



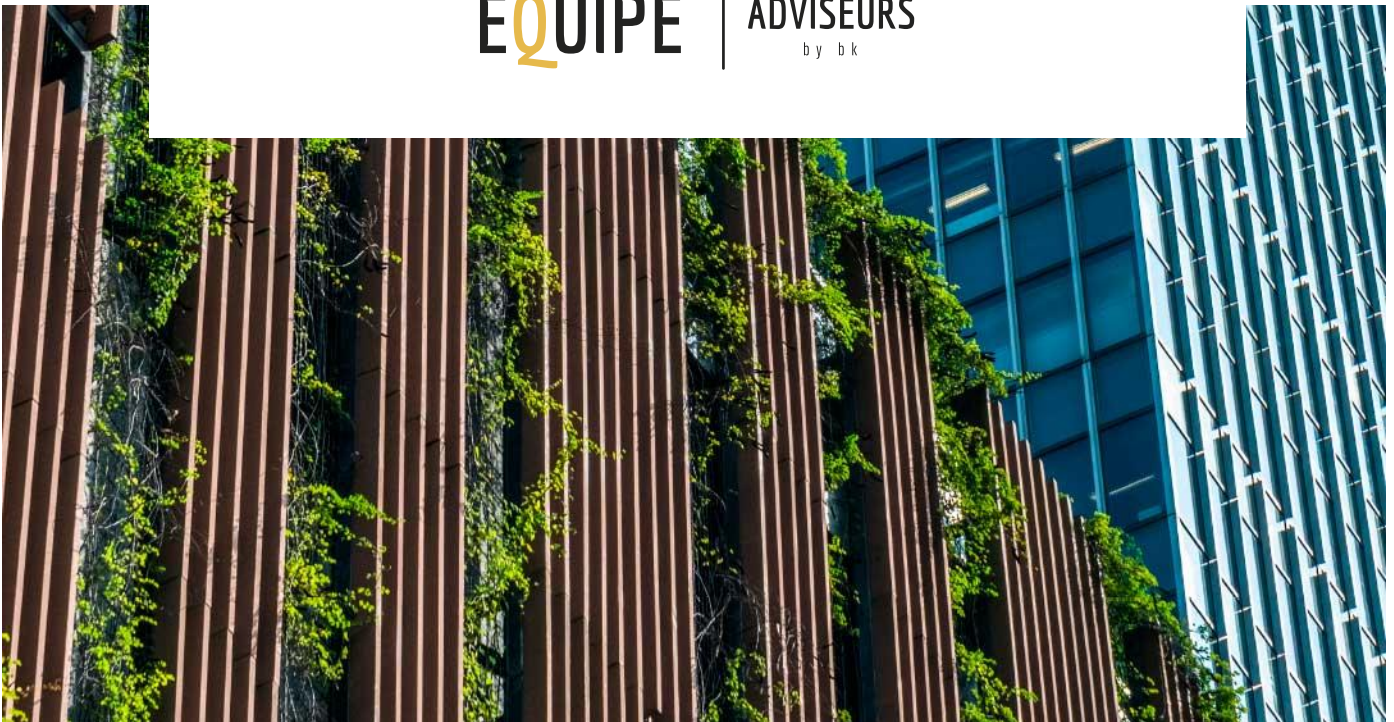
Ruimtelijke onderbouwing

Versie 1.6

Milieu en Ruimte



EQUIPE | ADVISEURS
by bk



Resultaten

Projectnummer: 213742
Locatie: Heerjansdam

3 oktober 2023

De uitkomsten

Voor de ontwikkeling van het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt de ruimtelijke kwaliteit en de inpasbaarheid van het plan beschreven. Hieruit volgt dat met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Vervolg

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente een beslissing nemen op de aanvraag voor een Omgevingsvergunning.



senior adviseur

Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht
06-31791037
klaas.romijn@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

Controleur: Drs. R. (Rob) van Zoest

Inhoudsopgave

pagina

Bijlages	4
1. Aanleiding.....	5
1.1 Doel.....	5
1.2 Verantwoording	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving.....	6
2.1 Huidig gebruik en geldend bestemmingsplan.....	7
2.1.1 Historie	7
2.1.2 Geldende bestemmingsplan	7
2.2 Planvoornemen.....	9
2.2.1 Afwijking bestemmingsplan	10
3. Ruimtelijke beleid.....	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.1.1 Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.4 Analyse en conclusie nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	13
3.3.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht 2020.....	13
3.3.2 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie ruimtelijke beleid	14
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Inpassing	15
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.2.1 Cultuurhistorie	15
4.2.2 Archeologie	15
4.2.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie	15
4.3 Milieuaspecten.....	15
4.3.1 Externe veiligheid	16
4.3.2 Bedrijven- en milieuzonering	17
4.3.3 Bodemkwaliteit	18
4.3.4 Geluid	18
4.3.5 Luchtkwaliteit.....	18
4.3.6 Stikstofdepositie.....	21
5. Blauw	22
5.1.1 Waterhuishouding: de Watertoets	22
5.1.2 Waterkering	22
5.1.3 Hemelwater.....	22
5.1.4 Oppervlaktewater.....	23
5.1.5 Afvalwater	23
5.2 Groen en milieu	24
5.2.1 Natura 2000-gebieden	24
5.2.2 Soortenbescherming.....	25
5.2.3 Analyse en conclusie.....	25
5.3 Grijs.....	26
5.3.1 Infrastructuur	26
5.3.2 Verkeersaspecten	26
5.3.3 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels	27
6. Economische haalbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
6.1 Wet- en regelgeving.....	29

6.2	Onderzoeks- en plankosten	29
6.3	Planschade.....	29
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.5	Conclusie.....	29
7.	Conclusie inpasbaarheid.....	30

Bijlages:

Bijlage 1:	Planvoornemen
Bijlage 2:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3:	Bodemonderzoek
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5:	Stikstofonderzoek
Bijlage 6:	Tekeningen verharding
Bijlage 7:	QS Flora- en Fauna
Bijlage 8:	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 9:	Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming

1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan Dorpsstraat 42 te Heerjansdam, in de huidige kerk en het achterliggende terrein woningen en appartementen te realiseren. Aangezien dit plan niet passend is binnen het bestaande bestemmingsplan “Heerjansdam en bedrijventerrein Gors” (vastgesteld op 20 juni 2023) is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze afwijking wordt aangevraagd door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (afwijking bestemmingsplan). Als onderdeel bij de aanvraag voor deze vergunning is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.1 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van deze rapportage is om te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus van een goed woon- en leefklimaat. Dit is noodzakelijk in het kader van de te volgen ruimtelijke procedure.

1.2 Verantwoording

Bij het opstellen van deze toelichting is gebruikgemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen, daarbij zijn steeds de gebruikte bronnen vermeld.

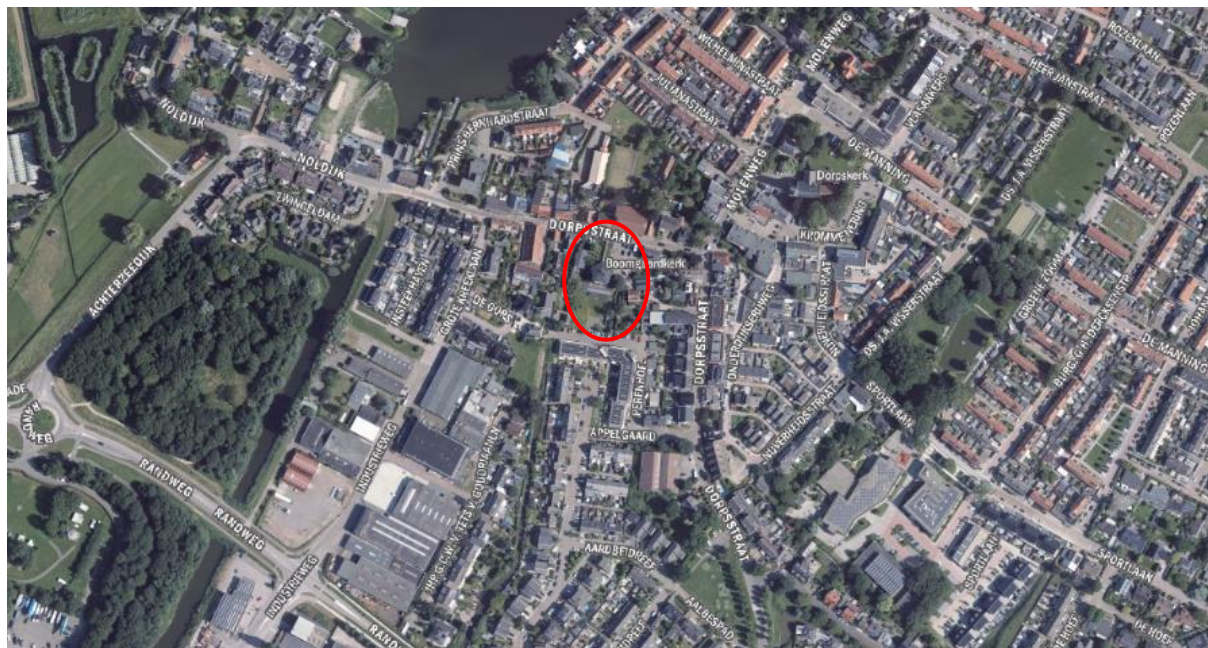
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 worden de aspecten rondom (hemel)water en verkeer behandeld. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de conclusie getrokken.

2. Projectbeschrijving

De locatie is gelegen aan de Dorpsstraat te Heerjansdam. Op het terrein staat een kerkgebouw (Boomgaardkerk) welke gebouwd is in 1954. Het gebouw heeft zijn functie als kerk verloren en wordt dan ook herontwikkeld. Het project heeft betrekking op twee percelen: HJD00 A4353 en A4282 met een totaal oppervlak van 2.003 m². Het voorterrein aan de Dorpsstraat is nu verhard en wordt gebruikt als parkeerterrein voor de kerk. In het middengedeelte is de kerk gesitueerd en het achterterrein is braakliggend. Onderstaand is de locatie en een actuele luchtfoto weergegeven.

figuur 1: locatie



figuur 2: terrein



2.1 Huidig gebruik en geldend bestemmingsplan

2.1.1 Historie

De voormalige gemeente Heerjansdam ligt in het zuidoosten van de Zwijndrechtse Waard. Dijkdorp, ontstaan na de herdikking van de Zwijndrechtse Waard in 1331-'37. In 1368 was de ambachtsheerlijkheid in bezit van de heer Jan Van Rosendael. Het dorp werd naar hem en een uit 1332 stammende dam met sluis in de Waal genoemd. Langs de dam ontstond een gemeenschap die in 1632 uit 51 huizen bestond.

Tot 1950 was het dorp een lintdorp langs de dijken. Pas daarna begon het dorp te groeien door bebouwing in de polder. Eerst waren het de arbeiderswoningen van de opgerichte woningbouwvereniging rondom de Prins Bernardstraat. Later breidt het dorp uit naar de oostzijde met onder meer een bescheiden winkelcentrum bij de kerk aan de Kromme Nering (circa 1959).

Zuidelijk van de Dorpsstraat ontstaat in de jaren zestig een bedrijventerrein langs het kanaal naar de Oude Maas. Maar het gebied achter de locatie van de Boomgaardkerk welke in de jaren '50 gerealiseerd is blijft tot de jaren '90 vrij van bebouwing. De huidige Gereformeerde kerk (Dorpsstraat 42), een achthoekig gebouw met daarop een ranke open klokkentoren, is gebouwd in 1954 naar plannen van H.W.M. Hupkes & W.C. van Asperen en verving een kerk uit 1859.

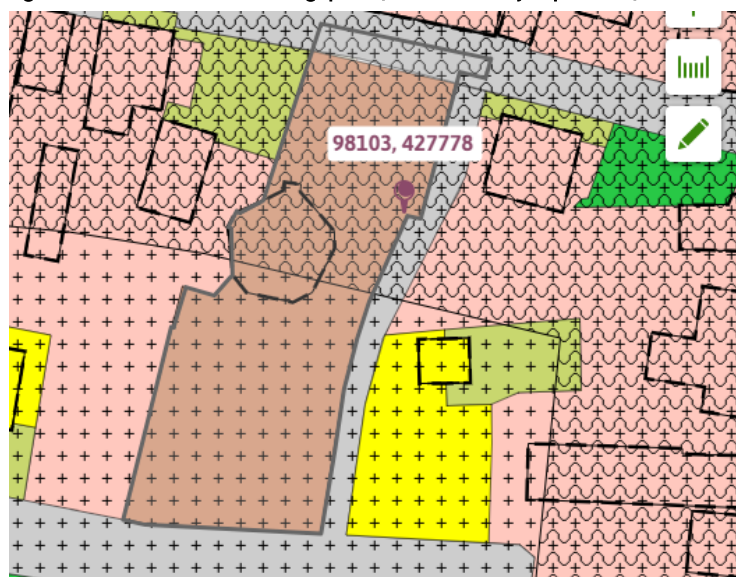
Op dit moment heeft de kerk haar functie verloren en is nagedacht over een nieuwe invulling welke recht doet aan de locatie maar ook inpasbaar is in het cultuurhistorische en emotionele waarde van het pand.

2.1.2 Geldende bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan *Heerjansdam en bedrijventerrein Gors* van kracht. Dit bestemmingsplan is van 20-06-2023.

Op de locatie gelden de enkel bestemmingen “Maatschappelijk” en “Verkeer-Verblijfsgebied” met de dubbelbestemming “Archeologie 1” en de dubbelbestemming “Waterkering”. Op de locatie van het kerkgebouw is een bouwvlak opgenomen. Voor het overige terrein ontbreekt een bouwvlak. Onderstaand is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan.

figuur 3: uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).



Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

Waterstaat - Waterkering >

Waarde - Archeologie 1 >

Maatschappelijk >

Verkeer - Verblijfsgebied >

De geplande ontwikkeling van de appartementen en woningen is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Er zal een afwijking worden aangevraagd voor het gebruik (wonen) en twee extra bouwvlakken. Het plan en de afwijking op het bestemmingsplan wordt in de volgende paragraaf beschreven.

2.2 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het transformeren van de bestaande kerk en het realiseren van groundbonden woningen en appartementen. Onderstaand de toelichting van het plan zoals deze is opgenomen in *Informatieplan* van Hersbach en Konst Architecten van 16 juni 2021 (bijlage 1).

Het plan

Het plan bestaat uit de realisatie van dertien appartementen / woningen. Aan de Dorpsstraat komen twee dijkwoningen welke met elkaar in een schuurvolume worden ingepast. In de Boomgaardkerk worden 5 kerkappartementen gerealiseerd. Hierbij is op de begane grond een individuele berging voorzien. De zes hofwoningen aan de Perenhof hebben een gezamenlijke fietsenberging. De woningen aan de Dorpsstraat krijgen een privétuin met eigen berging. De tuin binnen het plan is semi-openbaar en komt in beheer bij een VVE. De tuin wordt hoogwaardig ingericht, waarbij een verwijzing naar een boomgaard natuurlijk wordt meegenomen.

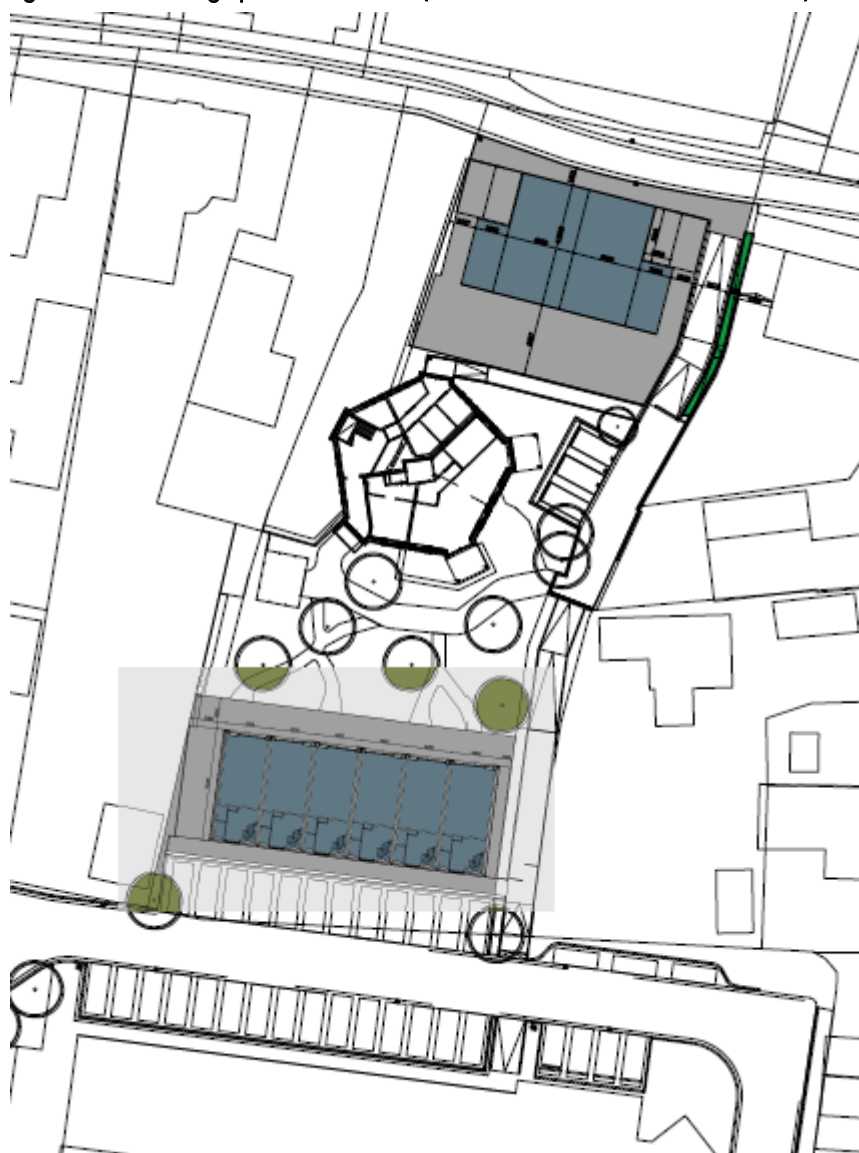
Mobiliteit in het plan

Een bestaande schuur wordt omgebouwd naar een collectieve fietsenberging voor zes hofwoningen aan de Perenhof. Hier kunnen 18 fietsparkeerplekken gerealiseerd worden, waarmee wordt voldaan aan de eis van 3 fietsplaatsen per woning. Naast deze collectieve fietsenberging, wordt binnen woningen aan de Perenhof nog een additionele berging van 4m² voorzien. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gelijkwaardigheidsbeginsel van het Bouwbesluit rondom aanwezige bergruimte in de woningen.

Aan de Perenhof wordt voorgesteld het bestaande profiel van de straat te verleggen zodat een efficiëntere parkeervoorziening ontstaat, de entree van het bestaande tweelaags blok meer ruimte krijgt en het rommelig karakter langs de achterkanten van tuinen wordt verminderd. Er worden totaal vijftien parkeerplekken toegevoegd binnen het plan (naast de 4 parkeerplekken bij de dijkwoningen). Hier zouden een paar bestemd kunnen worden voor deelauto's, wat gekoppeld kan worden aan de doelgroep voor de rijwoningen aan de Perenhof en de appartementen in de kerk. Een bushalte ligt op minder dan 400 meter van het plan.

Onderstaand is een verbeelding opgenomen.

figuur 4: verbeelding op maaiveldniveau (Bron: Hersbach en Konst Architecten)



2.2.1 Afwijking bestemmingsplan

De voorgenoemen planontwikkeling wijkt op meerdere onderdelen af van het geldende bestemmingsplan:

- gebruik;
- bouwvlak.

Zoals genoemd wordt zal het gebruik van het perceel wijzigingen in wonen. Tevens wordt er op de voorzijde en de achterzijde van het perceel bebouwing toegevoegd.

3. Ruimtelijke beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt een bijdrage gegeven aan de ontwikkeling van gezonde omgeving.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Deze nationale belangen zijn:

1. rijkswaardwegen;
2. mainportontwikkeling Rotterdam;
3. kustfundament;
4. grote rivieren;
5. Waddenzee en Waddengebied;
6. defensie;
7. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. ecologische hoofdstructuur;
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het plangebied ligt niet in een van de genoemde nationale belangen en is daardoor niet relevant.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een instrument ontwikkeld, de zogenoemde 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Hiermee neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit ruimtelijk plan heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevrage en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten een aantal stappen zetten die leiden tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit zijn de stappen in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking.

Voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- als er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en;
- als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand bebouwd gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Door middel van voorliggend plan vindt een herontwikkeling van een bestaand gebouw plaatst. Tevens worden binnen het bestaand bebouwd gebied acht extra woningen toegevoegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen uit de Ladder rondom de ontwikkeling binnen bestaand gebied. Gezien de huidige woonbouwbehoefte kan tevens gesteld worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Hiermee kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit plan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld.

3.1.4 Analyse en conclusie nationaal beleid

De ontwikkeling van het plan geeft mede gestalte aan de door het Rijk genoemde prioriteiten. Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Het plan past binnen de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking en voldoet hiermee aan het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2022). Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsverordening blijkt dat een klein deel van noordelijk deel van het terrein is gelegen in een "regionale waterkering (secundaire)". Dit onderdeel komt verderop aan bod bij de Waterparagraaf (hoofdstuk 5).

Voor het overige geldt dat het plan beperkt van omvang is, binnen het stedelijk gebied is gelegen en door de ontwikkeling een herontwikkeling plaatsvindt van het terrein en gebouw, wat anders zijn functie zou verliezen. Hierbij wordt door de verdere uitwerking invulling gegeven aan de beleidskader rondom een goede leefomgevingskwaliteit.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zwijndrecht 2020

In de afgelopen jaren is de rol, maar ook de sturingskracht van de Gemeente wezenlijk veranderd in vergelijking met de afgelopen decennia. De Gemeente kan en wil niet meer alleen de koers uitzetten en uitvoeren. De tijd van de van bovenaf opgelegde blauwdruk is al lang voorbij. Deels heeft dit te maken met het besef dat de samenleving niet maakbaar is, maar ook met de alsmaar toenemende druk op de schaarse (reeds bebouwde) ruimte.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een passende wijze plaats te laten vinden. De Gemeente gebruikt de Omgevingsvisie om initiatieven uit de samenleving die niet passen in het Omgevingsplan (vervanger bestemmingsplan) af te wegen. Hierbij wordt de vraag gesteld of het idee of de ontwikkeling bijdraagt aan de beoogde kwaliteit en ambities voor de gemeente

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Heerjansdam en is gelegen in de bebouwingskern en ligt in het gebied dat benoemd is als *Kwaliteitsimpuls Dorpskern*.

In de toelichting per thema is voor *Wonen, Leefbaarheid & Gezondheid* een aantal zaken benoemd die relevant zijn voor de ontwikkeling. Gesteld wordt dat *“Er is een grote behoefte aan woningen, maar het is in de huidige situatie lastig om voor deze doelgroep woningen te realiseren in het dorp (geen ruimte).”* Juist door het planvoornemen wordt de bestaande ruimte optimaal benut en worden meerdere woningen gerealiseerd in de bereikbare koop, onder de NHG-grens. Hiermee wordt dus invulling gegeven aan dit thema.

Wat betreft het thema duurzaamheid wordt in de ontwikkeling gezocht naar een optimalisatie van het energieconcept. Dit in aansluiting met het Programma Duurzaamheid van de gemeente Zwijndrecht en het Convenant Klimaatadaptief bouwen.

Zodat de nieuwbouw woningen energieneutraal gerealiseerd kunnen worden. Tevens wordt door de groene buitenruimte gewerkt aan de vergroening binnen het plan waardoor hittestress wordt voorkomen en onnodige verharding wordt voorkomen.

Wat betreft het thema mobiliteit, in 2022 is het nieuwe Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Zwijndrecht in werking getreden. Het verkeer- en vervoerplan wordt uitgewerkt in de verkeersvisie en in beleid per opgestelde module. Deze modules zijn:

- Verkeersveiligheid
- Lopen/voetgangers
- Fiets
- Openbaar vervoer
- Smart Mobility
- Autoverkeer
- Parkeerbeleidsplan
- Vrachtverkeer en Bedrijvigheid\

Paragraaf 5.3.2 gaat verder in op het GVVP en toets de voorgenomen ontwikkeling aan deze visie en het beleid.

3.3.2 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

Door de realisatie van het planvoornemen wordt invulling gegeven aan het regionale en gemeentelijke beleid. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de kern en juist invulling geeft aan de behoefte voor woningen wordt invulling gegeven aan het beleid.

3.4 Conclusie ruimtelijke beleid

De ontwikkeling van het planvoornemen is passend binnen het rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Met de realisatie van het plan, wordt juist invulling gegeven aan de gestelde eisen van de diverse beleidstukken doordat geen gebruikgemaakt wordt van gronden met andere bestemming en sprake is van een verbetering van een ruimtelijke kwaliteit.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven.

4.1 Inpassing

Bij het ontwerp van het planvoornemen is uitdrukkelijk gelet op de omgeving en inpasbaarheid in de omgeving. Binnen het plan wordt tevens groene kwaliteit toegevoegd om de inpasbaarheid te verbeteren.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische plaatsen en waarden binnen de Provincie. Hierbij wordt in een overzicht waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met archeologische verwachtingswaarde et cetera weergegeven. De kaart is in drie lagen opgebouwd, te weten: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Voor wat betreft de locatie geldt dat (behalve archeologie) geen verwachtingswaardes zijn opgenomen in de Cultuurhistorische atlas.

4.2.2 Archeologie

Binnen het planbied is sprake van een archeologische verwachting, dit is ook vastgelegd in het huidige bestemmingsplan (Waarde – Archeologie 1). In het bestemmingsplan zijn in artikel 17 bepalingen opgenomen voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning.

Daarin is vastgelegd dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² een rapport opgesteld moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden door middel van bureau- en eventueel veldonderzoek onderzocht moeten worden.

Op de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van het zetten van een aantal boringen. De resultaten zijn beoordeeld door gemeente. Voorwaarde voor de ontwikkeling is een archeologische begeleiding tijdens het uitvoeren van de civieltechnische werkzaamheden voor de fundering aan de noordzijde (woningen aan de Dorpsstraat).

4.2.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen relevante cultuurhistorische waardes aanwezig. Voor wat betreft de Archeologische verwachtingen in het gebied is onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan is door de gemeente aangegeven dat archeologische begeleiding plaats moet vinden tijdens civieltechnische werkzaamheden.

4.3 Milieuaspecten

Voor realisatie van het plan zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- externe veiligheid;
- bedrijven- en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit.

4.3.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Binnen het beleidskader staan twee begrippen centraal: *het plaatsgebonden risico* en het *groepsrisico*. Onderstaand worden deze begrippen nader toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} PR-contour (die als harde wettelijke norm geldt) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

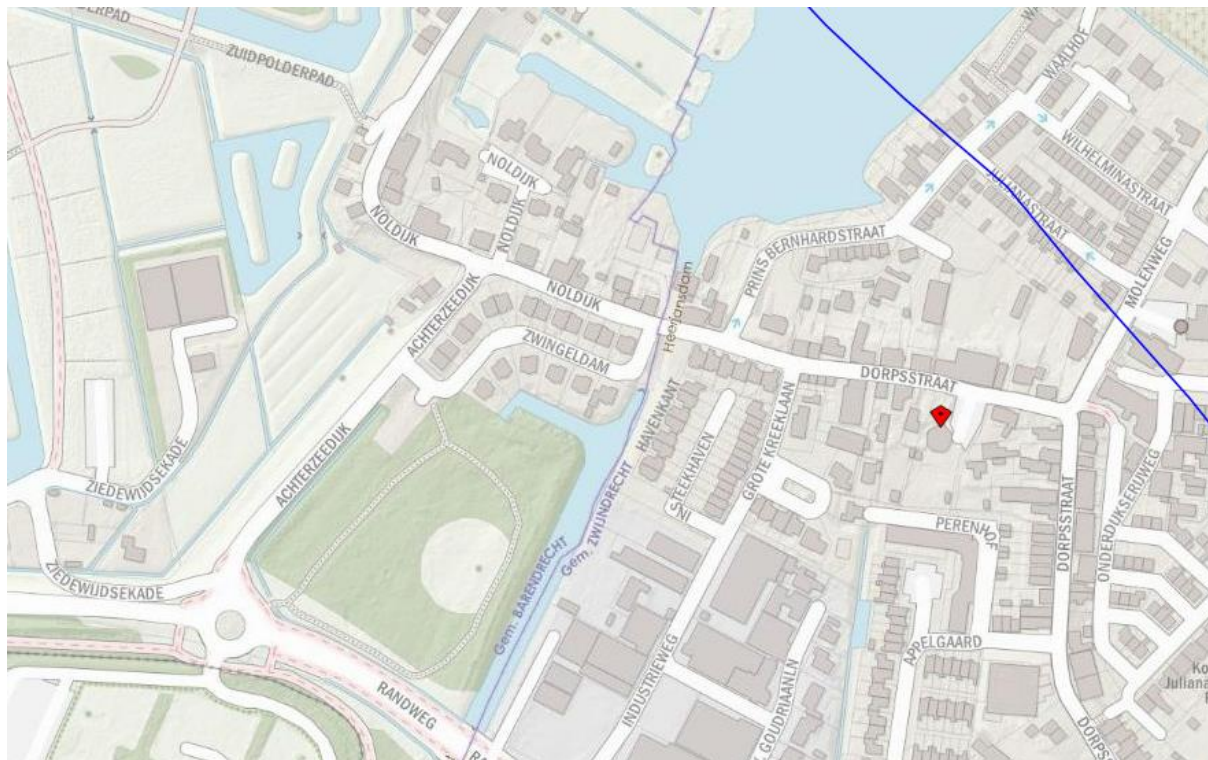
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN -curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens of te wel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Toetsing risico's

De activiteiten van het planvoornemen valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en veroorzaakt geen plaatsgebonden- of groepsrisico. Ook is getoetst of in de nabijheid risicorelevante bedrijven aanwezig zijn die gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie in het bestemmingsplangebied.

Uit de EV-signaleringskaart (zie figuur 6) blijkt dat het invloedsgebied van het rangeerterrein Kijfhoek niet over het planvoornemen is gelegen (de rand van het invloedsgebied ligt op 110 meter van het planvoornemen). Daarnaast is geen sprake van risicobronnen in de directe omgeving. De Oude Maas ligt op circa 750 meter van het planvoornemen (maar buiten de 200 meter contour, waardoor geen berekening noodzakelijk is). Het invloedsgebied hiervan ligt wel over het planvoornemen. Hiervoor is het belangrijk dat bewoners geïnformeerd worden over het handelingsperspectief en mogelijk vluchtroutes. Tevens zal de afzuiging uitgeschakeld moeten kunnen worden in het geval van een incident waarbij een gifwolk ontstaat.

figuur 6: EV-signaleringskaart



Analyse en conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat in de nabijheid een aantal risicobronnen zijn gelegen. Echter gezien de afstand tot deze bronnen is het aspect externe veiligheid niet relevant.

4.3.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van bedrijven in de buurt van woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieu-ruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te kunnen handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot een rustige woonwijk. Als sprake is van een gemengd gebied, waarbij verschillende functies samenvallen kan deze afstand met één stap verlaagd worden.

Het planvoornemen ligt in het dorpscentrum van Heerjansdam. Direct naast het planvoornemen geldt de functie "Centrum". Binnen deze functie is wonen, detailhandel en bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 toegestaan. Door deze functiemenging is sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden. Het huidige gebruik rondom de planlocatie is vooral gericht op de functie wonen. Er is dan ook in de onderstaande getoetst op de daadwerkelijke bedrijvigheid rondom het planvoornemen.

De dichtstbijzijnde relevante bedrijfsmatige functie is gelegen in noordoostelijke richting gelegen op circa 60 meter (Molenweg 1) van het planvoornemen. Dit betreft een garagebedrijf (Van der Krans Auto's).

Hiervoor is in het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen in de categorie 3.1. In zuidwestelijke richting ligt de dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteit op 70 meter (Industrieweg 3). In het bestemmingsplan is ook deze locatie bestemd als een categorie 3.1 bedrijf. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter voor categorie 3.1 bedrijven.

Verder is de Dorpsstraat 56 het bedrijf Van Opzeeland gevestigd. Dit betreft een glaszettersbedrijf. Conform de milieuzonering is dit bedrijf ingedeeld in de categorie 2 en geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hieraan wordt voldaan.

OP de Dorpsstraat 28 is een Bed & Breakfast gelegen. Hiervan geldt de locatie is ingedeeld in milieucategorie 1 en geldt feitelijk een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Gezien de afstand tot het planvoornemen (minimaal 35 meter) wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Analyse en conclusie

Het planvoornemen bevindt zich op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde bedrijvigheid. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen uit de bedrijven- en milieuzonering. De omliggende bedrijven worden hierdoor niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige situatie. De bedrijven en milieuzonering vormen dan geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Bodemkwaliteit

Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond, is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 42 te Heerjansdam van BK Ingenieurs B.V. van 28 april 2022 (bijlage 3).

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat binnen een klein deel van het plangebied de bovengrond matig en licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Hiervoor is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op 8 september 2022 door BK ingenieurs (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging met zink en asbest. De verontreiniging is door middel van dit nader onderzoek voldoende inzichtelijk.

Bij herontwikkeling van deze locatie dienen deze sterke verontreinigingen te worden gesaneerd. De bestemmingsplanwijziging kan, voor wat de bodem betreft, wel plaatsvinden.

4.3.4 Geluid

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten staan vermeld in de bijlage 2. Onderstaand is de conclusie van het akoestisch onderzoek opgenomen.

De planlocatie is niet gelegen binnen de zone van wegen. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn de niet gezoneerde wegen, waar een maximale rijsnelheid geldt van 30 km/uur, wel beschouwd. Hierbij is de systematiek uit de Wet geluidhinder gevolgd. Het volgende kan worden geconcludeerd:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat bedraagt ten hoogste 49 dB Lden inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan.
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de overige individuele wegen bedraagt ten hoogste 30 dB Lden inclusief aftrek. De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.
- De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt ten hoogste 54 dB Lden exclusief aftrek.
- Bron- en of overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht.

Omdat de Dorpsstraat niet gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder is het aanvragen van een hogere waarde niet noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren.

4.3.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij deze grote projecten gaat het hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

NIBM

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In dit planvoornemen worden geen "gevoelige" bestemmingen gerealiseerd, tevens is de afstand tot Rijkswegen en Provinciale wegen op grote afstand gelegen. Toetsing op het Besluit gevoelige bestemmingen is dan ook niet noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden.

- Ten eerste moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
- Ten tweede of de luchtkwaliteit ter plaatste de nieuwe functie toelaat.

NIBM

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categoriale gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen:

Woningbouw

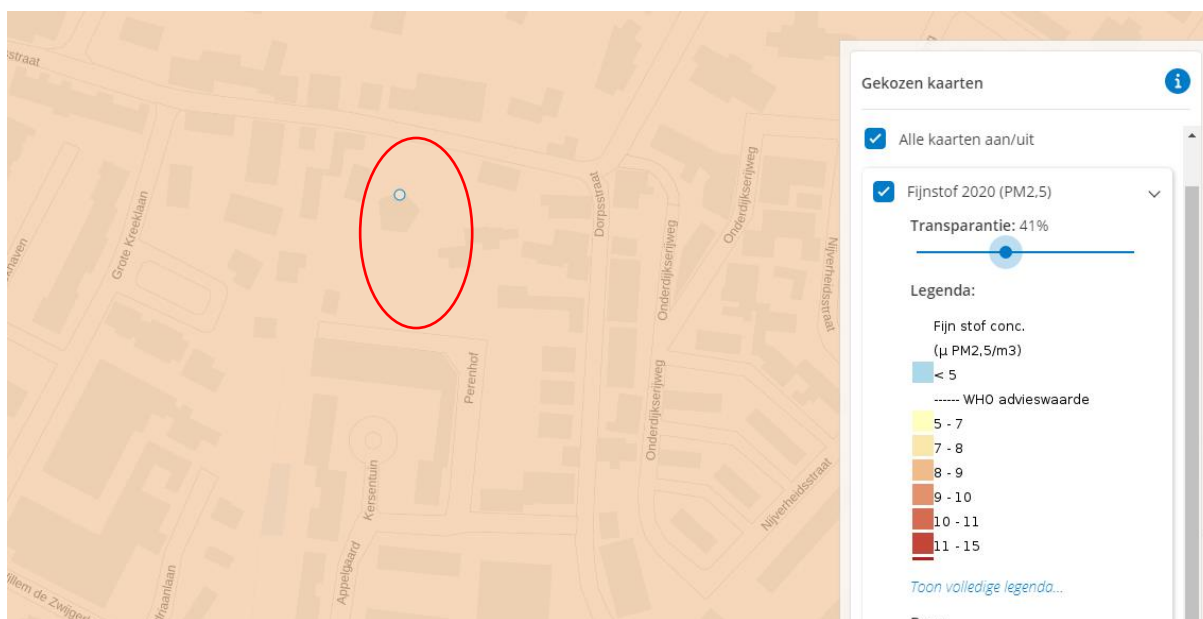
Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vijftien woningen. Gelet op de omvang hiervan en de grenzen rondom de van het Besluit in niet betekende mate, blijkt dat voor wat betreft dit project ruimschoots voldaan kan worden aan het Besluit in niet betekende mate.

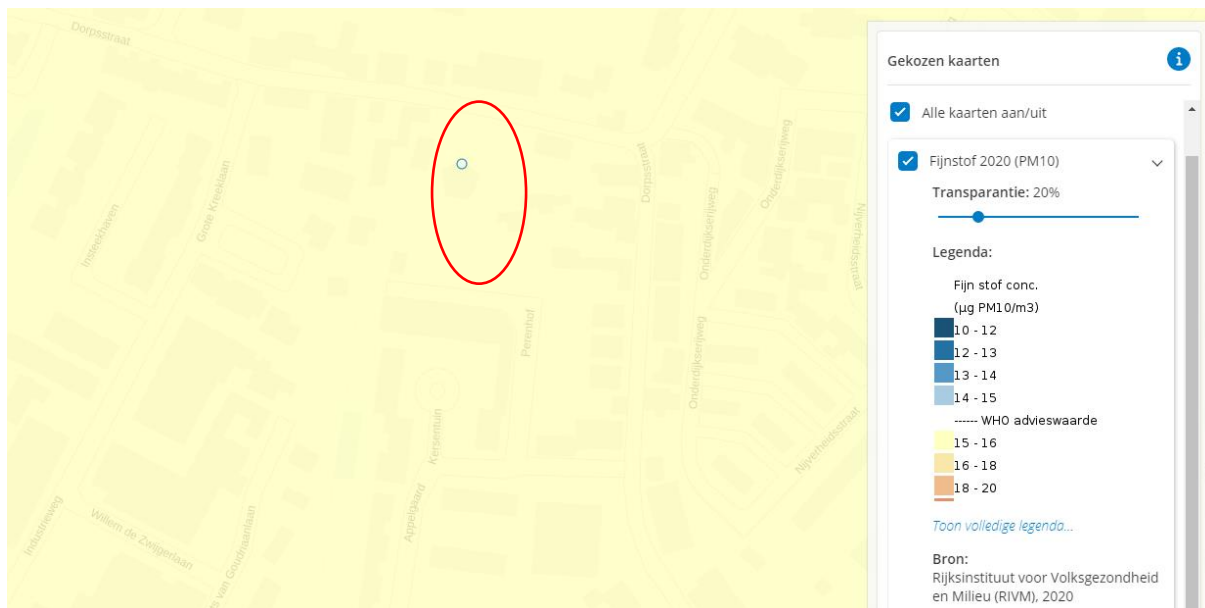
Luchtkwaliteit ter plaatse

Zoals al eerder vermeld, is er geen sprake van een “gevoelige” bestemming. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&W en RIVM), gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de volgende afbeeldingen (figuur 7-9) zijn de concentraties over 2020 van fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) weergegeven. Uit deze afbeeldingen blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde grenswaarde van 25 en 40 $\mu g/m^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

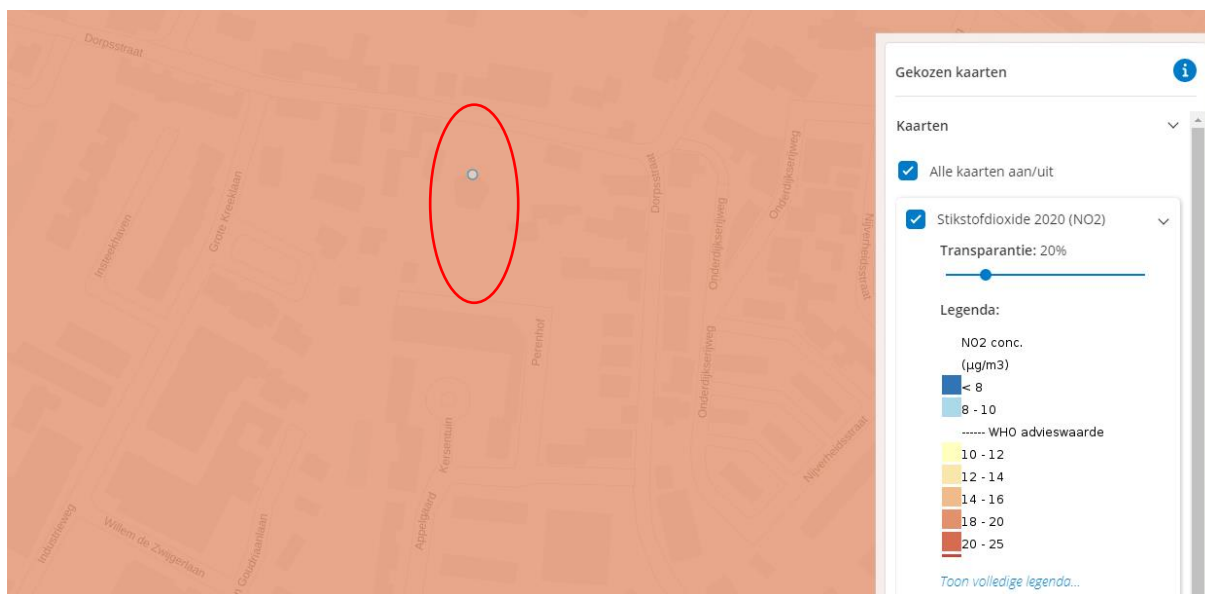
figuur 7: concentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) 2022. Ter plaatse 8 - 9 $\mu g/m^3$, ruim onder de grenswaarde van 25 $\mu g/m^3$



figuur 8: concentratie fijnstof (PM10) 2020. Ter plaatse 15-16 µg/m³, ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³.



figuur 9: concentratie stikstofdioxide 2020. Ter plaatse tussen 16 – 18 µg/m³, ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³.



🔗 Analyse en conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de gestelde eisen. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.6 Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is een stikstofdepositieberekening gemaakt. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat de NO_x uitstoot in de toekomstige gebruiksfase 5,5 kg en in de bouwfase 47,1 kg bedraagt. De AERIUS-calculator laat zien dat geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn dan ook geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j, wat betekent dat voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk is voor de Wet natuurbescherming.

5. Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren en het omgaan met afval- en hemelwater is onderzocht.

5.1.1 Waterhuishouding: de Watertoets

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water', 'Nota Anders omgaan met water', 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Nationaal waterplan') is voor ruimtelijke plannen een Watertoets verplicht gesteld. Deze paragraaf gaat hierop in.

De Watertoets is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

5.1.2 Waterkering

Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de dubbel bestemming "waterkering". In dit deel worden twee woningen voorzien. Deze woningen staan in lijn met de overige woningen naast de Dorpsstraat. Door de dubbelbestemming "waterkering" is voor dit plan advies gevraagd bij het Waterschap.

Vanuit het Waterschap is deze waterkering opgenomen in de legger als "Waterstaatswerk" en "Bescheringszone A". Vanuit de Keur blijkt dat activiteiten in deze zones vergunningsplichtig zijn. In de beleidsregels zijn hiervoor in BL 1 nadere regels voor opgenomen. Uit deze beleidsregel blijkt dat het van belang is dat het dijklichaam in takt blijft en dat de wijze van funderen is afgestemd op de beschermingsdoelen van het waterschap. Binnen het plan worden buispalen of grondverdringende mortelschoef palen ingezet, conform het funderingsadvies. Gezien de ontwikkeling en de regels vanuit de Keur, is voor dit onderdeel een vergunning aangevraagd bij het Waterschap. Deze aanvraag betreft de sanering en het bouwen in de waterkering, de vergunning voor deze werkzaamheden is reeds afgegeven. Het werken in het dijklichaam vormt dan ook geen probleem voor het projectvoornemen.

5.1.3 Hemelwater

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. Ook in het kader van klimaatadaptatie is het van belang om te zorgen voor het vasthouden van regenwater, infiltratiemogelijkheden om wateroverlast en verdroging tegen te gaan (dit vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid). Vanuit het Waterschap Hollandse Delta blijkt dat bij toename van verhard oppervlak minimaal 10% gecompenseerd moet worden als het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m².

Binnen het plan is sprake van een beperkte toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is er namelijk sprake van een verhard oppervlak van 1.257m². In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak 1.453m². Het verhard oppervlak neemt met 196m² toe. Aangezien de toename onder de vrijstelling van 500m² blijft is compensatie dan ook niet noodzakelijk. Tekeningen van het huidige verhard oppervlak en toekomstig verhard oppervlak zijn opgenomen in bijlage 6.

5.1.4 Oppervlaktewater

In de huidige en toekomstige situatie is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

5.1.5 Afvalwater

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer.

Vanaf het plan wordt het water gescheiden aangeleverd op de perceelsgrens. Op dit moment wordt het water, door het ontbreken van een gescheiden stelsel, gemengd stelsel afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie.

Analyse en conclusie

De waterhuishoudkundige situatie wordt niet in negatieve zin beïnvloed. Voor het werken in de waterkering is een Watervergunning afgegeven door het Waterschap. Verder blijkt dat het verhard oppervlak niet meer dan 500m² toeneemt, waardoor geen watercompensatie noodzakelijk is.

5.2 Groen en milieu



Binnen deze paragraaf wordt de natuur (flora en fauna) binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd.

Gebieden met bijzondere natuurwaarden zijn in Nederland wettelijk en/of planologisch beschermd. Hierbij gaat het om gebieden die bescherming genieten op basis van de Wet natuurbescherming en andere in bestemmingsplannen aangeduide gebieden.

Onderstaande paragrafen beschrijven de mogelijke effecten van het project op beschermde gebieden.

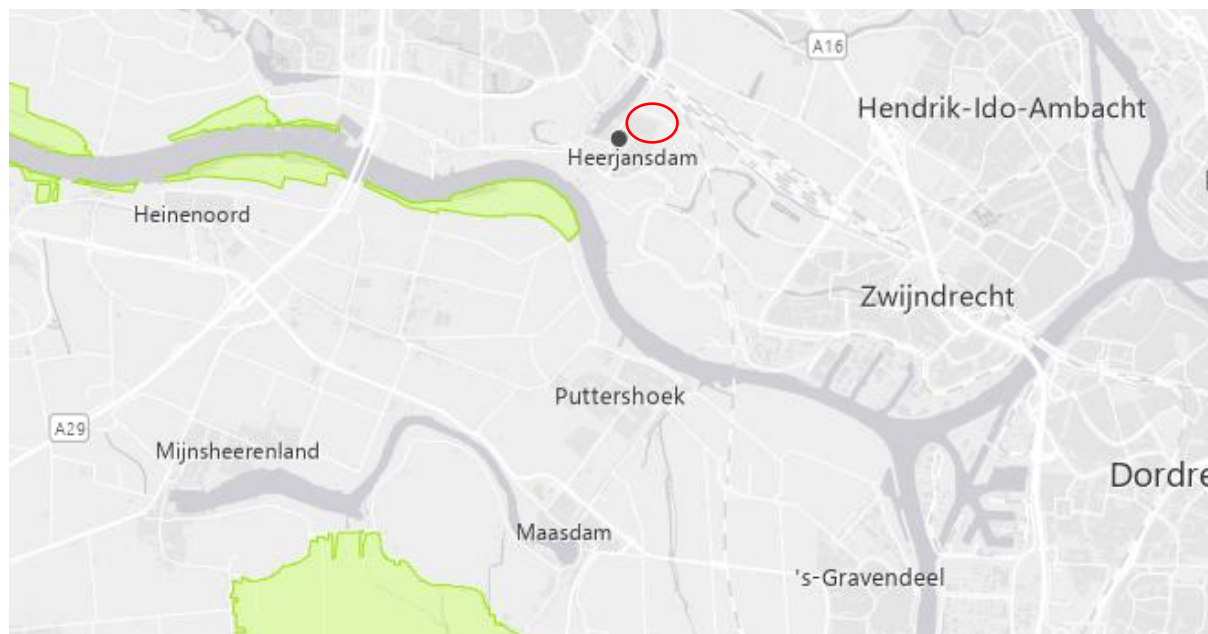
5.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn wegens de aanwezigheid van bepaalde zeldzame en kwetsbare soorten en habitat-typen (de zogenoemde kwalificerende waarden). De bescherming ervan is geregeld in de Wet natuurbescherming. Overheden dienen de kwaliteit van deze gebieden te waarborgen, waarbij deze aangewezen waarden centraal staan. Deze kwaliteit is mede afhankelijk van de omgeving. Invloeden buiten het gebied kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het gebied. Zo kunnen ontwikkelingen op korte afstand kwalificerende soorten in het Natura 2000-gebieden verstoren of verontrusten (externe werking van de bescherming).

Externe werking

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand circa 1,0 km ten zuiden van het plangebied (zie figuur 10). Dit betreft het Natura 2000-gebied *Oude Maas*. Gezien de ligging van de het plangebied, de beperkte omvang het project en de omliggende (vergelijkbare) activiteiten zijn geen negatieve effecten te verwachten.

figuur 10: ligging omliggende Natura 2000-gebieden



Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het NNN. Aangezien de NNN geen externe werking kent, hoeft er niet nader getoetst te worden op effecten.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland (15 december 2021) zijn gebieden aangewezen met bijzondere, beschermingswaardige, waarden.

Ter bescherming van deze gebieden zijn in de Verordening instructieregels opgenomen. Het plangebied ligt echter niet in één van deze bijzondere gebieden.

5.2.2 Soortenbescherming

Bescherming van flora en fauna (soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming (2017). De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige flora en fauna. De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt voor alle voorkomende soorten. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van de aanwezige flora en fauna.

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (uitgevoerd op mei 2022 (zie bijlage 7) blijkt dat beschermde soorten niet zijn uit te sluiten. In de zomer van 2022 is een aanvullende onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit blijkt dat er een aantal vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen is een ontheffing aangevraagd bij Omgevingsdienst Haaglanden. Een afschrift hiervan is toegevoegd als bijlage 9. Deze ontheffing is afgegeven door de Omgevingsdienst, waardoor dit geen probleem oplevert voor het planvoornemen.

5.2.3 Analyse en conclusie

Er is geen negatieve invloed te verwachten op de Natura-2000 en/of NNN. Ten aanzien van de soortbescherming geldt dat er tijdens het nader onderzoek beschermde soorten zijn aangetroffen. Hiervoor is reeds een ontheffing aangevraagd en afgegeven door de Omgevingsdienst Haaglanden.

5.3 Grijs



In deze laatste paragraaf (grijs) worden zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd en ook de civieltechnische aspecten.

5.3.1 Infrastructuur

Bovengrondse infrastructuur

De ontsluiting van de kerk en de dijkwoningen worden ontsloten via de Dorpsstraat (eenrichtingsverkeer) en is bereikbaar via Boomgaardweg. Vertrek vanaf de planlocatie gaat via de Achterzeedijk. Hier vandaan is er een directe aansluiting naar Barendrecht en Zwijndrecht. De woningen aan de Perenhof worden ontsloten via de Boomgaardweg, Appelgaard en Perenhof. Hierdoor is er ook sprake van een goede ontsluiting en goede afwikkeling van verkeer. Ten behoeve van het initiatief worden geen nieuwe (ontsluitings)wegen aangelegd. Ook is de toename van het verkeer door het initiatief beperkt.

5.3.2 Verkeersaspecten

Verkeersaantrekkende werking

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van meerdere woningen en appartementen. De verkeersaantrekkende werking voor dit plan is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 en afgestemd met de gemeente. Hierbij is uitgegaan van "matig stedelijk gebied en de rest bebouwde kom". Tabel 1 geeft de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige situatie weer. Hieruit blijkt dat er sprake is van ongeveer 90 bewegingen.

tabel 1: verkeersaantrekkende werking

Type activiteit	Aantal	Verkeersaantrekkende werking conform CROW	Aantal voertuigen
Koop – etage – goedkoop	5	6 per appartement	30
Woningen – tussen / hoek	8	7,5 per woning	60
Totaal			90

Echter was er in de huidige situatie ook sprake van verkeersaantrekkende werking op de locatie. Aangezien het een kerk betreft zijn hiervoor geen standaard kentallen beschikbaar. Uitgaande van een bezoekersaantal van 100 personen, waarvan de helft met de auto verwacht wordt, kan gesteld worden dat er per week 50 auto's te verwachten zijn. Tevens zal er in de avonden nog een aantal bezoekers zijn te verwachten (5 auto's).

Gezien het beperkt aantal toegenomen verkeersbewegingen is de verwachting dat dit geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De norm voor parkeren is bepaald op basis van de CROW publicatie 381, de GVVP, het gemeentelijke beleid en is afgestemd met de Gemeente. Het parkeerbeleidsplan van de gemeente is onderdeel van het GVVP. Binnen de module Parkeerbeleidsplan worden een aantal beleidskeuzes gemaakt. De visie van de gemeente is vergroening en het optimaal benutten van de verharding wat een hoge bezettingsgraad van parkeerplaatsen inhoudt, teneinde het vergroenen van de gemeente. Derhalve heeft de gemeente de beleidskeuze in het GVVP gemaakt, dat er wordt uitgegaan van het minimum van de norm van de parkeerkencijfers van het CROW.

Rondom de planlocatie is de maximale parkeerdruk 106% (balansgebied 8), derhalve is er sprake van onvoldoende parkeervoorzieningen binnen het balansgebied. Om deze reden worden alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied nieuw gecreëerd en worden hiervoor geen openbare parkeerplaatsen uit de bestaande voorraad gebruikt. In het kader van de planontwikkeling worden in totaal 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie voor de parkeernormen de tabel hieronder, ook hier is uitgegaan van

“matig stedelijk gebied en de rest bebouwde kom”.

tabel 2: aantal parkeerplaatsen volgens de CROW-norm per type woning (bron: CROW)

Koop, huis, twee-onder-een-kap									
	Parkeerkcijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
Matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
Weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
Niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Koop, huis, tussen/hoek									
	Parkeerkcijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Koop, appartement, goedkoop									
	Parkeerkcijfers (per woning)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	0,07 - 0,2% per woning
Sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
Matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
Weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
Niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

tabel 3: aantal opgenomen parkeerplaatsen opgenomen in het plan, afgeleid uit de GVVP en CROW norm

Activiteit	Aantal	Parkeerkcijfers	Aantal parkeervoorzieningen
Woningen Dorpstraat	2	1,7 per woning	3,4
Woningen Perenhof	6	1,5 per woning	9
Appartementen Boomgaardkerk	5	1,2 per appartement	6
Totaal			18,4

- 4 op eigen terrein bij de woningen aan de Dorpsstraat; (volgens tabel 10A van CROW worden 2 parkeerplekken op eigen terrein gewaardeerd als 1,7 parkeerplekken)
- 15 in het openbare gebied. Hiervan worden er 12 teruggegeven aan de openbaarheid en zijn 3 parkeerplekken bestemd voor deelauto's. Voor de planontwikkeling worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie voor de berekening tabel 3. Dit is voldoende voor het gebied.

5.3.3 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels

Ondergrondse infrastructuur

Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainagebuizen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden, door middel van een KLIC-melding.

Analyse en conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het plan geen onevenredige verkeers- en parkeerdruk genereert op de omgeving. Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

6. Economische haalbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend initiatief betreft een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. In het hiervoor genoemde artikel uit de Wro is aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd via afspraken in de anterieure overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer met elkaar hebben gesloten. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

6.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten van voorliggend initiatief en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van het initiatief gedragen. De kosten van de Gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de anterieure overeenkomst.

6.3 Planschade

Door het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van de locatie bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van de Omgevingsvergunning worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is in het algemeen van belang om de directe omgeving te informeren over de plannen en de uitvoering hiervan. De omgeving zal dan ook op verschillende manieren en momenten kennis kunnen nemen van de plannen. Omwonenden zijn op het moment van indiening van deze ruimtelijke onderbouwning reeds meerdere keren geïnformeerd over de plannen en betrokken bij de uitwerking hiervan. Hiervan heeft de ontwikkelaar gespreksverslagen gemaakt en deze met de gemeente gedeeld. Tevens is met directe burens persoonlijke afspraken gemaakt over de bouwwerkzaamheden en herstelwerkzaamheden aan de erfgrans, het herstel van groen en erfafscheiding.

6.5 Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende initiatief niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een aantal woningen en de transformatie van een bestaande kerk naar appartementen. Het plan wijkt af van wat in het bestemmingsplan is opgenomen (gebruik en bouwvlak). Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt een Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan aangevraagd.

Voor het verkrijgen van de vergunning moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen vastgesteld.

Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Verder zijn ten aanzien van akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten.

Wij concluderen dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het niet bezwaarlijk voorliggend plan uit te voeren. Deze toelichting is opgesteld ter onderbouwing voor de besluitvorming.

Dit rapport is opgesteld in opdracht:

D+D Ontwikkeling
Noldijk 131a
2991 VJ Barendrecht

Projectnummer: 213742
Locatie: Heerjansdam
Opsteller: ing. K.W. (Klaas) Romijn
Controleur: drs. R. (Rob) van Zoest

Equipe Adviseurs B.V.
Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht

Postbus 3064
3301 DB Dordrecht

088 078 1100
info@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

BANK NL45ABNA0586840729
KVK 24459961
BTW NL820721141B01

Samen gaan we voor goud!