervan vindt plaats in overleg met de vervoersmaatschappij Arriva.

Langzaam verkeer

Veel van de in het gehele plan De Volgerlanden aanwezige fietsroutes komen uit op het centrumgebied. Er is in het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan de vormgeving van deze routes door onder andere het aantal kruisingen met hoofdwegen te beperken, de routes apart van de wegen te situeren en verkeersveilig vorm te geven. In het plangebied is voorzien in een langzaamverkeersroute via de Vrouwgelenweg het plangebied in.

Ter plaatse van de Van Kijfhoekstraat en de IJdenhoven zal een verbinding voor langzaam verkeer worden gerealiseerd in de richting van het winkelcentrum De Schoof. Bij de IJdenhoven zal tevens een verbinding voor autoverkeer op buurniveau (maximum-snelheid 30 km/u) worden gerealiseerd. In de bijgaande afbeelding 10 “Langzaam verkeer” zijn de langzaamverkeersroutes weergegeven.



Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 10

LANGZAAM VERKEER

Duurzaam Veilig

Bij de vormgeving van de verkeersstructuur zullen de uitgangspunten van “Duurzaam Veilig” worden gehanteerd. De kern hiervan is dat de weggebruiker duidelijk de functie van de weg waarop hij zich bevindt kan herkennen. Daartoe wordt onder meer de in deze paragraaf vermelde typering van wegen aangehouden, welke vervolgens met ruimtelijke en architectonische middelen als zodanig herkenbaar en beleefbaar wordt gemaakt.

2.4.5 Openbaar gebied

Groen en recreatie

Binnen het plangebied wordt aangesloten op de hoofdlijnen van de groenstructuur van de gehele woonwijk De Volgerlanden. De belangrijkste groenelementen zijn:

- de beschermingszone rond de spoortunnel van het Betuweroute, in het verlengde van het Sophiapark richting de Veersedijk;
- het Hooftlaantje dat in het plangebied aansluit op de structuur zoals die is uitgewerkt in het westelijk deel van De Volgerlanden;
- het Perenlaantje, een reeds bestaande monumentale groenstructuur in het plangebied;
- de Jacobuslaan die als een groene laan zal worden ingericht, in het verlengde van de Jacobustocht in het westelijk deel van De Volgerlanden;
- de noordzuid-laan (scheiding tussen (de uitbreiding van het) Onderdijkse gebied en het hoofdgebied van De Volgerlanden), die als een groene laan zal worden ingericht. De zijde van het hoofdgebied wordt begeleid door een enkele bomenrij. De zijde van het Onderdijkse gebied wordt begeleid door een losse bomenstructuur gecombineerd met water.

Op de bijgaande afbeelding 11 “Groen- en waterstructuur” zijn de eerdergenoemde elementen aangegeven.

Speelvoorzieningen

Bij de detaillering van diverse deelgebieden in De Volgerlanden-Oost zullen meerdere speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt de Nota van uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase7) (d.d. 21 juni 2007) als leidraad gehanteerd, waarin aanduidingen voor de zoeklocaties van speelvoorzieningen zijn opgenomen.

Daarbij wordt de navolgende categorie-indeling en aantallen aangehouden:

Categorie	leeftijden	oppervlakte	maximumafstand tot de woning	Aantallen
1	0-6 jaar	100 m ²	100 m (kleinschalige speelvoorzieningen)	23
2	6-12 jaar	1000-1500 m ²	300m (trapveldjes)	7
3	> 12 jaar	300-900 m ²	1000-1500 m (basketbalvelden, informele ontmoeting)	2



Bron: Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (fase 7) (d.d. 21 juni 2007)

Afbeelding 11

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

*	> 12 jaar	> 1000 m ²	1000-1500 m (ruige speelterreinen)	2
---	-----------	-----------------------	---------------------------------------	---

De speelvoorzieningen moeten gelijkmatig over de wijk worden verdeeld.

2.4.6. Milieuaspecten

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de conclusie van elk milieuaspect. Meer informatie wordt geboden in afzonderlijke rapporten en nota's.

Voor de realisering van de woningbouwlocatie De Volgerlanden is gelijktijdig met de totstandkoming van het bestemmingsplan de procedure van de milieu-effectrapportage (m.e.r.) gevolgd. Het vastgestelde Milieu-EffectRapport (MER) d.d. 19 juni 1998 en de daarbij behorende rapportage "Milieu-effecten Voorkeursalternatief" is voor het onderhavige plangebied nog onverkort van kracht. Inmiddels is een evaluatie van de MER uitgevoerd en onlangs is ook een "Actualisatie MER De Volgerlanden" tot stand gebracht.

In een afzonderlijke notitie Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruynzeel (actualisatie d.d. 8 oktober 2008) zijn in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan voor het gebied De Volgerlanden-Oost de resultaten weergegeven van een inventarisatie van de bedrijven. In deze inventarisatie is gebruik gemaakt van de uitgave "Nr 9 Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het koppelen van de diverse soorten bedrijven aan de indicatieve zoneringsafstanden heeft tot de conclusie geleid dat de hinderaspecten geur, stof en veiligheid van invloed zijn op de voorgestane woningbouwplannen binnen het plangebied De Volgerlanden-Oost. Dit vormt de aanleiding tot het opnemen van een hinderzone in de verbeelding ('milieuzone - zones wet milieubeheer', zie afbeelding 12) en een daaraan gekoppelde juridische regeling in de regels.

Het element geluid is niet in deze afzonderlijke notitie meegenomen. Dit hinderaspect is reeds eerder onderzocht in de akoestische rapportages van 20 februari 2009 en 14 april 2009. Op dit onderdeel wordt verwezen naar het aspect geluidhinder in deze paragraaf van de toelichting.

Evaluatierapport MER De Volgerlanden

Bij aanvang van de realisering van de woonwijk De Volgerlanden is het voornemen verwoord om halverwege de planperiode een "halfweg-evaluatie" van de MER uit te voeren om na te gaan in hoeverre de daadwerkelijk optredende effecten overeenstemmen met de voorspellingen uit het Milieu-Effectrapport. De evaluatie was gericht op het inventariseren en analyseren van de effecten die zich op milieugebied hebben voorgedaan tijdens de realisatie van De Volgerlanden. Het doel is om daarmee te komen tot informatie, aanbevelingen en verbetervoorstellen voor de verdere afbouw van De Volgerlanden.



Bron: rapport Actualisering hinderaspecten Rietbaanbedrijven - Bruynzeel 8 okt. 2008Z

Afbeelding 12

HINDERCONTOUR RIETBAANBEDRIJVEN / BRUYNZEEL

De conclusies van de evaluatie zijn kort samen te vatten:

bodem:

- de zettingsproblemen hebben de gemeente aanvankelijk parten gespeeld bij het bouwrijp maken;
- de asbestsanering heeft in belangrijke mate de hoogte van de bodemsaneringskosten bepaald.

water:

- de randvoorwaarden voor het realiseren van een goede waterkwaliteit zijn aanwezig;
- bij het niet goed functioneren van de 'lamellenputten' gaat dit ten koste van de waterkwaliteit in het plangebied;
- op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat in de eindsituatie voldoende waterberging in De Volgerlanden aanwezig zal zijn;
- door het ontbreken van meetgegevens over de waterkwaliteit is niet goed te voorspellen of de nutriëntenbelasting door de functiewijziging en de natuurvriendelijke oevers omlaag zal gaan en de zuurstofhuishouding zal verbeteren.

verkeer en vervoer:

- de stedenbouwkundige opzet levert een goede bijdrage aan het draagvlak van het hoogwaardig openbaar vervoer in De Volgerlanden;
- de openbaar vervoerontsluiting (situatie 2006) is redelijk tot goed; met de invoering van de nieuwe dienstregeling van Arriva en de aanleg van nieuwe bushaltes op de Rietlaan kan de bediening van het openbaar vervoer als 'zeer goed' worden bestempeld;
- De Volgerlanden is geen uitgesproken openbaarvervoer-locatie; het hoogwaardig openbaar vervoer zal moeten concurreren met de auto.

landschap en cultuurhistorie:

- de locatie De Volgerlanden is vanuit landschap en cultuurhistorie gezien goed aangesloten op zijn omgeving;

ecologische verbindingszone:

- het huidige, braakliggende deel van De Volgerlanden functioneert nu voor vele diersoorten als een rustig leefgebied;
- het inrichtingsplan biedt in beginsel voldoende mogelijkheden om de ecologische verbindingszone op lokaal niveau te laten functioneren; het resultaat kan echter pas over tientallen jaren worden beoordeeld.

energie en duurzaam bouwen:

- de Milieuchecklist nieuwbouwwoningen heeft goed gefunctioneerd bij het realiseren van een hoog ambitieniveau;
- een groot aantal van de lijst van mogelijke maatregelen voor duurzame stedenbouw is ook daadwerkelijk opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

De aanbevelingen zijn kort samengevat:

- Het verdient aanbeveling om met het waterschap de wenselijkheid te bespreken van het opzetten van een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel.
- Het is aan te bevelen - gezien het groeiende inzicht in meer extreme neerslagsituaties - opnieuw berekeningen uit te voeren naar de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden (West en Oost).
- Het is wenselijk de bewoners meer informatie te geven over de frequentie van het openbaar vervoer, de opstapplaatsen, de mogelijke bestemmingen en de prijzen.
- Bij het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen is het wenselijk bewoners goed te informeren over het gebruik ervan; voorlichting hierover is medebepalend voor het succes.
- Het is wenselijk om met het waterschap te spreken over nut en noodzaak van een integraal beheerplan (ook in dit geval op het niveau van Oost-IJsselmonde) in relatie tot waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.

De gemeente heeft inmiddels naar aanleiding van de aanbevelingen uit het evaluatierapport een aantal vervolgacties ondernomen:

- De reikwijdte van enkele aanbevelingen ten aanzien van de waterhuishouding overstijgen het plangebied De Volgerlanden. Aan het Waterschap Hollandse Delta is het idee voorgelegd om de mogelijkheid verder uit te werken voor een structureel meetnet om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de waterkwaliteit in Oost-IJsselmonde als geheel. Het waterschap heeft aangegeven een dergelijk meetnet te willen opzetten. Ook is aan het waterschap de wenselijkheid voorgelegd om (eveneens) voor het gehele gebied Oost-IJsselmonde nut en noodzaak te bezien van een integraal beheerplan in relatie tot waterkwantiteit, riolering, oevervegetatie en ecologie.
- Daarnaast is het uitvoeren van aanvullende berekeningen aangestipt voor wat betreft de minimaal benodigde waterberging in De Volgerlanden. Het waterschap is van oordeel, dat dit niet noodzakelijk is gezien de kwaliteit van de eerder doorgevoerde berekeningen ten behoeve van de waterhuishouding in De Volgerlanden.
- Het informeren van bewoners over het openbaar vervoer heeft extra aandacht gekregen via de website voor het project De Volgerlanden.
- Het toepassen van vernieuwende energiemaatregelen wordt op het niveau van elk van de afzonderlijke bouwprojecten bezien met de desbetreffende ontwikkelaar in het kader van de uitwerking van concrete bouwplannen in planteamverband.

Actualisatie MER De Volgerlanden

In augustus 2009 is de actualisatie van het milieu-effectrapport voor De Volgerlanden beschikbaar gekomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn als beknopt samengevat volgt themagewijze weer te geven:

- bodem:

De bodemkwaliteit in het plangebied is op orde. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de woningbouw.

De aard van de locatie brengt met zich mee dat aanvoer van grond nodig is voor het bouwrijp maken van het plangebied.

- water:

Verwacht wordt dat de capaciteit van de waterberging in het plangebied voldoende is. Over de kwaliteit van het oppervlaktewater is weinig bekend. De verwachting is dat met de functiewijziging van het gebied de waterkwaliteit zal verbeteren. In het gemeentelijk rioleringsplan zijn voorzieningen getroffen c.q. maatregelen vastgelegd, waardoor grondwateroverlast in het plangebied niet is te verwachten.

- natuur en groen:

In het plangebied komen diverse wettelijk beschermde en 'Rode-lijst-soorten' voor. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij de realisatie van De Volgerlanden-Oost de aan te leggen ecologische verbindingzone voldoende mogelijkheden biedt voor compensatie van leefgebied van deze soorten.

- landschap, cultuurhistorie en archeologie:

De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten blijven behouden en worden geïntegreerd in het plan. In het plangebied bevinden zich geen archeologisch waardevolle objecten.

Aan het plangebied wordt met de ecologische verbindingzone een nieuwe robuuste groenstructuur toegevoegd. Daarmee wordt in landschappelijk (en ecologisch) opzicht meerwaarde toegevoegd.

- verkeer en mobiliteit:

De autonome ontwikkeling in de gemeente leidt tot een toename van het verkeer. Dit leidt op enkele wegvakken tot een toename en op andere wegvakken tot een afname van knelpunten in de verkeersafwikkeling. De realisatie van De Volgerlanden-Oost heeft nagenoeg geen additioneel negatief effect wat betreft de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De bereikbaarheid van het plangebied is goed.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer was tot voor kort beperkt. Met de invoering van een kwartierdienst is een aanzienlijke verhoging van de kwaliteit van het openbaar busvervoer bereikt in de vorm van een verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

In (de omgeving van) het plangebied zijn er diverse wegvakken en kruispunten met een relatief hoog aantal ongevallen. Niet bekend is welke verkeersveiligheidsbevorderende maatregelen worden getroffen.

- geluid en trillingen:

In de huidige situatie hebben veel woningen in de gemeente een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer. De realisatie van De Volgerlanden-Oost heeft slechts een beperkt effect op de toename van de geluidsbelasting op de wegen in de directe omgeving van De Volgerlanden-Oost.

Op dit moment hebben de aanwezige Rietbaanbedrijven een geluidbelasting van 50-55 dB(A) op een aantal woningen tot gevolg. Binnen de komende 10 jaar zullen deze bedrijven verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw in het kader van het project Noordoever.

Hinder door laagfrequent geluid en door trillingen van de Betuweroute is niet te verwachten, gezien het feit dat binnen 35 meter uit het hart van de beide spoortunnel geen nieuwe woningen worden gebouwd.

- luchtkwaliteit:

In zowel de huidige, de autonome als de plansituatie is op twee locaties sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. Die locaties liggen echter buiten het gebied De Volgerlanden-Oost. De bijdrage van De Volgerlanden-Oost is niet in betekenende mate.

In de huidige situatie liggen de geur- en stoffindercontouren van de Rietbaanbedrijven over het plangebied. Dit leidt in de huidige situatie beperkt tot overlast, omdat er enkele woningen binnen deze hindercontouren zijn gesitueerd. Binnen de komende 10 jaar zullen deze bedrijven verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw. De planmethodiek van het bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost brengt met zich mee dat geen woningen zullen worden gerealiseerd binnen de richtafstanden voor geur en stof van de Rietbaanbedrijven.

- externe veiligheid:

Het aanwezige LPG-tankstation (aan de Nijverheidsweg) en de propaanreservoirs bij enkele bedrijven leiden niet tot een overschrijding van het plaatsgebonden risico (PR) voor woningen in De Volgerlanden-Oost.

Transport van gevaarlijke stoffen over de rivier de Noord, via de Betuweroute en de aardgastransportleiding hebben in de huidige en autonome situatie geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico voor (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Onderzoek heeft uitgewezen dat er in de plansituatie ook geen overschrijding plaatsvindt van het plaatsgebonden risico. Er bestaat nog onduidelijkheid of het vervoer van gevaarlijke stoffen door de Sophiaspoortunnel leidt tot een toename van het groepsrisico (GR).

De inhoud van het Evaluatierapport MER De Volgerlanden en van de Actualisatie MER De Volgerlanden worden betrokken in de inspraakprocedure over het voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost. Na afloop zullen de uitkomsten daarvan, alsmede de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening, worden meegenomen bij de vaststelling van de Actualisatie MER De Volgerlanden door het college van burgemeester en wethouders. Op dat moment zal tevens een maatregelenprogramma worden vastgesteld voor de verdere uitwerking van conclusies en aanbeveling uit de Actualisatie MER De Volgerlanden.

Bodemkwaliteit

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. Vooraf dient daarom op alle plaatsen waar een functiewijziging of herinrichting plaatsvindt, inzicht in de bodemkwaliteit te worden verkregen. De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER (beleidsvernieuwing bodemsanerings)beleid. Hierbij wordt functioneel omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen.

Het historisch gebruik van het gebied De Volgerlanden-Oost bestaat voornamelijk uit glastuinbouw en volle grondtuinbouw. Voor het gehele gebied is een historisch bodemonderzoek d.d. 15 november 1997 uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was op basis van de historische ontwikkeling, het voormalig en huidig gebruik, het beschikbare foto- en kaartmateriaal en het archiefonderzoek een karakteristiek van de te verwachten bodemkwaliteit op te stellen. Op basis van deze karakteristiek is een onderzoeksstrategie opgesteld. Met een beperkt aantal boringen en een vereenvoudigd analyseprogramma is een representatief geacht aantal deellocaties onderzocht. De resultaten zijn gebruikt om

de ervaringscijfers te actualiseren en zodoende een meer verantwoorde doorvertaling naar onderzoeks- en saneringskosten te kunnen maken.

Samengevat worden op basis van het HO⁺-onderzoek (Milieudienst Zuid-Holland Zuid d.d. november 1994) de volgende conclusies getrokken:

- verwacht wordt dat de bodemverontreinigingsproblematiek geen belemmerende factor vormt en dat er vooralsnog geen extreem verontreinigde "spots" aan te wijzen zijn;
- op een beperkt aantal spots na worden er geen ernstige verontreinigingen verwacht. De verwachting is dat de verontreiniging vooral bestaat uit kleine overschrijdingen van de streefwaarde en in mindere mate uit ernstige verontreinigingen (als gevolg van bijvoorbeeld olietanks, opslag bestrijdingsmiddelen en dergelijke). Dit betekent dat de hoogte van de saneringskosten voornamelijk wordt beïnvloed door het inrichtingsplan, het gemeentelijk bodembeleid en de hergebruiksmogelijkheden voor licht verontreinigde grond;
- de bodemkwaliteit kan in sommige gevallen een probleem vormen als bij het bouwrijp maken vrijkomende grond moet worden afgevoerd. In dat geval moet worden gestreefd naar een sluitende grondbalans en zal een creatieve oplossing binnen het gebied moeten worden gevonden; afdekken van de verontreiniging mag niet leiden tot onverantwoorde verschillen in maaiveldhoogten;
- om meer inzicht te krijgen in de omvang en ernst van de bodemverontreinigingsproblematiek, de onderzoeks- en saneringskosten en de mogelijkheden van een gesloten grondbalans, is aanvullend onderzoek uitgevoerd. In het kader van de verwerving en de uitwerking van het bestemmingsplan is, aan de hand van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740), in fasen een bijna volledig inzicht in de bodemkwaliteit verkregen. Afhankelijk van de resultaten van het verkennend onderzoek zal een nader onderzoek en eventueel een saneringsonderzoek worden uitgevoerd.

De aanpak van ernstige verontreinigingen valt onder het bevoegd gezag van de provincie.

Naast het onderzoek op landbodems wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodems en van de verhardingsmaterialen van wegen bepaald.

Voor een aantal locaties is op basis van het nader onderzoek gebleken dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Voor deze locaties is een vervolgtraject ingezet, dat er als volgt uit ziet:

- indien sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en indien grondverzet zal plaatsvinden, wordt een saneringsplan opgesteld dat ter toetsing aan het bevoegd gezag wordt aangeboden;
- voor de locaties binnen het tracé van de Betuweroute waar sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, doch waar in het kader van de Betuweroute geen grondverzet plaatsvindt, bijvoorbeeld omdat ter plaatse de diep gelegen tunnelbuis is gesitueerd, wordt een urgentiebepaling opgesteld die ter toetsing aan het bevoegd gezag wordt aangeboden.

Vanuit het historisch gebruik van de gehele projectlocatie wordt verwacht dat een integrale bodemverontreiniging met asbesthoudend materiaal aanwezig is. Binnen de gemeente zijn in 1998 de volgende beleidsrichtlijnen voor asbestbodemverontreinigingen

vastgesteld:

- onderzoek naar asbest moet deel uit maken van bodemonderzoek in het gebied;
- asbestresten moeten voor zover mogelijk uit het gebied verwijderd worden.

Asbestonderzoeken worden in dit kader separaat aan de reguliere bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken worden uitgevoerd conform NEN 5707. Op basis van deze onderzoeken wordt asbest uit het gebied op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwijderd.

Naast het hierboven geschetste milieukundig bodemonderzoek vinden onderzoeken en metingen plaats, bijvoorbeeld ten behoeve van de bouwaanvragen. Bij de aanpak van deze metingen wordt geanticipeerd op de eisen en richtlijnen vanuit het bevoegd gezag. Het uitvoeren van asbestonderzoeken binnen het totale plangebied van De Volgerlanden wordt deels gesubsidieerd vanuit het stimuleringsfonds stedelijke vernieuwing.

De subsidieverlening vindt achteraf plaats volgens de procedure die normaal geldt voor toekenning van deze gelden. Daarbij wordt de locatie "De Volgerlanden" in zijn geheel als één geval aangemerkt.

In 2006 is een update van de bodemzoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. De bodemkwaliteit in De Volgerlanden is zodanig dat deze in zijn algemeenheid geen belemmering vormt voor de geplande bebouwing.

Geluidhinder

Inleiding

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de invloed van wegverkeerslawaaï, luchtverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï te worden meegenomen. Luchtverkeerslawaaï is niet van toepassing in het plangebied.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij besluit van 16 oktober 2004 hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld ten behoeve van de realisering van de Volgerlanden-Oost.

In de onderstaande opsomming zijn deze hogere waarden weergegeven:

- maximaal 55 dB(A) voor 140 nieuwe woningen als gevolg van de Veersedijk;
- maximaal 55 dB(A) voor 140 nieuwe woningen als gevolg van de Jacobuslaan;
- maximaal 55 dB(A) voor bestaande woningen aan de Vrouwgelenweg 84/86 en 92 als gevolg van de Jacobuslaan;
- maximaal 55 dB(A) voor 420 nieuwe woningen als gevolg van het industrieterrein "Aan de Noord".

Als aanvullende voorwaarden wordt bij het hogere waarde besluit voor wégverkeerslawaaï als voorwaarde gesteld dat ter plaatse van één van de tot de woning behorende buitenruimte de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden. Voor industrielawaaï zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van het opstellen van onderhavig plan "De Volgerlanden-Oost" heeft een herijking van wegverkeerslawaaï plaats gevonden (KuiperCompagnons d.d. 14 april 2009). De resultaten van dit onderzoek worden hierna beschreven.

Sinds 1 januari 2007 is de Wgh gewijzigd. Eén van de veranderingen betreft het wijzigen van de dosismaat voor wegverkeerslawaai. In plaats van de etmaalwaarde (de hoogste geluidsbelasting in de dag of de nacht + 10 dB(A)) wordt de gemiddelde waarde van de dag-, avond- en nachtperiode gebruikt. Omdat deze middeling (in het algemeen) leidt tot een 2 dB lagere geluidsbelasting zijn ook de grenswaarde met 2 dB verlaagd zodat deze wijziging in theorie beleidsneutraal is.

Om duidelijk te maken in welke dosismaat is gerekend wordt de oude dosismaat L_{ETM} uitgedrukt in dB(A) en de nieuwe L_{DEN} in dB.

Voordat de verleende hogere waarde kunnen worden getoetst dient de verleende hogere waarde in de oude dosismaat te worden omgerekend naar de nieuwe dosismaat. In artikel 110h Wgh is deze omrekening vastgelegd. In artikel 3.8 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is de wijze waarop de omrekening moet plaatsvinden beschreven.

Toetsing verleende hogere waarden Veersedijk

Uit de berekeningen blijkt dat het wegverkeer op de Veersedijk/Nijverheidsweg resulteert in een overschrijding van de voorkeurswaarde (48 dB) ter plaatse van de nieuwe woningen in "De Volgerlanden-Oost. Deze woningen zijn direct langs de Veersedijk gelegen.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde blijft beperkt tot een maximale geluidsbelasting van 49 dB. De berekende geluidsbelasting is (ruim) lager dan de omgerekende hogere waarde van minimaal 55,03 dB. Op grond van het meest recente verkavelingsplan treedt een overschrijding op ter plaatse van circa 22 woningen. Ook dit aantal overschrijdingen is ruim lager dan het aantal verleende hogere waarden van 140 nieuwe woningen voor de Veersedijk.

Toetsing verleende hogere waarde overige wegen

De voorkeurswaarde wordt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Jacobuslaan/Verlengde Noordeinde en de Rietlaan. Daarnaast wordt ook ter plaatse van de bestaande woningen (Vrouwgelenweg nrs. 84/86 en 92) de voorkeurswaarde niet overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Jacobuslaan.

Cumulatie wegverkeer- en industrielawaai

Het maximaal cumulatieve effect treedt op ter plaatse van de 4 bouwblokken ten zuiden van de Jacobuslaan ten oosten van en evenwijdig aan de Veersedijk. De geluidsbelasting overschrijdt als gevolg van wegverkeer en industrielawaai de voorkeurswaarde. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de geluidsbelasting maximaal 49 dB en voor industrielawaai maximaal 55 dB(A). (Voor het bouwblok waar de geluidsbelasting 56 dB(A) voor industrielawaai bedraagt dienen de bouwplannen zodanig te worden aangepast dat kan worden voldaan aan de verleende hogere waarde van 55 dB(A)).

Voor alle woningen waar cumulatie optreedt geldt, op grond van de thans voorgestane verkavelingsopzet, dat de overschrijding van de voorkeurswaarden optreedt op de voorgevel van de grondgebonden woningen. De tuinen zijn in alle gevallen aan de geluidsluwe zijde gelegen. Cumulatie van geluid leidt daarom niet tot een onaanvaardbaar

woonklimaat.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid daarom niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het voorliggende plan. Uit het onderzoek blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de verleende hogere grenswaarde.

Industrielawaai

Zone industrieterrein "Aan de Noord e.a."

Nabij het plangebied ligt het industrieterrein "Aan de Noord e.a." waarop "artikel 41 Wet geluidhinder inrichtingen" zijn toegelaten. Volgens de Wet geluidhinder moet rond een terrein waarop dergelijke lawaaimakende bedrijven zijn toegelaten een geluidszone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Deze geluidszone is op 19 april 1991 bij Koninklijk Besluit vastgesteld. De geluidszone op basis van de 50 dB(A)-contour is opgenomen in de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Een groot deel van het plangebied ligt binnen deze zone.

Ten tijde van het vaststellen van deze zone werd duidelijk dat vele honderden bestaande woningen in de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasterdam en Zwijndrecht een hogere geluidsbelasting ondervonden dan wettelijk is toegestaan.

Provinciaal saneringsprogramma

Ingevolge artikel 71 van de destijds geldende Wet geluidhinder moeten Gedeputeerde Staten een programma van maatregelen opstellen dat er op is gericht de geluidsbelasting aan de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten terug te brengen tot 55 dB(A) en te voldoen aan de wettelijk bepaalde maximale geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige objecten. Op 24 december 1996 hebben Gedeputeerde Staten een dergelijk saneringsprogramma vastgesteld.

De sanering industrielawaai is inmiddels afgerond zodat de actuele geluidszone feitelijk veel minder ruim is dan de in het verleden wettelijk vastgestelde geluidszone. Hierdoor komen minder woningen te liggen binnen de invloedssfeer van het industrieterrein dan op basis van de wettelijk vastgestelde contour kan worden verondersteld.

Ministerieel besluit maximaal toegestane geluidsbelasting

Als vervolg op het saneringsprogramma heeft de Minister van VROM op 17 februari 1999 de hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vanwege het industrieterrein "Aan de Noord e.a." op vele bestaande woningen in de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht, Alblasterdam en Zwijndrecht vastgelegd (de zogeheten MTG-waarden: de Maximaal Toegestane Geluidsbelasting).

Besluit hogere waarden

Bij besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004, kenmerk DGWM 2004/17423, is voor onder meer 420 woningen een hogere grenswaarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld voor industrielawaai.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat voor de bouw van woningen binnen de geluidszone industrie te allen tijde voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder.

Dat betekent dat voor deze 420 woningen de geluidsbelasting van tenminste één gevel van iedere woning lager of gelijk dient te zijn aan 50 dB(A). Bij een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) dient dan een dove gevel toegepast te worden.

Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 20 februari 2009

Voor het nieuwe akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van “De Volgerlanden-Oost” is gebruikt gemaakt van het actuele zonebewakingsmodel industrieterrein 'Aan de Noord', waarover de Milieudienst Zuid-Holland Zuid op 14 juli 2008 een rapport heeft uitgebracht. In dit zonebewakingsmodel zijn alle bedrijven opgenomen die over een milieuvergunning beschikken dan wel een melding in de zin van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer hebben ingediend. Aanvullend op het zonebewakingsmodel zijn voor het doorvoeren van berekening voor De Volgerlanden-Oost de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein 'Polder Nieuwland' zijn reserveringsbronnen gemodelleerd. De hoeveelheid en het type reserveringsbronnen zijn gebaseerd op het 'Akoestisch onderzoek bedrijventerrein Polder Nieuwland te Alblasserdam en Papendrecht' (rapport d.d. 16 januari 2003, nummer AL 02.4201).
- Ten behoeve van de ontwikkeling van een gedeelte van het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht zijn eveneens reserveringsbronnen in het model opgenomen. Deze reserveringsbronnen zijn gebaseerd op het 'Akoestisch onderzoek Verplaatsing Rietbaanbedrijven naar Antoniapolder Hendrik-Ido-Ambacht/Zwijndrecht' (rapport d.d. 4 juli 2003, nummer HI 03.4201).
- Voor de voormalige locatie van Netwerk in Hendrik-Ido-Ambacht is rekening gehouden met een reservering conform de voormalige milieuvergunning.
- Voor het perceel van Rivierendriesprong in Papendrecht is rekening gehouden met een reservering voor op- en overslagactiviteiten van zand, grind en grond en met een inpandige puinbreekinstallatie.
- Voor het perceel Nedstaal in Alblasserdam is rekening gehouden met een geringe uitbreiding ten behoeve van het laden van schepen.

Bij het uitvoeren van de berekeningen is voor de hoogte van de geplande bebouwing als uitgangspunt genomen dat grotendeels in drie bouwlagen wordt gebouwd (veelal woningen met twee verdiepingen plus een kapconstructie). Op vier locaties in het plangebied “De Volgerlanden-Oost” wordt uitgegaan van een bebouwing in meer dan drie bouwlagen. Hiermee is rekening gehouden bij het uitvoeren van de berekeningen voor de invloed van industrielawaai.

De uitkomsten van de berekeningen zijn (samengevat):

- op één bouwblok in het plangebied “De Volgerlanden-Oost” bedraagt de geluidbelasting meer dan 55 dB(A)-etmaalwaarde; hier worden zodanige maatregelen getroffen dat wordt voldaan aan de 55 dB(A);
- op een groot deel van de woningen in De Volgerlanden-Oost bedraagt de geluidbelasting minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde;
- op een beperkt deel van de woningen bedraagt de geluidbelasting meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde, maar minder dan 55 dB(A)-etmaalwaarde.

De woningen waarop de geluidbelasting minder dan 50 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt voldoen reeds aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de bepaling van het aantal woningen met een geluidbelasting van meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde is uitgegaan van een worst-case-scenario. Dat houdt in, dat telkens bij het bepalen van de aantal woningen per cluster nieuw te bouwen woningen de maximale bouwcapaciteit is aangehouden. Dat leidt tot de conclusie dat maximaal 412 woningen in De Volgerlanden-Oost een geluidbelasting van hoger dan 50 dB(A)-etmaalwaarde, maar minder dan 55 dB(A)-etmaalwaarde, zullen krijgen. Voor de vergunningverlening van de bouw van deze woningen dient gebruik te worden gemaakt van de op 16 oktober 2004 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgestelde hogere grenswaarden.

De minimaal vereiste geluidwering op basis van het gestelde in het Bouwbesluit van tenminste 20 dB(A) is toereikend nu de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen ten hoogste 55 dB(A) bedraagt.

Trillingen en laagfrequent geluid Betuweroute

In maart 2007 heeft het Ministerie van VROM aan de gemeente het rapport van TNO (met het advies van een interdepartementaal expertteam) aangeboden, waarin de uitkomsten van metingen op basis van een representatieve testrit met een trein door de Sophiaspoortunnel zijn verwoord. De conclusie is dat de goederentreinen geen hinder opleveren voor de woningbouw in De Volgerlanden. Op basis van metingen is door TNO vastgesteld dat de hindercontour voor trillingen en laagfrequent geluid 35 m bedraagt (vanaf het hart van elk van de beide tunnelbuizen). Op een afstand van 35 m en meer is de kans op hinder voldoende laag, dat wil zeggen dat voldaan wordt aan de richtlijn voor laagfrequent geluid van ondergrondse railinfrastructuur (de 'Methodiek van de Ruiters'), aan de richtlijn voor trillingshinder (de 'SBR Richtlijn B') en aan de, minder strenge, trillingsparagraaf in het Tracébesluit Betuweroute.

Binnen het plangebied zijn geen woningen geprojecteerd op een afstand van minder dan 35 meter van het hart van beide tunnelbuizen.

Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die als gevolg van een risicovolle activiteit risico lopen, hoewel ze zelf niet betrokken zijn bij die activiteit.

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden, waarmee de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven en gevaarlijke stoffen wettelijk zijn vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen e.d. Het Bevi heeft tot doel burgers een minimaal beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichten tot het aanhouden van een bepaalde afstand tussen gevoelige objecten, zoals woningen, en externe veiligheidselementen.

Bij het beoordelen van de externe veiligheid wordt gekeken naar twee elementen en wel het plaatsgebonden (individuele) risico (PR) en het groepsrisico (GR, de kans dat door een ongeval meer dan 10 mensen komen te overlijden).

In het kader van dit bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan het aspect externe veiligheid, hoewel het thema bij de uitwerking op grond van artikel 3.6 van de

Wet ruimtelijke ordening van de bestemming "Wonen, uit te werken" nader uiteengezet zal worden.

De Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft een memorandum (van 16 juli 2009) opgesteld ten aanzien de externe veiligheid met betrekking tot De Volgerlanden-Oost.

LPG-tankstation

Aan de Veersedijk (buiten het plangebied) is een LPG-tankstation gevestigd. De jaarlijkse doorzet bedraagt minder dan 1000 m³. Binnen de risicocontour van 10⁻⁶ vanaf het reservoir (45 meter) bevindt zich een woning. Het betreft een te saneren situatie voor 2010.

Realisering van kwetsbare bestemmingen in De Volgerlanden-Oost is niet zonder meer mogelijk binnen het invloedsgebied van 150 meter voor het groepsrisico. Er is nader onderzoek nodig om te bepalen of het groepsrisico zal worden overschreden. Daartoe is niet alleen inzicht nodig in de (thans) aanwezige bebouwing en personendichtheid binnen de gehele invloedssfeer van 150 meter, maar eveneens inzicht in de toekomstige bestemmingen in "De Volgerlanden-Oost". Op dit laatste onderdeel zijn momenteel nog niet voldoende gegevens voorhanden. In de regels van het bestemmingsplan is voor de gronden gelegen binnen de invloedssfeer van 150 meter voor groepsrisico van dit LPG-punt een bouwverbod opgenomen tot het moment waarop een uitwerkingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht wordt. In de regels is tevens bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling van een dergelijk uitwerkingsplan voor deze gronden een nader onderzoek naar externe veiligheid nodig is aan de hand van de gedetailleerde verkaveling van de geplande bebouwing op gronden in De Volgerlanden-Oost binnen die invloedssfeer van 150 meter.

Aardgastransportleiding

Binnen de Volgerlanden - Oost is één aardgastransportleiding aanwezig. Deze leiding ligt grotendeels parallel aan en in de nabijheid van de Sophiaspoortunnel.

Bouwplannen binnen een afstand van 130 meter aan weerszijden van de aardgasleiding moeten worden getoetst door de Gasunie.

Voor het tracé van deze leiding hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 13 april 2004 een wijzigingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld, waaraan Gedeputeerde Staten bij hun besluit van 18 mei 2004 goedkeuring hebben verleend.

In het onderhavige bestemmingsplan voor De Volgerlanden - Oost is dit tracé van de aardgastransportleiding opgenomen. De gasleiding is gelijktijdig met een zwaardere wanddikte van de spoortunnel aangelegd. De aardgasleiding kent een veiligheidszone van 45 m aan weerszijden van de leiding.

Binnen de veiligheidszones van de leiding mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, behoudens wanneer dit op grond van de circulaire "zonering langs hogedrukaardgas-transportleidingen 26/11/1984" aanvaardbaar wordt geacht of wanneer van de Gasunie, op grond van nieuwe regelgeving, een positief advies is verkregen.

Op landelijk niveau is een nieuwe regelgeving voor de zonering langs aardgastransportleidingen in voorbereiding. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze nieuwe regelgeving worden reeds thans voor De Volgerlanden-Oost berekeningen voor het groepsrisico uitgevoerd op basis van de nieuwste inzichten. Verwezen wordt naar het memorandum van de Gasunie van 12 mei 2009. De brandweer Zuid-Holland

Zuid heeft op 16 juli 2009 advies uitgebracht en geconcludeerd dat het groepsrisico slechts in zeer geringe mate toeneemt en ver onder de oriënterende waarde blijft. Om de veiligheidssituatie te optimaliseren heeft de regionale brandweer enkele maatregelen geadviseerd. Deze zullen worden betrokken bij de uitwerking van de verkaveling van de bouwplannen en de opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Betuweroute

Aan weerszijden van de spoortunnel geldt een vrijwaringszone van 55 m vanaf de hartlijn van de beide tunnelbuizen. De Betuweroute is in het plangebied ondergronds gesitueerd. Bovengronds zijn de gronden bestemd voor "Wonen - uit te werken" waarvan de bepalingen zijn te vinden in artikel 10 van de regels. Ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone mogen de belangen van de spoortunnel niet schaden.

In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Bedrijfsactiviteiten ten oosten van de Veersedijk

De invloed van de externe veiligheid van de bedrijfsactiviteiten ten oosten van de Veersedijk is uiteengezet in de Notitie Hinderaspecten Rietbaanbedrijven/Bruynzeel d.d. 8 oktober 2008.

In deze notitie zijn de hinderaspecten geur, stof en veiligheid die van invloed zijn op de voorgestane woningbouwplannen in kaart gebracht. Uit deze drie aspecten is een hindercontour bepaald die in de verbeelding is opgenomen ('milieuzone - zones wet milieubeheer'). Binnen het gebied tussen deze contour en de Veersedijk mogen in beginsel geen milieugevoelige objecten/functies (zoals woningen) worden gerealiseerd.

Bij de procedure tot uitwerking van de woonbestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient aandacht te worden geschonken aan de bovennoemde hinderaspecten.

Uit het memorandum van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid van 16 juli 2009 blijkt, dat de invloed van gevaarlijke stoffen (propaantanks en gasflessen) bij deze Rietbaanbedrijven en bij de firma Bruynzeel geen belemmeringen opleveren voor de toekomstige bebouwing in De Volgerlanden-Oost.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied – aan de overzijde van de Veersedijk, ten oosten van de Sophiapolder - is de rivier de Noord gelegen. Via deze waterweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de risicoatlas voor hoofdvaarwegen door Nederland blijkt, dat bij dit gedeelte van de hoofdvaarwegen (vaarwegenvak nr. 82 in deze analyse) geen relevante externe veiligheidsrisico's heersen. Op grond hiervan hoeft er binnen het plangebied voor De Volgerlanden-Oost geen veiligheidszone in acht te worden genomen.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg en per spoor vormt evenmin aanleiding voor het opnemen van veiligheidscontouren in het bestemmingsplan. De gemeenten in de regio Drechtsteden zijn gezamenlijke gestart met de opzet voor een (nieuwe) route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Luchtkwaliteit

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in

werking getreden (een Algemene maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer). Dit programma zorgt ervoor dat de lucht in Nederland schoner wordt en gaat voldoen aan de Europese luchtkwaliteitseisen. De belangrijkste verandering van het NSL is dat ruimtelijke projecten voortaan niet meer individueel per project behoeven te worden beoordeeld op luchtkwaliteit, maar dat wordt gekeken of het project goed is opgenomen in het NSL. Dat NSL als geheel garandeert dat tijdig aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan worden voldaan.

Het NSL bestaat uit een inventarisatie (de Saneringstool), een lijst van ruimtelijke projecten voor de komende 5 jaar, een maatregelenpakket en een verplichte jaarlijkse monitoring door het rijk. Het NSL garandeert dat ons land binnen de door Europa gestelde termijnen zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide.

Het NSL voorziet in een uitgebreid pakket van maatregelen. Met de start van de uitvoering van deze maatregelen (veelal op landelijk niveau) is al begonnen. Enkele voorbeelden:

- verscheidene grote steden hebben milieuzones ingevoerd waar vervuilende oude vrachtwagens niet meer in mogen;
- één derde van de meest voorkomende typen vrachtwagens heeft een roetfilter;
- er is een slooppremie ingevoerd voor het inruilen van vervuilende oude personenwagens;
- het openbaar vervoer wordt schoner en het elektrisch vervoer wordt gestimuleerd;
- binnen de sectoren landbouw en industrie zijn verschillende maatregelen doorgevoerd om bij te dragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit, zoals door een Actieplan fijnstof (industrie) en een innovatieprogramma voor stalaanpassingen in de intensieve veehouderij (Plan van Aanpak ammoniak en fijnstof).

De lucht in ons land is de afgelopen jaren steeds schoner geworden. Dat komt enerzijds door het ingezette beleid en anderzijds door een nauwkeurige rekenwijze, maar ook door gevolgen van de economische recessie.

Het project De Volgerlanden-Oost (1.100 woningen) is opgenomen in bijlage 8 van het NSL.

Onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-Oost

Los van de opname van het project De Volgerlanden-Oost in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) heeft de gemeente een afzonderlijke doorrekening laten opstellen van de effecten van de realisering van 1.100 woningen in dit plan voor de luchtkwaliteit.

In het "Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, gemeente Hendrik-Ido-Ambacht" van 10 augustus 2009, opgesteld door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid is aangegeven dat de berekeningen zijn uitgevoerd met de rekenmodellen CAR II en ISL2. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het jaar 2010 (jaar van vaststelling van het bestemmingsplan), het jaar 2015 (de periode waarvoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is vastgesteld) en het jaar 2020 (10 jaar na de vaststelling

van het bestemmingsplan).

Bij dit onderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gevolgd:

- bepalen voor welke wegvakken er sprake is van een bijdrage in niet-betekende mate (NIBM) ten gevolge van de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost;
- voor de wegvakken waar sprake is van een bijdrage in betekenende mate (IBM) is getoetst of aan de grenswaarden wordt voldaan.

Bij het vaststellen of sprake is van een bijdrage die is aan te merken als niet in betekende mate is niet alleen gerekend met de invloed van het project De Volgerlanden-Oost, maar ook met de realisatie van De Volgerlanden-West (voor zover het de bouwlocaties betreft waarvoor nog geen bouwtitel is verkregen), met de realisatie van het project Noordoever, de realisatie van het bedrijventerrein Antoniapolder (Genie- en Citadelterrein), realisatie van de nieuwbouw op het voormalige bedrijfsperceel van Nebiprofa aan de Krommeweg, de invloed van het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan van de gemeente Zwijndrecht (GVVP), de aanleg van de verlengde Noordeinde, alsmede de aanleg van de Rietlaan tussen de Laan van Welhorst en de Veersedijk.

Naast de hierboven omschreven projecten is in de verkeersmodellen voor de diverse jaren ook nog rekening gehouden met de invloed van onder andere de realisatie van de locaties Crescent/Euryza, Walburg en Maasterras in de gemeente Zwijndrecht en met de realisatie van het toekomstige bedrijfsterrein nabij de Ambachtsezoo in Hendrik-Ido-Ambacht.

Voor de realisatie van de woningbouw binnen De Volgerlanden-Oost is in de berekeningen nog uitgegaan van de ambitieuze (inmiddels achterhaalde planning) om de woningen in de jaren 2011 t/m 2013 op te leveren. Als gevolg van de economische recessie is in de projectplanning voor De Volgerlanden ondertussen aangenomen dat de bouw zal uitlopen tot in het jaar 2014.

Uit de berekeningen komt naar voren, dat de luchtkwaliteit binnen het plangebied De Volgerlanden-Oost wordt bepaald door de achtergrondconcentratie (GCN) in combinatie met een geringe extra bijdrage (minder dan $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$) van het verkeer op de rijkswegen. Daarnaast zal er nog in beperkte mate (enige tienden microgram) sprake zijn van een bijdrage van het verkeer in en rond het plangebied. Uit het rapport (bijlage 10.1) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO_2 in het jaar 2010 langs de wegen in De Volgerlanden-Oost maximaal $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Ook met een geringe extra bijdrage van de rijkswegen en het verkeer binnen het plangebied zal er derhalve ruimschoots aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ worden voldaan. De PM_{10} -concentratie langs de wegen binnen het plangebied bedraagt maximaal circa $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (inclusief zeezoutcorrectie). Dit betekent dat ook ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en het aantal van 35 overschrijdingsdagen. In de jaren 2015 en 2020 zullen de concentraties binnen het plangebied De Volgerlanden-Oost lager zijn dan in 2010 door een verbetering van de achtergrondconcentraties en een afname van de emissies van het wegverkeer.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de berekeningen komt de Milieudienst Zuid-Holland Zuid in dit rapport tot de volgende conclusies:

- de luchtkwaliteit binnen het plangebied De Volgerlanden-Oost voldoet ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer;
- de luchtkwaliteit langs de diverse onderzochte wegvakken in de zichtjaren 2010, 2015 en 2020 (inclusief De Volgerlanden-Oost en andere ontwikkelingen binnen 1.000 meter) voldoet aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer;
- de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost (in combinatie met andere ontwikkelingen binnen een afstand van 1.000 meter) zorgt langs het Noordeinde, Verlengde Noordeinde, Veersedijk, Ringdijk, Jacobuslaan, Rietlaan, Dreef, Hoofdland en Sophialaan voor een bijdrage in betekenende mate (toename $> 0,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in de interimperiode (tot 1 augustus 2009). In de periode na het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009 is er langs Noordeinde, Verlengde Noordeinde, Veersedijk, Ringdijk en langs een klein gedeelte van de Jacobuslaan (aansluitend op de Laan van Welhorst) sprake van een bijdrage in betekenende mate (toename $> 1,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$).
- met het van kracht worden van het NSL kunnen alle projecten die genoemd zijn in het NSL, waaronder De Volgerlanden-Oost, doorgang vinden omdat via de werking van het NSL tijdig wordt voldaan aan de grenswaarden die gelden voor PM_{10} en NO_2 .

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost niet stuit op bezwaren inzake de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiermee aangetoond, dat de toekomstige bewoners van De Volgerlanden-Oost – gezien vanuit het thema luchtkwaliteit – een goed woon- en leefklimaat krijgen.

Infrastructuur

De tot voor kort ten westen van het plangebied aanwezige bovengrondse 50 kV-hoogspanningsverbinding is inmiddels geheel verwijderd. De nieuwe, ondergrondse, hoogspanningsleiding ligt westelijk van de Laan van Welhorst, geheel buiten het plangebied. Deze heeft geen effect op de geplande nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost.

Duso/Dubo

Naast dat aan het aspect duurzaam bouwen (Dubo) aandacht wordt geschonken, is het voor de ontwikkeling van de woonwijk De Volgerlanden gewenst aan het aspect duurzame stedelijke ontwikkeling (Duso) expliciet aandacht te besteden en daaraan ook concreet invulling te geven door het toepassen van duurzaamheidsprincipes.

Duurzame stedelijke ontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat er een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat. Een woonomgeving die lang mee gaat, die weinig onderhoud behoeft, waar bewoners graag vertoeven en die mee kan groeien en veranderen met nieuwe woonwensen. Een woonomgeving waarmee de bewoner zich op een positieve wijze identificeert en waarbij de bewoner zich betrokken voelt. Deze betrokkenheid leidt tot zorg voor en verzorging van de openbare ruimte, huis en tuin.

Om de nieuwe woonwijk zoveel mogelijk toekomstwaarde mee te geven, dienen vormen van ecologisch en energiebewust bouwen, waar mogelijk, te worden benut. In de planontwikkeling wordt daarom op alle schaalniveaus speciale aandacht gegeven aan aspecten van duurzaam bouwen. De stedenbouwkundige opzet dient in dit kader een

bijdrage te leveren voor duurzame woonwijken.

Bij de realisering van de woningen in De Volgerlanden zal de regionale checklist nieuwbouwwoningen worden gehanteerd. In de regionale checklist worden de bouwplannen met name getoetst op de onderdelen: materiaalgebruik, afvalstoffen, energie- en watergebruik, alsmede het bouwproces.

Daarnaast wordt gestreefd naar toepassing van een pakket kwaliteitseisen nieuwbouwwoningen. Hierin is opgenomen het volledige Politiekeurmerk Veilig Wonen alsmede een groot aantal eisen welke betrekking hebben op aanpasbaar bouwen. Bij de eisen voor aanpasbaar bouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij eisen van het handboek voor Toegankelijkheid, het voormalig handboek Consumentenkeurmerk (seniorenlabel) en de kwaliteitswijzer van de Vrouwenadviescommissie.

De direct bij deze thema's betrokken instanties (zoals de ouderenorganisaties, gehandicaptenorganisaties, jongerenorganisaties, Voorlichting- en Adviescommissie, politie en G.G.D.) participeren in een klankbordgroep bij de beoordeling van en advisering over de planuitwerkingen.

2.4.7 Relatie met project Noordoevers

Ten oosten van De Volgerlanden-Oost ligt de Veersedijk. Aan de overzijde van deze dijk ligt een strook grond die momenteel hoofdzakelijk in gebruik is bij een aantal ter plaatse gevestigde bedrijven waar – in het kader van het Project Noordoevers – in de komende 10 jaar nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden. Het totale Project Noordoevers omvat gronden die zowel gelegen zijn binnen de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht als binnen de gemeente Zwijndrecht; deze gronden vormen gezamenlijk één en ondeelbaar project. Het Project Noordoevers is één van de zogeheten Drechtoeverprojecten in de regio Drechtsteden.

doelstellingen

De doelstellingen binnen het Project Noordoevers zijn:

- de transformatie van een verouderd bedrijventerrein gelegen langs de Veersedijk in Hendrik-Ido-Ambacht en de Ringdijk in Zwijndrecht tot een gebied met hoogwaardige woningbouw;
- de herinrichting van de Sophiapolder van een weidegebied in een zoetwatergetijdengebied met in hoofdzaak natuurontwikkeling met beperkte recreatieve mogelijkheden;
- de ontwikkeling van het voormalige Citadel- en Genieterrein op het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht, zijnde primair bestemd als hervestigingslocatie voor de bedrijven langs de Veersedijk;
- de sanering van de waterbodem van de Rietbaan en de Strooppot;
- de herinrichting van de Galgeplaat als gebied met recreatieve-, natuur- en cultuurwaarden.

overdracht van het project aan de ROM-D

In juli 2006 heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), waarbij de uitvoering van het Project Noordoevers aan de ROM-D is overgedragen en de ROM-D onder de in deze overeenkomst vastgelegde bepalingen de uitvoering (voor eigen rekening en risico) heeft aanvaard. De gemeente Zwijndrecht heeft, eveneens in juli 2006, een samenwerkingsovereenkomst van gelijke strekking met de ROM-D gesloten. Tegelijkertijd is voorts een bestuurlijk convenant gesloten tussen de beide genoemde gemeenten, de regio Drechtsteden en Rijkswaterstaat, waarbij (onder meer) de beide gemeenten de beleidsmatige regie voor het Project Noordoevers hebben overgedragen aan het Drechtstedenbestuur. De beide gemeenten hebben op zich genomen zich in te spannen de publiekrechtelijke maatregelen te treffen die nodig zijn voor een adequate uitvoering van het project.

De ROM-D communiceert met alle rechtstreeks betrokkenen (bedrijven en bewoners) over de uitvoering van het project. Daarbij wordt enerzijds gebruik gemaakt van een periodiek verschijnende Nieuwsbrief Noordoevers (die ook huis-aan-huis wordt verspreid) en anderzijds worden bilaterale contacten gebruikt, met name met de thans nog ter plaatse gevestigde bedrijven.

stand van zaken m.b.t. eigendomsverwerving

Hieronder wordt ingegaan op de voortgang van de onderhandelingen tot verwerving van gronden van de zogeheten "Rietbaan-bedrijven". Daarbij worden alle bedrijven genoemd die een eigendomspositie hebben op deze oeverstrook.

De ROM-D spreekt met de betreffende bedrijven over verwerving op basis van minnelijke overeenstemming, waarbij in voorkomende gevallen wordt aangesloten op de wens van de bedrijven om over te gaan tot verplaatsing. Er zijn ook bedrijven die opteren voor bedrijfsbeëindiging c.q. die hebben aangegeven zelf te zoeken naar een andere vestigingslocatie.

In de contacten met deze rechtstreeks betrokkenen wordt aandacht geschonken aan het totale spoor van de planvorming en planrealisatie (masterplan, structuurplan, bestemmingsplan, onteigeningsplan).

Inmiddels heeft de ROM-D twee bedrijven aankocht, te weten metaalhandel Van Dalen (aan de Veersedijk) en scheepswerf Van der Pol (aan de Ringdijk). De milieuvergunningen van de beide bedrijven zijn ondertussen ingetrokken.

Voorts heeft de ROM-D een intentie-overeenkomst met de firma Stolk (aan de Veersedijk) gesloten, die binnenkort een vervolg zal krijgen. Deze overeenkomst is er op gericht dat de ROM-D de huidige gronden van de firma Stolk zal aankopen en dat vervangende grond aan Stolk beschikbaar wordt gesteld op het bedrijventerrein Antoniapolder in Hendrik-Ido-Ambacht. Momenteel is verder overleg gaande tussen de ROM-D en de firma Stolk om tot een vervolgovereenkomst te komen, waarin onder meer afspraken worden neergelegd om de verplaatsing van het bedrijf te concretiseren; hierbij wordt ook projectontwikkelaar ABB betrokken. De verwachtingen over het verloop van deze onderhandelingen zijn positief, gezien ook de constructieve opstelling van de firma Stolk. Op dit moment kan nog niet worden ingeschat op welk moment de verplaatsing

van de firma Stolk daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de te doorlopen vergunningenprocedures voor de nieuwe bedrijfslocatie. Die locatie is – evenals de huidige locatie – gesitueerd binnen het gezoneerde industrieterrein Aan de Noord; de doorlooptijd van een nieuwe vergunning op grond van de Wet milieubeheer is mede afhankelijk van de uitvoering van het regionale Plan van Aanpak Zonebeheer Drechtsteden.

Met de bedrijven Arbez en Van Vliet zijn meerdere gesprekken gevoerd vanuit de ROM-D en zijn in aansluiting daarop taxaties uitgevoerd. Nadat de ROM-D van deze bedrijven daarvoor toestemming heeft verkregen, zal een bodemonderzoek worden opgestart. Als de uitkomsten daarvan bekend zijn, zal de ROM-D in de gelegenheid zijn om de beide bedrijven een bod te doen.

Arbez heeft aan de ROM-D aangegeven zelf zorg te dragen voor een vervangende bedrijfslocatie.

De firma Van Vliet heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan een vervangende bedrijfslocatie; het bedrijf heeft de activiteiten zelfs al deels gestaakt.

Met Grondhandel Mol heeft de ROM-D gesprekken gevoerd over de uitkomsten van de taxatie en over het opgestelde bodemrapport. Ook projectontwikkelaar ABB is bij het overleg betrokken. In samenspraak met Grondhandel Mol zijn de mogelijke alternatieven gezien om te komen tot een overeenkomst, waarbij – afhankelijk van de wensen van de heer Mol – een verkoopovereenkomst met een daarin opgenomen tijdelijk voortgezet gebruik in principe voor de ROM-D bespreekbaar is.

De firma De Jong heeft aan de ROM-D kenbaar gemaakt pas over jaren te willen onderhandelen over de verkoop van de gronden (waarop thans diverse huurders bedrijfsactiviteiten uitoefenen).

De ROM-D heeft inmiddels voor € 10 miljoen in de aankoop van gronden geïnvesteerd, wat mede de wens en de noodzaak van een voortvarende aanpak van het project Noordoevers onderstreept. De ROM-D beschikt over een exploitatieberekening waaruit blijkt dat het project financieel-economisch uitvoerbaar is. Binnen deze exploitatie is rekening gehouden met de voorgenomen gefaseerde uitvoering en dus ook met – indien mogelijk – een gefaseerde verwerving door de ROM-D van de benodigde gronden. Hierover heeft de ROM-D met de betrokken bedrijven gecommuniceerd. Als één van de gevestigde bedrijven echter aangeeft eerder tot verkoop van de gronden aan de ROM-D te willen overgaan, is een hierop toegesneden transactie ook (op dat moment) bespreekbaar.

ruimtelijke planvorming project Noordoevers

Ten aanzien van de ruimtelijke planvorming voor het Project Noordoevers is aanzienlijke vooruitgang geboekt:

- In het verlengde van de opstelling van een Masterplan Noordoevers is het Structuurplan Noordoevers tot stand gekomen, dat na een inspraakprocedure is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwijndrecht op 30 juni 2005 en de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 4 juli 2005.
- In 2008 is in zowel Hendrik-Ido-Ambacht als in Zwijndrecht een bestemmingsplan vastgesteld tot herziening van de zone van het industrieterrein Aan de Noord. Deze bestemmingsplannen hebben betrekking op het voormalig terrein van metaalhandel Van Dalen en het terrein van Scheepswerf Van der Pol. In deze bestemmingsplannen wordt het gezoneerde industrieterrein verkleind ten gevolge van het vertrek van deze bedrijven op die locaties. Het bestemmingsplan van de gemeente Zwijndrecht is goedgekeurd en onherroepelijk van kracht geworden; het (qua opzet inhoudelijk identieke) bestemmingsplan van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is op juridisch-technische gronden niet goedgekeurd.
- Het voorontwerp van het bestemmingsplan Noordoevers is in beide gemeenten in een inspraakprocedure gebracht en gelijktijdig is het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp-bestemmingsplan zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2009 ter inzage worden gelegd en begin 2010 door de beide gemeenteraden worden vastgesteld.
- In het derde kwartaal van 2009 zal een procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder worden gestart voor de toekomstige woningbouw binnen het project Noordoevers.

planning realisatie project Noordoevers

Voor de uitvoering van het Project Noordoevers is een totaalplanning opgesteld. De ROM-D zal deze planning periodiek actualiseren en nader detailleren. De totale plancapaciteit van het project bedraagt circa 1.300 woningen (ongeveer 550 woningen in Zwijndrecht en ongeveer 750 woningen in Hendrik-Ido-Ambacht); volgens de planning zal de laatste fase van de geplande woningbouw in 2021 worden voltooid.

Over de gefaseerde uitvoering kan op basis van de huidige plannen het volgende worden opgemerkt. De opzet van de planning sluit aan bij de gekozen planmethodiek in het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan voor de Noordoevers:

- In eerste aanleg zal de nieuwbouw van woningen op gronden in de gemeente Zwijndrecht plaatsvinden. De start van deze bouw zal naar verwachting in 2010/2011 plaatsvinden.
- Volgens de planning zullen aansluitend de overige deelgebieden binnen het project Noordoevers in uitvoering komen; in het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan is aan die gronden een uit te werken woonbestemming toegekend. De uitwerking ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zal per deelgebied plaatsvinden, dan wel voor enkele deelgebieden tegelijk. Op de plankaart van het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan voor de Noordoevers zijn deze deelgebieden aangeduid met de letters.
In de projectplanning van de ROM-D is de voorgenomen realisatie van deze deelgebieden nader uitgesplitst.

De gronden voor de 1^e fase van de woningbouw zijn aangegeven op het bijgevoegde

kaartje. Deze gronden zijn in bezit van de gemeente Zwijndrecht en projectontwikkelaar ABB in Sliedrecht, met wie de ROM-D in overleg is over de concretisering van de samenwerking. Het doel van dit overleg is om tot verwezenlijking van deze fase te komen.

Beknopt samengevat in tabelvorm levert de planning het onderstaande beeld:

	ontwerpfase	bouwrijp maken	bouwperiode
Zwijndrecht deelgebied 1	2008-2009	2010	2010-2011
Zwijndrecht deelgebied 2	2009-2010	2011	2011-2012
Zwijndrecht deelgebied 3 H-I-Ambacht deelgebied 1	2010-2011	2012	2012-2013
H-I-Ambacht deelgebied 2	2011-2012	2013	2013-2014
H-I-Ambacht deelgebied 3	2012-2013	2014	2014-2015
H-I-Ambacht deelgebied 4	2013-2014	2015	2015-2016
H-I-Ambacht deelgebied 5	2015-2016	2017	2017-2018
H-I-Ambacht deelgebied 6	2017-2018	2018	2019-2020

De planning wordt periodiek op basis van actuele inzichten geëvalueerd en zonodig bijgesteld. Op grond van het voorgaande kan worden geconstateerd, dat de realisatie van het Project Noordoever daadwerkelijk in gang is gezet en met een gezamenlijke inspanning van de hierbij betrokken overheidspartners zal worden gerealiseerd. De betrokken bedrijven langs de Veersedijk zullen binnen de planperiode van dit project hun activiteiten op de huidige vestigingslocaties beëindigen, wat noodzakelijk is voor de uitvoering van het project door de ROM-D. Indien zou komen vast te staan dat via minnelijk overleg onvoldoende vooruitgang wordt geboekt bij de verwerving van die locaties, zal – parallel aan blijvende inspanningen om via overleg tot resultaten te komen – in voorkomende gevallen worden overwogen om een onteigeningsprocedure te starten. De ROM-D heeft in de communicatie met de betreffende bedrijven consequent aandacht geschonken aan het publiekrechtelijk traject (masterplan, structuurplan, bestemmingsplan, onteigeningsplan). De kans dat op enig moment noodgedwongen een onteigeningsprocedure zal moeten worden opgestart is daarbij aan de orde gesteld. De

ROM-D heeft in de exploitatieopzet voor het project Noordoever rekening gehouden met de kosten van zowel minnelijke verwerving als ook van de kosten, die gemaakt moeten worden bij eventuele onteigeningsprocedures.

Binnen de gefaseerde uitvoering van de Noordoever wordt rekening gehouden met de bestaande rechten van de nog gevestigde bedrijven. De aanduiding van de grens van het industrieterrein Aan de Noord wordt pas herzien op het moment, dat de aankoop van een bedrijf is gerealiseerd. De procedure voor de zoneherziening van het industrieterrein wordt dus in de loop der jaren een aantal keren doorgevoerd. Deze aanpak heeft tot gevolg dat de gevestigde bedrijven hun werkzaamheden op de huidige bedrijfslocaties op grond van hun vigerende milieuvergunning blijven uitvoeren; hun bestaande rechten worden gerespecteerd. Anderzijds maakt de zoneherziening van het industrieterrein (op het moment dat één of meer bedrijven tot verkoop aan de ROM-D hebben besloten) het mogelijk om daarop aansluitend de woningbouw op de Noordoever in fasen te realiseren.

planning realisatie woningbouw in De Volgerlanden-Oost

In de projectplanning voor De Volgerlanden is voorzien dat de oplevering van de woningbouw in het deelgebied De Volgerlanden-Oost zal plaatsvinden in de jaren 2012 tot en met 2014. Deze planning zal nader worden uitgewerkt aan de hand van de indeling van de woningproductie per woningcluster, afgestemd op de taakstelling van de private samenwerkingspartners voor de woningbouw in dit deel van De Volgerlanden.

In de planmethodiek voor het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost is gekozen voor een globale, nader uit te werken woonbestemming. In de regels is een bouwverbod opgenomen, zolang en voor zover de uitwerking van de bestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening nog geen rechtskracht heeft verkregen.

Het bouwverbod kan slechts met een bijzondere binnenplanse ontheffingsprocedure worden doorbroken, indien het bouwplan waarvoor deze procedure wordt gevolgd past in een (concept-)uitwerkingsplan dan wel past in een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. Bij het doorlopen van een dergelijke ontheffingsprocedure dienen de in het plan vastgelegde procedureregels te worden gevolgd om de belangen van derden te waarborgen.

In het onderhavige bestemmingsplan voor De Volgerlanden-Oost zijn daarenboven bepalingen opgenomen in het kader van de uitwerking van de globale woonbestemming, gericht op onder meer het opstellen van nadere richtlijnen met betrekking tot:

- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- de gewenste beeldkwaliteit, de kwaliteit van de openbare ruimte, duurzaam bouwen, groenvoorzieningen etc.

Tevens is in het bestemmingsplan vastgelegd dat bij de uitwerking ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de actuele invloed van industrielawaai en overige hinderaspecten voorafgaande aan de vaststelling van een uitwerkingsplan wordt onderzocht. Dit is een waarborg voor een adequate afstemming tussen deze milieuaspecten en de realisering van nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost.

Bij besluit van 16 oktober 2004 hebben Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld voor De Volgerlanden-Oost, onder meer voor 420 woningen als gevolg van het industrielawaai van het industrieterrein 'Aan de Noord'.

De behoefte aan deze hogere grenswaarde voor industrielawaai is, zeker voor het overgrote deel van deze woningen, tijdelijk van aard. Aangezien het streven er op is gericht de bedrijven in de oeverstrook langs de Rietbaan op te heffen, dan wel te verplaatsen, waardoor het industrielawaai op termijn niet meer aanwezig zal zijn. Hooguit zal dan voor een klein deel van de nieuw te bouwen woningen in de meest noordoostelijke hoek van het plangebied gebruik gemaakt moeten worden van die hogere grenswaarde (in verband met de geluidemissie van de bedrijven op het nabij gelegen bedrijventerrein Antoniapolder). In het kader van een goede ruimtelijke ordening biedt het hiermee in de regels neergelegde stelsel waarborgen dat bij de uitwerking van de globale bestemming in één of meer uitwerkingsplan(nen) een actuele afweging wordt gemaakt van de voortgang van de bedrijfsbeëindiging van de bedrijven ten oosten van de Veersedijk en de mate waarin (op dat moment) nog aanwezige activiteiten al dan niet van invloed zijn op de gefaseerde woningbouw in De Volgerlanden-Oost. Aan de hand van actuele informatie en voortschrijdend inzicht zal per (concept-)uitwerkingsplan een nadere analyse worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

Naast de hierboven omschreven aspecten ten aanzien van het thema industrielawaai, is in de plantoelichting ook ingegaan op de overige milieu-aspecten (zoals externe veiligheid). Verwezen wordt naar paragraaf 2.4.6. en de in de verbeelding in dat verband opgenomen milieuzone (aanduiding). Het gebied tussen deze aanduiding en de bedrijven langs de Rietbaan vormt een onderzoeksgebied. In de regels is bepaald, dat in dit gebied geen milieugevoelige objecten/functies (zoals woningen) worden gerealiseerd, behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders. In de regels is nader omschreven dat voorafgaande aan een dergelijke ontheffing uit nader onderzoek moet zijn gebleken dat de feitelijke zone waarbinnen hinder aanwezig is tengevolge van milieuverstorende activiteiten van een bedrijf waarop die zone betrekking heeft, mede gelet op de geldende milieuvergunning, zodanig is dat het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de zone aanvaardbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bedrijven waarop de zone betrekking heeft en die van de (toekomstige) bewoners.

Bij de uitwerking van de woonbestemmingen in De Volgerlanden-Oost op basis van art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zullen de uitkomsten van dat nader onderzoek worden meegenomen in het uitwerkingsplan, mede om op die wijze aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het deelgebied De Volgerlanden-Oost.

2.5. Planmethodiek

2.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting.

2.5.2. Bestemmingsmethodiek

Algemeen

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor:

- een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming voor het deel van het plangebied dat wordt heringericht en
- eindbestemmingen voor bestaande en te handhaven functies in het plangebied.

De keuze voor de globale, nader uit te werken bestemming, of voor een eindbestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen de twee bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Uit te werken bestemming

Voor het overgrote deel van het plangebied is niet direct aangegeven op welke wijze bebouwing en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering wordt aldus, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd (uitwerkingsplicht). Bij de uitvoering van deze taak moet het college zich houden aan de regels welke door de gemeenteraad met betrekking tot deze uitwerking zijn vastgesteld. In de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming is de opdracht genoemd die burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de nadere uitwerking van de bestemming.

De aspecten die juridisch zijn vastgelegd, betreffen onder andere:

- a. de begrenzing van de bestemming;
- b. de kwantitatieve aspecten met betrekking tot de te realiseren functies;
- c. de belangrijkste aspecten samenhangend met de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied;
- d. de functionele en ruimtelijke aspecten met betrekking tot een aantal specifieke elementen bij de inrichting van het gebied;
- e. de toelaatbare bebouwing.

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een "directe bouwtitel". In eerste instantie geldt voor deze bestemming een bouwverbod. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wro. Bij de uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer

gedetailleerd behoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

Na de uitwerking van de bestemming door burgemeester en wethouders, worden de artikelen met de globale bestemmingen uit de regels vervangen door gedetailleerde bestemmingen. De overige algemene bepalingen uit het plan blijven hun geldigheid ook na de uitwerking behouden. Het uitwerkingsplan, waarbij ook weer verbeeldingen, bebouwingsregels en toelichting behoren, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient een procedure te worden gevolgd, waarbij het (ontwerp-)uitwerkingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Van deze terinzagelegging wordt vooraf mededeling gedaan in diverse dag- of nieuwsbladen. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden mondeling of schriftelijk bij burgemeester en wethouders hun zienswijzen indienen tegen het (ontwerp) uitwerkingsplan. Binnen acht weken na afloop van deze termijn moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen omtrent de uitwerking, waarbij dit college erop toeziet, dat het uitwerkingsplan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regels en grenzen.

Er bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bouwregels. In deze gevallen is sprake van een "directe bouwtitel". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies (bestemmingen) bevatten.

De eindbestemmingen zijn opgenomen langs de randen van het plangebied, alsmede voor de aan de grenzen van het plan gelegen verkeersbestemmingen.

Globaliteit en flexibiliteit

Mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan bestaat er behoefte aan een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Door het opnemen van een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming is er sprake van een zekere globaliteit en flexibiliteit. Daarnaast kan een verder gewenste globaliteit en flexibiliteit mede worden bereikt door voor het plangebied bovendien gebruik te maken van de mogelijkheden om van de regels van het bestemmingsplan ontheffing te verlenen dan wel toepassing te geven aan de mogelijkheden het plan op onderdelen te wijzigen.

2.5.3. Verbeelding

De bij het bestemmingsplan behorende verbeelding bestaat uit één blad (schaal 1 : 2.000).

De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond aangevuld met kadastrale gegevens.

Op de verbeelding worden door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud (bestemmingsomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de eerste leden van de artikelen in hoofdstuk 2 van de regels (de bestemmingsregels).

Naast de primaire bestemmingen is er tevens een viertal dubbelbestemmingen van kracht, die over de onderliggende bestemmingen heen zijn gelegd. Deze dubbelbestemmingen kunnen elkaar overigens ook overlappen.

Naast de bestemmingen en dubbelbestemmingen bevat de verbeelding een aantal aanduidingen. Het gaat hier om onder meer geluid-, milieu-, veiligheids-, vrijwarings- en Wro-zones, maar ook om functieaanduidingen zoals detailhandel. Ook is een aantal bouw- en maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

2.5.4. Toelichting op de regels

De regels bevatten, samen met de verbeelding, bepalingen over de bestemmingen, het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vijf hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: inleidende regels
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels
- hoofdstuk 3: dubbelbestemmingen
- hoofdstuk 4: algemene regels
- hoofdstuk 5: overgangs- en slotregels

Hieronder worden deze hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

De artikelen 'Begrippen' en 'Wijze van meten' vormen het eerste hoofdstuk.

In het artikel "Begrippen" wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot. In het artikel "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de bestemmingen weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

De volgende onderdelen worden onderscheiden:

- Bestemmingsomschrijving
In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.
- Bouwregels
In dit onderdeel worden bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing.
- Nadere eisen (indien van toepassing)
- Ontheffing van de bouwregels (indien van toepassing)
- Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing)
- Ontheffing van de gebruiksregels (indien van toepassing)
- Aanlegvergunning (indien van toepassing)
- Sloopvergunning (indien van toepassing)
- Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing)
- Specifieke procedureregels (indien van toepassing)

In het volgende gedeelte wordt ingegaan op de in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor een detaillering van deze groenvoorzieningen omdat deze een wezenlijk onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige karakteristiek van de zone langs de Veersedijk.

Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor een binnen het plangebied gelegen kantoor welke bij de herinrichting van "De Volgerlanden-Oost" kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming is de vestiging van maatschappelijke doeleinden mogelijk. De bouwregels sluiten aan op de bestaande situatie.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor maatschappelijke functies. Daaronder worden begrepen educatieve voorzieningen (zoals scholen), religieuze voorzieningen (zoals kerken), culturele voorzieningen (zoals een bibliotheek of een cultureel centrum), sociale voorzieningen (zoals een wijkcentrum) en naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen. Binnen de gegeven doeleindenomschrijving is een functiewisseling toegestaan.

De gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Tevens is voor de bebouwing de bouwmassa bepaald (gothoogte, dakhelling en hoogte).

In het buurtschap Burgemeester van Akenwijk komt de voormalige Elimkerk voor, die thans wordt gebruikt voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen gecombineerd met wonen. Het gebouw is aangeduid als detailhandel en wonen.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen voor gronden waar het om stedenbouwkundige redenen ongewenst is dat bebouwing wordt opgericht. Over het algemeen betreft het hier gronden aan de voorzijde van functies, veelal gelegen aan openbare ruimten. Daarnaast heeft de bestemming betrekking op een gedeelte van de gronden gelegen naast

zijgevels.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van verkeersgebieden waarin de verblijfsfunctie primair is ten opzichte van de stroomfunctie. De bestemming omvat de rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden.

Water

Deze bestemming is opgenomen voor de watergang die parallel loopt aan de Vrouwgelenweg.

Wonen

Voor de in het plan aanwezige en te bouwen woningen is een woonbestemming opgenomen. Bij de opzet van de bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie. In verband hiermede is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling die vooral gericht is op het beheer. Ontwikkelingen ten aanzien van bestaande woningen bewegen zich daarbij vooral op het gebied van erfbebouwing (bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte).

Bestaande en nieuw te bouwen woningen dienen te worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Voor de bestaande woningen is de goothoogte, dakhelling en/of hoogte aangegeven in de verbeelding; voor de nieuw te bouwen woningen zijn de maatvoeringen in een tabel in de regels opgenomen.

Voor het perceelsgedeelte buiten de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken(het bijbehorend "erf") zijn bouwregels opgenomen die zowel uitbreidingen van de woning (op de begane grondlaag) als bijgebouwen mogelijk maken.

Voor de woonpercelen is de mogelijkheid geboden bij de woning beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten te bouwen of een deel van de bebouwing als zodanig te gebruiken. De bepalingen bieden geen extra bouwmogelijkheden; de op te richten bebouwing dient te passen binnen de kaders voor erfbebouwing (maximaal bebouwingspercentage voor het erf en een maximale grondoppervlakte voor erfbebouwing).

Wonen (uit te werken)

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. De Betuweroute is hierbinnen gelegen. Voor deze route is een aanduiding 'vrijwaringszones - spoor' opgenomen.

Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

Functionele en programmatistische aspecten

De hoofdfunctie is woondoeleinden. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies, zoals maatschappelijke doeleinden, verkeers- en groenvoorzieningen en water.

Ten aanzien van het programma zijn bepalingen opgenomen over het aantal te bouwen woningen.

Uitwerkingsregels

In navolging van het eerdergenoemde Stedenbouwkundig plan zijn specifieke bepalingen opgenomen over de toekomstig gewenste inrichting, welke voor zover mogelijk zijn vertaald in de uitwerkingsregels. In het artikel zijn administratieve regels, programmatische regels, inrichtingsregels, faseringsregels, regels omtrent overige aspecten (waaronder regels omtrent bebouwing, akoestische aspecten, archeologie en het Perenlaantje) opgenomen.

Bouwregels en ontheffing van de bouwregels

In de bouwregels is de vermelding opgenomen dat dient te worden voldaan aan het bepaalde in de uitwerkingsregels. Daarnaast zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Er is vervolgens een ontheffing opgenomen voor het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap.

Aanlegvergunning

In een aanlegvergunningstelsel is opgenomen dat bepaalde werkzaamheden in beginsel niet mogen worden uitgevoerd ter plaatste van de aanduiding 'railverkeer' en de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor'.

Hoofdstuk 3: dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor een in het plan gelegen (ondergrondse) aardgastransportleiding.

Ten behoeve van de primaire leidingfunctie zijn andere bouwwerken toegestaan. Bouwwerken ten dienste van de secundaire bestemmingen zijn afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling.

Aan de leidingen is door het opgenomen aanlegvergunningstelsel een nadere planologische bescherming gegeven. Voordat een aanlegvergunning wordt verleend zal vooraf door burgemeester en wethouders advies in worden gewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt, dat ter weerszijden van de aardgastransportleiding rekening dient te worden gehouden met veiligheidszones.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden voor delen van het plangebied. De bebouwingsmogelijkheden zijn hier in beginsel zeer beperkt gehouden. Bovendien is een aanlegvergunningstelsel van kracht.

Waterstaat

De bestemming heeft betrekking op de zogenoemde "keurzones" ter weerszijde van de in het plangebied gelegen hoofdwatgangen gelegen aan de oostzijde van de Vrouw-gelenweg. De breedte van deze zones is gebaseerd op de keur van het Waterschap Hollandse Delta en bedraagt 5 m. Naast de bepalingen van het bestemmingsplan is tevens de keur van het waterschap op deze gronden van toepassing. Bij de ontwikkeling binnen deze zones dienen door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Binnen de regels is rekening gehouden met wijzigingen van de hoofdwatgangen, zoals het verbreden of, bij de herinrichting van het woongebied, de wijziging van de situering

van bestaande en, bij de uitwerking van de globale bestemming, de aanleg van nieuwe hoofdwatgangen. Deze aanpassingen zullen dan tevens gevolgen hebben voor de bijbehorende keurzones.

Op deze gronden blijft overigens, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, de keur van voornoemd waterschap van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen Wro/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de ter plaatse van de Veersedijk gelegen hoofdwatkering. Ook de Sophiaspoortunnel is een primaire waterkering.

De breedte van de bestemming is afgeleid van de keur van het Waterschap Hollandse Delta. De waterstaatkundige bestemming (functie) is primair gesteld ten opzichte van de andere bestemmingen. Ontwikkelingen binnen de bestemming, waaronder begrepen herinrichting en/of bouwen, zijn slechts toegestaan voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen. Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient door burgemeester en wethouders bij ontwikkelingen advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, het Waterschap Hollandse Delta.

Op deze gronden blijft overigens, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, de keur van voornoemd waterschap van toepassing. Door de opgenomen regeling kan sprake zijn van een gecoördineerde vergunningverlening tussen Wro/Woningwet enerzijds en de keur anderzijds.

Hoofdstuk 4: Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene bepalingen opgenomen, zoals de antidubbelregel, algemene bouwregels (waaronder erfbouwingsregels en overschrijding van bouwgrenzen), algemene aanduidingsregels, algemene ontheffings-, wijzigingsregels- en procedureregels.

In de algemene aanduidingsregels zijn de diverse zones nader omschreven. Het betreft hier de 'geluidszone industrie (50 dB(A))', de samengestelde 'milieuzone - zones Wet milieubeheer', de bij LPG en leiding behorende veiligheidszones, de 'vrijwaringszone - spoor' en de 'Wro-zone wijzigingsgebied'.

Binnen de eerste vier genoemde zones gelden beperkingen ten aanzien van de bestemmingen en bebouwing. Ter plaatse van de 'Wro-zone wijzigingsgebied' is een wijzigingsbevoegdheid van kracht, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

De wijzigingsbevoegdheid biedt een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden).

In de wijzigingszone is tevens de mogelijkheid geopend om gedetailleerde woonbestemmingen te kunnen wijzigen in de globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming "Wonen (uit te werken)" indien daaraan bij de realisatie van het plan behoefte bestaat. Ten aanzien van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid

gelden verder de volgende voorwaarden:

De omzetting van de functie dient noodzakelijk of gewenst te zijn in het kader van de realisatie van het woongebied, waarbij sprake is van aanpassingen c.q. wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan waarin begrepen de te realiseren infrastructuur. Verder zal toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid "volgend" zijn, dit houdt in dat aan deze bepaling slechts toepassing zal worden gegeven nadat overleg met belanghebbenden geleid heeft tot overeenstemming over de verwerving van (een gedeelte van) gronden en opstallen en de uiteindelijke begrenzing van percelen.

DEEL 3. VERANTWOORDING

3.1. Ruimtelijke ordening

Het plangebied van De Volgerlanden-Oost wordt ruimtelijk begrensd door :

- de Vrouwgelenweg aan de zuid- en westzijde;
- de Veersedijk aan de oostzijde;
- de Van Renesseborch, de IJdenhove en de Van Kijfhoekstraat aan de noordzijde.

In de Volgerlanden-Oost wordt het woongebied van De Volgerlanden afgerond.

Aan de noordzijde wordt de Noordwand en -voeg doorgetrokken vanuit De Volgerlanden-West. De wand wordt afgerond door een stedenbouwkundig accent van vijf tot negen bouwlagen.

Aan de westzijde van het plangebied wordt het karakter van de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg in de nieuwe bebouwing langs de Vrouwgelenweg voortgezet.

Het plan is tevens getoetst met aan de AMvB – ruimte (ontwerp). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de AMvB.

3.2. Volkshuisvesting

Het voorlopige woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van 1087 woningen, waarvan 281 woningen in de sociale sector.

3.3. Mobiliteit

In het plangebied is een enkele gebiedsontsluitingsweg (maximumrijdsnelheid 50 km/u) voorzien: de Jacobuslaan die de Laan van Welhorst verbindt met de Veersedijk en via een nieuwe rotonde zal aansluiten op het te verlengen Noordeinde in het bedrijventerrein "Antoniapolder". De overige wegen in het plangebied zullen als buurt- en erfontsluitingswegen worden vormgegeven. In het plangebied zullen ook autoluwe gebieden worden gerealiseerd.

3.4. Milieu

De uitkomsten van (onder meer) de onderzoeken voor industrielawaai, luchtkwaliteit en externe veiligheid tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van De Volgerlanden-Oost.

3.5. Waterhuishouding

De Volgerlanden-Oost is verdeeld in twee peilvlakken: een noordelijk peilvlak en een zuidelijk peilvlak. De scheiding tussen de twee peilvlakken ligt ter hoogte van het Sophiapark. Het noordelijk peilvlak ligt N.A.P. -2.15 m. Het zuidelijk peilvlak is beperkt tot de gebieden met de bestaande bebouwing (langs de Vrouwgelenweg en Veersedijk met Onderdijkse zone) en heeft een peilmaat van N.A.P. -1.90 m. Dit is ter voorkoming van het verzakken van de bestaande bebouwing.

Het water wordt afgevoerd van oost naar west.

3.6. Ecologie

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft ontheffing verleend op grond van de Flora- en faunawet ten behoeve van de realisering van De Volgerlanden-Oost.

DEEL 4. UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSPRAAK

4.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De woningbouw in De Volgerlanden-Oost vormt een onderdeel van het woningbouwprogramma voor de totale wijk De Volgerlanden, dat mede voorziet in de beoogde doelstelling voor het realiseren van woningbouw in de diverse marktsegmenten. Dit programma is afgestemd op de regionale woningbouwprogrammering in de Drechtsteden. De realisatie van De Volgerlanden vormt hierbinnen de grootste bouwlocatie in de regio.

In totaliteit zal 30% van de nieuwbouw in De Volgerlanden (berekend over de oorspronkelijk bepaalde woningbouwcapaciteit van 4.500 woningen voor de wijk als geheel) in de sociale sector worden gerealiseerd. Ook in het gebied De Volgerlanden-Oost wordt een belangrijk deel van de geplande woningen in de sociale sector gebouwd. Deze bouwproductie is binnen de regio Drechtsteden van grote betekenis voor de doorstroming op de woningmarkt in de Drechtsteden en daarmee voor de mogelijkheid om in diverse gemeenten in de regio tot herstructurering van bestaande woonwijken te kunnen overgaan.

Aangezien de ook de woningbouw binnen De Volgerlanden-Oost voorziet in de regionale behoefte aan nieuwbouwwoningen wordt het onderhavige plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Gelet op de urgentie van de behoefte aan de binnen het plangebied te realiseren functies zal naar verwachting toepassing worden gegeven aan een binnenplanse ontheffingprocedures voor diverse bouwplannen De Volgerlanden-Oost, vooruitlopend op de totstandkoming van uitwerkingsplannen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

4.2. Economische uitvoerbaarheid

Terzake van de realisatie van de totale wijk De Volgerlanden is met de gemeente Zwijndrecht een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de grondexploitatie.

Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal ook een ontwerp-exploitatieplan ter inzage worden gelegd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

4.3. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel

van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

4.4. Wet voorkeursrecht gemeenten

De raad heeft bij besluit van 6 juli 2009 een (nieuw) voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op een aantal percelen binnen het plangebied.

4.5. Fasering

De daadwerkelijke verwezenlijking van De Volgerlanden vindt gefaseerd plaats. Bij de detaillering van de plannen kan op onderdelen die fasering gewijzigd worden, afhankelijk van onder meer de grondverwerving en eventuele belemmeringenzones. Naar alle waarschijnlijkheid zal het deelgebied De Volgerlanden-Oost in drie fasen worden gebouwd (deelgebieden A, B en C), dit in afwijking van het genoemde Stedenbouwkundig plan waarin nog werd aangenomen dat een opsplitsing in twee fasen zou plaatsvinden.

De gefaseerde uitwerking krijgt te zijner tijd gestalte in de opstelling van uitwerkingsplannen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.6. Verwerkelijking in de naaste toekomst

De projectplanning voor De Volgerlanden geeft inzicht in de voorgenomen realisatie van de diverse fasen. Daaruit is af te leiden dat de gronden voor woningbouw in De Volgerlanden-Oost in de komende vijf jaar nodig zijn voor de planrealisatie.

Deze gronden zijn voorzien van een aanwijzing als bedoeld onder 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om tot uitdrukking te brengen dat de verwerkelijking van de toekomstige woonbestemming in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Uitgangspunt voor de planrealisering is de verkrijging van de gronden door de gemeente op basis van minnelijk overleg. De genoemde aanwijzing maakt, indien minnelijk overleg niet op korte termijn mogelijk blijkt, een (versnelde) onteigening mogelijk.

4.7. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In afdeling 6.4 van deze wet worden regels gegeven over het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van de fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen van eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De gemeente is eigenaar van het overgrote deel van de gronden waarop de realisatie van de nieuwbouw in De Volgerlanden-Oost zal plaatsvinden. Een deel van de gronden is (nog) niet in bezit van de gemeente. Om die reden is het wettelijk verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Het doel van een exploitatieplan is:

- de noodzakelijke publiekrechtelijke grondslag leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van de leges voor een bouwvergunning, dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van het exploitatieplan
- een fasering vastleggen met tijdsvakken en met koppeling tussen de tijdvakken waarin bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden; deze fasering dient als kader voor de realisering;
- een kader vastleggen van voorschriften en verboden die van toepassing zijn bij bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten; dit kader wordt opgenomen om te waarborgen dat de gemeentelijke eisen voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, van openbare werken en het woonrijp maken en de regels voor de uitvoering daarvan in acht worden genomen.

Momenteel wordt gewerkt aan de opstelling van een ontwerp-exploitatieplan. Dat ontwerp zal tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Na de vaststelling zal het exploitatieplan minimaal één keer per jaar worden herzien.

4.8. Uit te werken woningbouwprojecten

In verband met de gewenste spoedige realisatie van de onderdelen van het bestemmingsplan zal mogelijk voor enkele deelgebieden toepassing worden gegeven aan de wettelijke flexibiliteitsmogelijkheden. Dit zal gebeuren aan de hand van de binnenkort te ontwikkelen concept-uitwerkingsplannen voor delen van De Volgerlanden-Oost. Die concept-uitwerkingsplannen zullen als toetsingskader dienen voor de te

verlenen bouwvergunningen.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, ingevolge artikel 50 Woningwet een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen geldt voor zover een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft verkregen. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening diende ten aanzien van uitwerkingsplannen een bouwverbod in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening op uitwerkingsplannen van toepassing is, voorziet in een terinzagelegging van het uitwerkingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken. Van de terinzagelegging zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan. De procedure voorziet verder in de mogelijkheid om gedurende die 6 weken bij burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen tegen het voornemen tot vaststelling van het uitwerkingsplan. Na afloop van de 6 weken termijn dienen burgemeester en wethouders binnen acht weken een besluit te nemen omtrent het uitwerkingsplan. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.9. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal een inspraakprocedure doorlopen. Hiertoe wordt het voorontwerp zes weken ter inzage gelegd. Tevens zal een inspraakavond worden gehouden.

Gedurende termijn van zes weken van terinzagelgging wordt gelegenheid geboden om zienswijzen over het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren te brengen. De resultaten van de inspraakprocedure zullen worden gebundeld in de Nota Inspraak en Overleg.

4.10. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgelegd aan (in ieder geval) de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimtelijke Beheer;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
4. Ministerie van Landbouw, Ntuur en Voedselkwaliteit;
5. Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
6. Ministerie van Defensie;
7. Gastransport Services;
8. Oasen;
9. Tennet B.V.;
10. Eneco Energie Infra Services B.V.;
11. Connexion – regio Zuid-West;
12. Arriva;
13. KPN Telecom, OLL Leidingbeheer;
14. Pro Rail Infraprojecten, afdeling GJZ / Planologie;
15. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
16. Kamer van Koophandel;

17. Burgemeester en wethouders van Zwijndrecht;
18. Politie, regio Zuid-Holland Zuid;
19. Brandweer Hendrik-Ido-Ambacht.

De resultaten van het overleg zullen worden gebundeld in de Nota Beantwoording Inspraak en Overleg.

Bijlagen

Bijlage

Besluit van Gedeputeerde Staten van 16 oktober 2004
tot het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder

provincie
ZUID HOLLAND

DIRECTIE GROEN, WATER EN

MILIEU
afdeling MilieuCONTACTPERSOON
mw. J. FöllingsDOORKIESNUMMER
070 - 441 65 35E-MAIL
Folling@pzh.nlPROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den HaagTELEFOON
070 - 441 66 11FAX
070 - 441 78 15WEBSITE
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

besluit/2004/17423A

AC	S	B	W	W	W	W
kennisgeving						
conform						
behandelen						
d.d.: 8 NOV 2004						
bestissug d.d.						
Class:						
Afd.: 061mdo						
Reg.nr.: 0408632						
bur.						
adv.						
ambt.						
afn.						
Ontv.bev:						
par. af:						

ONS KENMERK

DGWM/2004/17423A

UW KENMERK

KAMP0405869

BIJLAGEN

DATUM

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 oktober 2004

Op 28 juli 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluid-hinder vast te stellen voor 700 nieuw te bouwen woningen en twee bestaande woningen in de zone van de Veersedijk en de Jacobslaan en in de zone van het industrieterrein 'Aan de Noord'. De woningen behoren tot het ontwerp bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost'.

Het ontwerpverzoek heeft van 28 mei 2004 tot en met 24 juni 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om hierover schriftelijk of mondeling opmerkingen te maken. Over het ontwerpverzoek zijn opmerkingen gemaakt. Wij kunnen ons vinden in de behandeling hiervan door verzoekster.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op de Hoofdstukken V en VI van de Wet geluid-hinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	140	Veersedijk	55
Woningen aan de Vrouwgelenweg nrs. 84/86 en 92	2	Jacobslaan	55
Woningen	140	Jacobslaan	55

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden.

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woningen	420	Industrieterrein 'Aan de Noord'	55

Kanttekeningen

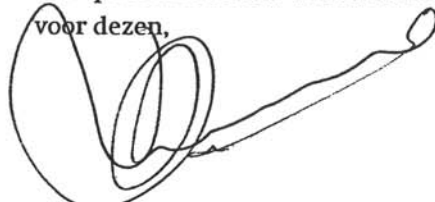
Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein 'Aan de Noord' wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 19 juni 1991, kenmerk 91.003611;
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

5 NOV 2004

ONS KENMERK

DGWM/2004/17423A

PAGINA 3/3

AFSCHRIFT AAN

- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
- Samenwerkende bedrijven Arbez BV, Postbus 4, 2860 AA Hendrik-Ido-Ambacht;
- Visser & Silfhout Advocaten, Postbus 1034, 3300 BA Dordrecht;
- Veersedijk Beheer BV, Postbus 1, 2860 AA Hendrik-Ido-Ambacht;
- Van Dalen Hendrik-Ido-Ambacht BV, Postbus 80, 2860 AB Hendrik-Ido-Ambacht;
- Scheeps- en reparatiewerf A. van Vliet en Zn. BV, Veersedijk 273, 3341 LM Hendrik-Ido-Ambacht;
- Van Gameren Transport BV, Veersedijk 281, 3341 LM Hendrik-Ido-Ambacht.

Regels

**GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT
BESTEMMINGSPAN “DE VOLGERLANDEN-OOST”**

Regels

Werknummer: 204.452.01

Bestand: J:/204/452/01/CDR/2.VOORONTWERP/S-BP-204.452.01-17 augustus
2009.rtf

Datum: 17 augustus 2009

**KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam**

Inhoudsopgave regels	Blz.
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Kantoor	15
Artikel 5 Maatschappelijk	16
Artikel 6 Tuin	17
Artikel 7 Verkeer	18
Artikel 8 Water	19
Artikel 9 Wonen	20
Artikel 10 Wonen - Uit te werken	24
Hoofdstuk 3 DUBBELBESTEMMINGEN	31
Artikel 11 Leiding - Gas	31
Artikel 12 Waarde - Archeologie	33
Artikel 13 Waterstaat	35
Artikel 14 Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 4 ALGEMENE REGELS	37
Artikel 15 Antidubbeltelregel	37
Artikel 16 Algemene bouwregels	38
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 18 Algemene ontheffingsregels	43
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 20 Algemene procedureregels	47
Hoofdstuk 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 21 Overgangsrecht	49
Artikel 22 Slotregel	51

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

1.2 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.3 aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.8 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.9 achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de oorspronkelijke achtergevels van de hoofdgebouwen;

1.10 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de verzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke, niet zijnde straatmeubilair;

1.11 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar -voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - 1. het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - 2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
 - 3. bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;

1.12 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.13 automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.17 bouwvlak

een door bouwgrenzen omsloten vlak waarbinnen met name hoofdgebouwen zijn toegestaan;

1.18 berging

een bijgebouw bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken;

1.19 bestaand bouwwerk

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.20 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw en waarbij geen zelfstandige wooneenheid is toegestaan;

1.24 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen;

1.25 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd zulks met uitzondering van een zolder of vliering. Een dakterras wordt aangemerkt als zijnde bouwlaag;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak

aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.34 dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.35 dakopbouw

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak (2/5 of meer);

1.36 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten;

1.37 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.38 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van de woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.39 erfbebouwing

gebouwen en overkappingen gesitueerd op het erf buiten het bouwvlak of hoofdbebouwing, ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.40 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.41 gebouw

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

1.42 geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.43 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.44 horeca-activiteiten

het bedrijfsmatig (nagenoeg) volledig gericht zijn op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken van logies;

1.45 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

1.46 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw;

1.47 lichte bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.48 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.49 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang;

1.50 milieugevoelig object / functie

1. objecten/functies die, gelet op hun aard en omvang, hinder ondervinden van inrichtingen, (spoor)wegen en bedrijven (bedrijfsactiviteiten), voor wat betreft aspecten als geluid, luchtkwaliteit, geur, stof, veiligheid en trillingen. De volgende objecten/functies zijn als milieugevoelig aan te merken:
 - a. woonfuncties, tenzij bij of krachtens enig wettelijk voorschrift anders is bepaald;
 - b. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
 - d. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
 - e. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.
2. Daarnaast kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals luchtkwaliteit en externe veiligheid, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:

- a. accommodaties, die zijn ontwikkeld met als doel een fysieke inspanning te leveren, zoals openlucht sportaccommodaties;
 - b. hotels, penitentiaire inrichtingen en asielzoekerscentra;
 - c. kantoorgebouwen.
3. Voorts kunnen in verband met specifieke milieu-aspecten, zoals geur, ook objecten of functies als gevoelig worden aangemerkt, waaronder:
- a. verblijfsrecreatie;
 - b. dagrecreatie.

1.51 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

1.52 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder:

- podiumkunsten en bioscopen en/of
- musea en toeristische attracties en/of
- muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of
- seksinrichtingen en/of
- casino's en feestzalenverhuur;

1.53 openbaar groen

groenvoorzieningen, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.54 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.55 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.56 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.57 perifere detailhandel

detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen;

1.58 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.59 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding;

1.60 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.61 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, als dan niet in combinatie met elkaar:

1.62 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.63 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in het hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.64 voorerf

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.65 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde, of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.66 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.67 voorgevelrooilijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

1.68 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van de woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.69 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.70 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.71 woninginrichtingsartikelen

artikelen welke rechtstreeks ten dienste staan van de inrichting en aankleding van de woning, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan de volgende branches worden onderscheiden:

- raamdecoraties, zoals vitrages, jaloezieën en gordijnen;
- woningtextiel, waaronder kleden, sierkussens en badkamermode;
- verlichtingsartikelen, waaronder verlichtingsarmaturen en -kappen;
- woondecoraties, zoals accessoires, spiegels, posters, lijsten, decorartikelen, wijnrekken, kapstokken en kleinmeubelen;
- meubelen;
- vloerbedekkingen;
- keukens en/of badkamers en overig sanitair.

Onder woninginrichtingsartikelen worden uitdrukkelijk niet begrepen artikelen verband houdende met de persoonlijke verzorging, zoals (baby)kleding en dagelijkse gebruiksartikelen, zoals serviezen en bestekken.

1.72 Woningwet

de Woningwet zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.73 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en / of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus en bankfilialen;

1.74 zijerf

het bij het gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.75 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

1.76 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bestaande ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstvoorwerpen;
- g. nutsvoorzieningen en gemalen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "natuur" voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschapswaarde, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde van het "Perenlaantje".

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, kunstvoorwerpen en afvalverzamelssystemen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c mogen op gronden met de aanduiding "natuur" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een hoogte van 1 m.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verbodsregels

Op de gronden met de aanduiding "natuur" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van de houtopstanden dan wel het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg kunnen hebben;
- b. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis in het kader van het onderhoud van de houtopstanden zoals het periodiek afzetten of snoeien;
- b. werkzaamheden in het kader van het onderhoud en/of handhaving waarbij het rooien wordt gevolgd door nieuwe aanplant.

3.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de houtopstanden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en/of praktijkruimten;
- b. maatschappelijke doeleinden zoals sociale, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke doeleinden;
- c. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven binnen een bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bouwvlak: de hoogte welke geldt voor gebouwen:
 2. buiten het bouwvlak:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - voor het overige 5 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor:

- a. het oprichten van andere bouwwerken met een maximum hoogte van 7 m, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de bouw van bijgebouwen buiten het aangegeven bouwvlak, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de hoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
- c. de bijgebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van tenminste 3 m achter (de lijn welke denkbeeldig kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. voor sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen;
- b. ter plaatse van aanduiding "detailhandel" voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" voor de bestaande dienstwoning;
- d. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de goothoogte, dakhelling en hoogte van de gebouwen zoals bestaand niet mogen worden gewijzigd;
- c. van de overige bebouwing de hoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte zoals aangegeven binnen het bestemmingsvlak;
- d. geen nieuwe dienst-/bedrijfswoning mag worden gebouwd;
- e. buiten het bouwvlak bijgebouwen (bergingen) mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de hoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen.
- f. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen het bouwvlak: de hoogte welke geldt voor gebouwen;
 2. buiten het bouwvlak:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - voor het overige 5 m.
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 2. voor het overige 2 m.
- h. uitsluitend bestaande dienstwoningen zijn toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³, bestaande grotere dienstwoningen mogen worden gehandhaafd maar niet herbouwd of vergroot;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 2. 3 m voor de overige.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en (onbebouwde) erven, met de daarbij behorende bouwwerken.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn slechts andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan, met dien verstande, dat de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van:

- a. erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m;
- b. pergola's tot een hoogte van 2,70 m;
- c. uitbreidingen van de woonruimte in de vorm van entreepartijen en/of erkers, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 4 m² mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de afstand tussen de voorgevel en de naar de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens tenminste 0,80 m dient te bedragen;
 4. de ontheffing mag slechts worden verleend, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en/of architectonische) kwaliteit ter plaatse.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en andere groenvoorzieningen;
- e. bermsloten;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstvoorwerpen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. bij deze bestemming behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, waaronder begrepen straatmeubilair, kunstvoorwerpen en afvalverzamelssystemen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten hoogste 1% van de gronden mag worden bebouwd met gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishoudingsvoorzieningen;
- c. kruisingen ten behoeve van wegverkeer;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen- en nutsvoorzieningen, en andere bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waaronder begrepen bruggen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen en duikers ten dienste van de bestemming waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingsverhardingen;
- d. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dijkbebouwing" voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel aanwezige bebouwing;
- f. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groen, water, parkeren, nuts- en overige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Op de in lid 9.1 onder a. tot en met d. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. van de woningen:
 1. de goothoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 3. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de helling ten hoogste 45 graden mag bedragen;
 4. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de goothoogte, hoogte en/of dakhelling meer bedroeg dan het onder 2 en 3 bepaalde; gelden, in afwijking van het hierboven bepaalde, de bestaande maatvoeringen als maximum;
- c. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. van aaneengebouwde bijgebouwen:
 - de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrans niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m;
 - de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. van vrijstaande bijgebouwen:
 - de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder d;
- d. de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbouw (bijgebouwen, carports en/of uitbreidingen van woonruimte) mag per woning niet meer bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen, woningen in een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen of eindwoningen in een blok, 80 m²;
 2. bij tussenwoningen: 50 m²;
 3. bij gestapelde woningen: 10 m² per woning;

4. de gebouwen slechts mogen worden opgericht, indien het bij de woning behorende perceelsgedeelte voor zover dit is gelegen achter de verlengde voorgevel van de woning voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd of overdekt;
- e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor erfafscheidingen: 2 m;
 2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
 3. voor overige bouwwerken: 3 m.

9.2.2

Op de in lid 9.1 onder e bedoelde gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dijkbebouwing" gelden de volgende bouwregels:

- a. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het aantal woningen als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet mag worden vergroot;
- c. de goothoogte, dakhelling en hoogte van de gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet mogen worden gewijzigd;
- d. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsoppervlak mag worden bebouwd;
 2. de gezamenlijke grondoppervlakte van deze bebouwing niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 3. de goothoogte (ten opzichte van de weg waaraan de bijgebouwen zijn gelegen en/of toegankelijk zijn) ten hoogste 3 m mag bedragen;
 4. de hoogte van de bijgebouwen ten hoogste 1,50 m meer mag bedragen dan de toegestane goothoogte;
 5. de dakhelling ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning;
- e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 2. voor pergola's en carports: 2,70 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1:

- a. onder b, sub 1 en 2 voor het afwijken van een goothoogte en/of hoogte met ten hoogste 1,50 m;
- b. onder c, sub 1 voor het toestaan van de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte aan de achtergevel van een woning met een grotere diepte dan 3 m bij hoekwoningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 1. de grondoppervlakte van een uitbreiding van de woonruimte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder d punt 1 en punt 2;
 4. de ontheffing mag slechts worden verleend, indien de bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;
- c. onder c, sub 2: voor het afdekken van een bijgebouw of uitbreiding van de woonruimte met een kap, waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;

2. de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d. onder d voor de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte/bedrijfsruimte bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 9.2.1 onder d punt 1 en punt 2;
 4. indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze regel, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel 20 Algemene procedureregels.
- e. onder d, sub 1: voor de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte tot een gezamenlijke grondoppervlakte van:
 1. ten hoogste 100 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 1.250 m²;
 2. ten hoogste 150 m² op percelen met een oppervlakte van tenminste 2.000 m².

9.3.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c. voor het toestaan van een afwijkende goothoogte en/of hoogte, tot ten hoogste:

- a. 1,50 m aan de aan de bovendijks gelegen gevel;
- b. 1,50 m aan de aan de benedendijks gelegen gevel;
- c. indien de ontheffing betrekking heeft op bebouwing waarop de aanduiding bouwaanduiding "karakteristiek" van toepassing is, zal de ontheffing slechts worden verleend nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

9.4 Gebruiksregels

In of bij een woning is een aan huis verbonden beroep alleen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 als bedoeld in de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten, medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

9.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.4:

- a. bij een rijksmonument, gemeentelijk monument en de bebouwing met de bouwaanduiding "karakteristiek" voor het gebruik van gehele begane grond van een woning voor een aan huis verbonden beroep, waarbij tevens detailhandel is toegestaan behorend bij het aan huis verbonden beroep, indien dit noodzakelijk is voor het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

- b. voor een beroep aan huis maximaal 100 m² mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m².
- c. door burgemeester en wethouders kan, na een daartoe te verlenen ontheffing en binnen de gegeven kaders voor erfbebouwing (zie onder meer onder a), medewerking worden verleend aan de bouw van bedrijfsruimten bij woningen, anders dan voor praktijkruimten. Bij het realiseren van bedrijfsruimten gelden de volgende randvoorwaarden:
 - 1. er zijn uitsluitend bedrijven toegestaan waarvan de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijk/verzorgende bedrijven;
 - bedrijven welke, op basis van de Wet milieubeheer, niet vergunningplichtig zijn;
 - 2. voor zover in deze regels niet anders is bepaald, mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning/perceel niet meer dan 50 m² bedragen;
 - 3. de vestiging van verkeersaantrekkende bedrijven is niet toegestaan;
 - 4. de bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
 - 5. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door degene die ter plaatse woonachtig is;
 - 6. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 10 Wonen - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

10.1.1

ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" in de eerste plaats voor een ondergrondse spoortunnel.

10.1.2

- a. wonen;
- b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen educatieve, religieuze, medische, sociale, culturele doeleinden, voorzieningen voor sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en ouderen;
- c. kantoren en/of praktijkruimten;
- d. groen- en plantsoenvoorzieningen en recreatieve terreinen zoals speel- en ligweiden;
- e. verkeersdoeleinden; waaronder begrepen rijwegen, woonstraten en woonerven; voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bermen en andere verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen transformatorgebouwtjes, gemaalgebouwen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations ten behoeve van het woongebied;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. geluidwerende/geluidbeperkende voorzieningen;
- i. straatmeubilair en afvalverzamelssystemen;
- j. kunstvoorwerpen;
- k. overige tot een woonwijk behorende voorzieningen;
- l. bij deze bestemming behorende gebouwen en andere bouwwerken.

10.2 Uitwerkingsregels

10.2.1 Administratieve regels

a Algemeen

A. Uitwerkingsopdracht

Burgemeester en wethouders dienen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 10.1 bedoelde bestemming uit te werken met inachtneming van de in dit artikel geformuleerde regels.

B. Bouwverbod

Het is, onverminderd het elders in deze regels bepaalde, verboden bouwwerken op te richten voordat de in lid 10.1 bedoelde bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt in een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft.

C. Nadere administratieve regels

1. Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel Algemene procedureregels.
2. Door burgemeester en wethouders kan, zolang de onder a.A bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken, onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen een concept-uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld. Bij toepassing van het bovenstaande dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel Algemene procedureregels.

b Nadere onderzoeksverplichting

Alvorens tot uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming over te gaan, dient voor de gronden als bedoeld in lid 10.1.2, nader archeologisch onderzoek te worden verricht naar mogelijke archeologische waarden.

c Overleg

- A. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming over te gaan, zal overleg worden gevoerd met het Waterschap Hollandse Delta.
- B. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming binnen de op de onder 10.1.2 bedoelde gronden over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de beheerder van de aardgastransportleiding.
- C. Alvorens tot de uitwerking c.q. realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming binnen de op de onder d. bedoelde gronden over te gaan, zal overleg worden gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

d Nadere procedure

- A. Alvorens tot uitwerking van de bestemming of een gedeelte daarvan over te gaan kunnen door burgemeester en wethouders nadere richtlijnen worden opgesteld ten behoeve van de verdere uitwerking. Deze richtlijnen kunnen onder meer betrekking hebben op:
 - 1. de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
 - 2. de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren bebouwing, waarbij een aanzet wordt gegeven ten behoeve van de Welstandsnota;
 - 3. de (beeld)kwaliteit van de te realiseren openbare ruimten;
 - 4. beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
 - 5. de uitwerking van de groenvoorzieningen met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op grond van de Flora- en Faunawet.
 - 6. de actuele invloed van industrielawaai op het gebied waarop de uitwerking betrekking heeft;
 - 7. binnen de veiligheidszone van het LPG-vulpunt: de invloed van het groepsrisico op de voorgenomen bebouwing in het kader van de uitwerking van de bestemming;
 - 8. binnen de zone Wet milieubeheer: de actuele invloed van geur, stof en veiligheid op de voorgenomen bebouwing.

Deze richtlijnen kunnen tevens dienen als basisdocument voor het te voeren overleg met belanghebbenden en (toekomstige) exploitanten.

- B. In de onder A bedoelde richtlijnen kan nader worden ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit, de samenhang binnen een deelgebied en de gewenste variatie tussen de onderscheiden deelgebieden. Daarnaast kunnen richtlijnen worden opgenomen ten aanzien van:
 - 1. de gewenste (steden)bouwkundige eenheid en/of;
 - 2. de gewenste architectuur / verschijningsvorm van bebouwing.

10.2.2 Programmatische aspecten

a Ten aanzien van bouwen ter plaatse van de functieaanduiding "railverkeer"

De bestemming heeft betrekking op het ondergronds gelegen gedeelte van de Betuwespoorlijn (tunnel) met bijbehorende voorzieningen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing waarbij uitsluitend onder peil mag worden gebouwd alsmede ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" tot de aangegeven hoogte. Nieuwe woningen dienen een afstand in acht te nemen van tenminste 35 m tot het hart van elk van de beide tunnelbuizen van de Sophiaspoortunnel.

b Ten aanzien van de woningen

- A. Binnen de bestemming zullen ten minste 900 en mogen ten hoogste 1100 woningen worden gebouwd.
- B. Bij de fasegewijze realisatie van het plan zal periodiek onderzoek worden gedaan naar de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

c Ten aanzien van maatschappelijke doeleinden, kantoren en praktijkruimten

- A. als terreinoppervlak mag ten hoogste 3 ha worden aangewezen;
- B. van de gronden mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
- C. bovengenoemde functies mogen worden gecombineerd met woonfuncties;
- D. de bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren en praktijkruimten mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m². Ten aanzien van kantoren is het beleid gericht op vestigingen met een wijk- of lokaal verzorgend karakter.

d Ten aanzien van groenvoorzieningen en water

- A. Als terreinoppervlak voor groenvoorzieningen zal ten minste 10% van het bestemmingsvlak worden aangewezen.
- B. Binnen het plangebied zal bij de realisatie van recreatieve terreinen rekening dienen te worden gehouden met speelvoorzieningen waarbij een onderscheid zal worden gemaakt met betrekking tot de inrichting voor diverse gebruikers en de spreiding van de voorzieningen.
- C. Van de onder A bedoelde gronden mag ten hoogste 1% worden bebouwd.
- D. Als terreinoppervlak zal ten minste 8,4% van het bestemmingsoppervlak worden aangewezen voor waterberging.

e Ten aanzien van parkeervoorzieningen

- A. Bij de realisering van woningen dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij voor de gehele bestemming als gemiddelde 1,7 parkeerplaats per woning zal worden aangehouden.
- B. Bij de realisering van het plan zal een nadere nuancering van de parkeernorm voor het parkeren binnen het openbaar gebied plaatsvinden, waarbij, afhankelijk van de woningcategorie en bij de realisering van woningen met parkeergelegenheid op het woonperceel, de norm voor het parkeren binnen het openbaar gebied kan worden verlaagd.
- C. Bij de realisering van praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen dient op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

10.2.3 Inrichting

Voor de inrichting van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

a Inrichting: Algemeen

- A. Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een hoogwaardig woongebied met een wervend woonmilieu. Uitvoering van dit beleid zal dienen te geschieden door het creëren van:
 1. een hoge ruimtelijke kwaliteit door onder meer de aanleg van veel openbare ruimten met groenvoorzieningen en watergangen in het gebied;
 2. autoluwe gebieden en gebieden waar de verblijfsfunctie primair staat;
 3. aangename toegangsroutes naar het woongebied;
 4. herkenbare woonplekken met een eigen karakter/identiteit;
 5. een duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit.
- B. Voor het plangebied is het beleid gericht op het realiseren van een woongebied met een ruimtelijke samenhang tussen de onderscheiden deelgebieden en een variatie in bebouwing.
- C. Aan toepassing van de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsregels zal slechts medewerking worden verleend, indien de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van het plan:

1. niet in onevenredige mate zal worden aangetast, dan wel
2. toepassing van de ontheffings- of wijzigingsregels gewenst is in het kader van de doelstellingen van het plan, waarbij met name dient te worden gelet op de verkavelingsstructuur, situering van voorgevels in straatwanden, de gewenste stedenbouwkundige en architectonische eenheid voor nader aan te geven (deel)gebieden en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische differentiatie tussen de te onderscheiden (deel)gebieden.

b Stedenbouwkundige hoofdstructuur

- A. Bij de opzet van het plan wordt uitgegaan van een aantal stedenbouwkundige elementen. De stedenbouwkundige elementen worden gevormd door:
 1. openbare ruimten en/of;
 2. begrenzingen met structuurversterkende onderdelen.
- B. Voor een nadere plaatsbepaling van de hieronder beschreven stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt verwezen naar de afbeelding "Hoofdelementen" zoals opgenomen in de toelichting.
- C. In het noordelijk deelgebied dient te worden uitgegaan van een voortzetting van de "Noordwand" zoals deze in het gebied ten westen van de Vrouwgelenweg is gerealiseerd. Aan de oostzijde van de te realiseren bebouwing zal worden uitgegaan van een (steden)bouwkundig accent in de vorm van een object met ten minste vijf en ten hoogste negen bouwlagen.
- D. In het zuidelijke plandeel zal, nabij en in aansluiting op de verkeersontsluiting aldaar, een stedenbouwkundige inrichting worden aangehouden die overeenkomt met de gerealiseerde structuur als gerealiseerd bij het Hooftlaantje in het westelijk van de Vrouwgelenweg gelegen plangebied.
- E. Bij de stedenbouwkundige opzet zal gestreefd worden naar een inpassing van de bestaande buurtschappen gelegen aan de Onderdijkse Rijkweg in het nieuw te realiseren woongebied. Grenzend aan de buurtschappen zullen uitsluitend percelen voor eengezinswoningen worden gerealiseerd.
- F. In de Noordvoeg dient ter plaatse van de aansluiting op de achtertuinen van de Van Renesseborch te worden uitgegaan van achtertuinen van woningen, dan wel kopse kanten van woningen, in ten hoogste twee bouwlagen met kap. De Noordvoeg wordt aan de oostzijde beëindigd door het jeugdspeelpark. De grens van De Volgerlanden-Oost met de bestaande kern van Hendrik-Ido-Ambacht ten oosten van het jeugdspeelpark is onderdeel van de Onderdijkse zone. Deze vormt niet alleen de overgang naar het gebied ten noorden maar ook ten oosten van De Volgerlanden (Veersedijk en Noordoever). Dit deelgebied wordt gescheiden van het overige deel van de wijk Kruiswiel door middel van een watergang van tenminste 5 meter breed. De bebouwing sluit (qua schaal) aan op de reeds bestaande Onderdijkse bebouwing (de buurtschappen). Er wordt uitgegaan van bebouwing in ten hoogste twee bouwlagen met een kap, waarvan de voorzijden en koppen aansluiten op de bestaande bebouwing van Kruiswiel.
- G. Voor de realisering van speelvoorzieningen zal worden aangesloten bij het beleid dat door burgemeester en wethouders voor speelvoorzieningen is opgesteld.
- H. Voor de realisering van kunstvoorwerpen zal worden aangesloten bij het beleid dat door burgemeester en wethouders voor de verwezenlijking van kunst in De Volgerlanden is opgesteld.

c Hoofdverkeersstructuur

- A. Autoverkeer
 1. Binnen het plangebied zal een aansluiting van het woongebied De Volgerlanden worden gerealiseerd op de Veersedijk; dit betreft een wijkontsluitingsweg.
 2. Binnen zowel het noordelijk als het zuidelijk woongebied zal ten minste één aansluiting worden gerealiseerd voor autoverkeer naar het westelijk van de Vrouwgelenweg gelegen

woongebied; vandaar zal verder worden aangesloten op de binnen dat gebied gerealiseerde hoofdverkeersstructuur.

3. De (buiten het plangebied gelegen) Vrouwgelenweg en de Onderdijkse Rijweg zullen geen functie vervullen voor autoverkeer naar en van het plangebied.
4. Tussen het woongebied De Volgerlanden-Oost en de bestaande woonwijk Kruiswiel zullen één of meer verbindingen voor autoverkeer worden gerealiseerd ter plaatse van de Van Kijfhoekstraat en/of de IJdenhove.
5. Behoudens de onder A1 bedoelde weg, zullen de in het woongebied te realiseren wegen worden aangemerkt als 30 km/u-zone.

B. Langzaam verkeer

1. Binnen het plangebied zullen aansluitpunten op de te realiseren fiets- en/of voetgangersroutes worden gerealiseerd. Bij de realisatie van het plan dienen ten minste twee aansluitingen voor langzaam verkeer te worden gerealiseerd naar de Onderdijkse Rijweg (ten minste één in het zuidelijk deel en ten minste één in het noordelijk deel).
2. Vanuit het woongebied De Volgerlanden-Oost zal een verbinding voor langzaam verkeer aansluiting geven op de bestaande wijk Kruiswiel (ter hoogte van de Van Kijfhoekstraat) in de richting van het winkelcentrum De Schoof.
3. Voor de onder 1 bedoelde bedoelde langzaamverkeersroutes dient te worden uitgegaan van een inrichting welke recht doet aan de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

C. Openbaar vervoer

In de verkeersopzet zal rekening worden gehouden met de aanleg van toekomstig openbaar vervoer.

d Groen- en waterstructuur

- A. In het woongebied zullen watergangen worden gerealiseerd. Daarbij dient voor een oostelijke watergang te worden aangesloten op de in het gebied ten westen van de Vrouwgelenweg gerealiseerde (verlengde) Jacobustocht.
- B. Voor de in het plan te realiseren watergangen wordt, naast de waterstaatkundige functie, gestreefd naar een inrichting welke een bijdrage vormt aan de ecologische structuur van het plangebied en de recreatieve functie.
- C. De realisering van de groen- en waterstructuur is gericht op een nadere concrete invulling van de ecologische route nr. 70, zoals deze is opgenomen in het Streekplan Zuid-Holland Zuid, en hierbij wordt een inrichting nagestreefd die er op is gericht dat het plangebied geschikt blijft als leefgebied voor de aanwezige te beschermen diersoorten.

10.2.4 Fasering

Voor de realisatie van de in lid 10.1 bedoelde bestemming wordt uitgegaan van een termijn van circa vijf jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2010. De start van de woningbouw zal plaatsvinden in 2011 en ook in fasen vorm krijgen. Het merendeel van de geplande woningen zal in de jaren 2013 en 2014 worden opgeleverd.

Bij de uitwerking van de bestemming op grond van artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal een gebiedsfasering in drie fasen worden aangehouden.

10.2.5 Overige aspecten

a Bebouwing

Voor het woongebied gelden, in aanvulling op het voorgaande, de volgende aanwijzingen.

- A. Van het aantal te bouwen woningen zal ten minste 90% als eengezinswoningen worden gebouwd; de overige woningen mogen als gestapelde woningen worden gebouwd.
- B. Voor de bebouwing dient te worden uitgegaan van:

1. één tot drie bouwlagen al dan niet met kap voor eengezinswoningen;
 2. drie tot vijf bouwlagen al dan niet met kap voor gestapelde woningen;
 3. ten minste vijf tot ten hoogste negen bouwlagen (al dan niet met kap) voor het stedenbouwkundig accent ten oosten van de te realiseren "Noordwand".
- C. Indien het wenselijk wordt geacht ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, voor het benutten van bijzondere locaties (uitzicht) en/of ter versterking van markante stedenbouwkundige situaties, kan na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing medewerking worden verleend aan de bouw van twee extra bouwlagen, al dan niet met kap.

b Akoestische aspecten

- A. De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.
- B. Bij de uitwerking is het beleid gericht op het slechts dan gebruik maken van de vastgestelde hogere waarden zoals opgenomen in de bijlage bij dit plan, indien uit onderzoek is gebleken dat een lagere waarde redelijkerwijs niet realiseerbaar is.
- C. Bij de uitwerking van het plan dient ten aanzien van de situering van geluidsgevoelige objecten te worden gestreefd naar een uit akoestisch oogpunt zo gunstig mogelijke situatie.
- D. Bij de uitwerking zal voor wegen bij doorgangen tussen woningen nader worden onderzocht en toegelicht in hoeverre, door het treffen van maatregelen in de overdrachtssfeer, de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen zoveel mogelijk kan worden beperkt of voorkomen.
- E. Bij de uitwerking zal tevens nader worden onderzocht op welke wijze voor bestaande of nieuwe geluidsgevoelige objecten (door verkaveling en inrichting met geluidsluwe gevels en/of geluidsafscherming) de inrichting kan worden afgestemd op de aanwezige akoestische situatie.
- F. Het beleid is er op gericht de eerstelijnsbebouwing langs de Veersedijk zoveel mogelijk een afschermende functie te laten vervullen (aaneengesloten bouwen).
- G. Voorts dient bij de uitwerking het bepaalde in artikel 17.1 in acht te worden genomen.

c Archeologische waarden

Bij de uitwerking dient het bepaalde in het artikel 12 opgenomen aanlegvergunningstelsel in acht te worden genomen.

d Het "Perenlaantje"

Bescherming van de landschaps-, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde van de gronden met de aanduiding "Natuur" binnen de bestemming Groen (het "Perenlaantje") geschiedt mede door het in het artikel 3.3 opgenomen aanlegvergunningstelsel.

10.3 Bouwregels

Op de in lid 10.1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. ten aanzien van de woningen:
1. voor de eengezinswoningen de hoogte ten hoogste 13 m mag bedragen;
 2. voor de gestapelde woningen de hoogte ten hoogste 18 m mag bedragen; behoudens het te realiseren (steden)bouwkundig accent ten oosten van de te realiseren "Noordwand", waarbij de goothoogte ten hoogste 27 m en de hoogte ten hoogste 30 m mag bedragen;
 3. indien de woningen worden gebouwd in combinatie met andere functies mag de toegestane hoogte van de onderscheiden functies worden opgeteld;

- b. voor de maatschappelijke doeleinden de hoogte ten hoogste 15 m mag bedragen;
- c. indien de maatschappelijke doeleinden worden gecombineerd met woningen de hoogte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- d. de hoogte van (openbare) nutsvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde in lid 10.3 onder a voor het bouwen van twee extra bouwlagen al dan niet met kap.

10.5 Aanlegvergunning

a. Verbodsbepalingen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op de gronden met de bestemming als bedoeld in lid 10.1.1 aanduiding "Railverkeer" en de gronden binnen de aanduiding "vrijwaringszones - spoor":

1. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
2. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren met een niveauverschil van meer dan 2 m ten opzichte van het maaiveld;
3. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
4. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers) met een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
5. het leggen van (drainage)leidingen op een diepte van meer dan 2 m beneden het maaiveld;
6. het toepassen van bronbemaling.

b. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 10.5 onder a is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden veroorzaakt aan de spoortunnel of anderszins de belangen van de spoortunnel worden of kunnen worden geschaad.

c. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.5 onder a is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de spoortunnel.

d. Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 10.5 onder a wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de spoortunnel.

Hoofdstuk 3 DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een aardgastransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

11.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
- b. Waterstaat (artikel 13)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
- d. Leiding - Gas (artikel 11)
- e. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in lid 11.1.2, mits het belang van de leiding dit toelaat en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van waterbergingen (sloten, singels en/of vijvers);

g. het leggen van (drainage)leidingen.

11.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het onderhoud of beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding;
- c. van niet ingrijpende betekenis.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt of kan worden veroorzaakt of anderszins de belangen van de leidingen worden of kunnen worden geschaad.

11.4.4 Adviezen

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een aardgastransportleiding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

12.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
- b. Waterstaat (artikel 13)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
- d. Leiding - Gas (artikel 11)
- e. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd alsmede bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1.2 bedoelde bestemming tot een grondoppervlakte van 100 m².

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld in lid 12.1.2, mits:

- a. de archeologische waarden niet worden geschaad;
- b. de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.
- c. aan een ontheffing kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen op archeologisch gebied deskundige.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de gronden als bedoeld in lid 12.1, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het egaliseren of ophogen van de bodem;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bomen en ander houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen, zoals drainageleidingen, en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen of dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- i. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten.

12.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvoor op basis van onderzoek is komen vast te staan dat geen bijzondere archeologische waarden aanwezig zijn die een verdere planologische bescherming behoeven;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gerechtigde instantie;
- c. werken en werkzaamheden die, uit een oogpunt van te beschermen belangen, van ondergeschikte betekenis zijn, waaronder begrepen graaf- of andere grondwerkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het bestaande maaiveld;
- d. werkzaamheden waarvoor ingevolge de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening een (aanleg)vergunning is afgegeven door het daartoe bevoegd gezag.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden van de gronden.

12.4.4 Advies / voorwaarden

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in 12.4.1, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige. Aan een aanlegvergunning worden de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 13 Waterstaat

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het belang van de waterhuishouding, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

13.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
- b. Waterstaat (artikel 13)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
- d. Leiding - Gas (artikel 11)
- e. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

13.2 Bouwregels

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.3 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 13.1.2 bedoelde bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud van de waterkering, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

14.1.2

Voor zover bestemmingen in dit plan samenvallen geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering (artikel 14)
- b. Waterstaat (artikel 13)
- c. Waarde - Archeologie (artikel 12)
- d. Leiding - Gas (artikel 11)
- e. de onderliggende bestemmingen uit Hoofdstuk 2.

14.2 Bouwregels

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de in lid 14.1.2 bedoelde bestemming, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de watergangen dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergangen.

Hoofdstuk 4 ALGEMENE REGELS**Artikel 15 Antidubbelregel**

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Verwerkelijking naaste toekomst

De gronden gelegen binnen de op de kaart gegeven aanduiding "WRO-zone-verwerkelijking naaste toekomst" komen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 Wet ruimtelijke ordening, in aanmerking voor de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst.

16.2 Erfbebouwing

16.2.1 Beleid

- a. Ten aanzien van de erfbebouwing is het beleid gericht op het bieden van een grote mate van flexibiliteit en op het mogelijk voorkomen van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naburige erven, waarbij met name de oriëntering van de erfbebouwing ten opzichte van de zon van belang is. In dat kader zal zonodig toepassing worden gegeven aan de mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de erfbebouwing.
- b. Bij het verlenen van ontheffingen zullen bij de belangenafweging naast stedenbouwkundige belangen ook de eerder vermelde aspecten een rol spelen.
- c. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de erfbebouwing is het beleid gericht op:
 1. het geven van een zo groot mogelijke keuzevrijheid ten aanzien van het gebruik en de situering van de te realiseren erfbebouwing, met name op perceelsgedeelten gelegen aan de achterzijde van de woningen;
 2. het voorkomen van situaties waarbij door de realisering van de erfbebouwing op een perceel de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het aangrenzende perceel in onevenredige mate wordt aangetast;
 3. het behoud of een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

16.2.2 Bouwregels

Ten aanzien van erfbebouwing op het voorerf geldt het volgende:

- a. erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan, mits:
 1. de erker uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
 2. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,50 m;
 3. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de vooruitbouw, met een maximum van 1,40 m;
 4. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt minimaal dan 3 m bedraagt;
 5. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
 6. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
 7. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt;
 8. er maximaal één erker per woning gesitueerd wordt;
- b. op het voorerf zijn geen erfbebouwing en overkappingen zijn toegestaan.

16.2.3 Bestaande erfbebouwing

Bestaande erfbebouwingen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 16.2.2, mogen worden gehandhaafd en herbouwd, maar mogen niet worden vergroot.

16.2.4 Luifels

Ten aanzien van luifels geldt het volgende:

- a. een luifel mag uitsluitend worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- b. de breedte van de luifel mag maximaal 2,0 m bedragen;
- c. de diepte van de luifel mag maximaal een diepte hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1,25 m;
- d. de bovenkant van de luifel mag maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

16.3 Overschrijding bouwgrenzen

16.3.1 Algemeen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

16.3.2 Ontheffingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 16.2.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. toegangen van bouwwerken;
- b. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingen en kelderkoekoeken.

16.3.3 Ontheffingsbevoegdheid loopbruggen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 16.2.2 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

16.4 Ondergronds bouwen

16.4.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

16.4.2 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4.1. onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidszone - industrie

- a. De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding "Geluidszone - industrie" uitsluitend is toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen binnen het gebied met de aanduiding "Geluidszone - industrie" woningen worden gebouwd met een geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai en ten hoogste 420 woningen met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai, indien de geluidsbelasting van ten minste één gevel van iedere woning lager of gelijk is aan 50 dB(A).
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder a voor de bouw van geluidsgevoelige objecten met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (dove gevels).

17.2 Milieuzone - zones wet milieubeheer (VNG)

- a. Binnen de aanduiding "Milieuzone - zones wet milieubeheer" mogen geen milieugevoelige objecten/functies, zoals woningen worden gerealiseerd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien vaststaat dat:
 1. de bij de milieuzone behorend bedrijf binnen de periode van één jaar na start van de bouwwerkzaamheden voor milieugevoelige objecten/functies zal worden verplaatst c.q. de milieuverstorende activiteiten zal hebben gestaakt en;
 2. de woningen of andere milieugevoelige objecten/functies niet in gebruik zullen worden genomen voordat de feitelijke milieuverstorende bedrijfsactiviteiten zullen zijn beëindigd.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zones, indien ten gevolge van:
 1. een wijziging van de bedrijfsvoering al dan niet na gehele of gedeeltelijke beëindiging van milieuplanologisch relevante bedrijfsonderdelen de milieucirkel van het bedrijf is verkleind;
 2. door de toepassing van voorzieningen in of bij het bedrijf sprake is van een verkleining van de milieuplanologisch relevante hinder voor de omgeving.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een terzake deskundige instantie.

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a voor het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de in sub a bedoelde zone, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat de feitelijke zone waarbinnen hinder aanwezig is tengevolge van milieuverstorende activiteiten van een bedrijf waarop de zone betrekking heeft, mede gelet op de geldende milieuvergunningen, zodanig is dat het realiseren van milieugevoelige objecten/functies binnen de zone aanvaardbaar is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bedrijven waarop de zone betrekking heeft.

17.3 Vrijwaringszones - spoor

- a. Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "Vrijwaringszones - spoor" mogen geen bouwwerken worden opgericht dan wel andere werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd welke de belangen van de spoortunnel schaden of kunnen schaden.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals ondergeschikte aanpassingen aan gebouwen (interne verbouwingen, dakkapellen en kleinschalige bouwwerken), waarbij geen directe invloed ontstaat op de bodem en/of waarvoor geen grondwerkzaamheden worden verricht.
- c. Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden wordt verwezen naar artikel 10.5 (Aanlegvergunningen).
- d. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a, voor de bouw van andere dan bedoelde bouwwerken, op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de spoorwegbelangen.
- e. Alvorens deze ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders over de belangen van de spoortunnel advies in bij de beheerder van de spoorlijn.

17.4 Veiligheidszone - LPG

- a. Op de gronden binnen de aanduiding "risicocontouren LPG" geldt dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a indien dit op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toelaatbaar wordt geacht.

17.5 Veiligheidszone - leiding

- a. Op de gronden met de aanduiding "Veiligheidszone - leiding" mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a indien dit op grond van de circulaire "zonering langs hogedrukaardgas-transportleidingen 26/11/1984" aanvaardbaar wordt geacht of van de gasunie, op grond van nieuwe regelgeving, een positief advies is verkregen.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen in deze regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m.
 3. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffing dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (zichtlijnen en voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bebouwingsgrens, een nadere aanwijzing of een aanduiding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is om het plan aan te passen aan de werkelijke toestand van het terrein, waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven;
- c. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel Algemene procedureregels;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
- e. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 20 m;
- f. het plaatsen van afvalverzamelssystemen, op voorwaarde, dat de plaatsing:
 1. geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van derden;
 2. geen onevenredige afbreuk doet aan de in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming aangegeven belangen;
 3. geen onevenredige nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
 4. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel Algemene procedureregels.

- g. het aanpassen van het bestemmingsvlak van de bestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie, waarbij deze dubbelbestemming ter plaatse van bepaalde gebieden/ percelen wordt geschrapt, waarbij op basis van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat binnen deze gebieden/percelen:
 1. geen sprake is van archeologische waarden;
 2. de archeologische waarden in voldoende mate zijn gedocumenteerd of opgegraven.
- h. het bestemmingsvlak van de bestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie wordt niet aangepast dan nadat daaromtrent schriftelijk advies is ontvangen van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.
- i. het oprichten van bouwwerken op gronden met de dubbelbestemming Artikel 12 Waarde - Archeologie, indien:
 1. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aan deze gronden eigen zijnde

archeologische waarden;

2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
3. Alvorens een ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 18 onder a. niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsgrenzen en/of bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan, dan wel na realisatie van het plan mocht blijken dat, in verband met ingekomen bouwaanvragen en/of het beheer van het gebied, de verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan en/of inrichtingsplan op voorwaarde, dat:
 1. de oppervlakte van de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of bouwpercelen met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan;
- c. het wijzigen van het in het artikel 10, lid 10.2.5 onder a. gegeven percentage voor gestapelde woningen, indien dit gewenst of noodzakelijk is in verband met de bouw van bijzondere woningen (aangepast bouwen) en/of met het realiseren van hoekoplossingen, waarbij ervan dient te worden uitgegaan, dat, qua verschijningsvorm en maatvoering van de gebouwen wordt aangesloten bij de bouwmassa's welke gelden voor eengezinswoningen;
- d. het wijzigen van de situering van de bestemming 11 en de bijbehorende aanduiding 'veiligheidszone leiding' indien dit in verband met de realisering van het plan gewenst of noodzakelijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling zal door burgemeester en wethouders schriftelijk advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s).
- e. het wijzigen van de kaart, waarbij de aanduiding "karakteristiek" mag worden geschrapt, indien de bebouwing is teniet gegaan. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie;
- f. het wijzigen van het plan ten behoeve van het opnemen van de bestemmingen:
 1. "Water" voor de in het plangebied te realiseren hoofdwatgangen en "Waterstaat" voor de bij de hoofdwatgang behorende keurstroken, met een breedte van ten minste 5 m gemeten uit de insteek van de hoofdwatgang, indien dit verband houdt met de te realiseren hoofdwaterstructuur binnen het plangebied.
 2. alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Waterschap Hollandse Delta;
- g. het wijzigen van de op de kaart aangegeven situering van de aanduiding "veiligheidszone - LPG", indien het treffen van (milieutechnische) voorzieningen bij de (buiten het plangebied gelegen) verkooppunten voor motorbrandstoffen tot gevolg heeft dat een verkleining van de zonering gerechtvaardigd is;
- h. het schrappen van de aanduiding "veiligheidszone - LPG", indien sprake is van bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging;
- i. het schrappen van de op de kaart gegeven aanduiding "Milieuzone - zones wet milieubeheer", indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing en/of bedrijfsbeëindiging van het bijbehorende bedrijf;

- j. het wijzigen van de bestemmingen binnen de gebieden gelegen ter plaatse van de aanduiding "WRO-zone - wijzigingsgebied" ten behoeve van de aanleg van verkeersontsluitingen vanaf het woongebied op de Veersedijk, alsmede voor verkeersverbindingen voor uitsluitend langzaam verkeer op de Onderdijkse Rijksweg waarbij de grenzen tussen de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" onderling kunnen worden gewijzigd.
alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het Waterschap Hollandse Delta;
- k. het wijzigen van de woonbestemmingen als bedoeld in artikel 9 (Wonen), alsmede het wijzigen van de bestemming als bedoeld in artikel 6 (Tuin), in de bestemming Wonen - Uit te werken, indien deze wijziging in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied gewenst of noodzakelijk is, waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
- l. het schrappen van de aanduiding "detailhandel", indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing en/of beëindiging van deze detailhandelsactiviteiten;
- m. het schrappen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarden, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- n. het toevoegen op de kaart van de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door de rijksdienst goedgekeurde instantie.

19.2

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 19.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in het artikel Algemene procedureregels.

Artikel 20 Algemene procedureregels**20.1 Procedureregels bij ontheffingen**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

20.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

21.1.2

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het in lid 21.1.1 bepaalde voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dat lid met maximaal 10%.

21.1.3

Lid 21.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voorgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot en mits dit gebruik niet reeds onder het vorige plan onwettig was.

21.2.1

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

21.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 21.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

21.2.4

Lid 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

21.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 22 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, d.d.

griffier,

voorzitter,

Bijlagen

Bijlage

Verbeelding

