

## Bestemmingsplan

**LINDTSEBENEDENDIJK 149-151,  
LOCATIE 'T HOFF**

**Gemeente Zwijndrecht**



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

22 februari 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.0642.BP07HerztHoff-3001



**OPDRACHTNEMER**

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

**OPDRACHTGEVER**

Gemeente Zwijndrecht  
Raadhuisplein 3  
3331 BT Zwijndrecht

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

8 juni 2020  
19 mei 2021  
29 juni 2021  
22 februari 2022

**VERSIE**

1e versie  
1e versie  
2e versie  
2e versie



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>                                       | <b>9</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                    | 9         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                              | 10        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                      | 10        |
| 1.4 Leeswijzer                                                    | 11        |
| <b>Hoofdstuk2 Bestaande situatie</b>                              | <b>13</b> |
| 2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur                | 13        |
| <b>Hoofdstuk3 Planbeschrijving</b>                                | <b>17</b> |
| 3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden                             | 17        |
| 3.2 Nieuwe situatie                                               | 19        |
| 3.3 Verkeer en parkeren                                           | 19        |
| <b>Hoofdstuk4 Beleidskader</b>                                    | <b>23</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                                   | 23        |
| 4.2 Provinciaal beleid                                            | 25        |
| 4.3 Regionaal beleid                                              | 28        |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                                           | 30        |
| 4.5 Conclusie                                                     | 38        |
| <b>Hoofdstuk5 Water</b>                                           | <b>39</b> |
| 5.1 Inleiding                                                     | 39        |
| 5.2 Beleidskader rijk en provincie                                | 39        |
| 5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta                             | 40        |
| 5.4 Waterhuishouding                                              | 40        |
| <b>Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten</b>                     | <b>45</b> |
| 6.1 Milieu                                                        | 45        |
| 6.2 Archeologie en cultuurhistorie                                | 55        |
| 6.3 Flora en fauna                                                | 58        |
| 6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten                  | 61        |
| <b>Hoofdstuk7 Juridische planbeschrijving</b>                     | <b>63</b> |
| 7.1 Algemeen                                                      | 63        |
| 7.2 Verbeelding                                                   | 63        |
| 7.3 Regels                                                        | 63        |
| 7.4 Handhaving bestemmingsplan                                    | 65        |
| <b>Hoofdstuk8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>67</b> |
| 8.1 Economische uitvoerbaarheid                                   | 67        |
| 8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro                       | 67        |
| 8.3 Communicatie                                                  | 67        |
| 8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                              | 67        |
| <b>Regels</b>                                                     | <b>69</b> |

|                   |                                 |           |
|-------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>70</b> |
| Artikel 1         | Begrippen                       | 70        |
| Artikel 2         | Wijze van meten                 | 75        |
| <b>Hoofdstuk2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>76</b> |
| Artikel 3         | Groen                           | 76        |
| Artikel 4         | Maatschappelijk                 | 77        |
| Artikel 5         | Tuin                            | 78        |
| Artikel 6         | Verkeer - Verblijfsgebied       | 79        |
| Artikel 7         | Water                           | 80        |
| Artikel 8         | Wonen                           | 81        |
| Artikel 9         | Waarde - Archeologie 2          | 84        |
| Artikel 10        | Waterstaat - Waterkering        | 86        |
| <b>Hoofdstuk3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>87</b> |
| Artikel 11        | Anti-dubbeltelregel             | 87        |
| Artikel 12        | Algemene gebruiksregels         | 88        |
| Artikel 13        | Algemene aanduidingsregels      | 89        |
| Artikel 14        | Algemene afwijkingsregels       | 90        |
| Artikel 15        | Overige regels                  | 91        |
| <b>Hoofdstuk4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>92</b> |
| Artikel 16        | Overgangsrecht                  | 92        |
| Artikel 17        | Slotregel                       | 93        |

## **Bijlagen bij toelichting**

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b>  | <b>Bomen Effect Analyse</b>               |
| <b>Bijlage 2</b>  | <b>Groenplan</b>                          |
| <b>Bijlage 3</b>  | <b>Beeldkwaliteitsplan</b>                |
| <b>Bijlage 4</b>  | <b>Akoestisch onderzoek</b>               |
| <b>Bijlage 5</b>  | <b>Verkennd- en nader bodemonderzoek</b>  |
| <b>Bijlage 6</b>  | <b>Groepsrisicoberekening</b>             |
| <b>Bijlage 7</b>  | <b>Onderzoek archeologie</b>              |
| <b>Bijlage 8</b>  | <b>Proefsleuvenonderzoek</b>              |
| <b>Bijlage 9</b>  | <b>Notitie stikstofdepositie</b>          |
| <b>Bijlage 10</b> | <b>Quick scan Flora- en faunatoets</b>    |
| <b>Bijlage 11</b> | <b>Aanvullend ecologisch onderzoek</b>    |
| <b>Bijlage 12</b> | <b>Notitie participatie</b>               |
| <b>Bijlage 13</b> | <b>Nota van beantwoording zienswijzen</b> |

## **Bijlage bij regels**



**Bijlage 1      Landschappelijk inpassingsplan**



## **Hoofdstuk 1     Inleiding**

### **1.1     Aanleiding**

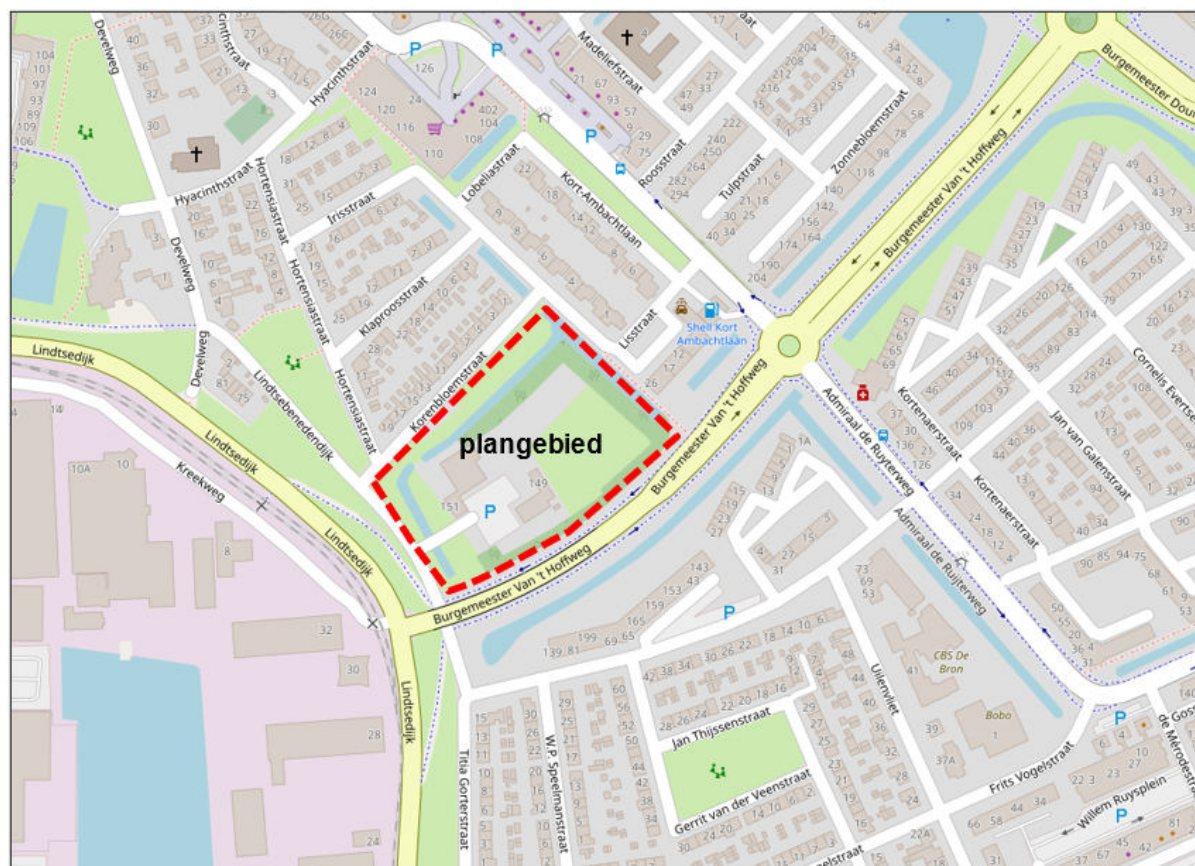
De percelen aan de Lindtsebenedendijk 149 en 151 in Zwijndrecht zijn momenteel bestemd voor sportvoorzieningen. Ten tijde van de planvorming is in de boerderijschuur op nummer 151 een boksschool gevestigd. Het gebouw op nummer 149 was in gebruik bij Twirlteam Accelerando Zwijndrecht. De hierachter gelegen sportvelden zijn niet meer als zodanig in gebruik.

De gemeente heeft het voornemen om het gebied te herontwikkelen naar een nieuwe woonbuurt met 37 grondgebonden woningen in het hogere koopsegment. In de nieuw te bouwen boerderij wordt een zorgfunctie voorgestaan met 24 woonzorgeenheden in het huursegment. De bestaande groen- en waterstructuur rondom de nieuwbouw wordt waar mogelijk aangepast en uitgebreid. De thans in het plangebied aanwezige (sport) voorzieningen zijn elders ondergebracht in de gemeente.

Deze woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de behoefte naar woningen in het hogere koopsegment. De herontwikkeling van de boerderijschuur met 24 wooneenheden draagt bij aan het voorzien in kwalitatieve huisvesting met begeleiding en zorg voor ouderen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Kort Ambacht aan de Lindtsebenedendijk 149 en 151 in Zwijndrecht. Vanaf deze weg wordt het plangebied ontsloten. Ten zuidwesten hiervan ligt de hoger gelegen Lindtsedijk met hierachter het industrieterrein Groote Lindt. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een fietspad en de schuin oplopende Burgemeester Van 't Hoffweg naar de Lindtsedijk. In noordwestelijke richting ligt groen en water met aansluitend de Korenbloemstraat. Aan de overzijde van de weg staan grondgebonden woningen. In noordoostelijke richting ligt eveneens groen en water langs de Leeuwenbekstraat met aan de overzijde hiervan grondgebonden woningen. Aan de Lisstraat staat een flatgebouw. Een situatietekening van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.



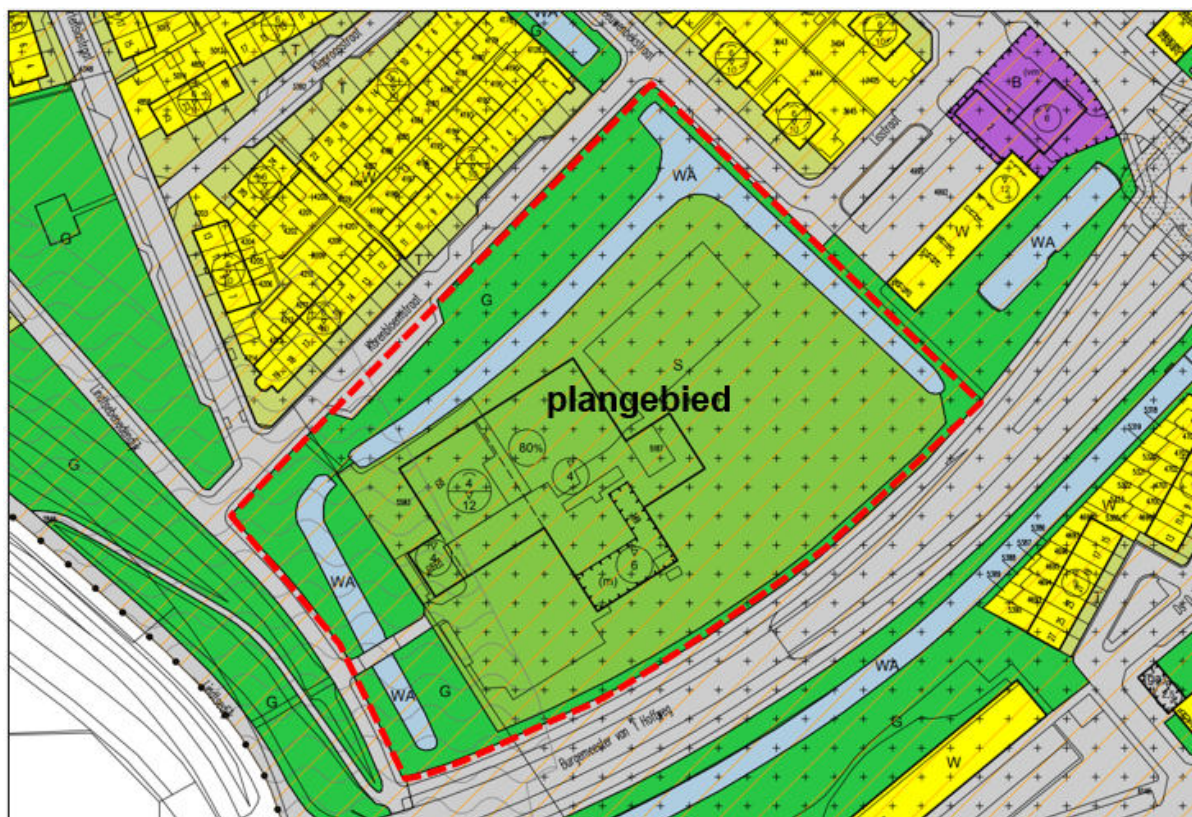
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

| Bestemmingsplan | Raadsbesluit | Uitspraak ABRvS |
|-----------------|--------------|-----------------|
| "Kort Ambacht"  | 26 juni 2012 | n.v.t.          |

Het plangebied is bestemd voor 'Sport', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (figuur 2) met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het westelijke gedeelte ligt een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het gehele plangebied ligt voorts in de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' van het industrieterrein Groote Lindt. Het oprichten van woningen is hiermee in strijd.



*Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kort Ambacht' (plangebied rood gestippeld omlijnd).*

## 1.4 Leeswijzer

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





## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk Kort Ambacht van Zwijndrecht. Deze wijk is gedifferentieerd door de aanwezigheid van diverse voorzieningen waaronder maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid, detailhandel en dienstverlening. Deze zijn voornamelijk geconcentreerd rond de verschillende winkelcentra en de zone langs de A16. Wonen vormt echter de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. In de nabijheid van het plangebied ligt één van de wijkwinkelcentra, te weten het winkelcentrum Kort Ambacht. Ten zuidwesten van het plangebied ligt aan de overzijde van de Lindtsedijk het industrieterrein Groote Lindt.

*Flat Lisstraat vanaf Burgemeester Van 't Hoffweg.*



*Woningen aan Korenbloemstraat.*



*Winkelcentrum Kort Ambachtlaan.*



*Bedrijf op industrieterrein Groote Lindt.*

#### *Specifiek*

Aan de Lindtsebenedendijk 151 staat een boerderijwoning, bestaande uit een voorhuis en schuur. In het pand is ten tijde van de planvorming Diamond Gym gevestigd (boksschool). Op nummer 149 staat een gebouw uit de jaren zeventig van de vorige eeuw waar Twirteam Accelerando Zwijndrecht was gevestigd. Achter de bebouwing ligt een groot grasveld met gedeeltelijk een verhard handbalterrein dat vroeger voor sportdoeleinden werd gebruikt. Rondom het gebied ligt een ruime groenzone met soms brede watergangen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2 ha. In figuur 3 is de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 3: Bestaande situatie.



*Plangebied vanaf Lindtsedijk.*



*Recreatiegebouw 't Hoff.*



*De boerderijschuur.*



*Voormalige sportvelden achter bebouwing.*



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het plangebied beslaat ruim 20.000 m<sup>2</sup> en is gelegen aan de Lindtsebenedendijk, grenzend aan het viaduct naar de Lindtsedijk dat is gelegen aan de Burgemeester Van 't Hoffweg, te Zwijndrecht. Het plangebied is een duidelijk van de omgeving afgebakend gebied en heeft van oorsprong een zelfstandig karakter.



*Ligging plangebied.*

#### **Conceptvorming**

##### Dwarsdeelboerderij

De boerderij op deze locatie was van de familie Van 't Hoff, die onder andere diverse dijkgraven, een burgemeester en een Nobelprijswinnaar voortbracht. De oorspronkelijk dwarsdeelboerderij bestaat niet meer. Deze is in 1945 geheel afgebrand, maar daarna in een andere hoedanigheid herbouwd. Vanaf 1956 is er steeds meer onteigend. Op het moment van planontwikkeling is de huidige bebouwing in gebruik als sportschool.

##### Herinstructie boerenerv

In het plangebied worden diverse oorspronkelijke elementen van een traditioneel boerenerv geherintroduceerd en hier op een eigentijdse wijze invulling gegeven, met respect voor de bijzondere historie van de locatie:

- a. 'Steenen Camer':  
Boerderij met voorhuis, schuur en tuin.
- b. Boomgaard:  
Hoogstam-boomgaard voor eigen gebruik.
- c. Achtererv:  
Wagenschuren en hooischelf rondom het achtererv.

##### Middeleeuwse omgrachte motte

Daarnaast wordt er in de opzet van het plangebied op subtiel manier gerefereerd aan de middeleeuwse omgrachte motte door aan 1 zijde een 'harde' begrenzing te realiseren aan de zijde van de Burgemeester Van 't Hoffweg en aan de andere zijden een 'zachte' begrenzing aan de waterkant naar de direct aangrenzende woonwijk. Er is verder 1 duidelijke hoofdtoegang naar het plangebied, met enkele subtiel en ondergeschikte doorsteken naar de omgeving.

#### **Deelgebieden: uitgangspunten per gebied**

Het plangebied is in diverse deelgebieden onder te verdelen. Deze deelgebieden vormen samen één geheel: een samenhangend en eigentijds boerenerv, geïnspireerd op de traditionele boerenerven in deze regio. Toch zijn er ook subtiel onderlinge verschillen die aansluiten bij de onderliggende typologie van het boerenerv om zo een aangenaam en divers beeld te geven.

- A. Boerderij



- B. Boomgaard
- C. en D. Schuur
- E. Hooischelf

*ad. A.*

De boerderij blijft als beeldbepalend element aanwezig in het nieuwe plangebied. De sloop en nieuwbouw van de boerderij kenmerkt zich door het terugbrengen van de bestaande bouwmassa, waarbij de eigentijdse invulling zoveel mogelijk teruggrijpt op de bestaande boerderij.

*ad B.*

Het type boomgaard kenmerkt zich door een frisse combinatie van verschillende materialen die wat betreft kleurgebruik refereren aan de kleuren van een appelboomgaard: witte bloesems en vruchten in verschillende roodtinten.

*ad. C. en D.*

Het type schuur kenmerkt zich door grote volumes met prominent aanwezige dakvlakken. Binnen de grote volumes zorgen enkele nuanceringsen voor enige nuance en variatie in het gevelbeeld. Hierbij valt te denken aan eigentijdse interpretaties van typische 'schuur'-elementen zoals grote dwarsdeeldeuren, doorlopende kapconstructies of 'later aangebouwde delen'.

*ad E.*

Het type hooischelf kenmerkt zich door afzonderlijke volumes en het toepassen van mogelijk verschillende tinten metselwerk in combinatie met gepotdekselde geveldelen, zoals bij traditionele hooischelven. Daken mogen in riet of keramische pannen uitgevoerd, waarbij per gebouw/blok 1 type afwerking dient te worden gehanteerd om het volume te versterken.

Het verkavelingsplan met de vijf deelgebieden is opgenomen in figuur 4.



*Figuur 4: verkavelingsplan (deelgebied met letters weergegeven).*

## 3.2 Nieuwe situatie

Met inachtneming van de in paragraaf 3.1 genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden is een plan uitgewerkt voor een nieuwe woonbuurt met 37 grondgebonden woningen, waarvan 8 twee-onder-één-kapwoningen en 29 aaneengesloten woningen in meerdere woonblokken in de koopsector. In de te herbouwen boerderijschuur wordt een zorgfunctie voorgestaan met 24 woonzorgeenheden. Naast de zorgwoningen in het gebouw is er zorginfrastructuur voor 24 uren zorg en toezicht aanwezig. Het planontwerp is opgenomen in figuur 4.

### *Water- en groenstructuur*

Voor de openbare buitenruimtes is een aantal uitgangspunten vastgelegd om de kwaliteit van het totale plangebied te waarborgen en te handhaven. Het Groenplan is opgenomen in Bijlage 2.

Waterpartijen: Rondom het plangebied bevinden zich diverse waterpartijen. Bestaande waterpartijen langs de Lindtsebenedendijk en de Johannes Poststraat (buiten het plangebied en binnen het peilgebied) worden vergroot in de vorm van natuurvriendelijke oevers ten behoeve van watercompensatie, het verbeteren van de kwaliteit van flora en fauna en het verbeteren van de leefomgeving voor bewoners en omwonenden.

Groen: In het plangebied komen diverse groenvoorzieningen. Langs de zuid- en westrand van het plangebied worden bomen toegevoegd, centraal in het plangebied wordt een nieuwe groenzone met bomen en wadi aangelegd en aan de zuidoostrand worden laanbomen teruggeplaatst conform de uitgangspunten van het Groenstructuurplan. De erfafscheidingen van de woningen gericht naar het openbaar gebied worden groen uitgevoerd. Ter plaatse van de toerit naar het plangebied dient een heldere en representatieve entree naar het boerenerf te worden gerealiseerd. Hierbij kan worden gedacht aan een boomgaard op het voorerf zoals aangeduid in het verkavelingsplan met een B.

### *Verkeersstructuur*

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Lindtsebenedendijk. Het parkeren van auto's vindt grotendeels plaats in een gemeenschappelijke parkeercoffer. Daarnaast kan parkeren op eigen terrein plaatsvinden bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Voor langzaam verkeer is het plangebied bereikbaar vanaf de Lindtsebenedendijk, Korenbloemstraat (voetpad) en enkele ontsluitingen op het zuidelijk gelegen voet-/fietspad van de Burgemeester van 't Hoffstraat. Voorts wordt een langzaam verkeersverbinding in de vorm van een dam gerealiseerd richting de Lisstraat. De parkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat uit het ontwerpbestemmingsplan zijn komen te vervallen, waardoor de bestaande situatie gehandhaafd blijft en bomen worden behouden.

### 3.2.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma behelst de bouw van 37 grondgebonden woningen voor de doelgroepen doorstromers en gezinnen. Verder worden er 24 woonzorgeenheden gerealiseerd, waarbij intensieve zorg wordt verleend. Hier is altijd verpleegkundige hulp aanwezig. Vandaar dat hier de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor zorg wonen.

Wat betreft de verdeling van het woonprogramma wordt het volgende programma voorstaan:

- 37 woningen in het hogere koopsegment
- 24 woonzorgeenheden met begeleiding in de dure huursector.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Verkeer

Het plangebied ligt aan de Lindtsebenedendijk in Zwijndrecht. Deze weg is ingericht als een 30 km/uur gebied. Voor gemotoriseerd verkeer is het plangebied vanaf de Lindtsebenedendijk bereikbaar. Via de Korenbloemstraat, Lisstraat en Kort Ambachtlaan is de wijkontsluitingsweg Burgemeester Van 't Hoffweg aan te rijden. In noordelijke richting begeeft men zich naar het centrum van Zwijndrecht (Walburg) en rijksweg A16.

Vanaf de entree naar de woonbuurt loopt in noordelijke richting een vrij liggend fietspad door. Ook ligt er een fietspad naar de Lindtsedijk. Voor langzaam verkeer is het woongebied tevens bereikbaar via een afslag van het fietspad langs de Burgemeester Van 't Hoffweg. Middels een nieuw aan te leggen voetpad in het westelijk deel van het plangebied wordt de woningbouwlocatie verbonden met de

Korenbloemstraat. In het noordelijk deel van het plangebied wordt een nieuwe langzaam-verkeersverbinding gerealiseerd op de Lisstraat.

Het plangebied is op loopafstand bereikbaar met het openbaar busvervoer. Bij het nabijgelegen winkelcentrum Kort Ambachtlaan halteren twee busverbindingen naar onder andere Dordrecht CS en Zwijndrecht via CS/Centrum.

*Verkeersgeneratie (conform CROW 381, december 2018)*

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In gebied tussen Kort Ambachtlaan, Burgemeester Van 't Hoffweg, Lindtsedijk en Hyacinthstraat staan circa 150 woningen.
- Het verkeer in dit gebied verlaat het gebied via de Lisstraat of de Hyacinthstraat en in beperkte mate via de Lindtsebenedendijk richting de Titia Gorterstraat.
- Doorgaand verkeer door deze wijk is zeer beperkt en gebruikt de route Lisstraat – Korenbloemstraat – Lindtsebenedendijk. Dit betreft ongeveer evenveel verkeer als hetgeen vanuit de wijk richting de Titia Gorterstraat rijdt.
- De verdeling van het verkeer betreft 70% Lisstraat, 25% Hyacinthstraat en 5% Lindtsebenedendijk.
- Van het verkeer via de Lisstraat rijdt 50% door de Korenbloemstraat.
- De verkeersgeneratie per woning is op basis van het ASVV 2012 van het CROW (p247) 5 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten rijden er per weekdaggemiddeld 75 motorvoertuigen door de Lindtsebenedendijk ( $150 \text{ woningen} \times 5 \text{ mtrv per etmaal} \times 0,05 \text{ via de Lindtsebenedendijk} + \text{eenzelfde aantal aan doorgaand verkeer vanuit naastgelegen wijk}$ ).

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten rijden er per weekdagemaal 600 motorvoertuigen door de Korenbloemstraat ( $150 \text{ woningen} \times 5 \text{ mtrv per etmaal} \times 0,7 \text{ via de Lisstraat} \times 0,5 \text{ door de Korenbloemstraat} + \text{helft verkeer door de Lindtsebenedendijk (het doorgaande verkeer)}$ ).

Ten gevolge van de nieuwbouw komt hier per woningen 5 extra bewegingen bij. Daarnaast is er ook sprake van een toename door de zorgwoningen. Het totaal aantal motorvoertuigen bedraagt naar verwachting niet meer dan 250 per weekdaggemiddelde. Hiervan rijdt alles over de Lindtsebenedendijk en naar verwachting 80% (200 motorvoertuigen) door de Korenbloemstraat en 20% (50 motorvoertuigen) door de Johannes Poststraat.

Voor het werkdaggemiddelde geldt dat bovenstaande aantallen met 1,11 vermenigvuldigd mogen worden (bron: ASVV2012). In onderstaande tabel 3.1 zijn de uiteindelijke waarden weergegeven.

*Tabel 3.1: Etmaalgemiddelde weekdag en werkdag.*

| <b>Straat</b>           | <b>Etmaalgemiddelde<br/>weekdag huidige<br/>situatie</b> | <b>Etmaalgemiddelde<br/>werkdag huidige<br/>situatie</b> | <b>Etmaalgemiddelde<br/>weekdag incl.<br/>nieuwbouw</b> | <b>Etmaalgemiddelde<br/>werkdag incl.<br/>nieuwbouw</b> |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Korenbloem-<br>straat   | 600                                                      | 666                                                      | 800                                                     | 888                                                     |
| Lindtsebe-<br>nedendijk | 75                                                       | 84                                                       | 325                                                     | 361                                                     |

Indien bovenstaande etmaalintensiteiten worden afgezet tegen de capaciteit van een woonstraat, te weten 5000 motorvoertuigen/etmaal dan worden geen belemmeringen verwacht in de afwikkeling van het verkeer.

*Lindtsebenedendijk.*



*Korenbloemstraat.*



*Burgemeester Van 't Hoffweg en fietspad.*



*Leeuwenbekstraat richting Lisstraat.*

### 3.3.2 Parkeren

Elke initiatiefnemer van een bouwplan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. De parkeerkcijfers zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (december 2018). Nieuwbouwplannen worden hieraan getoetst. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein en zo veel mogelijk in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden. Voor het plangebied kan conform het Parkeerbeleidsplan worden uitgegaan van 'ontspannen woonwijk'. Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied. Uitgegaan kan worden van een lage parkeernorm in rest bebouwde kom/ sterk stedelijk. De gemeentelijke parkeerkcijfers zijn opgenomen in tabel 3.2.

*Tabel 3.2: Parkeerkcijfers woningen.*

| Categorie rest bebouwde kom       | Sterk stedelijk (laag) | Aandeel bezoekers      |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| koop, twee-onder-een-kap          | 1,6                    | waarvan 0,3 per woning |
| koop, tussen/hoek                 | 1,4                    | waarvan 0,3 per woning |
| verzorgingshuis (per wooneenheid) | 0,5                    | waarvan 0,3 per woning |

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.3).

*Tabel 3.3: Parkeerkcijfers nieuwe situatie*

| Funcities     | Typologie                         | Parkeernorm | Aantal    | Totaal      |
|---------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Woningen      | koop, twee-onder-een-kap          | 1,6         | 8         | 12,8        |
| Woningen      | koop, tussen/hoek                 | 1,4         | 29        | 40,6        |
| Woningen      | verzorgingshuis (per wooneenheid) | 0,5         | 24        | 12          |
| <b>Totaal</b> |                                   |             | <b>61</b> | <b>65,4</b> |

Voor de woningen is de normatieve parkeerbehoefte vastgesteld op totaal 53,4 parkeerplaatsen. Voor de wooneenheden in het verzorgingshuis (uitgaande van bewoners met een zorgvraag als bij een



verpleeghuis) wordt de normatieve parkeerbehoefte vastgesteld op totaal 12 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte kan als gevolg van dubbelgebruik van parkeerplaatsen naar beneden worden bijgesteld. Bij dubbelgebruik blijken de doordeweekse avond en de zaterdagavond de hoogste parkeervraag te leveren: Op een doordeweekse avond vragen 90% van de bewoners hun parkeervraag, 80% van de bezoekers en 50% van de zorgwoningen. Op zaterdagavond is dat respectievelijk 80, 80 en 100%. De parkeervraag komt met deze percentages op 52,95 op de doordeweekse avond en op 54,72 op de zaterdagavond.

Rekening houdend met dubbelgebruik is de totale parkeervraag op het maatgevende moment afgerond 55 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 43 openbare parkeervakken opgenomen en twee parkeerplaatsen op eigen terrein van de woonzorgvoorziening. Voor de 8 twee-onder-één-kap-woningen worden op eigen terrein 4 lange en 4 brede opritten aangelegd. Lange opritten op eigen terrein mogen als 1 parkeerplaats worden meegeteld, terwijl brede opritten op eigen terrein voor 1,7 mogen meetellen, wat leidt tot 10,8 parkeerplaatsen op eigen terrein van de twee-onder-één-kap-woningen en 1,7 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woonzorgvoorziening. Per saldo zijn er derhalve  $(43 + 1,7 + 10,8 =)$  55,5 parkeervakken in het plangebied. Met een totaal aantal nieuwe parkeerplaatsen van 57,5 wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in Artikel 15 Overige regels.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

##### *De vier prioriteiten*

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

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

##### *Drie afwegingsprincipes*

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

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

##### *Relatie tot het bestemmingsplan*

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

naar wonen ligt in bestaand stedelijk gebied.

#### **4.1.2 Barro**

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

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

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

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

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

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

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

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

##### ***Behoeft***

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt uit paragraaf 4.2.2 en 4.3.1. De invulling van het plangebied met 37 woningen in het hogere koopsegment voor de doelgroepen doorstromers/gezinnen en 24 woonzorgenheden voor de doelgroep senioren sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame (zorg)woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

##### ***Bestaand stedelijk gebied***

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

#### **4.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

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

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

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

### **Verstedelijking en wonen**

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

#### *Bouwen naar behoefte*

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

#### *Regionale woonvisie*

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

## **Omgevingskwaliteit**

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

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

### *Verbetering omgevingskwaliteit*

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

### *Kwaliteitskaart*

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

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

In de *laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een rivierdeltalandschap. Het plangebied en omgeving hiervan is verder niet specifiek beschreven.

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

### *Toetsing aan kwaliteitskaarten*

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Het toevoegen van 37 woningen en 24 woonzorgeenheden voor senioren is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. De richtpunten zijn niet in het geding. Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.



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

### Conclusie

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

#### Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 37 woningen en 24 woonzorgeenheden mogelijk binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.1. De transformatie van deze herontwikkelingslocatie naar wonen, waar de bestemming Sport vervalt, is in overeenstemming met de Ladder. De ontwikkeling sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Dit plan is regionaal afgestemd en opgenomen in Regionale Planmonitor Wonen. Het woningbouwprogramma is hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden'. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben dit programma aanvaard.

#### Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op



structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

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

#### *Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit*

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

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

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

#### **Conclusie**

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

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

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Woonbeleid Drechtsteden**

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

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

Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus even zoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de

autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot  $9.560 + 2.000$  (compensatie sloop)  $+ 20\% = 13.800$ . Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

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

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

- *Toename aantal huishoudens*

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

- *Huishoudens samenstelling*

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

- *Inkomensgroepen*

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

- *Woningvoorraad*

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

- *Plancapaciteit versus behoefte*

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

### **Woningmarktanalyse Drechtsteden 'Stand van zaken en ontwikkeling 2020-2040'**

In deze rapportage wordt zowel de huidige woonsituatie in beeld gebracht als mogelijke ontwikkelingen in de woningbehoefte op termijn. Dat laatste geschiedt in de vorm van scenario's. De belangrijkste bron is het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON2018), aangevuld met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) en de in de regio werkzame corporaties.

- *Eengezins koopwoningen*

Ondanks de vergrijzing en de daarmee gepaard gaande gezinsverdunning (kleinere huishoudens) is er in elk scenario een aanzienlijke behoefte aan meer eengezinswoningen, vooral koop. De komende tien jaar komen veel gezinnen in de lege-nest fase terecht, maar blijven ze gewoon in hun eengezinswoning wonen. Hierdoor wordt een steeds groter deel van de voorraad bezet gehouden door niet-gezinnen (oudere stellen of alleenstaanden), terwijl jonge gezinnen ook een eengezinswoning wensen. Pas op lange termijn (ver na 2030) zullen meer eengezinswoningen uit de voorraad vrij komen door overlijden. De behoefte aan eengezinswoningen manifesteert zich vooral in de koopsector. Eengezins-huurwoningen lopen qua vergrijzing voor op de koopwoningen. Hier zien we tot 2030 geen toenemende behoefte meer aan ontstaan. Jonge gezinnen geven de voorkeur aan koopwoningen.

Er is behoefte aan meer koopwoningen in alle prijsklassen. Naarmate het economisch beter gaat ontstaat in alle hier onderscheiden prijsklassen meer behoefte, met uitzondering van de goedkoopste klasse (tot € 200.000). Woningen in de laagste prijsklasse hebben te weinig kwaliteit om onder gunstige economische omstandigheden aan de hogere eisen van bewoners te voldoen. De behoefte aan koopwoningen betreft overwegend grotere woningen. Het gaat hier dan ook, zoals al ter sprake kwam, vooral om eengezinswoningen.

- *Wonen met zorg*

Een gat in het woningaanbod is het ontbreken van een 'tussenvorm' voor mensen die nog niet ernstig beperkt genoeg zijn voor opname in het verpleeghuis, maar die wel zorgbehoevend zijn. Het gaat hier om zorgbehoefte waarvoor mensen tot voor kort nog terecht konden in het traditionele verzorgingshuis. Dit laatste is met ingang van 2013 niet meer mogelijk in het kader van de extramuralisering van de zorg. Nieuwe indicaties in de betreffende categorieën (VV1 tot en met VV3) worden niet meer afgegeven.

Dat wil echter niet zeggen dat deze zorgbehoefte verdwenen is. Integendeel, omdat deze behoefte grotendeels is gerelateerd aan ouderdom, zal dit alleen maar toenemen. Op grond van indicaties uit het verleden en leeftijdsspecifieke kengetallen kan worden geschat dat er momenteel (2020) in de Drechtsteden bijna duizend huishoudens zelfstandig wonen die volgens de normen van 2012 nog in aanmerking zouden zijn gekomen voor opname in een verzorgingshuis. En dit aantal zal alleen maar toenemen. In tabel 21 is te zien dat tussen 2020 en 2030 een toename mag worden verwacht van 23% (van 985 naar 1.215 huishoudens; meest alleenstaand). Dit is nog een betrekkelijk bescheiden toename. Landelijk wordt, op dezelfde manier geschat, een toename met 33% verwacht in dezelfde periode. Het verschil is terug te voeren op demografische verschillen alsook op de manier waarop in het verleden met indicaties is omgegaan. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in Zwijndrecht een sterkte behoefte is aan woonzorgeenheden (verzorgd wonen).

## **Conclusie**

Met de voorgestane ontwikkeling worden 37 woningen in het hogere koopsegment toegevoegd aan de woningvoorraad waaraan veel behoefte is. De 37 woningen zijn opgenomen in de Regionale Planmonitor Wonen. Voorts worden 24 woonzorgeenheden gerealiseerd voor de doelgroep senioren, waaraan gezien de toenemende vergrijzing aantoonbaar behoefte is. Deze woningbouwontwikkeling maakt onderdeel uit van de berekende groei van 1.410 woningen die voor Zwijndrecht is opgenomen. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht**

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

De omgevingsvisie is onderverdeeld in meerdere thema's:

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

### **Wonen, leefbaarheid en gezondheid**

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

#### *Woningaantal*

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

#### *Duurzaam wonen in een duurzame woningvoorraad*

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

#### Specifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingskern in woongebieden Zuid. De gemeente zoekt naar geschikte locaties voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus, bijvoorbeeld langs de groene linten, langs het water en in de buurt van de parken. Hierbij gaat het met name om ruime woningen in lage dichtheid. Onderhavig bestemmingsplan maakt het oprichten van 37 woningen mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in 24 woonzorgeenheden in de te herbouwen boerderijschuur. De waterstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk uitgebreid in verband met de gewenste watercompensatie. De groene (waterrijke) geleidingszone rondom de nieuwbouw kan niet volledig behouden blijven. In het ontwerp neemt het aspect groen wel een belangrijke plaats in. Dit heeft geresulteerd in een groenzone langs de Burgemeester Van 't Hoffweg, de Lindtsebenedendijk en centraal in het plangebied. Zo ontstaat er een groene woonomgeving. De woningen worden duurzaam gebouwd overeenkomstig de eisen van BENG.

### **Conclusie**

De visie heeft een hoog abstractieniveau, waarin geen uitspraken worden gedaan op perceelsniveau. De woningbouw draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave door 37 woningen in het hogere koopsegment toe te voegen op een transformatielocatie. In de te herbouwen boerderij worden karakteristieke elementen teruggebracht. In dit gebouw worden 24 woonzorgeenheden gerealiseerd. Gesteld kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Zwijndrecht.

#### **4.4.2 Woonplan Zwijndrecht 2020-2030**

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

In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière. Als uitwerking van dit Raadsprogramma is op 14 mei 2019 de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 vastgesteld. Hierin is de strategie bepaald voor de bouw van nieuwe woningen. De ruimte voor nieuwbouw is in Zwijndrecht schaars en de behoefte aan meer woningen is groot. De gemeente heeft 1.400 extra woningen nodig om het inwoneraantal op termijn constant te houden en de ambitie is om daar bovenop nog 3.500 woningen bouwen als bijdrage aan de regionale groeistrategie van de Drechtsteden. Dat vraagt om de volgende scherpe keuzes waarmee de gemeente de schaarse

ruimte zo optimaal mogelijk wil benutten.

- Primair bouwen voor de doorstroming, zodat één nieuwe woning meerdere woningzoekenden in staat stelt om hun woonwensen te realiseren;
- bij elke nieuwe ontwikkeling zoekt de gemeente de bovenkant van de markt op voor die locatie;
- de gemeente realiseert ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen in het hogere koopsegment (> 300.000 v.o.n.) en de geliberaliseerde huursector.

De uitvoering van deze woningbouwstrategie is uitgewerkt in het door de gemeenteraad op 12 mei 2020 vastgestelde Woonplan. In de periode tot en met 2030 wil de gemeente Zwijndrecht de woningvoorraad fors uitbreiden. Hiermee komt zij niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar levert de gemeente ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in op ontwikkelingen in de vrije sector. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren.

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

### **Conclusie**

De 37 woningen worden in het hogere koopsegment gebouwd waaraan veel behoefte is. De 24 woonzorgeenheden leveren een bijdrage aan het tekort hieraan voor de doelgroep senioren in de huursector. Dit bestemmingsplan voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor nieuwe woningen. Het toevoegen van meer diversiteit binnen de gemeente bevordert de doorstroming van woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie Zwijndrecht en het Woonplan Zwijndrecht 2020-2030.

### **4.4.3 Parkeerbeleidsplan (2009)**

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

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

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

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

#### *Parkeernormen*

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

hoge parkeerdruk en het minimum parkeerkencijfer in gebieden met een lage parkeerdruk of in gebieden met parkeerregulering. De parkeerplaatsen bij nieuwbouwontwikkelingen dienen op eigen terrein en zo veel mogelijk in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden.

### **Conclusie**

Bij de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met het gemeentelijke parkeerbeleid door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk. De planontwikkeling voldoet aan het beleid. In paragraaf 3.3 is hierop ingegaan.

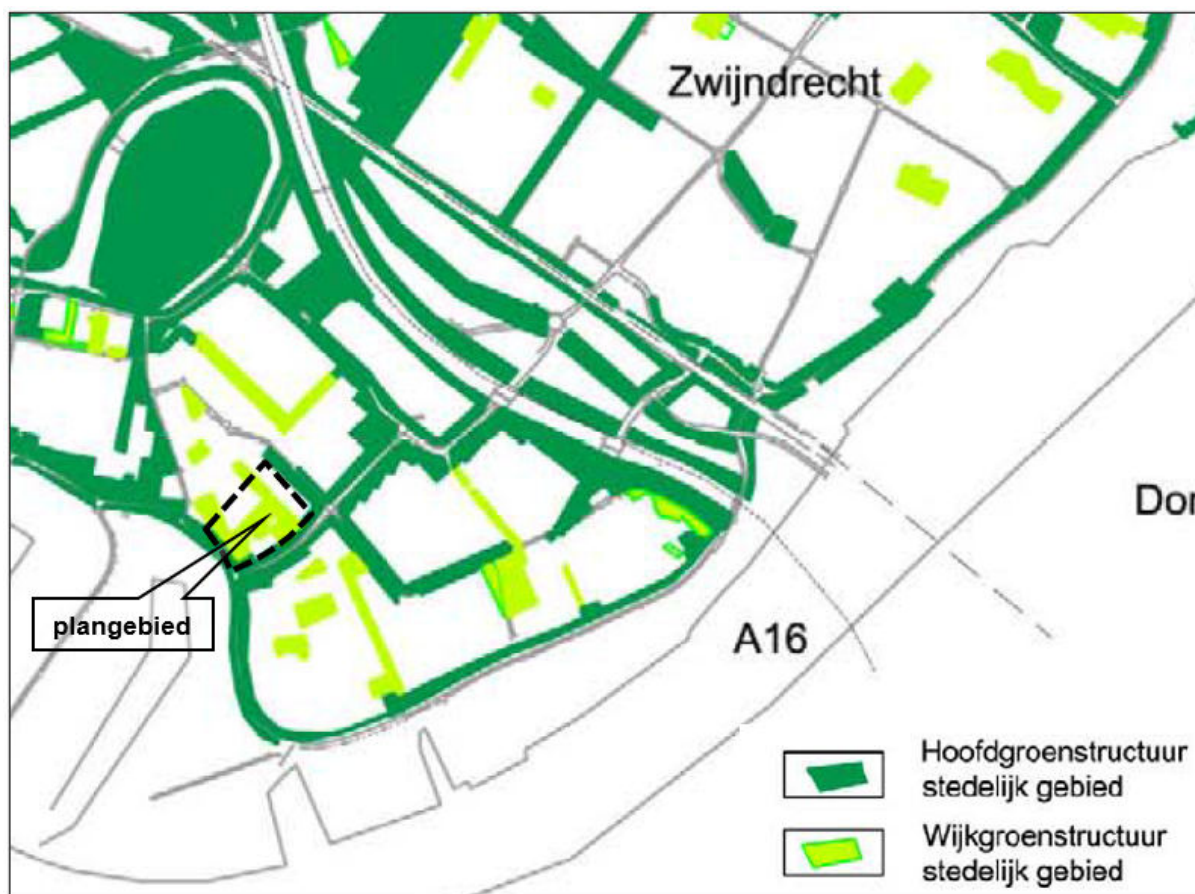
#### **4.4.4 Groenstructuurplan**

Groen is een belangrijk onderdeel van leefomgevingkwaliteit van Zwijndrecht. Het is goed voor de gezondheid, het woongenot, de leefbaarheid en zelfs voor de economie. Het groenniveau moet behouden blijven en op belangrijke onderdelen versterkt worden. Door de hoofdgroenstructuur op het niveau van de stad beter herkenbaar te maken en het groen beter te gebruiken krijgt het groen een centralere plek in de dagelijkse leefomgeving. De concrete keuzes in het groenstructuurplan (2009) zijn:

- a. De hoofdgroenstructuur krijgt meer samenhang als netwerk van lijnen. Er moet meer geïnvesteerd worden in de herkenbaarheid en de kwaliteit. Binnen het plangebied vormen de groenzones bij de Develweg, de Admiraal de Ruijterweg en langs de Lindtsedijk groene kerngebieden die deel uitmaken van de Hoofdgroenstructuur van Zwijndrecht.
- b. Bijzondere representatieve plekken zijn knopen in het netwerk die een eigen gezicht moeten krijgen. Dit betekent dat geïnvesteerd moet worden in het groen bij de stadsentrees, de winkelcentra en op andere knopen.
- c. Parken en begraafplaatsen krijgen bijzondere aandacht. De groene kwaliteit wordt versterkt. Voor de parken Develpark, Noordpark en Munnikenpark geldt dat de thematische invulling versterkt moet worden, zodat ze niet alleen een kijk- maar ook een gebruiksfunctie hebben.
- d. De hoofdgroenstructuur draagt bij aan versterking van het duurzaam ecologisch raamwerk en legt verbindingen van de stad naar buiten en andersom. De Devel, de dijken en het buitengebied spelen daarin de centrale rol.

Een afbeelding van het Groenstructuurplan is opgenomen in figuur 6.





Figuur 6: Groenstructuurplan

#### Specifiek

De hoofdgroenstructuur van het stedelijk gebied loopt gelijk met de plangrens van het bestemmingsplan langs de Lindtsebenedendijk. Rondom het plangebied zelf bevindt zich een nevenstructuur van bomen en water. Om de waarde van het aanwezige groen vast te stellen is een bomeninventarisatie en een aanvullende Bomen Effect Analyse uitgevoerd (BEA). De BEA is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid met betrekking tot de 19 populieren, die eerder niet zijn meegenomen in de BEA. Dit heeft geleid tot een aanvulling, die achter de oorspronkelijke BEA is gevoegd.

Uit de BEA blijkt dat een groot deel van het aanwezige groen niet te behouden is vanwege de beperkte levensduur. In een aantal gevallen zijn de bomen gelegen op of dicht bij de plek van nieuwe woningen of verharding, waardoor er onvoldoende groeimogelijkheden zijn. In sommige gevallen is de gezondheid van de boom of de beperkingen om de bomen te integreren in het plan reden om de bomen te kappen. Deze bomen zullen daarom moeten worden gekapt. Hiervoor in de plaats worden nieuwe bomen terug geplant. Het grootste deel van de compensatie zal binnen het plangebied plaatsvinden. De bomen die niet binnen het plangebied kunnen worden gecompenseerd, zullen in de omgeving zo dicht mogelijk bij het plangebied worden gecompenseerd. Voor het overzicht van de te kappen en te realiseren bomen binnen het plangebied wordt verwezen naar het Groeninrichtingsplan als onderdeel van het Planontwerp (bijlage 11). De BEA van 23 juni 2020 met de uitbreiding van 29 november 2021 is opgenomen in Bijlage 1.

#### Conclusie

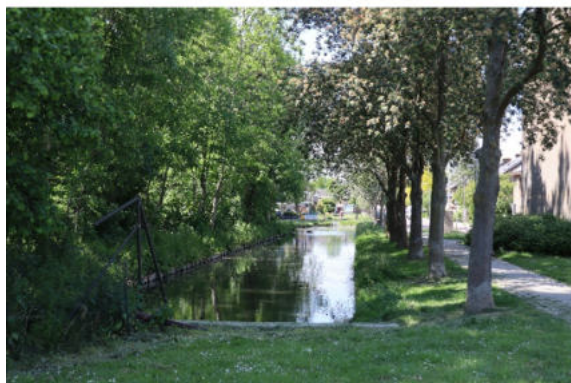
De planontwikkeling ligt aan de rand van de hoofdgroenstructuur, in de wijkgroenstructuur, welke ondergeschikt is aan de te handhaven groene ruimte. In het ontwerp en bijbehorende groenplan wordt de doorlopende groenstructuur langs de Burgemeester Van 't Hoffweg zoveel mogelijk teruggebracht door nieuwe bomen te planten. Het groenplan is opgenomen in Bijlage 2. Verder komt centraal in het plangebied en langs de Lindtsebenedendijk een groenstructuur. Het terugbrengen van waardevol groen is één van de uitgangspunten deze ontwikkeling. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



*Watergang langs Lindtsebenedendijk.*



*Water en groen langs Korenbloemstraat.*



*Water en groen aan noordzijde (rechts flat aan Lisstraat).*



*Plangebied vanaf Lindtsedijk.*

#### **4.4.5 Welstandsbeleid Zwijndrecht 2013**

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

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

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

Het plangebied ligt in het deelgebied Kort Ambacht. Hiervoor zijn objectgerichte en gebiedsgerichte welstandscriteria vastgesteld. De toetsing aan redelijke eisen van welstand wordt in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de objectgerichte welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Wanneer het bouwplan niet voldoet en redelijkerwijs wel kan voldoen aan deze criteria, dient het plan te worden aangepast en wordt het voorgelegd aan de welstandscommissie.

#### **Beeldkwaliteitsplan**

In verband met deze planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan heeft een tweeledig

doel. Enerzijds moet het plan sturing geven aan de keuzes voor de architectonische uitwerking, anderzijds moet het kaders bieden voor het realiseren van aanpassingen aan de gebouwen tijdens en na de aanvraag omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan 'Lindtsebenedendijk 149-151, Locatie 't Hoff, Gemeente Zwijndrecht'.

Gekozen is een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen om enerzijds de keuzemogelijkheden en creativiteit van ontwerpers en gebruikers niet te veel te beperken, anderzijds toch duidelijke kaders te stellen om de beoogde kwaliteit voor het gehele gebied en haar omgeving te waarborgen.

Naast de ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende deelgebieden en enkele specifieke keuzes met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik is het vooral van belang dat samenhang ontstaat in de te onderscheiden deelgebieden en de uitstraling van een eigentijds boerenerv wordt hersteld in harmonie met de bestaande omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan is separaat als uitwerking op de welstandsnota door het college vastgesteld, zodat dit plan als toetsingskader kan worden gehanteerd door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 3.

## **Conclusie**

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria van de Welstandsnota en aanvullend de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan.

### **4.4.6 Duurzaamheid**

#### *Energievisie Zwijndrecht*

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

#### *Energieagenda*

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

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

#### *Omgevingsvisie Zwijndrecht*

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

#### *Specifiek*

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

## **Conclusie**

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

#### **4.5 Conclusie**

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

De nieuwbouw van 37 woningen en 24 woonzorgwoningen past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 5 Water

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Beleidskader rijk en provincie

#### 5.2.1 Rijk

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

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

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

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

#### 5.2.2 Beleid provincie

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

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

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



voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdpogingen:

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

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

### 5.3 Beleid waterschap Hollandse Delta

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

#### *Waterbeheerprogramma 2016-2021*

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

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

### 5.4 Waterhuishouding

#### **Toetsingskader**

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

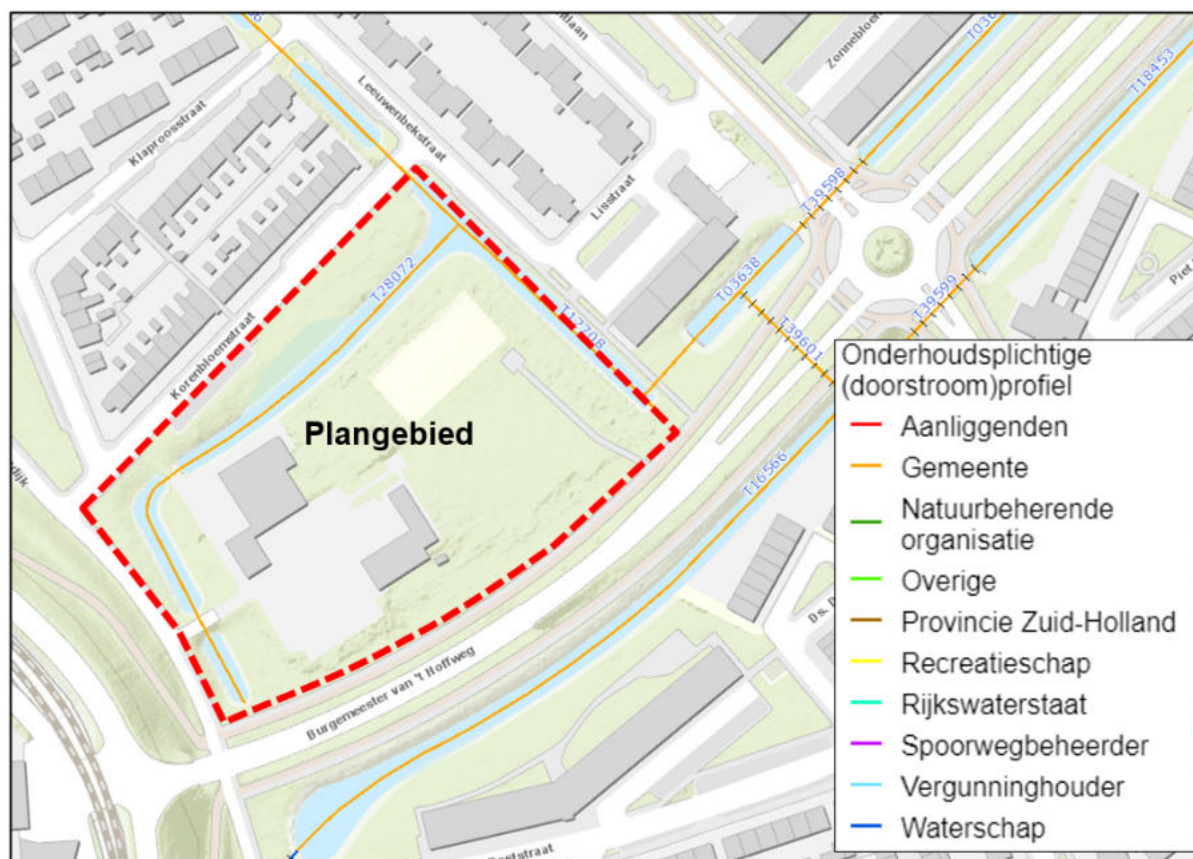
#### *Veiligheid en waterkeringen*

In het plangebied liggen geen (regionale) waterkeringen. Wel ligt in het westelijke deel van het plangebied een beschermingszone van de Lindtsedijk. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Voor activiteiten binnen de waterkering zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

#### *Oppervlaktewater*

Het dagelijks bestuur van Hollandse Delta heeft op 2 december 2014 de 'Legger oppervlaktewater-lichamen en kunstwerken' voor waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Deze legger geldt vanaf 15 december 2014. In het plangebied liggen overige watergangen die in onderhoud zijn bij de gemeente. Voor overige watergangen geldt een beschermingszone van 1 m. Binnen deze zone zijn gebouwen niet toegestaan, maar zijn terrassen onder voorwaarden wel toegestaan. Een uitsnede van de legger is opgenomen in figuur 7. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.





Figuur 7: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken.

### Ruimtelijke ontwikkeling/ waterkwantiteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Het plangebied bestaat momenteel uit een boerderij met schuur, een (school)gebouw, voormalige sportvelden met een verhard oppervlak. De gebouwen op nummer 149 en 151 worden gesloopt. Aanwezige verharding wordt verwijderd om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling, waarbij de bestaande watergangen aan de randen van het gebied behouden blijven. Deze hebben een belangrijke rol voor de afwatering. De bestaande- en nieuwe situatie van het plangebied (verhard en onverhard) is in tabel 5.1 opgenomen. De toename aan verharding is afgerond 4.026 m<sup>2</sup>. Van deze toename aan verhard oppervlak dient 10%, oftewel 403 m<sup>2</sup>, te worden gecompenseerd. Aanvullend hierop dient de oppervlakte van de nieuwe dam voor de langzaam verkeersverbinding richting de Lisstraat volledig te worden gecompenseerd. De totale benodigde watercompensatie komt daarmee op 483 m<sup>2</sup>.

Watercompensatie vindt plaats door de natuurlijke oevers aan te brengen en deel taluds langs de Lindtsebenedendijk en de Johannes Poststraat te vergraven met respectievelijk 300 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> met voldoende diepte om de benodigde watercompensatie te realiseren. De situering van de natuurvriendelijke oevers zijn weergegeven in het Ontwerpplan in Bijlage 11.

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

| Omschrijving               | Bestaand in m <sup>2</sup> | Totaal m <sup>2</sup> bestaand | Nieuw in m <sup>2</sup> | Totaal m <sup>2</sup> nieuw |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <i>Bebouwd</i>             |                            |                                |                         |                             |
| boerderij                  | 681                        |                                | 742                     |                             |
| recreatiegebouw            | 365                        |                                |                         |                             |
| woningen en trafo          |                            |                                | 2.883                   |                             |
| <i>Onbebouwd verhard</i>   |                            |                                |                         |                             |
| parkeerterrein             | 1.884                      |                                | 2.279                   |                             |
| voetpad en sportveld       | 1.810                      |                                | 932                     |                             |
| tuin (verhard)             |                            |                                | 1.930                   |                             |
| <i>Subtotaal verhard</i>   |                            | 4.740                          |                         | 8.766                       |
| <i>Onbebouwd/onverhard</i> |                            |                                |                         |                             |
| groen/ begroeid            | 12.892                     |                                | 7.008                   |                             |
| tuin (onverhard)           |                            |                                | 1.930                   |                             |
| water                      | 2.402                      |                                | 2.330                   |                             |
| <i>Subtotaal onverhard</i> |                            | 15.294                         |                         | 11.268                      |
| <b>Totaal oppervlakte</b>  |                            | <b>20.034</b>                  |                         | <b>20.034</b>               |



Figuur 8: Situatietekening met natuurvriendelijke oevers (rood gestippeld omljnd).

#### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

*Afvalwaterketen en riolering*

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

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

Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal op het nabijgelegen oppervlaktewater worden geloosd.

**Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

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

### 6.1 Milieu

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

#### 6.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

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

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

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Plan/besluit

Dit plan voorziet in de nieuwbouw van 61 woningen. Er is geen m.e.r. beoordeling nodig, omdat het toevoegen van 61 wooneenheden volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten. Niettegenstaande dat is de planontwikkeling getoetst aan de kenmerken, zoals genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

- *Kenmerken van het project*

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

- *Plaats van het project*

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

- *Kenmerken van het potentiële effect*

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

## Conclusie

Het plan is aan te merken als een wijziging (en uitbreiding) van een stedelijk gebied waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De ontwikkeling valt namelijk onder activiteit D 11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Sinds 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden waardoor een nieuwe/gewijzigde procedure gevolgd moet worden. Voor elke aanvraag/elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- Het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de aanvraag/het ruimtelijk plan gevoegd.

Het plan (61 woningen) valt echter ruimschoots onder de drempelwaarde (2.000 of meer woningen). In dit geval is geen aparte aanmeldnotitie opgesteld, maar wordt volstaan met hetgeen is weergegeven in dit hoofdstuk waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit de aard en omvang en situering van het project geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hoofdstuk 6 moet dus worden aangemerkt als aanmeldnotitie. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt geen belemmering voor het voorgenomen plan. Er behoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

## 6.1.2 Milieuzonering

### Wettelijk kader

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

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                             | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                             | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                             | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                            | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                            | 100 m                                         |

### Onderzoek/ beoordeling

Het nieuwe woongebied kan worden beschouwd als een rustig woongebied. In noordwestelijke en noordoostelijke richting staan in de directe nabijheid woningen. Alleen verderop ligt aan de Ambachtlaan op meer dan 60 meter afstand een tankstation in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De bedrijfsvoering wordt niet beperkt. Bovendien staan er al woningen op korte afstand die maatgevend zijn.

#### Bedrijventerrein Hooge Lindt

Aan de zuidwestzijde (aan de overkant van de Lindtsedijk) ligt het gezoneerde industrieterrein 'Hooge Lindt'. De kortste afstand tussen dit bedrijventerrein en de woningbouw is 85 m. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groote Lindt (2014)' wordt door de gehanteerde milieuzonering in de bestemmingsplanregeling zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande (al dichterbij gelegen) woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd. Deze nieuwbouw maakt dat niet anders, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Industrielawaai wordt verder beschreven in paragraaf 6.1.3.3. Vanuit de Wet milieubeheer

bestaan er geen bezwaren tegen realisatie van deze planontwikkeling.

### **Conclusie**

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

### **6.1.3 Geluid**

#### *6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï*

##### **Wettelijk kader**

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

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

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Burgemeester Van 't Hoffweg, Lindtsedijk, Kort Ambachtlaan en Admiraal de Ruyterweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De wegen zijn binnenstedelijk en hebben een zonebreedte van 200 m. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB). Indien de berekende geluidbelasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (rapport van 27 januari 2022, Bijlage 4). Hierbij zijn tevens de niet gezoneerde wegen beschouwd. Voor de Lindtsedijk en de Burgemeester Van 't Hoffweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de zorgwoningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Op enkele gevels van de nieuwe koopwoningen wordt de voorkeursgrenswaarde echter wel overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen), naast de reeds voorziene geluidafschermende voorzieningen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) op de Burgemeester van 't Hoffweg geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Na het toepassen van stiller wegdek op de Lindtsedijk wordt de voorkeursgrenswaarde op geen enkele woning meer overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor diverse koop- en zorgwoningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens beschikken alle koopwoningen over een geluidluwe gevel ter plaatse van de begane grond en de zorgwoningen over een geluidluwe gezamenlijke verblijfsruimte (eetkamer). Alle koopwoningen beschikken over een geluidluw gedeelte in de tuin met een minimale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>. Aan de noordoost- en noordwestzijde van de boerderij is een geluidluwe buitenruimte aanwezig voor de zorgwoningen.



### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaai is doorlopen.

#### *6.1.3.2 Spoorweglawaaai*

##### **Wettelijk kader**

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

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

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

Voor railverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn van industrieterrein Groote Lindt. Daarom is de geluidsbelasting als gevolg van het spoorweglawaaai op het plangebied berekend door Tritium Advies (rapport van 27 januari 2022, Bijlage 4). Voor de spoorlijn van industrieterrein Groote Lindt geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaai van 55 dB nergens wordt overschreden.

### **Conclusie**

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

#### *6.1.3.3 Industrielawaai*

##### **Wettelijk kader**

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

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

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Groote Lindt, waarvoor op grond van het bepaalde in artikel 40 van de Wet geluidhinder een zone industrielawaai is opgenomen met een hierbij behorende zonegrens. Buiten de zonegrens industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de zonegrens industrielawaai gelden beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing. Dit is alleen mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour: daarbinnen is geen nieuwbouw toegestaan. Binnen deze zonegrens wordt de bestemming Sport omgezet naar Wonen. Uit het onderzoek van Tritium Advies (rapport van 27 januari 2022, Bijlage 4) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor alle koopwoningen wordt overschreden. Er geldt tevens een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van enkele zorgwoningen op de eerste en tweede verdieping. De uiterste grenswaarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden. Een hogere waarde procedure is in onderhavige situatie nodig.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel industrielawaai, bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het industrielawaai is

doorlopen.

#### **6.1.4 Bodem**

##### **Wettelijk kader**

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

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

In verband met onderhavige planontwikkeling is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies te Prinsenbeek (rapport van 7 december 2020, Bijlage 5). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd.

##### A en B. Aanvullend deel plangebied (westelijk)

Ter plaatse van de voormalige watergangen (B) zijn geen bijmengingen waargenomen die duiden op dempingsmateriaal of een voormalige slootbodembodem. Tevens is de bodemopbouw niet afwijkend van de rest van de onderzoekslocatie. Uit de analyseresultaten blijkt de boven- en ondergrond (A) heterogeen licht verontreinigd zijn met diverse zware metalen, PAK en/of PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium (regionaal verhoogde achtergrondconcentratie). Gezien de mate van verontreiniging wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. In de puinhoudende bovengrond is geen asbest aangetoond. Een nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

##### C. Onderzoek PFAS (gehele locatie)

Na vergelijking van de resultaten met de toepassingsnorm boven grondwaterniveau (categorie 4.1.) uit het Tijdelijk handelingskader voor gebruik van PFAS houdende grond- en baggerspecie blijkt dat de zandige bovengrond (ter plaatse van het erf), de venige ondergrond en plaatselijk de kleiige ondergrond worden geclassificeerd als 'landbouw/natuur'. Herschikken van deze grond is mogelijk binnen de aangewezen zones A en B van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. De kleiige bovengrond (op het overige terreindeel) is geclassificeerd als 'wonen/industrie'. De kleiige ondergrond is eveneens plaatselijk geclassificeerd als 'wonen/industrie'. Deze grond kan alleen worden herschikt in zone B.

##### D. Nieuw Riooltracé

In verband met de aanleg van de riolering is aanvullend op het eerder uitgevoerde onderzoek het traject van 2,0 m-mv tot 2,5 m-mv onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat het zintuiglijk schone veen licht verontreinigd is met kobalt en nikkel. Gezien de mate van verontreiniging wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

##### Nader bodemonderzoek lood

Ter plaatse van de voormalige watergang is sprake van heterogene lichte tot sterke verontreinigingen met lood in de grond. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met lood. De omvang van de matige tot sterke verontreiniging binnen de voormalige watergang is niet tot in detail vast te stellen. De heterogeniteit van de verontreiniging met lood is dusdanig dat binnen het tracé van de voormalige watergang zeer heterogeen verdeeld matig tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond. De omvang van de matig tot sterke verontreiniging is binnen de locatie-/ontwikkelingsgrens vastgesteld en overschrijdt mogelijk de perceelsgrens (aan de zuidzijde). Aan de noordzijde wordt de verontreiniging begrensd door een watergang. Het heterogeen matig tot sterk verontreinigd oppervlak wordt geraamd op 685 m<sup>2</sup> met een laagdikte van circa 0,95 meter. Het matig tot sterk verontreinigde bodemvolume wordt hiermee geraamd op 651 m<sup>3</sup>, waarvan tenminste 171 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is. Derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, ontstaan als gevolg van de demping van de watergang medio jaren '50. De verontreiniging is daarmee historisch in de zin van de Wbb (ontstaan voor 1987). De omvang is voldoende inzichtelijk voor eventuele sanerende maatregelen. Uit de risicobeoordeling blijkt dat voor het huidige gebruik er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld.

##### Nader asbestonderzoek

**Watergang (AG)B32**

In de grond van de meest verdachte sleuf is asbest aangetoond met een gewogen gehalte van 2 mg/kg d.s. In een van de nabijgelegen sleuven werd in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen, dat 10-15 % chrysotiel bevat. In de fijne fractie (<20 mm) werd geen asbest aangetoond. Het totaal gewogen asbestgehalte is berekend op 0,2 mg/kg d.s. Er is derhalve geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.

**Watergang (AG)B07**

In de uitkomende grond werd in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen, dat 10-15% chrysotiel asbest bevat. In de fijne fractie van zowel de verdachte ondergrond als de bovengrond werd geen asbest aangetoond. Het totaal gewogen asbestgehalte in de bovengrond is berekend op 3,5 mg/kg d.s. Er is derhalve geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.

**Conclusie en aanbevelingen**

De onderzoeksresultaten vormen behoudens het geval van ernstige bodemverontreiniging met lood ter plaatse van een voormalige watergang, geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling en een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij de voorgenomen herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien tijdens de herontwikkeling (graaf)werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde grond, dient deze (separaat) te worden verwijderd en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Inmiddels is voor de saneringswerkzaamheden een melding Besluit Uniforme Saneringen (BUS) opgesteld, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag in zake de Wet bodembescherming is voorgelegd.

Voor werkzaamheden ter plaatse van de sterk verontreinigde delen geldt dat de (voorlopige) veiligheidsklasse op basis van lood als rood niet vluchtig is geclassificeerd. Voor het overige geldt dat op basis van de onderzochte (meng)monsters geen veiligheidsklasse van toepassing is.

**Conclusie**

Voor de geconstateerde verontreiniging met lood is een bodemsanering nodig. Hiervoor is een BUS-melding of saneringsplan ingediend bij het bevoegd gezag. Met inachtneming hiervan is het aspect bodem in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

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

**6.1.5 Luchtkwaliteit****Wettelijk kader**

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 6.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

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

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden

indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

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

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

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

#### **Onderzoek/ beoordeling**

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

In verband met deze ontwikkeling is nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Lindtsedijk en Burgemeester Van 't Hoffweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Langs de Lindtsedijk zelf liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg is evenwel lager dan de concentraties langs de onderzochte wegen, omdat het aantal verkeersbewegingen hier vele malen minder is. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

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

De herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwplan met 61 woningen valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

#### **6.1.6 Externe veiligheid**

##### **Wettelijk kader**

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

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

Het plan is getoetst aan de volgende EV-relevante besluiten: Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Kwetsbare bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde  $10^{-6}$  contour van het PR:

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

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse Risicoatlassen en in uitgevoerd onderzoek door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ). In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt indien er (beperkt) kwetsbare objecten in een invloedsgebied worden toegelaten, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

## **Onderzoek/ beoordeling**

### Besluit externe veiligheid transportroutes

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

Indien een bestemming is gepland binnen 200 meter van de transportas dient de toename en hoogte van het GR berekend te worden en dient het groepsrisico verantwoord te worden in de besluitvorming. Als het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van de transportas is een beperkte verantwoording noodzakelijk (alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid).

#### Transport over water

De zuidelijk gelegen Oude Maas is op circa 900 meter van het plangebied gelegen. Deze vaarweg is in de Regeling basisnet aangewezen als transportroute van gevaarlijke stoffen. De vaarweg heeft een invloedsgebied van circa 1.000 meter (toxisch scenario).

Het plangebied ligt echter buiten de 200 meterzone van deze vaarweg, maar deels binnen het invloedsgebied van deze rivier. Gezien de afstand tot het planvoornemen, zal het groepsrisico van deze vaarweg ten gevolge van het plangebied niet toenemen. Een berekening en/of een berekening van het groepsrisico is hierdoor niet noodzakelijk. Wel is een beperkte groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

#### Transport over spoor

##### *Spoorbaan Rotterdam-Dordrecht*

Het plangebied ligt op circa 1.000 meter van de spoorbaan Rotterdam-Dordrecht. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### Transport over weg

##### *Rijksweg A16*

De Rijksweg A16 ligt op circa 580 m ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### Transport per buisleiding

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

##### *Aanwezige buisleidingen*

Ten oosten van het plangebied ligt de buisleiding W-507-03 met een diameter van 219 mm (8 inch) en een druk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding ligt voor een heel klein deel over het plangebied. Om deze reden is door de OZHZ een groepsrisicoberekening uitgevoerd (notitie van 4 maart 2021, Bijlage 6). Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat er geen wijzigingen optreden in de hoogte van het groepsrisico en dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde is gelegen. Wel is gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Zie hiervoor het advies van de Veiligheidsregio.

Aan de westzijde van het plangebied is op circa 240 m de buisleiding W-507-09 gelegen. Echter bedraagt het invloedsgebied van deze leiding 140 m en vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen



calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De lokale brandweer geeft aan dat de bereikbaarheid goed is, het plangebied is via diverse ontsluitingswegen bereikbaar, waaronder via de Lindtsebenedendijk, de Korenbloemstraat en de Lisstraat of via de Lindtsebenedendijk en de Johannes Poststraat. Het plangebied is door aanleg van een voetgangersbrug en meerdere paden in allerlei richtingen te bereiken.

#### Bluswatervoorziening

##### *Bluswater primair*

Het plangebied zelf wordt in voldoende mate voorzien van brandkranen. In de omgeving zijn voldoende brandkranen aanwezig.

##### *Bluswater secundair*

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn in voldoende mate voorzien van open water (sloten en vijvers) welke een bijdrage leveren voor bluswater.

#### Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

#### Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de aanwezige bewoners is voor wat betreft de woningen goed. De bewoners kunnen via meerdere kanten het terrein verlaten in geval er sprake is van een fakkelbrand met de buisleiding. Voor wat betreft de toxische scenario's is uitschakelbare ventilatie aanwezig en zal men binnenhuis moeten schuilen.

Wat betreft de zorgwoningen zijn deze gelegen buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Wel zijn de zorgwoningen gelegen binnen het effectgebied van de toxische scenario's (gifvolk), echter geldt hiervoor ook dat binnenhuis schuilen en het toepassen van uitschakelbare ventilatie voldoende is voor deze scenario's.

#### *Ontvluchting*

Bij een calamiteit kunnen de aanwezige personen het plangebied via diverse ontsluitingswegen verlaten, zodat van de risicobronnen af kan worden gevlucht.

#### *Risicocommunicatie*

Het punt van risicocommunicatie zal door de gemeente moeten worden uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en alarmering bij rampen.

#### **Afsluitingen conclusie**

Gelet op bovenstaande, waaruit blijkt dat de hoogte van het groepsrisico niet stijgt en de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid geborgd wordt, acht het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zwijndrecht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

#### **Conclusie**

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



## 6.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk kader

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

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

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

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

### Onderzoek/ beoordeling

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

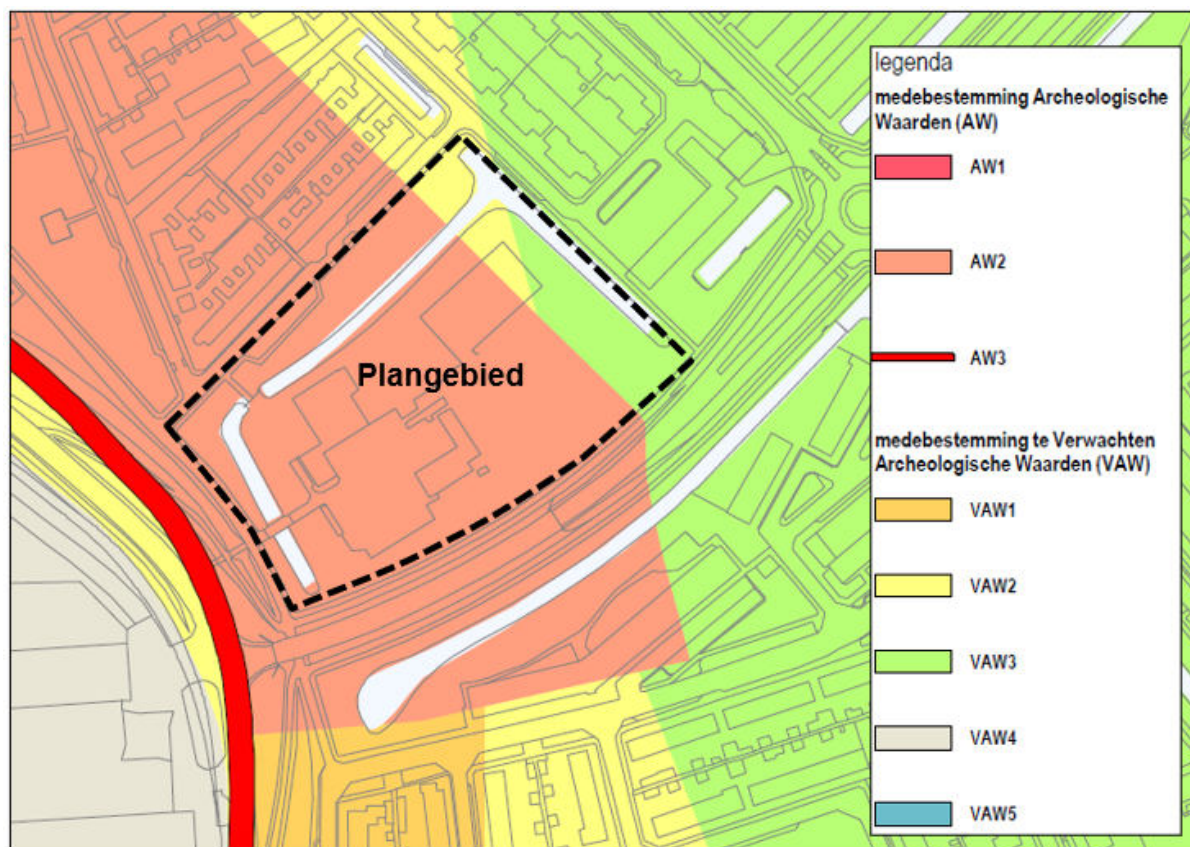
### Archeologiebeleid gemeente Zwijndrecht (2012)

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

Op de archeologische beleidsadvieskaart staat aangegeven wat de archeologische verwachting is voor de in geologisch opzicht verschillende gebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het middeleeuwse klei-op-veenlandschap van de Zwijndrechtse Waard waar in de ondergrond rivierduinen aanwezig zijn en de stroomgordels van de Devel, Merwede en Waal. Ten aanzien van de rivierduinen geldt een (zeer) hoge archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de periode Laat Paleolithicum t/m Romeinse tijd. Met name prehistorische (bewonings-)resten op rivierduinen gelden als zeer waardevol. Gelet op het zeer grillige reliëf van rivierduinen kan niet worden uitgesloten dat het duin elders ondieper ligt. Ten aanzien van de stroomgordels van de Devel geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (bewoningsresten) uit respectievelijk de IJzertijd/Romeinse tijd en Middeleeuwen.

Het plangebied heeft grotendeels een hoge archeologische waarde. In gebied met de 'medebestemming Archeologische Waarden (AW1)' is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 35 cm beneden maaiveld en plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> (figuur 10). In het noordoostelijk gedeelte van het plangebied zijn de archeologische waarden lager, te weten 'medebestemming te Verwachten Archeologische waarden (VAW2)'; onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m<sup>2</sup> en 'medebestemming te Verwachten Archeologische waarden (VAW3)'; onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv en plangebied groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan; op de verbeelding en in de regels zijn de betreffende dubbelbestemmingen terug te vinden. In verband met deze planontwikkeling is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

### 6.2.1 Archeologisch vooronderzoek

In het plangebied 't Hoff is in 2018 een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd (rapport van 23 november 2018, projectcode 18080005, Bijlage 7). Op basis van de resultaten van dat onderzoek is eind 2021 een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door RAAP te Weesp (rapport van 10 december 2021, projectcode ZWLD2, Bijlage 8). Er zijn in dit onderzoek 3 behoudenswaardige archeologische vindplaatsen vastgesteld die elkaar in tijd chronologisch opvolgen. Het plangebied 't Hoff is zeker sinds de 13e eeuw, maar mogelijk als sinds de 11e-eeuw continu bewoond geweest. De omgrachte woonheuvel van circa 1,5 ha ligt in het middeleeuwse ambacht Korte Lindt nabij de oostoever van de (gedempte) rivier de Devel. Het maakte deel uit van het 5,5 ha grote ambachtsheerlijke hof 't Hoff dat bestond uit een omgrachte woonheuvel met een omgracht huis en verder een kerk, kerkhof en pastorie.

#### Advies

##### *Vindplaats 1: bewoningslaag uit de 13e-14e eeuw, waarschijnlijk ouder*

In het noordelijk deel van het plangebied is een relatief intacte bewoningslaag aangetroffen uit de 13e-14e, waarschijnlijk zelfs uit de beginperiode van de grote middeleeuwse ontginningen (11e eeuw). Deze woonlocatie is overstroomd rond 1320. Vindplaats 1 is behoudenswaardig. Vanwege de grotere diepteligging - 1,2 m –mv of 2,9 m –NAP - en door plaanpassing van de riolaanleg kan deze vindplaats op de plek zelf - in situ – behouden blijven. Doordat de vindplaats voldoende diep ligt voor de fundering van de twee-onder-een-kapwoning kan de fundering geplaatst worden. Daarnaast is het toegestaan palen te heien in de vindplaats. De positie van de heipalen dienen wel afgestemd te worden met bevoegd gezag.

##### *Vindplaats 2a en 2b: woonheuvel/terp (2a) met bebouwing (2b) uit de 14e -15e eeuw (omgracht huis)*

In het centrale deel van het plangebied ligt een grote woonheuvel/terp uit de 14e -15e eeuw met bijbehorende bebouwing in het zuidoosten. Deze woonheuvel is ontstaan na de overstrooming van circa 1320 en de herbedijking van Zwiendrechtse Waard in 1332. Woonheuvel en bebouwing vormen het uit de historische bronnen bekende 'gegrachte huis'. Deze woonheuvel omvat een groot deel van een middeleeuwse ambachtsheerlijke hoeve in het ambacht Korte Lindt. Vindplaats 2a (woonheuvel) is niet behoudenswaardig en wordt vrijgegeven. Op het overgrote deel van de omgrachte woonheuvel worden

geen sporen van bebouwing verwacht, maar gedempte grachten en erfsporen zoals kuilen en greppels. De woonheuvel/terp is aan de zuid en westzijde in de 14e eeuw afgeleid, in de 16e eeuw deels geëgaliseerd en aan de noord- en oostzijde deels al diep verstoord. De informatiewaarde van de erfsporen op de woonheuvel wordt mede daarom als laag ingeschat. Op vindplaats 2a (woonheuvel/terp) is archeologisch onderzoek verder niet verplicht. Vindplaats 2b met de fundering van het gegrachte huis vanaf een diepte van 0,2 m –mv of 1,3 m -NAP is behoudenswaardig. Planaanpassing is geen optie, dus is definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving verplicht.

*Vindplaats 3: bebouwing 16e-19e eeuw (hoeve 't Hoff)*

In de 16e-eeuw is op de westzijde van de omgrachte woonheuvel/terp een nieuwe boerderij gebouwd. Dit waarschijnlijk ter vervanging van het meer zuidelijk gelegen omgrachte huis (vindplaats 2b). Op de 16e eeuwse funderingen is in 1950 de huidige hoeve uit 1950 gebouwd. De hoeve uit 1950 zal nu plaats gaan maken voor nieuwbouw op dezelfde plek in een vergelijkbare omvang. Vindplaats 3 (16e-19e eeuwse hoeve) is behoudenswaardig. Planaanpassing is geen optie, dus is hier definitief onderzoek in de vorm van een archeologisch begeleiding van de ondergrondse sloop (exclusief begane grond) en het bouwrijp maken verplicht.

### **Conclusie**

Het plangebied is voor wat betreft archeologie voldoende onderzocht. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de in het advies genoemde aanbevelingen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt ter plaatse van de drie vindplaatsen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. In de regels van de betreffende dubbelbestemming zijn alle bodemingrepen tot 35 cm onder maaiveld vrijgesteld. Naar aanleiding van het archeologisch proefsleuvenonderzoek zijn grote delen van het plangebied vrijgegeven en komen de archeologische dubbelbestemmingen te vervallen. Met inachtneming hiervan worden er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen gesteld aan deze planontwikkeling. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

### **6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten**

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

De bestaande boerderij is kenmerkend voor het gebied en ook bepalend voor de uitgangspunten en het thema van deze herontwikkeling, te weten boerderij erf. De boerderij zelf is in slechte staat en voor het transformeren naar energiezuinige woningen niet geschikt. Om deze reden is gekozen voor algehele herbouw in vrijwel dezelfde vorm en massa met hergebruik van materialen. De overige bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Evenmin komen de gebouwen voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

### **Conclusie**

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

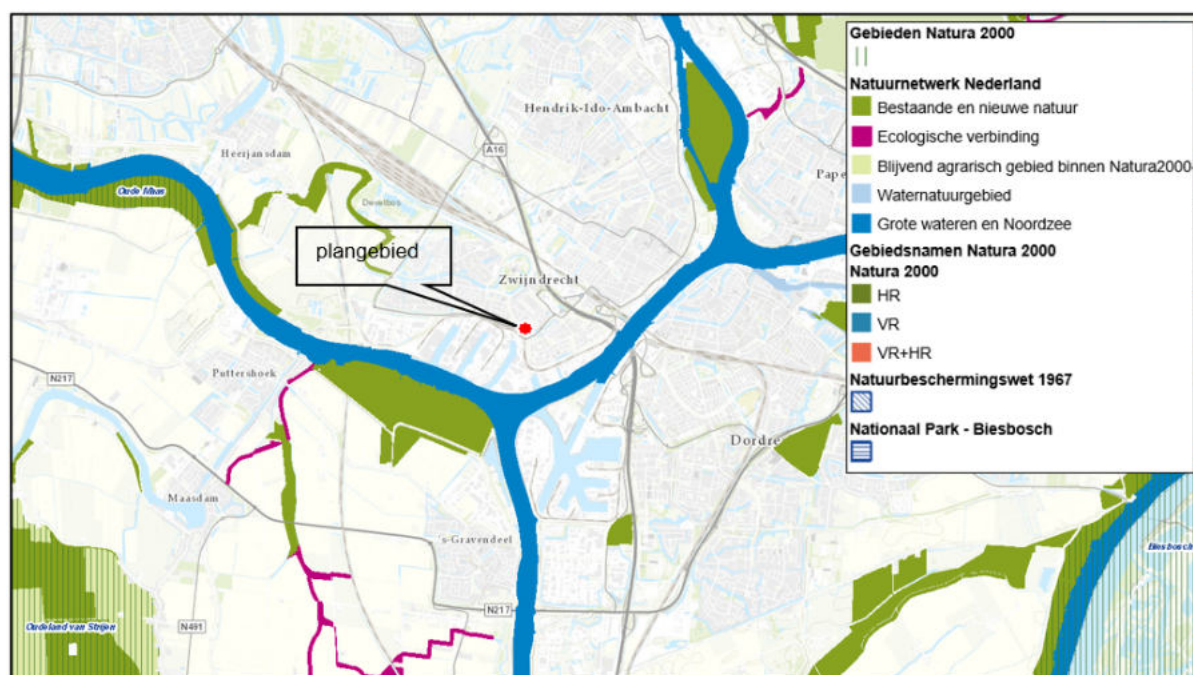
### 6.3 Flora en fauna

#### Wettelijk kader

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

#### Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Oude Maas' ligt 5,1 km ten westen van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Boezems Kinderdijk' ligt 7,2 km ten noorden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Oude Land van Strijen' ligt op 6,9 km ten zuidwesten van het plangebied, terwijl 'De Biesbosch' zich bevindt op een afstand van circa 6,7 km ten zuidoosten van het plangebied (figuur 11). In onderhavige situatie is er sprake van een herontwikkeling van voormalige sportvoorzieningen naar woningbouw in bestaand stedelijk gebied. De Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Evenmin worden significante externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het nabij gelegen NNN. Deze ligt op minimaal 1,2 km afstand van het plangebied.



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

### 6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 5,1 km gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas', het op 7,2 km gelegen 'Boezems Kinderdijk' en het op 7,4 km gelegen 'Oude Land van Strijen' zijn niet stikstofrelevante Habitats gebieden. Het op 6,7 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'De Biesbosch' daarentegen wel. In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 37 woningen en 24 woonzorgeenheden. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen uitgevoerd door NOX Advies te Oisterwijk. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie per saldo niet toeneemt. De toelichtende memo met bijbehorende AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase van 24 januari 2022 is opgenomen in Bijlage 9. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 6.3.2 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologische Quickscan flora en fauna uitgevoerd door Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht (rapport van juli 2019, projectnummer, Bijlage 10). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

#### Soortenbescherming

##### *Vleermuizen*

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet met zekerheid uitgesloten worden. De bebouwing van nummer 151 is geschikt om door vleermuizen gebruikt te worden als verblijfplaats. Om deze redenen dient aanvullend vleermuisonderzoek volgens het meest recente vleermuisprotocol (maart 2017) uitgevoerd te worden.

##### *Vogels met een vaste verblijfplaats*

Er is een nest van een Zwarte kraai (*Corvus corone*) en een Ekster (*Pica pica*) in het plangebied aangetroffen. Het Eksternest was tijdens het veldbezoek in gebruik. Omdat er tijdens het veldbezoek geen activiteit was van zwarte kraaien op het andere nest kan nog niet uitgesloten worden dat het nest gebruikt wordt door vogels met een vaste verblijfplaats zoals Buizerd (*Buteo buteo*) of Sperwer (*Accipiter nisus*). Deze soorten zijn het beste te inventariseren in de periode 1 maart tot en met 15 mei. Als er plannen zijn om deze boom te kappen dient er vooraf onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke functies van het plangebied voor deze soorten. Hiertoe zal door middel van drie bezoeken in de periode 1 maart tot en met 15 mei gezocht worden naar individuen, territorium indicerend gedrag en sporen van de soorten (veren, uitwerpselen en dergelijke).

Daarnaast zijn er verblijfmogelijkheden voor de Gierzwaluw (*Apus apus*) en de Huismus (*Passer domesticus*) onder de dakpannen van de bebouwing van nummer 151. Hierdoor dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de functie van het plangebied voor de Gierzwaluw en de Huismus.

##### *Grondgebonden zoogdieren*

Het terrein en de onderzochte bebouwing in het plangebied is geschikt als verblijfplaats en functionele leefomgeving voor kleine marterachtigen. Echter komen er geen strikt beschermde soorten voor in Zwijndrecht, maar de Bunzing (*Mustela putorius*) en de Wezel (*Mustela nivalis*) zouden wel gebruik kunnen maken van het plangebied. Deze soorten zijn beschermd in de Drechtsteden. Om deze soorten niet te verstoren tijdens de werkzaamheden dient er gewerkt te worden volgens de Uitwerking gedragscode stadswerk.

##### *Aquatische fauna*

De aanwezigheid van strikt beschermde vissoorten en andere aquatische fauna binnen het plangebied kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden. Hierdoor bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten.

#### Zorgplicht

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

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de



werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;

- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

### **6.3.3 Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en vogelsoorten met vaste verblijfplaats**

Als vervolg op de ecologische Quicksan flora en fauna heeft Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en vogelsoorten met vaste verblijfplaats (rapport van oktober 2020, projectnummer, P20-025/W1897, Bijlage 11). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

#### Vleermuizen

Er zijn bij de inventarisaties geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing in het plangebied. Tijdens de inventarisaties werden relatief hoge aantallen foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen in het plangebied gedurende langere tijdsperiodes. De vleermuizen foerageerden met name tussen de binnen het plangebied aanwezige bomen en boven de watergangen. Op basis van deze resultaten kunnen de bomen en de watergangen binnen het plangebied aangemerkt worden als (onderdelen van het) essentiële foerageergebied van de Gewone dwergvleermuis. De voorgenomen plannen hebben, mits de aanwezige bomen en watergangen niet aangetast worden, geen significant nadelige effecten op de functie als foerageergebied. Ter compensatie van de aantasting van aanwezige bomen is een groenplan opgesteld, die voorziet in de realisatie van nieuwe groenstructuren langs de Burgemeester Van 't Hoffweg, de Lindtsebenedendijk en centraal in het plangebied. Bovendien bevinden zich in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieven in de vorm van plantsoenen, tuinen en bomenrijen.

Om deze redenen zal er, ten aanzien van vleermuizen, geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaatsvinden bij uitvoering van de voorgenomen plannen. Een ontheffing en/of maatregelen zijn niet nodig en er bestaan, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen.

#### Huismus

De omgeving van het plangebied wordt niet of zelden gebruikt als onderdeel van de functionele leefomgeving door de Huismus. Binnen het plangebied zijn geen huismussen waargenomen en geen verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Het kan op basis van deze resultaten met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen een significant negatief effecten hebben op verblijfplaatsen en/of (essentiële) functionele leefomgeving van de Huismus. Er zijn ten aanzien van deze soort geen aanvullende maatregelen nodig en er bestaan vanuit de Wet natuurbescherming, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen.

#### Gierzwaluw

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw aangetroffen. Gierzwaluwen gebruiken enkel het luchtruim boven het plangebied in lage aantallen. Het kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat de voorgenomen plannen significante negatieve effecten hebben op verblijfplaatsen en/of functionele leefomgeving van de Gierzwaluw. Er zijn ten aanzien van deze soort geen aanvullende maatregelen nodig en er bestaan vanuit de Wet natuurbescherming, op de zorgplicht na, geen verdere verplichtingen.

#### Overige vogelsoorten

In de bebouwing en bomen binnen het plangebied bevonden zich ten tijde van de uitgevoerde veldbezoeken meerdere nesten van algemene vogelsoorten (Kauw, Zwarte kraai, Houtduif). Nesten van de Ekster en de Zwarte kraai die eerder tijdens de quickscan werden aangetroffen, bleken bij nadere inspectie niet meer aanwezig. Wanneer de bestaande bebouwing en vegetatie verwijderd worden, dient dit te gebeuren buiten het broedseizoen om negatieve effecten op vogelsoorten die hiervan gebruikmaken als nestplaats te minimaliseren.

### **Conclusie**

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

## **6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **6.4.1 Kabels en leidingen**

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





## Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

### 7.1 Algemeen

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

### 7.2 Verbeelding

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

### 7.3 Regels

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

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

#### 7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

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

##### Artikel 2 Wijze van meten

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

#### 7.3.2 Bestemmingsregels

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

##### Artikel 3 Groen

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

gebouwen, nutsvoorzieningen uitgezonderd, is niet toegestaan.

#### Artikel 4 Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor woonzorg voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, zoals gedefinieerd in artikel 1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken is een regeling opgenomen waarmee de afmetingen en situering zijn gewaarborgd. Van erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren mag de hoogte 1 meter bedragen. In het kader van de beeldkwaliteit is in het achtererf aan de oeverzijde van de halfvrijstaande woningen een bebouwingsvrije oeverzone opgenomen middels de aanduiding 'landschappelijke waarden'. Binnen deze gebieden zijn vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan met uitzondering van terrassen en vlonder, mits de breedte ten hoogste 50% van de totale kavelbreedte bedraagt, tot een breedte van maximaal 3,5 meter.

#### Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden die bestemd zijn als 'Verkeer- Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verkeers- en verblijfsdoeleinden. Naast de ontsluitingsfunctie van deze bestemming, kunnen dit ook voet- en fietspaden zijn. Tevens zijn ook parkeervoorzieningen behorend bij de woningen voorzien binnen deze bestemming. Het oprichten van gebouwen, nutsvoorzieningen uitgezonderd, is niet toegestaan. Binnen deze bestemming mag ook groen ondergeschikt aan de hoofdfunctie worden aangelegd alsmede infiltratievoorzieningen.

#### Artikel 7 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterbeheer, waterberging, oevers en taluds, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder duikers, bruggen, dammen en steigers.

#### Artikel 8 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor woningen en zorgwoningen ten behoeve van de huisvesting van personen. De zorgwoningen onderscheiden zich, doordat deze met een functieaanduiding worden aangegeven. De woningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Daar waar een maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan is aangegeven.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen vermeld, alsmede de toegestane typologie. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Hierbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

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

#### Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden. Ook ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen

opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

### **7.3.3 Algemene regels**

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

#### Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In de 'Algemene aanduidingsregels' is een zone opgenomen die over verschillende bestemmingen heen ligt. Het betreft de geluidzone van het industrieterrein Groote Lindt.

#### Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn nadere eisen opgenomen in welke gevallen het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en openbare voorzieningen. In dit artikel is tevens de parkeerregeling opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### **7.3.4 Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 16 Overgangsrecht

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

#### Artikel 17 Slotregel

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

## **7.4 Handhaving bestemmingsplan**

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

*1. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*3. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*4. Actief handhavingsbeleid*

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

**Conclusie**

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

## **Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gemeentelijk eigendom. Een perceel is in eigendom van de ontwikkelende partij. Alle kosten worden verhaald op de ontwikkelende partij. Enerzijds door bij de verkoop van de bouwgrond aan de ontwikkelende partij het kostenverhaal te verdisconteren in de grondprijs. Anderzijds door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij waarbij de plankosten voor de herontwikkeling op eigen terrein in rekening gebracht worden. Omdat hiermee het kostenverhaal verzekerd is, is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een sluitende exploitatie. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Zwijndrecht geen negatieve financiële consequenties.

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar en er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

### **8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Voorts is het voorontwerp toegezonden aan een aantal vooroverleginstanties. Voor de resultaten van het wettelijk vooroverleg wordt verwezen naar de separate notitie zienswijzen.

### **8.3 Communicatie**

In 2019 heeft een aantal overleggen plaatsgevonden met omwonenden en de historische vereniging over de inpassing van de boerderij in de totale ontwikkeling.

Op 14 januari 2020 heeft de gemeente een informatieavond belegd voor omwonenden. Vertegenwoordigers van de gemeente, ABB Bouwgroep B.V. en twee architecten gaven een toelichting op de plannen. Op 8 juli 2020 heeft dit een vervolg gekregen in de vorm van een digitale informatiebijeenkomst. Beide bijeenkomsten konden op veel belangstelling rekenen.

Op 10 en 27 mei 2021 is een (digitale) informatiebijeenkomst gehouden voor buurtbewoners en geïnteresseerden. De terugkoppeling van de deelnemers is na deze informatiebijeenkomsten verzameld en zoveel als mogelijk verwerkt in de planvorming. Daarnaast heeft de gemeente intensief contact gehad met omwonenden en de historische vereniging om hen mee te nemen in de wijzigingen.

Op 17 november 2021 is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een digitale informatiebijeenkomst gehouden. Hiervan is een verslag gemaakt waarnaar korthedshalve wordt verwezen. De uitkomsten van bovengenoemde overleggen en bijeenkomsten zijn opgenomen in de notitie participatie in Bijlage 12.

### **8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 8 juli 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 25 zienswijzen ingediend. Voor de weergave en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de separate notitie zienswijzen. Deze is opgenomen in Bijlage 13.





## Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan**

Het bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff met identificatienummer NL.IMRO.0642.BP07HerztHoff-3001 van de gemeente Zwijndrecht.

#### **1.2      bestemmingsplan**

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

#### **1.3      aanduiding**

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

#### **1.4      aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5      aanduidingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6      aaneengebouwde woning**

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

#### **1.7      aangebouwd bijbehorend bouwwerk**

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

#### **1.8      aan huis verbonden beroep**

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

#### **1.9      aan huis verbonden bedrijf**

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

#### **1.10      achtererf**

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

#### **1.11      achtergevel**

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

#### **1.12      afwijking**

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

### **1.13 bebouwing**

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

### **1.14 bebouwingspercentage**

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

### **1.15 bestaande situatie**

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

### **1.16 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.18 bevoegd gezag**

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

### **1.19 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.20 bouwen**

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

### **1.21 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.22 bouwlaag**

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

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.25 bouwvlak**

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

### **1.26 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.

**1.27 dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.28 dakkapel**

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

**1.29 dakopbouw**

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

**1.30 detailhandel**

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

**1.31 dienstverlening**

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

**1.32 erf**

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

**1.33 gebouw**

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

**1.34 gebruiken**

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

**1.35 geluidgevoelige objecten**

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

**1.36 geluidgevoelige buitenruimte**

Een buitenruimte waar de geluidbelasting:

- gelijk of lager is dan 50 dB(A) door industrielawaai, en;
- gelijk of lager is dan 53 dB door verkeerslawaaï op alle wegen gecumuleerd exclusief de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder.

**1.37 geluidwerende voorzieningen**

Geluidreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie.

**1.38 geluidzone - industrie**

Een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

**1.39 gestapelde woning**

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

#### **1.40 hoofdgebouw**

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

#### **1.41 horeca**

Een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

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

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

#### **1.42 huishouden**

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

#### **1.43 kunstwerk**

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

#### **1.44 maatschappelijke voorzieningen**

Culturele, medische en sociale voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

#### **1.45 nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen, voorzieningen ten behoeve van ondergrondse afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.46 onderbouw**

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

#### **1.47 openbaar toegankelijk gebied**

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

#### **1.48 overig bouwwerk**

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

#### **1.49 overkapping**

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

#### **1.50 peil**

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land;
- d. indien het bouwwerk aan meer dan één weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen,

geldt de hoogte van de laagstgelegen weg.

**1.51 plangrens**

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

**1.52 prostitutie**

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

**1.53 seksinrichting**

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

**1.54 twee-aaneen gebouwde woning**

Een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning.

**1.55 uitvoeren**

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

**1.56 voorgevel**

De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waar zich de voordeur bevindt.

**1.57 woning**

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

**1.58 zijdelingse bouwperceelsgrens**

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

**1.59 woonzorgvoorziening**

Een complex met onzelfstandige woonzorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij de bewoners vanwege hun leeftijd, lichamelijke of geestelijke beperkingen aangewezen zijn op verblijf, zorg en ondersteuning.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand**

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

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk**

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

Indien geen duidelijke aanwijsbare snijlijn tussen gevelvlak en dakvlak aanwezig is (vanwege een bijzondere bouwvorm) of in het geval het dakvlak een ondergeschikt onderdeel is, wordt onder de toelaatbare goothoogte verstaan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7      de vloeroppervlakte**

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

### **2.8      ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, afvalinzamelvoorzieningen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen en voorzieningen voor (fietsen)stalling;
- d. speelvoorzieningen inclusief bijbehorende hekwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. bruggen en duikers;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegangspoort': alsmede voor de realisatie van een toegangspoort;
- j. ter plaatse van functieaanduiding 'geluidscherm': geluidwerende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Gebouwen

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

##### 3.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
2. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. lichtmasten 6 m;
- b. speeltoestellen, met bijbehorende hekwerken 5 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - toegangspoort' toegangspoorten worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidluwe buitenruimte

Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' dient een geluidwerende voorzieningen worden aangebracht in de vorm van een geheel gesloten muur of scherm met een minimale hoogte van 2 m en een massa van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup> te worden gebouwd en aldus in stand te worden gehouden teneinde een geluidluwe buitenruimte te realiseren. Deze voorzieningen dienen gerealiseerd te zijn alvorens de woningen ter hoogte van het (aangrenzend) bouwblok in gebruik worden genomen.



## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgvoorziening met maximaal 24 woonzorgeenheden;
  - b. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond en met een maximum van 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- met de daarbij behorende
- c. gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen als genoemd in 4.1 gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte c.q. minimum goothoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor zelfstandige horeca.

## **Artikel 5      Tuin**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. paden en parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van functieaanduiding 'landschapswaarden': uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

### **5.2      Bouwregels**

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

#### **5.2.1    Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **5.2.2    Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers bij de twee-aaneen gebouwde woningen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan, mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
  2. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 75% van de breedte van die gevel bedraagt, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel en/of zijdelings perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 0,7 meter bedraagt;
  3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' niet toegestaan met uitzondering van terrassen, mits de breedte ten hoogste 50% van de totale kavelbreedte bedraagt, tot een maximale breedte van 3,5 meter.

#### **5.2.3    Overkappingen**

Voor de voorgevellijn en ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn overkappingen niet toegestaan.

#### **5.2.4    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. erf- en terreinafscheidingen in de vorm van tuinmuren van maximaal 1 meter.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1    Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Tuin' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 5.1 onder c en in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## **Artikel 6      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- c. voorzieningen voor (fietsen)parkeren;
- d. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegangspoort': alsmede voor de realisatie van een toegangspoort.

### **6.2      Bouwregels**

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

#### *6.2.1      Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *6.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 m;
- b. lichtmasten 6 m;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 m;
- d. overige bouwwerken 3 m.
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied - verblijfsgebied - toegangspoort' toegangspoorten worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 m.

## **Artikel 7      Water**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn bestemd voor:

- a. water en groen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. (natuurlijke) oevers en taluds;
- e. kunstobjecten;
- f. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- g. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers en dammen, oeverbeschoeiingen, keermuren voor de waterbeheersing en kunstwerken.

### **7.2      Bouwregels**

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

#### *7.2.1      Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *7.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. kunstobjecten 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. steigers 1 meter;
- d. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

## **Artikel 8      Wonen**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan huis verbonden beroepen;
- met de bijbehorende
- c. erven en tuinen;
  - d. fiets- en voetpaden;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. water;
  - g. ter plaatse van functieaanduiding 'geluidscherm': geluidwerende voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

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

#### *8.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 8.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': een twee-aaneengebouwde woning;
- d. het aantal woningen per bestemmingsvlak als genoemd onder lid c niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte.

#### *8.2.3    Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter de voorgevellijn, dan wel 3 m indien de oorspronkelijke zijgevel is gelegen aan een weg of het openbaar groen, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en 70 m<sup>2</sup> voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen op het achtererf in de bouwperceelsgrens gebouwd worden met uitzondering van de percelen binnen de aanduiding 'twee-aaneen', waarvan tenminste 1,5 meter afstand moet worden aangehouden ten opzichte van de achterste bouwperceelsgrens;
- f. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de

eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;

- g. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 7 m;
- h. indien een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of overkapping op het zijerf met een kap wordt gerealiseerd dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw met dien verstande dat de nok niet afgetopt mag zijn;
- i. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m bedragen.

#### **8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.3.1 *Aan huis verbonden beroep***

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein als bedoeld in 15.2;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

#### **8.3.2 *Aan huis verbonden bedrijf***

Het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan.

#### **8.3.3 *Voorwaardelijke verplichting geluidluwe buitenruimte***

Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' dient een geluidwerende voorzieningen worden aangebracht in de vorm van een geheel gesloten muur of scherm met een minimale hoogte van 2 m en een massa van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup> te worden gebouwd en aldus in stand te worden gehouden teneinde een geluidluwe buitenruimte te realiseren. Deze voorzieningen dienen gerealiseerd te zijn alvorens de woningen ter hoogte van het (aangrenzend) bouwblok in gebruik worden genomen.

### **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.2 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein als bedoeld in 15.2;
- e. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet

- onevenredig worden geschaad;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- h. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **9.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 9.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden op de in 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **9.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 9.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



### 9.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

## **Artikel 10 Waterstaat - Waterkering**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende andere bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### **10.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

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

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een besluit over een omgevingsvergunning wordt genomen, hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

### **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *10.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

#### *10.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 11     Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 12    Algemene gebruiksregels**

### **12.1    Gebruiksverbod**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

### **12.2    Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 12.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

## **Artikel 13    Algemene aanduidingsregels**

### **13.1    Geluidzone - industrie**

#### *13.1.1    aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### *13.1.2    Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

#### *13.1.3    Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 14    Algemene afwijkingsregels**

### **14.1    Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met ruimtelijke inpassing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

### **14.2    Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:
  - 1. een samenhangend straat- en/of bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de sociale veiligheid;
  - 4. de brandveiligheid;
  - 5. de milieusituatie;
  - 6. de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

### **15.2 Parkeren**

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

### **15.3 Werking wettelijke regelingen**

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

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 16    Overgangsrecht**

#### **16.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 16.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 17    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff van de gemeente Zwijndrecht.



## Bijlage 1 bij regels

### Landschappelijke inpassing half-vrijstaande woningen

#### Langs waterpartijen

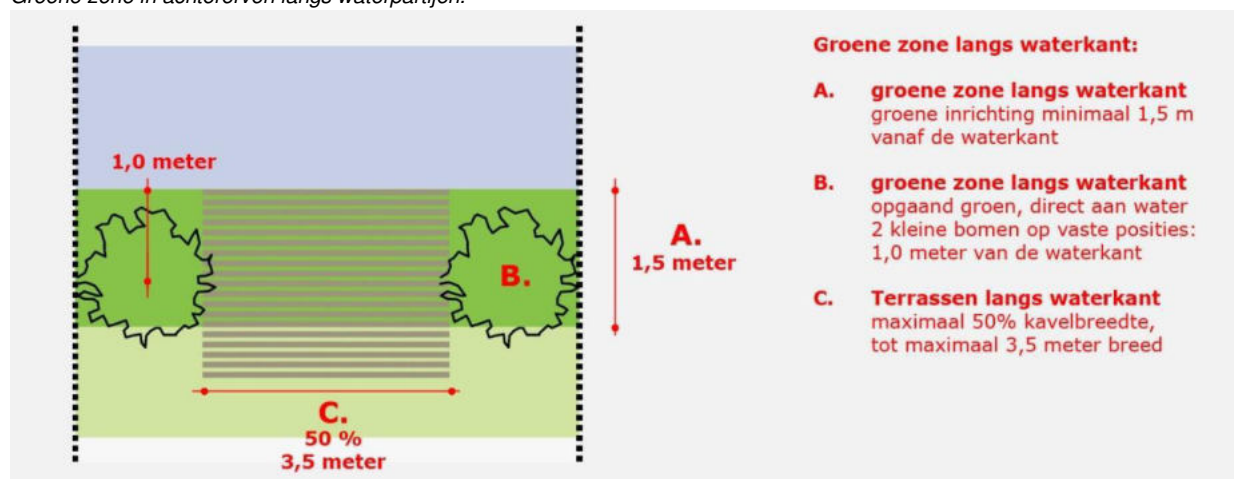
Ter plaatse van de achtererfgrenzen aan de waterpartij langs de Korenbloemstraat dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan erfafscheidingen ten einde de groene uitstraling van het plangebied te behouden aan deze randen.

In een zone van 1,5 meter vanaf de waterkant wordt bijzondere aandacht besteed aan een groene invulling: er dient tenminste 50% groen te worden ingevuld (dat wil zeggen voorzien van opgaande beplanting). Daarnaast zullen er in deze zone per kavel 2 bomen worden aangeplant op vaste posities met een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor de bewoners.

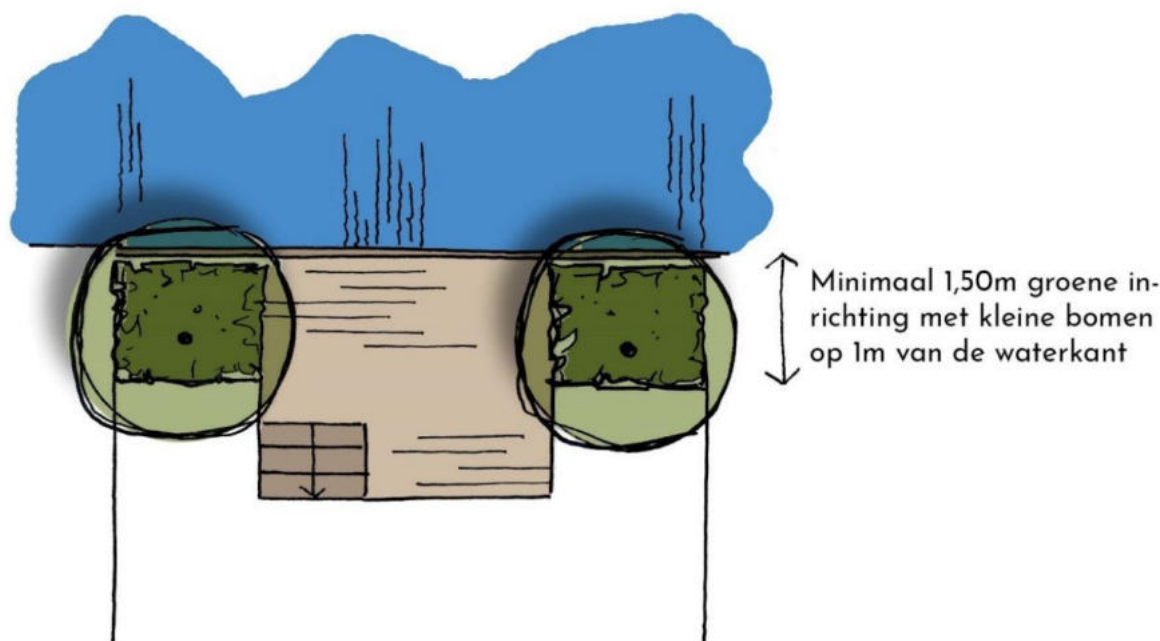
In deze zone zijn geen bouwwerken toegestaan.

Terrassen aan de waterkant zijn toegestaan, mits maximaal 50% van de totale kavelbreedte, tot een maximum van 3,5 meter. Terrassen tot maximaal 0,5 meter boven het water dienen geen belemmering te zijn voor het onderhoud en doorstroming van de watergang en dienen te allen tijde te worden afgestemd met het waterschap.

*Groene zone in achtererven langs waterpartijen.*



*Verbeelding groene zone in achtererven langs waterpartijen.*







**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

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

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

