



Plan

BESTEMMINGSPLAN WOONZORGVOORZIENING VOORMALIG GEMEENTEHUIS HEERJANSDAM

vastgesteld
juni 2020

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Woonzorgvoorziening
voormalig gemeentehuis
Heerjansdam

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	27
4.2 Waterparagraaf	28
4.3 Flora en fauna	32
4.4 Bodem	36
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Verkeer en parkeren	41
4.7 Geluid	44
4.8 Luchtkwaliteit	47
4.9 Archeologie	48
4.10 M.e.r.-beoordeling	49
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	51
5.1 Economische uitvoerbaarheid	51
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Systematiek bestemmingen	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de locatie Dorpsstraat 33 Heerjansdam, gemeente Zwijndrecht, is het voornemen om het voormalige raadhuis te renoveren en de functie van dit monumentale gebouw te wijzigen naar woonzorgvoorziening. De niet monumentale aanbouw wordt gesloopt en ter plaatse is een drielaags gebouw gepland dat via een corridor wordt verbonden met het voormalige raadhuis. Beide delen van het gebouw gaan dienen als woonzorgvoorziening met daarin plaats voor 19 zorgwoningen.

Een ander gemeentelijk monument in het plangebied, een carillon, wordt verplaatst elders op het perceel.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd met 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wonen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder voorzieningen zoals een woonzorgvoorziening. Omdat de nieuwbouw hoger is dan de toegestane hoogte en deels buiten het bouwvlak is gesitueerd, is sprake van strijdigheid met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. De woonzorgvoorziening is qua functie wel passend binnen de bestemming 'Centrum'. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat 33 in de kern Heerjansdam (kadastraal bekend als perceelnr. 4410, sectie A, kadastrale gemeente Heerjansdam). Het plangebied grenst aan de Dorpsstraat (zuidzijde), Prins Bernhardstraat (westzijde en noordzijde), aan de percelen van de woningen aan de Dorpsstraat (oostzijde), de ontsluiting naar de achterzijde van de woningen Dorpsstraat 35, 37 en 39a en woningen aan de Prins Bernhardstraat (noordoostzijde). De Waal bevindt zich ten noordwesten van het plangebied.



Afbeelding ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Heerjansdam - Gors', vastgesteld 8 april 2014. Het plangebied is bestemd met 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn onder andere de functies wonen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan; culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een maatschappelijke voorziening (woonzorgvoorziening) en is daarmee passend binnen de bestemmingsomschrijving van 'Centrum'.

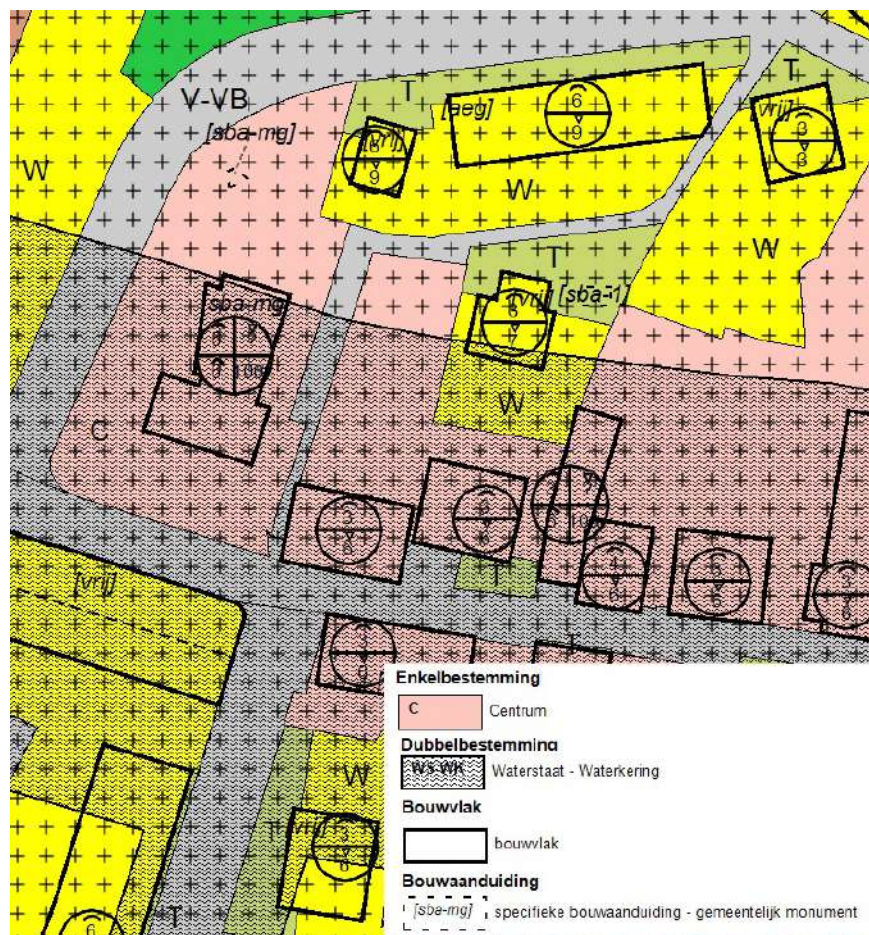
De bescherming en veiligstelling van de twee gemeentelijke monumenten in het plangebied is geborgd door het opnemen van de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument'. Het planvoornemen in relatie tot deze monumenten wordt toegelicht in paragraaf 2.2.

De bestaande bebouwing is gesitueerd binnen het aangewezen bouwvlak waar een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouwhoogte van 6 meter geldt. De nieuwbouw is hoger dan de toegestane hoogte en deels buiten het aangewezen bouwvlak gesitueerd. Er is daardoor sprake van strijdigheid met de bouwregels van het bestemmingsplan. Dit geeft aanleiding tot herziening van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied gelden twee dubbelbestemmingen; 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie'. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, of

bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², of een bouwwerk dat zonder graaf- of heikwerkzaamheden kan worden geplaatst. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Daarom wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of realisatie van het planvoornemen leidt tot aantasting van archeologische waarden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.9.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden. Ter plaatse van deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die worden gerealiseerd ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden. De nieuwbouw is deels gesitueerd binnen deze dubbelbestemming, er is daarom een watervergunning nodig van het Waterschap Hollandse Delta.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in verschillende onderzoeken/beoordelingen van omgevingsaspecten. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de bestemmingen beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie staat in het plangebied het raadhuis (gemeentelijk monument, Dorpsstraat 33) van de voormalige gemeente Heerjansdam. Aan de achterzijde van het raadhuis bevindt zich een uitbouw. De bebouwing in het plangebied is in 1959 gerealiseerd en heeft een oppervlakte van circa 300 m². Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1500 m². Het raadhuis is sinds 2003 niet meer in gebruik. In de huidige situatie wordt het gebouw gebruikt als tijdelijke bewoning en als vergaderruimte.



Afbeelding vogelview plangebied

Op het perceel bevindt zich aan de voorzijde een oprijlaan en mogelijkheden om te laden en lossen en om te parkeren. Aan de achterzijde van het perceel is het carillon (gemeentelijk monument) gesitueerd. De achterzijde van het perceel is volledig verhard en wordt gebruikt voor laden- en lossen en parkeren. Langs de west- en zuidzijde liggen groenstroken.



Afbeelding vooraanzicht gemeentelijk monument voormalig raadhuis



Afbeelding aanzicht plangebied vanaf de Prins Bernhardstraat

Locatie kenmerken

De ontwikkellocatie omvat het oorspronkelijke gemeentehuis van Heerjansdam (monumentenstatus) inclusief het voorplein tot aan de Dorpsstraat, de later gerealiseerde uitbouw aan de achterzijde (benedendijks) en het achterliggende pleintje met carillon (eveneens monumentenstatus).

De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door dijkwoningen met zeer diepe achtertuinen en door rijwoningen aan de Prins Bernhardstraat langs de Waal. Deze straat vormt tevens de begrenzing langs de west- en zuidzijde van het

plangebied en biedt vrij zicht op de Waal vanaf de dijk.

Het gemeentehuis is gesitueerd aan de Dorpsstraat en maakt deel uit van het cultuur-historische dijklint van Heerjansdam. De teruggeplaatste positionering, de onderscheidende architectonische vormgeving en het groene voorplein maken het voormalig gemeentehuis tot een voorname schakel in dat lint. Het in oude staat herstellen van het monumentale bouwdeel en de plaatsing van het carillon op het voorplein dragen dan ook bijzonder goed bij aan de kwaliteit en instandhouding van deze karakteristieke bebouwingsstructuur.

Het plangebied kent een hoogteverloop van 2,70m +NAP (dijkniveau Dorpsstraat) naar 0,70m +NAP nabij De Waal. Daar buigt de Prins Bernhardstraat af in oostelijke richting, waardoor het plangebied een unieke en prominente zichtligging krijgt op de kop van de Waal.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woonzorgvoorziening. Het gebouw van het voormalige raadhuis blijft behouden. De aanbouw aan de achterzijde wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen en wordt op elke laag verbonden met het voormalige raadhuis.

Het bouwvlak in de bestaande situatie heeft een oppervlakte van 300 m². Het bouwvlak in de nieuwe situatie heeft een oppervlakte van 561 m².



Afbeelding voormalig raadhuis met bestaande aanbouw

Programma

In onderstaande tekening is de plattegrond weergegeven van de nieuwe situatie. In de woonzorgvoorziening worden 19 zorgwoningen gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over drie bouwlagen in het nieuwe gebouw. De zorgwoningen hebben ieder een oppervlakte van circa 32 m². In elke zorgwoning is een badkamer, slaapkamer/woonkamer en keuken aanwezig. In het bestaande gebouw worden multifunctionele ruimtes gerealiseerd zoals vergaderruimtes, wasruimtes, opslagruimte en worden twee zorgwoningen gerealiseerd. In de nieuwbouw worden naast zorgwoningen onder meer de keukens, werkkamers en gezamenlijke woonkamer gerealiseerd.

Tussen de nieuwbouw en de bestaande gebouw wordt ook buitenruimte ten behoeve van de woonzorgvoorziening gerealiseerd op de begane grond.



Afbeelding situatietekening toekomstige situatie (zie ook Bijlage 1)



Afbeelding aanzicht nieuwbouw gezien vanaf de Prins Bernardstraat

Stedenbouwkundige motivering

De ruimtelijk bijzondere positie die het plangebied inneemt in de dorpsstructuur van Heerjansdam vereist een herontwikkeling die:

- recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten van de Waal;
- herkenbaar de historische en maatschappelijk betekenis van het voormalig gemeentehuis duidt;
- het karakteristieke dijklint van de Dorpsstraat kwalitatief en duurzaam versterkt.

Dit heeft geleid tot een tweedeling in de herontwikkeling van het plangebied, waarbij het oude gemeentehuis architectonisch in ere wordt hersteld en de latere aanbouw juist vervangen wordt door een eigentijds ontwerp met zorgwoningen. Op het oog staan de gebouwen los van elkaar, waarbij een smal transparant tussensegment beide gebouwen met elkaar verbindt. De nieuwbouw wordt met drie woonlagen iets minder hoog dan het gemeentehuis en heeft daardoor geen nadelige impact op de karakteristiek van het dijklint. Vanaf de dorpsstraat is de nieuwbouw enkel zichtbaar ter hoogte van het gemeentehuis zelf.

Het carillon wordt verplaatst naar het voorplein van het te restaureren gemeentehuis, waardoor de voorname positie in het bebouwingslint zowel ruimtelijk als architectonisch weer volwaardig gestalte krijgt. Het nieuwe zorgcomplex biedt met een geheel vrije vorm een sterk architectonisch contrast met het oude gemeentehuis, waardoor beide gebouwen juist heel autonoom tot hun recht komen. Tegelijkertijd sluit een richtingsvrije vorm ook goed aan bij de landschappelijke kwaliteiten van de Waal. Het volume benadrukt op deze locatie de eigenstandigheid van de bijzondere woonvorm, draagt zorg voor een passende begeleiding van de ter plaatse afbuigende weg en vormt ook een representatieve markering van de ruimtelijke overgang naar het open landschap van de Waal.

Met een bouwhoogte van circa 9 meter en een gelijksoortige afstand tot de rijwoningen aan de Prins Bernhardstraat (nokhoogten circa 7,5 meter) is sprake van een evenwichtig samenhangende bebouwingsopzet op deze locatie. Door de gehanteerde tussenafstand blijven de bestaande garages op de achtererven voor auto's bereikbaar en biedt de brede collectieve tuin tussen nieuwbouw en aangrenzende achtertuinen (van de dijkwoningen) goede inrichtingsmogelijkheden voor groen en boombeplanting om voldoende privacy en beschutting te kunnen waarborgen.



Afbeelding luchtfoto bestaande situatie, bebouwing en omgeving

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten vanaf de Dorpsstraat en de Prins Bernhardstraat, aan deze zijde komen acht permanente parkeerplaatsen en twee tijdelijke parkeerplaatsen. De tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd als zijnde permanente parkeerplaatsen maar worden in principe alleen gebruikt bij drukte en als alle andere plekken dus bezet zijn. Aan de noordkant van het gebouw komen nog twee permanente parkeerplaatsen. Het totaal aantal bedraagt daarmee 12 parkeerplaatsen.

De aspecten verkeer en parkeren worden nader toegelicht in paragraaf 4.6.

Groen

Langs de westrand van het plangebied blijft de bestaande groenstrook met bomenrij zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt ook nieuw groen aangelegd aan de oostkant van het gebouw in de vorm van een tuin. De bestaande boom ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied bij de Dorpsstraat, hetgeen een kenmerkende uitstraling en bijzondere waarde heeft, blijft behouden in de nieuwe situatie.



Afbeelding bestaande boom ter hoogte van ontsluiting plangebied

Bezonnin

Landelijk bestaan geen wettelijk vastgelegde normen en eisen ten aanzien van bezonnin waar bebouwing aan moet voldoen. Met behulp van een bezonningsstudie kan een indruk worden verkregen of, en in hoeverre, voor bepaalde panden/percelen een minder gunstige situatie dreigt te ontstaan als gevolg van toevoeging van hoogte of massa.

Gebruikelijk bij bezonningsstudies is het hanteren van de TNO-norm. Binnen Nederland zijn de 'lichte' en de 'strengere' TNO-norm aanwezig. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962.

Voor voldoende bezonnin in de woonkamer wordt de 'lichte' TNO-norm gehanteerd:

- Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari - 21 oktober. (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van de raam.

Voor goede bezonnin in de woonkamer wordt de 'strengere' TNO-norm aangehouden:

- Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode 20 januari - 22 november. (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van de raam.

In Nederland wordt bijna altijd gewerkt met de lichte TNO-norm. Dit betekent dat voor de volgende dagen en tijdstippen de bezonnin aangegeven moeten worden:

- 21 maart: 09.00 uur, 11.00 uur, 13.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur;
- 21 juni: 09.00 uur, 11.00 uur, 13.00 uur, 15.00 uur, 17.00 uur en 19.00 uur;
- 21 september: 09.00 uur, 11.00 uur, 13.00 uur, 15.00 uur en 17.00 uur;
- 21 december: 11.00 uur, 13.00 uur en 15.00 uur.

In de bijgevoegde bezonningsstudie (zie hiervoor Bijlage 2) zijn de bestaande en de nieuwe situatie van het bouwplan gemodelleerd. Vervolgens is de schaduwwerking van het gebouw in beide situaties met elkaar vergeleken voor de bovengenoemde tijdstippen en aan de hand daarvan zijn conclusies getrokken met betrekking tot de schaduwwerking bij met name de woningen in de omgeving.

Op basis van de studie zijn conclusies getrokken met betrekking tot de lichte TNO-norm. Hierbij is de woning Prins Bernhardstraat 2 beoordeeld, omdat dit de enige woning is waarbij op basis van de studie enig twijfel kan ontstaan over

de mogelijke bezonning. Ter plaatse van de tuin aan de noordzijde van Prins Bernhardstraat 2 wordt de beschaduwing in de bestaande situatie al bepaald door de woning zelf, en door de bestaande naastgelegen bebouwing van Prins Bernhardstraat 4 en verder. Het plan heeft geen invloed op de beschaduwing van de tuin van Prins Bernhardstraat 2.

De lichte TNO-norm stelt dat de mogelijke bezonning bij een woning beoordeeld moet worden bij de ramen van een ruimte in de woning. De bezonning aan de binnenzijde van een raam bepaald, moet dan gedurende ten minste 2:00 uur mogelijk zijn.

- De figuren van 21 maart en 21 september (zie hiervoor bijlage III in Bijlage 2) laten zien dat de gehele zuidgevel van Prins Bernhardstraat 2 geen schaduw ontvangt van bestaande gebouwen of van het verbouwplan, ten minste van 09.00 uur tot 15.00 uur. Hieruit wordt geconcludeerd dat op 19 februari en op 21 oktober een bezonning gedurende 2:00 uur mogelijk is.
- De figuren van 21 maart en 21 september (zie hiervoor bijlage III in Bijlage 2) laten zien dat de gehele oostgevel van Prins Bernhardstraat 2 geen schaduw ontvangt van bestaande gebouwen of van het verbouwplan, ten minste van 09.00 uur tot 13.00 uur. Hieruit wordt geconcludeerd dat op 19 februari en op 21 oktober een bezonning gedurende 2:00 uur mogelijk is.
- De west- en noordgevel van Prins Bernhardstraat 2 krijgen in de bestaande toestand al gedurende het grootste gedeelte van de dag schaduw van de woning zelf. De invloed van het verbouwplan is beperkt.
- Het perceel van Prins Bernhardstraat 2 is ten zuiden van de woning in de werkelijke toestand in gebruik als tuin, ook al is dat in het bestemmingsplan niet zo aangegeven. Voor dit tuinoppervlak geldt op basis van de figuren in bijlage III dat ook na uitvoeren van het verbouwplan bezonning mogelijk blijft van circa 09.00 uur tot 15.00 uur. Bezonning gedurende twee uur op een dag, zoals bedoeld in de lichte TNO-norm, blijft dus mogelijk.

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de bezonning van de bestaande woning aan de Prins Bernhardstraat 2.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijsksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn. Dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten, is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Specifiek beleid ten aanzien van de locatie is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de provincie en de gemeente.

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Op 1 oktober 2012 is het Barro volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

De realisatie van een woonzorgvoorziening is passend binnen vigerende bestemming. Er is daarom geen sprake van de realisatie van een nieuwe functie, welke aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling. De nieuwbouw is hoger dan de toegestane bebouwing en ligt deels buiten het aangewezen bouwvlak. Gezien de relatief geringe overschrijding van het bouwvlak en de relatieve toename van het bebouwd oppervlak (minder dan 500 m²), wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een ladderonderbouw niet nodig is. Blijkens ook een uitspraak van de Raad van State wanneer wordt gesteld als het ruimtelijke beslag minder dan 500 m² bedraagt, er geen sprake is van een

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, vastgesteld op 20 april 2019.

3.2.1 Omgevingsvisie

Uit de kaart van de Omgevingsvisie is op te maken dat het plangebied ligt binnen een gebied aangewezen als "Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied".

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

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 provincie wil bevorderen 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. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. De ladder in relatie tot het planvoornemen is nader toegelicht in subparagraaf 3.1.3. Uit deze toets volgt dat het plan voldoet aan de ladder.

Het plangebied ligt niet binnen een ander in de Omgevingsvisie aangewezen gebied.

3.2.2 Omgevingsverordening

Uit de kaart van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied ligt binnen een gebied met beschermingscategorie 2 (groene buffer). En de Dorpsstraat is aangewezen als regionale waterkering.

De provinciale regels ten aanzien van stedelijke ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit en daarmee samenhangend beschermingscategorie 2 en de regionale waterkering worden onderstaand toegelicht.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen 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.

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

In subparagraaf 3.1.3 is toegelicht dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarom is de ladder niet onderbouwd.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

Lid 1

Een bestemmingsplan kan 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 als 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 als bedoeld in het derde lid.

Lid 2

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Lid 5

Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.

Lid 6

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Lid 7 Niet van toepassing

Kwaliteitskaart

Stads- en dorpsranden.

Uit de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van de laag Stads- en dorpsranden. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

Richtpunten

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De ontwikkeling van het planvoornemen is passend binnen de dorpsrand van Heerjansdam. Zoals in hoofdstuk 2 is toegelicht is het gemeentehuis gesitueerd aan de Dorpsstraat en maakt deel uit van het cultuur-historische dijklint van Heerjansdam. De teruggeplaatste positionering, de onderscheidende architectonische vormgeving en het groene voorplein maken het voormalig gemeentehuis tot een voorname schakel in dat lint. Het in oude staat herstellen van het monumentale bouwdeel en de plaatsing van het carillon op het voorplein dragen dan ook bijzonder goed bij aan de kwaliteit en instandhouding van deze karakteristieke bebouwingsstructuur. De voorname positie in het bebouwingslint krijgt zowel ruimtelijk als architectonisch weer volwaardig gestalte. Het nieuwe zorgcomplex biedt met een geheel vrije vorm een sterk architectonisch contrast met het oude gemeentehuis, waardoor beide gebouwen juist heel autonoom tot hun recht komen. Tegelijkertijd sluit een richtingsvrije vorm ook goed aan bij de landschappelijke kwaliteiten van de Waal. Het volume benadrukt op deze locatie de eigenstandigheid van de bijzondere woonvorm, draagt zorgt voor een passende begeleiding van de ter plaatse afbuigende weg en vormt ook een representatieve markering van de ruimtelijke overgang naar het open landschap van de Waal.

De ontwikkeling is stedenbouwkundig passend op de locatie en in zijn omgeving,

Groene buffers

Aangaande groene buffers zijn volgende richtpunten opgenomen: Er mogen geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats vinden in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en beleevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Het planvoornemen betreft geen grootschalige ontwikkeling. Hoewel het planvoornemen niet voorziet in een nieuwe recreatieve functie aan de oever van de Waal draagt het bouwplan door de

bijzondere verschijningsvorm en de realisatie van zorgwoningen met zicht op de Waal bij aan de beleving van de Waal en de realisatie van een duidelijk oriëntatiepunt aan de oever. De oever blijft ongewijzigd en openbaar toegankelijk.

Conclusie ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen betreft een ruimtelijke ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (dorpsrand Heerjansdam). De realisatie van een nieuwe maatschappelijke functie op de locatie is passend binnen het bestemmingsplan en er was reeds een maatschappelijke functie aanwezig (raadhuis). Bovenstaand is toegelicht planvoornemen passend is binnen de richtpunten van stads- en dorpsrand en de groene buffer.

Conform lid 4 is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen waarbij het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Ook gezien de geringe toename van het aantal m² bebouwd oppervlak, wordt gesteld dat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het planvoornemen kan gerealiseerd worden op de gronden met beschermingscategorie 2 en binnen de groene buffer.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

- a. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt, bestemt die waterkering als zodanig.
- b. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
- c. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
- d. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
- e. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- f. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en bijbehorende regels worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering. De nieuwbouw ligt deels binnen de dubbelbestemming. Er wordt daarom een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap. De dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zwijndrecht

In de Structuurvisie Zwijndrecht 2020 beschrijft de gemeente haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zwijndrecht als 'Ondernemende Tuinstad'.

De visie voor de kern Heerjansdam is als volgt:

In Heerjansdam bestaat tevredenheid over het relatief hoge voorzieningenniveau. Behoud en versterking hiervan is van belang. De realisatie van het planvoornemen zorgt voor een extra zorgvoorziening. Hierdoor draagt het planvoornemen

bij aan de versterking van het voorzieningenniveau in Heerjansdam.

3.3.2 Wonen

Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden"

Op 12 december 2017 heeft de Drechttraad de Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden" vastgesteld. De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een bredere en integrale aanpak "Groeiaandelen 2030: Goed leven in de Drechtsteden" met aandacht voor wonen, bereikbaarheid en verbetering van onze sociaaleconomische positie. De Woonvisie beoogt hieraan een inspirerende en uitnodigende bijdrage te leveren. De gemeenteraden zijn aan zet om de lokale uitwerkingsparagraaf op te stellen, waarin de regionale visie vertaald en geconcretiseerd wordt naar de plaatselijke situatie. Zo ontstaat een samenhangend geheel. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt vervolgens het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties.

Met de woonvisie wordt beoogd een kwalitatief hoog woningaanbod te realiseren voor een doelgroep die in een duurder segment, goed bereikbaar, met meer ruimte en met moderne stedelijke voorzieningen in of direct bij Dordrecht wil wonen. Deze ambitie is vertaald in 20 kernpunten, waarbij de focus sterk ligt op de realisatie van woningen met het oog op de (autonome) groei van de Drechtsteden. Daarnaast is een groot aantal kwalitatieve opgaven benoemd, zoals duurzaam bouwen en het bouwen voor bijzondere doelgroepen.

Samenwerking met partners is essentieel. Er is blijvend aandacht nodig om de aantrekkelijkheid van de regionale woningvoorraad te behouden. Hiertoe worden regionaal afspraken gemaakt. Monitoring van de woningmarkt blijft dus noodzakelijk. Jaarlijks wordt bij het opstellen van het regionale programma kritisch geëvalueerd of hiermee wordt voldaan aan de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Wonen hangt hierbij nauw samen met andere aspecten uit het fysieke en sociale domein, waaronder ook het aspect zorg.

Ouderen willen over het algemeen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Door de extramuralisering van de zorg nemen de mogelijkheden voor ondersteuning in de thuissituatie toe en wordt het lastiger om een indicatie te krijgen voor langdurig verblijf in een zorginstelling. Waar eerder werd aangenomen dat ouderen massaal zouden verhuizen naar een gelijkvloerse woning, is de afgelopen jaren gebleken dat de verhuisgeneigdheid onder deze doelgroep juist erg laag is. Uitgaande van het gegeven dat ongeveer 5% van de oudere huishoudens wél bereid en in staat is om te verhuizen, willen we hoge eisen stellen aan de gebruikskwaliteit van nieuwbouwwoningen in het algemeen en nieuwe appartementen in het bijzonder. Door woningen aanpasbaar en levensloopbestendig te bouwen, kunnen deze ook door ouderen en mensen met een lichte beperking worden bewoond. In het Convenant Kwaliteit Nieuwbouw Drechtsteden hebben gemeenten, corporaties en marktpartijen daarom de ambitie uitgesproken om levensloopbestendig, veilig en duurzaam te bouwen.

Wanneer ouderen hun eengezinswoning verruilen voor een ander woningtype, komen bestaande woningen weer beschikbaar voor de doelgroep waar ze eigenlijk voor bestemd zijn. Ouderen willen echter pas verhuizen als zij een woning gevonden hebben die aan al hun wensen voldoet. Deze eisen maken het ook voor het groeiend aantal jongere een- en tweepersoonshuishoudens aantrekkelijk om voor een appartement te kiezen.

Wonen in de Drechtsteden 2017

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

In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht

- Toename aantal huishoudens

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

- **Huishoudens samenstelling**
De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.
- **Inkomensgroepen**
In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de € 30.050 per maand. Het aandeel huishoudens met een inkomen van € 45.000 of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.
- **Woningvoorraad**
De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf € 250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf € 300.000.
- **Plancapaciteit versus behoefte**
De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.

Conclusie planvoornemen in relatie tot het woonbeleid

Het planvoornemen is regionaal afgestemd en is opgenomen in de provinciale planmonitor wonen. Het plan is daarmee ook in lijn met regionale woningbouwafspraken conform de regionale Woonvisie 2017-2031 "Goed wonen in de Drechtsteden".

De realisatie van (zorg)woningen voorziet in de kwalitatieve behoefte en voorziet in de specifieke behoefte aan meer (zorg) woningen voor onder meer ouderen in de regio. Door de realisatie van het planvoornemen wordt ook de plancapaciteit van huurappartementen vergroot, hierdoor voorziet in het plan een regionale behoefte aan dit type woning. De mensen die behoefte hebben aan een zorgwoning kunnen verhuizen naar een woning in het plangebied waardoor hun eigen woning vrijkomt voor een andere woningzoekenden. De realisatie van het planvoornemen draagt daardoor bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

3.3.3 Welstandsnota 2013

De Welstandsnota 2013 van de gemeente Zwijndrecht heeft een gebiedsgerichte opzet. Kaarten geven aan welke criteria waar van toepassing zijn: gebieds- en objectgerichte criteria voor de gebieden met een kleur en de objectgerichte criteria voor de gebieden die zwart zijn. Vier typen welstandsregimes:

- rode gebieden: bijzonder welstandsregime (gebiedsgerichte criteria);
- overige gekleurde gebieden: regulier welstandsregime (gebiedsgerichte criteria);
- zwarte gebieden: regulier versoepeld welstandsregime (objectgerichte welstandscriteria);
- gearceerde gebieden: welstandsvrij.

Het voormalige raadhuis (inclusief aanbouw) en het carillon zijn aangewezen als rood gebied, hiervoor geldt een bijzonder welstandsregime;

- ingrepen zeer zorgvuldig afstemmen op het oorspronkelijke ontwerp (massa, kleur- en materiaalgebruik, detaillering);
- ingrepen zijn gericht op behoud en herstel van de oorspronkelijke kwaliteiten van het gebouw;
- grote aandacht voor de kozijnindeling, kozijnprofielen en detaillering van de vliesgevels (zoveel mogelijk benaderen van het oorspronkelijke ontwerp).

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie en de Monumentencommissie waarbij is getoetst of er wordt voldaan aan gestelde criteria. Op 8 juli 2019 is het plan behandeld in de Welstandscommissie van de stichting Dorp Stad & Land waarna is vastgesteld dat het plan "niet strijdig is met redelijke eisen van welstand".

Cultuurhistorie

Onderdeel van de nieuwe zorgvoorziening Dorpsstraat 33 is het voormalige gemeentehuis van de gemeente Heerjansdam. Het Gemeentehuis is ontworpen door architect Leo de Jonge en gerealiseerd in 1958. Het betreft een gemeentelijk monument met monumentnummer 0642/WN012.

Door Dröge, Bureau voor Bouwhistorie is een Bouwhistorische Verkenning uitgevoerd, zie hiervoor Bijlage 3. Onderdeel van deze verkenning is de Contextuele waardestelling alsmede de Interne waardestelling. Bij de Contextuele waardestelling wordt een vijftal aspecten beoordeeld te weten

- Algemene historische waardestelling: *belangrijk voorbeeld van een gemeentehuis van een kleine gemeente, er is sprake van hoge algemene historische waarden;*
- Stedenbouwkundige of ensemblewaarden: *ondanks de in 1993 gerealiseerde uitbreiding en de verhoging van het voorterrein is sprake van hoge stedenbouwkundige waarden;*
- Architectuurhistorische waarden: *ondanks latere wijzigingen is er nog altijd sprake van hoge Architectuurhistorische waarden;*
- Bouwhistorische waarden: *voor de bouwtijd kenmerkende materialen zoals beton staal en glas, er is sprake van hoge bouwhistorische waarden;*
- Gebruikshistorische waarden: *tal van bewoners deden hier aangifte van geboorte en overlijden of trouwden er, er is sprake van hoge gebruikshistorische waarden.*

Bij de Interne waardestelling betreft het de volgende aspecten.

- Bouwmassa: *De bouwmassa vertoont zich grotendeels in de oorspronkelijke opzet. Ondanks de verhoging van het voorterrein en de uitbreiding aan de achterzijde is nog steeds sprake van hoge monumentwaarde;*
- Gevels: *De puien zijn gewijzigd, gezien de grotendeels oorspronkelijke plaats en indeling hebben de een positieve monumentwaarde, de gevels in basaltlava hebben een hoge monumentwaarde;*
- Draagconstructie: *oorspronkelijke constructie vrijwel volledig bewaard, de originele elementen hebben een hoge monumentwaarde;*
- Souterrain: *grotendeels oorspronkelijk: hoge en positieve waarden, de gewijzigde indeling aan de achterzijde heeft een indifferente waarde;*
- Begane Grond: *vrijwel ongewijzigd: hoge monumentwaarde met uitzondering van de inpandige puien daterend uit 1993: indifferente waarde.*

De opzet van het plan is zodanig dat het monumentale deel aan de Dorpsstraat in essentie ongewijzigd blijft, de bestaande achteraanbouw wordt vervangen door een volume met ronde contouren waardoor het onderscheid tussen monument en oevoeging helder blijft.

Ook intern wordt het monument ontzien. Er worden slechts twee zorgstudio's gerealiseerd waardoor de kenmerkende transparantie slechts minimaal wordt aangetast.

Het plan is meerdere malen besproken in de Centrale Erfgoedcommissie van de stichting Dorp Stad & Land. Het advies naar aanleiding van de laatste bespreking d.d. 8 april 2019 luidt als volgt: De commissie adviseert positief op het ontwerp en kijkt uit naar het nader uitgewerkt plan (advies d.d. 17/4/2019). De uitwerking wordt in een later stadium aan de commissie voorgelegd.

3.3.4 Duurzaamheid

Energievisie Zwijndrecht

De centrale doelstelling van gemeente Zwijndrecht is om in 2050 energieneutraal te zijn.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Zwijndrecht de eerste stappen gezet in de energietransitie. Het energieverbruik

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

Energieagenda

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

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

Relatie tot het planvoornemen

De nieuwbouw van de woonzorgvoorziening wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. Ter plaatse van de bestaande bebouwing die behouden blijft wordt in de toekomstige situatie nog gebruik gemaakt van de (bestaande) gasaansluiting. Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Daarnaast worden er nog aanvullende maatregelen getroffen. Deze worden onderstaand toegelicht.

De nieuwbouw van de woningen met zorg kenmerkt zich door hoge mate van horizontaliteit. Deze wordt bereikt doordat de vloervelden rondom minimaal 1200mm doorsteken. Dit is niet alleen gedaan vanwege de esthetische kwaliteit hiervan. De doorstekende vloervelden zorgen er ook voor dat in de zomer maanden, directe instraling door de zon wordt tegen gegaan. Vanuit een bezonningsstudie werd bepaald dat waar het risico van zoninstraling het grootst is de overstekken ook het grootst zijn. In de wintersituatie kan de zon vrij instralen. Dit levert een bijdrage aan een lager energieverbruik. In de bezonningsmodellen die gemaakt zijn om de invloed van de schaduw te beoordelen is dit goed te zien.

Tevens wordt er gekozen voor een vrije kolomstructuur die de vloeren dragen. Dit maakt een tweede leven van het gebouw eenvoudiger. In de toekomst is het zo mogelijk om per bouwlaag drie woningen te realiseren. De positie van het noodtrappenhuis en lift zijn op basis van dit uitgangspunt ook op hun specifieke locatie gesitueerd.

De gevels worden gemaakt van een houtenvliesgevel constructie, waarbij veranderingen in de toekomst op een eenvoudige manier te realiseren zijn. Glas wordt uitgevoerd als driedubbel en hout heeft een FSC-keurmerk.

Op het dak wordt er gekozen voor een sedumdak. Dit zal in de zomers de warmte fors tegenhouden en zal bij een stevige regenbui het regenwater bufferen. Hierdoor zijn ook minder infiltratiekoffers nodig.

Om de ruimten te verwarmen wordt er gebruik gemaakt van lage temperatuur verwarming, die grotendeels door middel van warmtepompen wordt opgewekt. Ook wordt de geventileerde lucht door middel van een warmtewisselaar verwarmd dan wel gekoeld.

3.3.5 Waalvisie

In september 2016 is de Waalvisie, een visie voor de Waal voor de gemeente Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht, vastgesteld. Als beleidslijn is voorgeschreven dat bij een wijziging van het bestemmingplan na moet worden gegaan in hoeverre het plan kan bijdragen aan betere benutting en leefbaarheid van de Waal. Bij iedere ingreep of functieverandering is een goede landschappelijke inpassing en een passende beeldkwaliteit een randvoorwaarde voor het bestemmingsplan. Maar er ook moet gekeken worden of de functieverandering kan bijdragen aan de openbaarheid van de oevers en/of de zichtbaarheid van de Waal.

Het nieuwe zorgcomplex biedt met een geheel vrije vorm een sterk architectonisch contrast met het oude gemeentehuis,

waardoor beide gebouwen juist heel autonoom tot hun recht komen. Tegelijkertijd sluit een richtingsvrije vorm ook goed aan bij de landschappelijke kwaliteiten van de Waal. Het volume benadrukt op deze locatie de eigenstandigheid van de bijzondere woonvorm, draagt zorgt voor een passende begeleiding van de ter plaatse afbuigende weg en vormt ook een representatieve markering van de ruimtelijke overgang naar het open landschap van de Waal. Na realisatie van het bouwplan blijft er een zichtrelatie tussen de Dorpsstraat en de Waal. De oever achter het gebouw blijft gewoon openbaar en hieraan verandert het bouwplan niets. Het bouwplan heeft geen betrekking op de gronden (oever) tussen de Waal en de Prins Bernardstraat en deze gronden blijven daarmee ongewijzigd.

In deze visie zijn sleutelplekken aangewezen. Sleutelplekken zijn locaties waar het beleefbaar maken van de Waal goed kan bijdragen aan de samenhang van het gebied en aan de realisatie van de kernopgaven. De Sleutelplekken vormen als het ware poorten naar de Waal waar verschillende kwaliteiten van de Waal zichtbaar worden. Heerjansdam is aangewezen als één van deze sleutelplekken. Dit sleutelpunt biedt veel potenties om de Waal beter zichtbaar en beleefbaar te maken, en een bijdrage te leveren aan het verhaal van de Waal. Potenties voor deze plek zijn:

- Voormalig gemeentehuis of gemaal als horecapunt
- Havenkanaal/ voorhaven met natuurvriendelijke oevers
- Routes: verbinding met de Oude Maas
- Transformatie bedrijven naar woningen
- Verbinding met het kleine veld
- Aanmeerplek voor boten

De Waalvisie met daarin onder andere de beschrijving van de sleutelplekken geeft een richting aan hoe in het geval van een bestemmingswijziging nagegaan kan worden hoe het plan bijdraagt aan een betere benutting en beleefbaarheid van de Waal. De visie is geen juridisch bindend document, hetgeen 1 op 1 overgenomen dient te worden in het ontwerp van het bouwplan. Wel dient te worden beschreven hoe het plan kan bijdragen aan betere benutting en beleving van de Waal. Zoals hierboven toegelicht blijft de oever aan de Waal openbaar en ongewijzigd. Het bouwplan voorziet niet in aanpassingen van deze oever. In de toekomst blijft het mogelijk om aan deze zijde een verblijfsplek te realiseren. De beschikbare ruimte daarvoor tussen de Prins Bernardstraat en de Waal blijft ongewijzigd. Het bouwplan wordt uitsluitend gerealiseerd op het perceel van het voormalig gemeentehuis. Hierbij blijft de zichtlijn vanaf de Dorpsstraat (op de kruising met de Prins Bernhardstraat) op de Waal ook behouden.

De nieuwbouw wordt met drie woonlagen iets minder hoog dan het gemeentehuis en heeft daardoor geen nadelige impact op de karakteristiek van het dijkfront. Vanaf de Dorpsstraat is de nieuwbouw enkel zichtbaar ter hoogte van het gemeentehuis zelf.

Het bouwplan voorziet niet in de toevoeging van de horeca omdat vanuit de markt (mede) behoefte is aan zorgwoningen. Daarom is hier op ingezet. Wel is in het bestemmingsplan de wijziging naar horeca (onder voorwaarden) toegestaan. Mocht in de toekomst behoefte zijn aan de functie horeca op deze locatie nabij de Waal dan kan hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarnaast blijven er kansen voor de realisatie van kleinschalige horeca aan de zijde van het gemaalje.

Het bouwplan voorziet in de vervanging van de voormalige aanbouw van het gemeentehuis, waarbij het gemeentehuis in tact blijft. Het bouwplan voorziet niet in aanpassingen van de oever van de Waal ter hoogte van het gemeentehuis, hierdoor blijft de toevoeging van gebruiksmogelijkheden om de oever beter te benutten en/of te blijven mogelijk in de toekomst. Ook de bestaande zichtlijn vanaf de Dorpsstraat blijft gerespecteerd. De bebouwing vormt een representatieve markering van de ruimtelijke overgang naar het open landschap van de Waal. Gelet op voorgaande toets van het plan aan de Waalvisie wordt gesteld dat voldoende is nagegaan hoe het plan kan bijdragen aan betere benutting en beleving van de Waal en hoe het plan kan bijdragen aan de openheid en zichtbaarheid van de Waal.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

1. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Het planvoornemen is getoetst aan de richtafstanden vanuit bestaande bedrijven/activiteiten in de omgeving van de woonzorgvoorziening. Voor de beoordeling is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', wegens de functiemenging die mogelijk is binnen de omliggende "Centrum" bestemmingen. Er is gemeten van de grens van het bestemmingsvlak van het desbetreffende bedrijf tot aan de gevel van de woonzorgvoorziening en van de gevel van de woonzorgvoorziening (bestemming Centrum) tot nabijgelegen woningen.

Een woonzorgvoorziening zelf kent geen milieucategorie. Wel zijn binnen de bestemming 'Centrum' in voorliggend bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 (richtafstand 10 meter) toegestaan. Indien er bedrijfsactiviteiten in de toekomst op het perceel worden geëxploiteerd dan dienen deze op 10 meter afstand van de bestaande woningen plaats te vinden.

Bedrijf/activiteiten	Adres	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand (gemengd gebied)	Huidige afstand tot gevel woonzorgvoorziening
Bedrijven binnen bestemming Centrum	Dorpsstraat 35	2	10 meter	7 meter
Bedrijven binnen bestemming Centrum	Dorpsstraat 39	2	10 meter	24 meter
Bedrijven binnen bestemming Centrum	Dorpsstraat 41	2	10 meter	41 meter
Bedrijven binnen bestemming Centrum	Dorpsstraat 22	2	10 meter	23 meter
Bedrijven binnen bestemming Centrum	Dorpsstraat 30	2	10 meter	46 meter
Bedrijventerrein, diverse bedrijven waaronder bouwbedrijven, machinefabriek	ter hoogte van Industrieweg 3c	3.1	30 meter	120 meter
Bedrijf	ter hoogte van Noldijk 191 Barendrecht	2	10 meter	58 meter
Gemaal	Dorpsstraat 1	2	10 meter	

Tabel bedrijven in de omgeving van het plangebied met de bijbehorende milieucategorie

Alleen ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 35 wordt niet voldaan aan de gewenste richtafstand. Belemmeringen worden niet verwacht, omdat het gebouw niet dichterbij tot de woning wordt gebouwd en er geen sprake is van een functiewijziging. Er zijn geen andere functies binnen het bestemmingsplan toegestaan dan reeds waren toegestaan. Zoals bovenstaand toegelicht, betreft het planvoornemen geen milieuhinderlijke functie.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert geen belemmeringen op.

4.2 Waterparagraaf

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hollandse Delta.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma (WBP, 2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied, dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Beoordeling

Watertoets

De watertoets is doorlopen. Het verslag van het gesprek met het Waterschap is als Bijlage 4 bijgesloten.

Waterkwantiteit

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

Afvalwaterketen en riolering

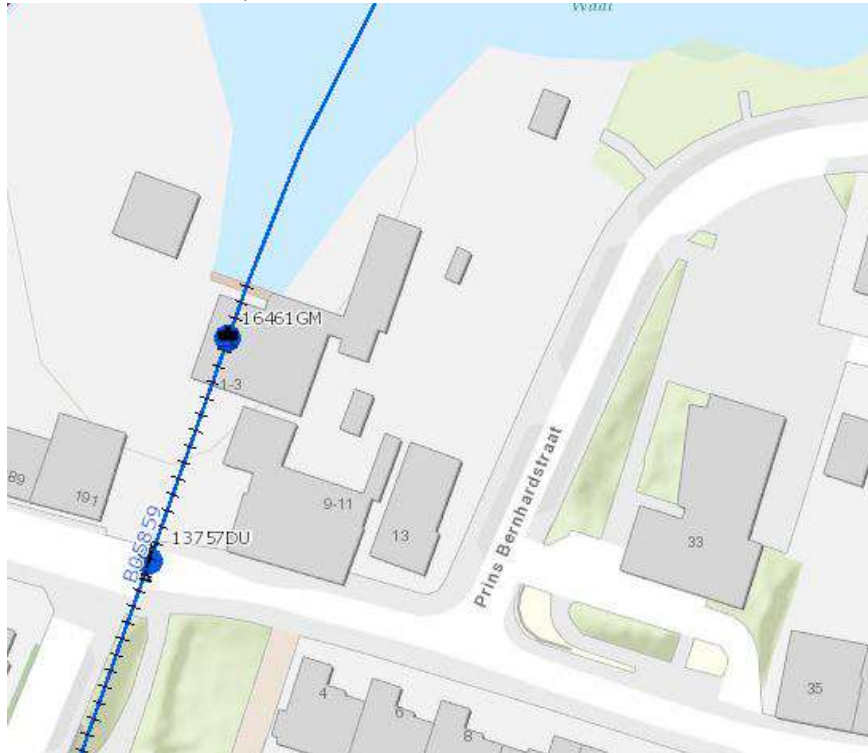
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hemelwater vasthouden voor benutting;
- (In)filtratie van afstromend hemelwater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Ter plaatse van de nieuwbouw wordt nieuwe riolering aangelegd, deze wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Ten behoeve van de opvang en afvoer van hemelwater worden infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen aangelegd.

Waterbeheer

In de Keur is geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Ten westen van het plangebied ligt een bestaande watergang (boezemwater) met een beschermingszone van 3 meter, het plangebied ligt buiten deze zone. Deze watergang loopt aan de noordkant door in de Waal. De Waal is aangewezen als boezemwater en heeft een beschermingszone van 3 meter. De werkzaamheden in het plangebied vinden buiten deze zone plaats.



Afbeelding uitsnede legger wateren en kunstwerken

Zoals eerder is beschreven in het bestemmingsplan, ligt de nieuwbouw deels binnen de beschermingszone van de regionale waterkering die langs de Dorpsstraat is gesitueerd. Ter plaatse van deze beschermingszone is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De nieuwbouw wordt deels gerealiseerd binnen de dubbelbestemming. Dit betekent dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om te kunnen bouwen op de gronden met de dubbelbestemming. In het kader van deze vergunning moet worden aangetoond dat het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

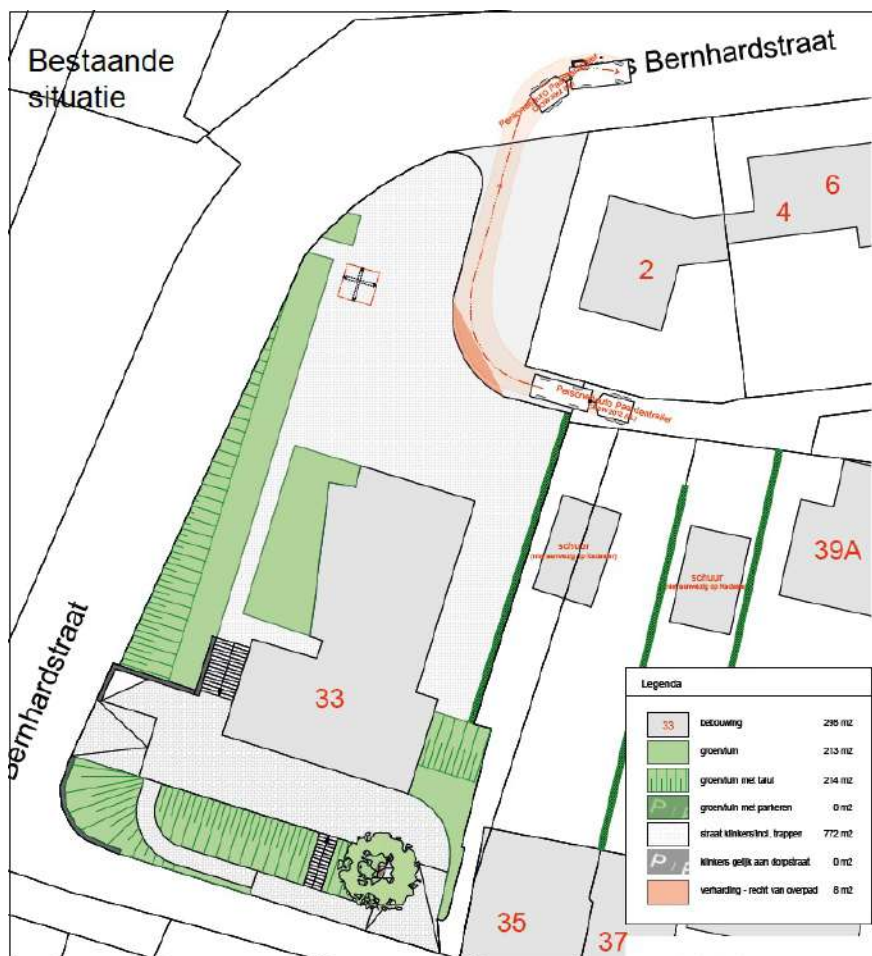
In het voortraject is overleg gevoerd met het waterschap en hieruit blijkt dat er geen onoverkomenlijke belemmeringen zijn bij de realisatie van het bouwplan. Het enige punt dat aandacht vraagt is de positionering van het carillon. Deze is op de dijk gepositioneerd. Het waterschap heeft daarom verzocht voor de uiteindelijke beoordeling een duidelijke omschrijving van de funderingswerkzaamheden te laten opstellen. Dit wordt opgesteld en meegenomen met de aanvraag van de watervergunning. Door met de funderingswerkzaamheden rekening te houden met de ligging van het carillon op de dijk worden geen belemmeringen voor het functioneren van de waterkering verwacht. Voor de nieuwbouw worden geen extra eisen gesteld.



Afbeelding uitsnede legger regionale waterkering

Toename verhard oppervlak

In de bestaande situatie is het plangebied al grotendeels verhard door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing en de verharding van de buitenruimte. In onderstaande afbeelding zijn de oppervlaktes verhard en groen in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie weergegeven. Het verhard oppervlak (bebouwing en verharding terrein) bedraagt in de bestaande situatie 1078m² en in de nieuwe situatie 1114m². Het oppervlakte m² groen neemt in de nieuwe situatie af met 61 m² (exclusief 25 m² groen ingerichte parkeerplaatsen). Er is sprake van een toename van de oppervlakte aan verharding. Deze toename bedraagt 36 m² aan verharding en 25 m² aan halfverharding. De toename bedraagt minder dan 500 m². Er is daarom geen compensatie nodig.



Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Quickscan flora en fauna

Elzerman Ecologisch Advies heeft een flora en fauna quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd. Dit onderzoek richt zich op de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Hieronder is een overzicht gegeven van de Zorgplicht en verbodsbepalingen in de nieuwe wet. De Wnb verschilt van de oude wetten in de formulering van de Algemene Zorgplicht en de verbodsbepalingen. Daarnaast verschilt de lijst van beschermde soorten dieren en planten van de Flora- en faunawet.

Algemene Zorgplicht (Art. 1.11); In beginsel zijn alle in Nederland in het wild levende dieren en planten beschermd. De bescherming wordt vormgegeven door verbodsbepalingen en een Algemene Zorgplicht. De Wnb richt zich op de bescherming van soorten en gebieden. Echter, de intrinsieke waarde van elk individueel dier en plant wordt wel erkend. Mensen mogen hier dus niet onzorgvuldig mee omgaan.

Onderzoeksresultaten

De flora en fauna quickscan bestond uit een bureauonderzoek en veldbezoek. Hierbij is het voorkomen van beschermde soorten zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de te verwachten effecten op Natura 2000-gebieden en het NatuurNetwerk Nederland. Voor het kappen van de bomen is beoordeeld of dit valt binnen de bescherming van houtopstanden. Dit heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Soortenbescherming

Vogels

Binnen het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels en hun nestplaatsen. De selectie aan soorten, die hieronder valt, zijn afhankelijk van bomen of gebouwen om te broeden. Het voormalig raadhuis wordt niet geschikt geacht voor Huismus en Gierzwaluw om tot broeden te kunnen komen. Het ontbreekt aan nestgelegenheid, zoals onder dakpannen of een besloten binnenruimte van voldoende omvang en toegankelijk van buitenaf. Daarnaast zijn de bomen binnen het plangebied ongeschikt voor nesten van jaarrond beschermde roofvogels en uilen.

In algemene zin moet wel rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. De bomen en struiken zijn geschikt als nestgelegenheid voor kleine broedvogels. Vanwege de beperkte hoeveelheid groen zal het niet gaan om grote aantallen. Echter, alle inheemse broedvogels in Nederland zijn beschermd gedurende de broedtijd (Art. 3.11 uit Wnb). Daarom wordt aangeraden te werken buiten deze kwetsbare periode. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli, maar is soortspecifiek. Een Houtduif *Columba palumbus* of Turkse tortel *Streptopelia decaocto* kan bijvoorbeeld nog tot in september starten met broeden. Dit levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de drie beschermde gebiedsfuncties van vleermuizen. Het voormalig raadhuis wordt geschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van bouwkenmerken en een visuele inspectie zijn een aantal mogelijke toegangen tot de spouwmuur in de aanbouw geïdentificeerd. Nader onderzoek is nodig om uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van deze mogelijke verblijfplaatsen. Aangezien de interne verbouwingen ook kunnen leiden tot verstoringen van vleermuizen die in de buitengevel verblijven, dient het onderzoek op het gehele gebouw gericht te zijn. In de bomen binnen het plangebied zijn geen geschikte verblijfsmogelijkheden voor boom bewonende vleermuissoorten.

Naast de strikt beschermde soorten moet (in beperkte mate) rekening gehouden worden met mogelijke aanwezigheid

Een onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd om te bepalen of het plan daadwerkelijk geen effectief heeft op beschermde natuurgebieden. Het rapport is als Bijlage 6 toegevoegd. Voor zowel de werkzaamheden met betrekking tot de realisatiefase als de gebruiksfase, is met behulp van de AERIUS Calculator berekeningen gemaakt om te kunnen bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Het bestaande deel van het gebouw wat niet wordt gesloopt, is voorzien van een gasaansluiting en wordt verwarmd met een gasgestookt toestel. In de nieuwe situatie blijft deze situatie ongewijzigd en is dit deel van het gebouw in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. De nieuw te bouwen uitbreiding wordt niet voorzien van een gasaansluiting maar wordt verwarmd door middel van warmtepompen. Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook alleen de voertuigbewegingen van belang. Naast de gebruiksfase is ook de realisatiefase berekend.

Met behulp van de AERIUS calculator zijn berekeningen opgesteld voor beide fasen. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen een bijdrage van 0,00 mol/ha/. Uit het onderzoek blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied staan enkele bomen met een beperkte stamomtrek. Het aantal bomen is beperkt tot negen stuks. Daarmee valt het niet onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

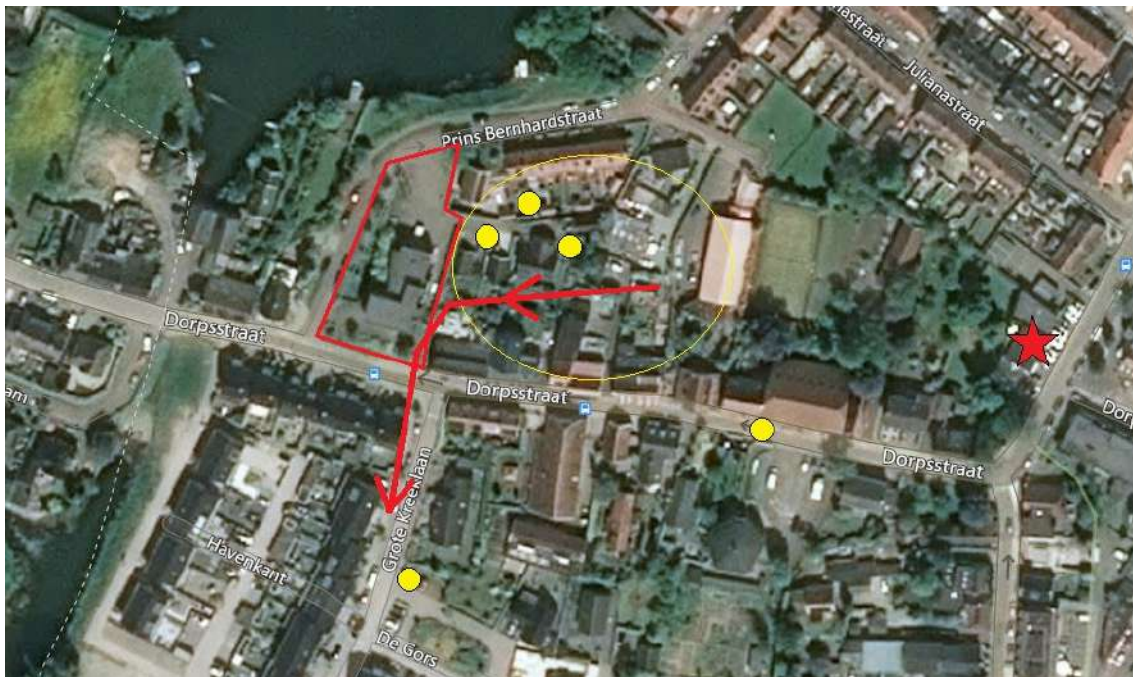
Voor de sloop en verbouwing van het voormalige gemeentehuis dient vervolgonderzoek uitgevoerd te worden naar beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. Het gebouw is hiervoor geschikt en zowel de sloop als de interne verbouwing kunnen leiden tot conflicten met de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek is uitgevoerd en wordt nader toegelicht in subparagraaf 4.3.2. Andere aspecten leveren geen belemmeringen op gezien vanuit flora en fauna.

4.3.2 Nader onderzoek vleermuizen

Bureau Stadsnatuur heeft ter plaatse van het plangebied een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgevoegd. Bij het onderzoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Er zijn bij alle inventarisatierondes vleermuizen waargenomen, maar die hadden over het algemeen weinig binding met het plangebied. De waarnemingen hadden bijna uitsluitend betrekking op Gewone dwergvleermuizen. Daarnaast zijn tweemaal een Ruige dwergvleermuis en eenmaal een passerende Laatvlieger waargenomen.

Er is geen gedrag vastgesteld dat wijst op een verblijfplaats in het gebouw, zoals het in-/uitvliegen of zwermen bij een invliegopening in het gebouw. Ten oosten van het plangebied zijn wel verblijfplaatsen vastgesteld.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële foerageergebieden en vaste vliegroutes beschermd. Van een essentieel foerageergebied is geen sprake, omdat nauwelijks foerageeractiviteit in het plangebied is vastgesteld. Tijdens de kraamperiode is een vliegroute van Gewone dwergvleermuizen vastgesteld die net over de oostpunt van het plangebied ligt (zie hiervoor onderstaande afbeelding). De nieuwe inrichting van het plangebied vormt hiervoor geen belemmering mits de buitenverlichting beperkt blijft.



Afbeelding overzicht van de vastgestelde beschermde situaties in en rond het plangebied (rode kader) in Heerjansdam. De gele stippen zijn baltssende Gewone dwergvleermuizen. De gele cirkel geeft globaal de ligging van een baltsterritorium weer. Bij de rode ster was een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuizen aanwezig. Vliegroutes zijn doormiddel van een pijl weergegeven.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig, maar dient wel rekening gehouden te worden met een vliegroute van Gewone dwergvleermuizen langs het plangebied. Voor de werkzaamheden worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Minimaliseer het gebruik van buitenverlichting bij de nieuwbouw. De straatverlichting bij de parkeervakken dient uitsluitend gericht te zijn op het wegdek. Uitstraling naar de omgeving dient voorkomen te worden.
- Gebruik bij voorkeur 'vleermuisvriendelijke verlichtingskleur', zoals amberkleurig of warm wit licht (kleurtemperatuur maximaal 3000 Kelvin), voor gebouw en straatverlichting in het plangebied. De achtertuinen van de Dorpsstraat en Prins Bernhardstraat zijn relatief donker. Daarom vormen ze in de huidige situatie een aantrekkelijke route voor vleermuizen om de bebouwde kom te verlaten. Door de verlichting in het oostelijke deel van het plangebied in de toekomstige situatie te beperken wordt deze 'lichtarme corridor' behouden.
- De werkzaamheden dienen overdag plaats te vinden. Wanneer 's nachts verlichting op het bouwterrein wordt gevoerd dan dient uitstraling naar de omgeving voorkomen te worden. Dit is vooral van toepassing tijdens de actieve periode van vleermuizen (april tot en met oktober).
- Houdt bij het verwijderen van de beplanting rekening met broedende vogels en hun nesten. De broedtijd is geen wettelijk afgekaderde periode, maar is afhankelijk van de broedactiviteit. Controleer daarom voor de start van de werkzaamheden op aanwezigheid van bewoonde nesten.
- De Zorgplicht (art. 1.11 uit de Wet natuurbescherming) is te allen tijde van toepassing. Deze algemene fatsoenseis is gericht om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen. Indien een amfibie of zoogdier, zoals een Egel *Erinaceus europaeus*, bij de werkzaamheden wordt aangetroffen dan dient voorkomen te worden dat deze dieren getroffen worden. Verplaats het dier naar geschikt gebied in de omgeving, maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of geef het dier de ruimte om het terrein zelfstandig te verlaten. Op deze wijze kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.
- Tot slot, kan de waarde van het plangebied voor flora en fauna nog worden versterkt door het concept van natuurinclusief bouwen toe te passen. Dit houdt in dat vanaf de ontwerpfase gekeken wordt naar mogelijkheden voor flora en fauna, zoals nestvoorzieningen voor vogels, een groen dak voor insecten of verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit vormt geen wettelijke verplichting, maar geeft wel een ecologische meerwaarde aan de nieuwe inrichting van het plangebied.

Conclusie

Het planvoornemen kan gerealiseerd worden zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming. Bovenstaande aanbevelingen worden meegenomen in de verdere planvorming.

4.4 Bodem

Inventerra heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten. Het onderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek).

Hypothese

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

Vanwege de bijmenging met puin in de bodem moet er rekening mee worden gehouden dat het bevoegd gezag een asbestonderzoek conform de NEN 5707 kan eisen. Dit asbestonderzoek is uitgevoerd en wordt hieronder nader toegelicht.

Onderzoek asbest

Inventerra heeft een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd, het rapport is als Bijlage 9 bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat op het maaiveld en in de puinhoudende grond visueel en analytisch geen asbest is aangetoond. De verdenking op een bodemverontreiniging met asbest is hiermee opgeheven.

Conclusie

De uitkomsten van het uitgevoerde asbestonderzoek, in combinatie met het verkennend bodemonderzoek van december 2018, vormen geen belemmering voor geplande nieuwbouw op de locatie. Het aspect bodem levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid 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. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- Het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. In nieuwe situaties moet voor beperkt kwetsbare objecten in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. Deze getallen gelden voor de oriëntatiewaarde in de omgeving van inrichtingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen ligt de oriëntatiewaarde een factor 10 lager.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico. Behalve de hoogte van het groepsrisico zijn dat de noodzaak van de ruimtelijke ontwikkeling, risicoreducerende maatregelen en mogelijkheden tot rampenbestrijding.

Beoordeling

In Heerjansdam zelf en in de omgeving zijn meerdere risicovolle inrichtingen en bedrijven aanwezig.

1.	Rangeerterrein Kijfhoek	Develsingel 11 Zwijndrecht
2. / 4.	Waterstofleiding	ten noorden en oosten plangebied

BLEVE

De letale effecten van een Bleve reiken tot circa 300 meter. In tegenstelling tot een warme Bleve is bij een koude Bleve geen tijd beschikbaar voor zelfredding, omdat het effect direct optreedt. De meest effectieve maatregel als een warme Bleve dreigt is vluchten uit het onveilige gebied.

Het plangebied ligt buiten het effectgebied van 300 meter. Ook is er een geschikte vluchtroute beschikbaar. De Dorpsstraat ligt haaks ten opzichte van het rangeerterrein en vormt om die reden een geschikte reden om via de Dorpsstraat en via de Industrieweg of Achterzeedijk in zuidelijke richting te vluchten.

Explosie

De mogelijkheden voor zelfredding bij een explosie zijn beperkt en vergelijkbaar met die van een koude Bleve.

Plasbrand

De effecten van een plasbrand reiken tot hooguit enkele tientallen meters. Voor zover deze effecten al buiten de inrichtingsgrens optreden ligt het plangebied op meer dan op voldoende afstand.

Toxische wolk

Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tank met toxische stoffen scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische stoffen lekken in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Bij het scenario vrijkomen van een toxische wolk, is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten.

Tijdige alarmering is bij het scenario vrijkomen van een toxische wolk van groot belang. De kernen binnen het invloedsgebied van Kijfhoek worden (bijna) volledig gedekt door het Waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS). Een effectieve maatregel bij het scenario vrijkomen van een toxische wolk is om bebouwing te voorzien van centraal afsluitbare ventilatiesystemen. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van de nieuwbouw.

Indien er geen afsluitbaar ventilatiesysteem aanwezig is kan ervoor gekozen worden om te vluchten.

Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Bij een incident met toxische stoffen op het rangeerterrein kan via de Dorpsstraat en via de Industrieweg of Achterzeedijk in zuidelijke richting worden gevlucht. Ook kan er via de Dorpsstraat en via de Noldijk in westelijke richting worden gevlucht.

In de omgeving van het plangebied zijn geschikte vluchtroutes aanwezig om van de transport-routes af te vluchten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

In de woonzorgvoorziening zijn zorgwoningen aanwezig die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Omdat in de woonzorgvoorziening ook personeel aanwezig is wordt ervan uitgegaan, dat bij een eventuele dreigende situatie, er voldoende personeel aanwezig is om minder zelfredzame personen in veiligheid te brengen. Bovenstaand is toegelicht dat in de omgeving van het plangebied geschikte vluchtroutes aanwezig zijn om van de transport-routes af te vluchten.

Bestrijdbaarheid

Op de inrichting van het rangeerterrein zijn tal van bluswatervoorzieningen aanwezig die door de lokale brandweer kunnen worden gebruikt.

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. In principe wordt voldaan aan deze brandweezorgnorm: de eerste en tweede tankautospuiter zijn binnen 10 respectievelijk 12 minuten aanwezig op een veilige opstelplaats binnen de inrichting. Voor het voorkomen van een warme Bleve is een derde en een vierde tankautospuiter nodig, die binnen 20 minuten aanwezig kan zijn.

Rangeeremplacement Kijfhoek, vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Behalve het rangeerterrein Kijfhoek ligt hier ook de doorgaande spoorverbinding Rotterdam-Breda. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Daarom geldt rondom dit spoor een zone van 30 meter vanaf de rand van het spoor (het plasbrandaandachtsgebied) waarbinnen slechts gemotiveerd nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

De afstand van het plangebied tot aan de Spoorlijn Dordrecht-Rotterdam is 1,1 km. Door de provincie zijn op deze inrichting verschillende risicoberekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen hebben geresulteerd in de risicocontouren van de inrichting. Door de Omgevingsdienst is in opdracht van o.a. de gemeente Zwijndrecht een beheerplan voor het groepsrisico Kijfhoek opgesteld. Als uitgangspunt voor het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen plannen binnen en buiten een straal van 1000 meter rondom het rangeerterrein. Gezien de afstand van 1,1 km ligt het plangebied buiten de risicocontouren van deze spoorlijn.

Buisleiding

Ten noorden en ten oosten van het plangebied is een waterstofleiding (leiding GHY_507_H2_Unimills) gesitueerd.

Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 6 inch en een werkdruk van 44 bar. Om de risico's als gevolg van deze leiding in beeld te brengen is in 2011 door AVIV een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} -risico contour tussen de 13 en 25 meter buiten de leiding ligt.

Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 66 m. De kortste afstand van het plangebied tot aan de leiding bedraagt 800 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedscontour.

Opslag palletbedrijf

Bij een palletbedrijf aan Noldijk 140 Barendrecht worden pallets opgeslagen, dit is aangemerkt als een gevaarlijke installatie. Er gelden geen risico afstanden. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze installatie (afstand 450 meter).

Gaswinningsinstallatie, Middeldijk

De plaatsgebonden risico contour van deze installatie bedraagt 40 m. Er is geen sprake van een groepsrisicocontour. Het plangebied ligt op een afstand van 798 meter en daarmee buiten de risicocontour van deze installatie.

Shipcoat B.V.

Op het terrein van dit bedrijf bevindt zich een opslag van gevaarlijke stoffen. De contour van het groepsrisico bedraagt 90 meter. De contour van het plaatsgebonden risico bedraagt 20 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 398 meter en daarmee buiten de risicocontouren.

Oude Maas

Over de Oude Maas, ten zuiden van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

In de bijlage van het HART is een vuistregel voor de 'toetsing 10% van de oriëntatiewaarde' opgenomen. Deze vuistregel voor een vaarweg met bevaarbaarheidsklasse 6 is als volgt

Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 6 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico alleen mogelijk overschreden wanneer binnen 200 meter van de oever aanwezigheidsdichtheden voorkomen groter dan 500 personen/ha en $LT2+GT3>1000$ per jaar.

Het aantal transporten van de stofcategorieën LT2 en GT3 gezamenlijk over de Oude Maas is lager dan 1000 transporten per jaar. Daardoor is het GR minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Tevens leidt het realiseren de woonzorgvoorziening ten opzichte van de aanwezigheid van personen in het voormalige raadhuis niet tot een significante toename van de personendichtheid. In artikel 8 lid 2 Bevt is aangegeven dat voor dergelijke gevallen het groepsrisico niet inzichtelijk gemaakt hoeft te worden.

De contour van de verantwoording groepsrisico bedraagt 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze contour.

De Oude Maas levert geen belemmering op voor realisatie van het planvoornemen.

Bold Action

Op het terrein van Bold Action aan de Lindeweg 115 Zwijndrecht is een munitie opslag aanwezig. De contour van het plaatsgebonden risico bedraagt 20 meter. Er is geen sprake van groepsrisico. Het plangebied ligt op een afstand van 2,5 km en daarmee ruimschoots buiten de risicocontour.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Advies veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft in de vooroverlegreacties een drietal punten aangeven die gemotiveerd moeten worden en moeten worden meegenomen in het bouwplan:

1. De mechanische ventilatie dient handmatig (vanaf een centraal punt) te kunnen worden uitgeschakeld. Dit om de veiligheid van de verminderd zelfredzame bewoners te verhogen in geval van het scenario: 'toxische wolk'.
2. Onduidelijk is of het zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning gaat worden. Er wordt wel uitgegaan van voldoende personeel die bij een eventuele dreigende situatie de minder zelfredzame bewoners in veiligheid kan brengen. Deze aanname is onvoldoende voor een gegarandeerde veiligheid van de bewoners. Geadviseerd wordt om dit organisatorisch goed in te regelen.
3. Het is van belang om aandacht te hebben voor de bouwkundige eisen conform bouwbesluit, speciaal gericht op de functie woonzorgvoorziening.

Motivering

De nieuwbouw voor zorgclusterwoningen met zorg voldoet volledig aan de eisen die gesteld worden in het bouwbesluit 2012 aan een woonfunctie met zorg. Dit betekent dat er voldaan wordt aan alle eisen die gesteld worden aan de toegankelijkheid voor dit soort gebouwen. Drempelloos, minimale dagmaten deuren 850mm, aanwezigheid van een MIVA-toilet en een brancardlift is aanwezig. Afstanden tot de lift en/of trappenhuis zijn maximaal 33 meter en daarmee blijven we ruim onder de gestelde 90 meter in het bouwbesluit.

Met een gemeenschappelijke woonkamer van circa 166m² wordt voldaan aan de eis dat 5% van de woonoppervlakte van de woning vertaald moet worden in een toegankelijkheidssector.

De woningen vormen zelfstandige compartimenten, waarbij de gangen opnieuw een eigen compartiment vormen. Ditzelfde geldt voor de gemeenschappelijke woonkamer, die een eigen compartiment vormt naar de ontsluitende gang. Ook het tussen lid tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw vormt een eigen compartiment.

Het complex is voorzien van een brandmeldcentrale die vooralsnog doorschakelt naar een PAC.

Het pand wordt 24-uur per dag bemand met zorgverlenend personeel die bij een dreigende calamiteit minder zelfredzame personen in veiligheid kunnen brengen.

Het pand wordt volledig uitgerust met een (afsluitbaar) centraal ventilatiesysteem, die in de winter zorgt voor bijverwarming en in de zomer kan koelen.

Het gebouw kent twee ingangen die direct te bereiken zijn vanaf de openbare weg en die voldoen aan de eisen voor de toegankelijkheidssector. In later stadium moet met de brandweer bepaald worden welke de voorkeur als "hoofdtoegang". Dit in verband met de positie van de sleutelkuis en brandmeldinstallatie. Vanuit de tuin zijn ook twee ingangen gecreëerd die toegang geven tot het gebouw.

4.6 Verkeer en parkeren

Voor het planvoornemen is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte op grond van de richtlijnen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', bepaald aan de hand van de functie en de stedelijkheidsgraad. Voor het plangebied zijn kencijfers voor 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad sterk stedelijk gehanteerd.

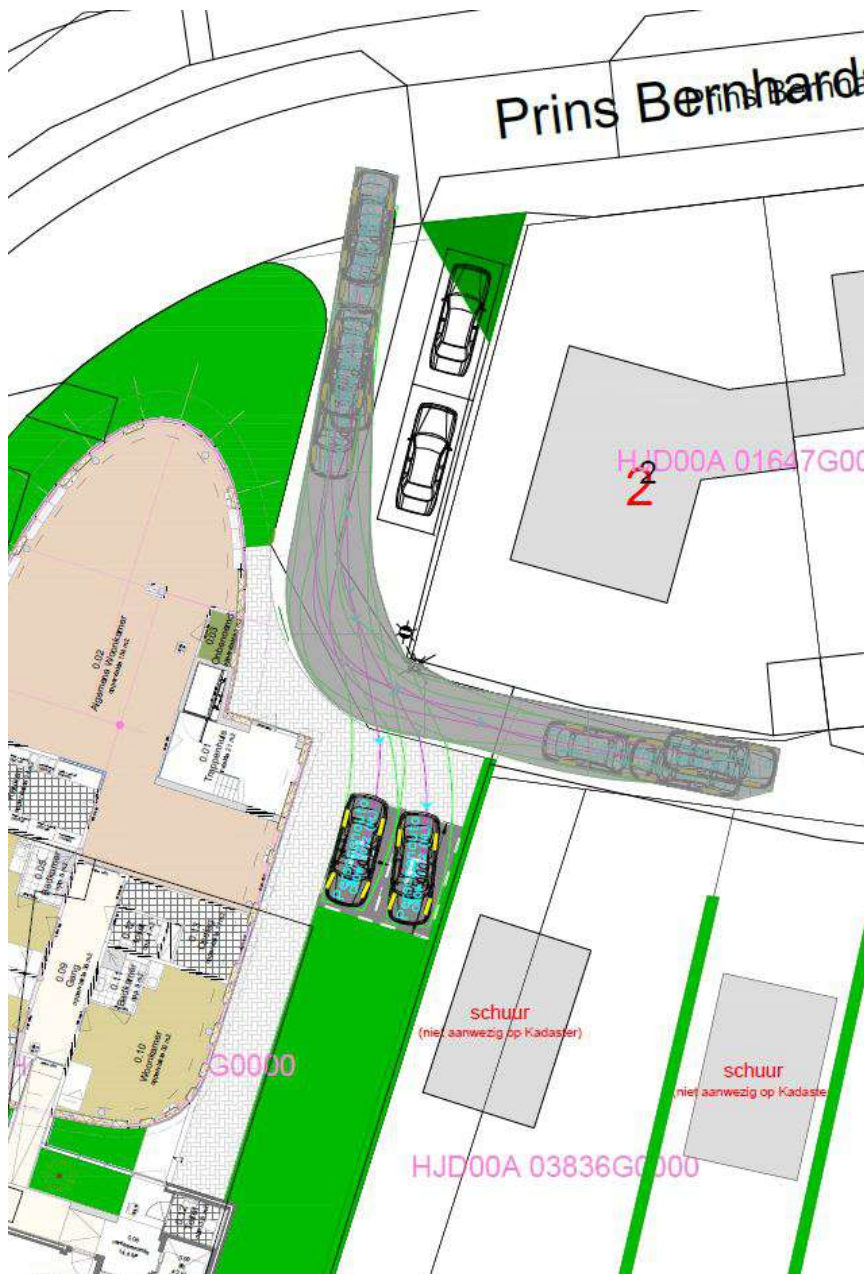
Verkeer

Verkeersonsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Dorpsstraat. De ontsluiting wordt aangelegd naast de bestaande erfontsluiting van de woning Dorpsstraat nummer 35 waardoor deze woning in de nieuwe situatie bereikbaar blijft.

De bestaande verkeersontsluiting langs de noordkant van het perceel blijft toegankelijk na realisatie van de nieuwbouw. Hier geldt een recht van overpad. Dit recht is gerespecteerd door de situering en vormgeving van het gebouw en inrichting van de buitenruimte aan deze zijde af te stemmen op de rijcurve van de weg, zie hiervoor ook onderstaande afbeelding. Dit betekent dat de bereikbaarheid van de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat (nummers 35, 37), de achtertuinen van de woningen aan de Prins Bernardstraat (nummer 2 tot 16) en de woning Dorpsstraat 39a niet in het geding komt. Uit onderstaande afbeelding (rijcurve) blijkt dat deze ontsluitingsroute ook in de nieuwe situatie toegankelijk is voor auto's.

De vier visgraadparkeerplaatsen langs deze weg worden vervangen door twee langspaarkeervakken. De twee verloren vakken worden in het parkeerbalansgebied gecompenseerd. Door deze maatregelen en de openbaarheid die nog rust op een gedeelte van het eigendom van Dorpsstraat 33 (de buitenkant van de bocht) is de bereikbaarheid gegarandeerd.



Afbeelding rijcurve nieuwe situatie

Verkeersgeneratie

Voor de bepaling van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kencijfers voor een serviceflat/aanleunwoning.

Conform de kencijfers van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie ten gevolgen van de ontwikkeling minimaal 39,9 verkeersbewegingen ($19 \text{ zorgwoningen} \times 2,1$) en maximaal 53,2 verkeersbewegingen ($19 \text{ zorgwoningen} \times 2,8$). Gemiddeld 47 verkeersbewegingen. De gemiddelde verkeersgeneratie van het gemeentehuis bedroeg 32 verkeersbewegingen (oppervlakte was 300 m^2 * gemiddelde verkeersgeneratie van 10,6 verkeersbewegingen).

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de toekomstige etmaalintensiteit voor de toekomstige situatie afgerond 250 motorvoertuigen per weekdagemaal bedraagt, een toename van 40 voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige etmaalintensiteit.

Gezien het gebruik van de Dorpsstraat als ontsluitingsweg vanuit het centrum naar de omliggende uitvalswegen en woonwijken, het gegeven dat de etmaalintensiteit met 40 verkeersbewegingen toeneemt en het bestaande gemeentehuis een gemiddelde verkeersgeneratie van 32 verkeersbewegingen had, wordt daarmee gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet significant bijdraagt aan de verkeersdruk van de Dorpsstraat.

Parkeren

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de kencijfers voor een verzorgingstehuis.

Conform de kencijfers parkeren is de maximum norm 0,7 parkeerplaatsen. Uit een gemeentebreed onderzoek, dat is uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving, blijkt dat in het parkeerbalansgebied rondom het voormalig raadhuis een parkeerdruk gemeten is van 85%. Gezien het piekmoment van een verzorgingshuis in de avond samen met een parkeerdruk onder de 85% op dat moment kan worden volstaan met een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplekken per wooneenheid. Dit betekent dat er 11,9, afgerond 12, parkeerplaatsen nodig zijn. Hiervoor wordt de parkeerplaats aangrenzend aan de voorzijde van het perceel (aan de Dorpsstraat) benut, hier is ruimte voor 8 parkeerplaatsen en 2 tijdelijke parkeerplaatsen. De tijdelijke parkeerplaatsen worden aangelegd als zijnde permanente parkeerplaatsen maar worden in principe alleen gebruikt bij drukte en als alle andere plekken dus bezet zijn. Aan de achterzijde van de nieuwbouw (noordzijde plangebied) worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee worden in totaal 12 parkeerplaatsen aangelegd en wordt voorzien in de parkeerbehoefte van 11,9 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. Het rapport is als Bijlage 10 bijgevoegd.

Op basis van de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting op nieuwe bestemmingen, welke binnen de geluidzone van een weg of spoorweg zijn gelegen, worden bepaald. De berekende geluidbelasting wordt daarbij getoetst aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Het nieuwbouwplan ligt net binnen het geluidgezoneerd deel van de Noldijk, de Achterzeedijk en de Industrieweg.

Uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan blijkt dat Heerjansdam zich niet meer in de zone van het rangeerterrein 'Kijfhoek' bevindt (wat betreft akoestiek). Toetsing aan de geluidbelasting vanwege het 'gezoneerd industrieterrein' rangeerterrein is dus niet noodzakelijk. Het plangebied bevindt zich buiten de zone van een spoorlijn.

De Prins Bernhardstraat, de Dorpsstraat, Noldijk en de Grote Kreeklaan liggen op korte afstand van de planontwikkeling, maar zijn allen 30 km/uur wegen. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder en formeel dus ook geen toetsingsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting van deze wegen wel te worden beschouwd. Voor zover er verkeerscijfers van de omliggende toekomstige 30 km/uur wegen beschikbaar zijn deze daarom in het akoestisch onderzoek betrokken.

Het akoestisch onderzoek had tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en de gezoneerde weg te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is, door middel van een (cumulatieve) berekening, het geluid vanwege wegverkeerslawaai kwalitatief worden beschouwd op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ofwel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening. In het onderzoek is uitgegaan van een worst case scenario. Dit betekent dat de geluidsbelasting voor 20 zorgeenheden is berekend. Als voor dit aantal zorgwoningen wordt voldaan aan de normen, dan wordt ook voor de 19 zorgeenheden in de woonzorgvoorziening voldaan.

Onderzoeksresultaten

Geluidbelasting vanwege de geluidgezoneerde wegen

Onderstaand worden de berekende geluidsbelastingen op de relevante gezoneerde wegen toegelicht. Een compleet overzicht van de berekende geluidsbelastingen op het nieuwbouwplan is opgenomen in de bijlagen bij het rapport. De geluidbelasting is weergegeven in Lden en inclusief aftrek van 5 dB ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Noldijk

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 37 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de noordwestelijk georiënteerde zijde van de nieuwbouw;

- Op de westelijke zijde van de nieuwbouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 35 dB.
- Op de gevels van de bestaande bouw bedraagt de geluidbelasting 16 tot 28 dB.
- Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 25 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande bouw en de uiterste randen van de nieuwbouw overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Bovendien hoeft deze weg met een dergelijke geluidbelasting op de planlocatie ook niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Achterzeedijk

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 23 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de zuidelijk georiënteerde voorzijde van de bestaande bouw;

- Aan de westzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 21 dB.
- Aan de noordzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 17 dB.
- Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 18 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande bouw en de uiterste randen van de nieuwbouw overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Bovendien hoeft deze weg met een dergelijke geluidbelasting op de planlocatie ook niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Industrieweg

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 22 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de zuidelijk georiënteerde voorzijde van de bestaande bouw. De geluidbelasting op de overige zijden van de planlocatie bedraagt niet meer dan 19 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande bouw en de uiterste randen van de nieuwbouw overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Voortvloeiend hieruit is geen aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Bovendien hoeft deze weg met een dergelijke geluidbelasting op de planlocatie ook niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen

Een compleet overzicht van de berekende geluidbelasting op de planlocatie als gevolg van alle niet geluidgezoneerde, 30 km/u wegen rondom het plangebied is opgenomen in bijlage V. De geluidbelasting is weergegeven in Lden en met 5 dB aftrek in navolging van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Dorpsstraat

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 47 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de zuidelijk georiënteerde voorzijde van de bestaande bouw.

- Aan de westzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 45 dB.
- Aan de noordzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 22 dB.
- Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 41 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de uiterste randen van de nieuwbouw en op de gevels van de bestaande bebouwing vanwege deze 30 km/u-weg overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in

navolging van de Wgh.

Voortvloeiend hieruit kan aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen achterwege blijven en is vanwege de Dorpsstraat een goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie aanwezig. Ook hoeft deze weg vanwege de lage geluidbelasting op de planlocatie niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Prins Bernhardstraat

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 48 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de westelijk georiënteerde zijde van de nieuwbouw.

- Aan de zuidzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 35 dB.
- Aan de noordzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 46 dB.
- Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 35 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de uiterste randen van de nieuwbouw en op de gevels van de bestaande bebouwing vanwege deze 30 km/u-weg overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh.

Voortvloeiend hieruit kan aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen achterwege blijven en is vanwege de Prins Bernhardstraat een goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie aanwezig. Ook hoeft deze weg vanwege de lage geluidbelasting op de planlocatie niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Grote Kreeklaan

De geluidbelasting op de randen van de planlocatie bedraagt ten hoogste 37 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de oostelijk georiënteerde zijgevel van de bestaande bouw.

- Aan de zuidzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 36 dB.
- Aan de noordzijde van de (nieuw)bouw bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 8 dB.
- Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een geluidbelasting berekend van ten hoogste 23 dB.

Uit bovenstaande rekenresultaten wordt afgeleid dat de geluidbelasting op de uiterste randen van de nieuwbouw en op de gevels van de bestaande bebouwing vanwege deze 30 km/u-weg overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. Voortvloeiend hieruit kan aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen achterwege blijven en is vanwege de Grote Kreeklaan een goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie aanwezig. Ook hoeft deze weg vanwege de lage geluidbelasting op de planlocatie niet meegenomen te worden in de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie

Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde of richtwaarde van 48 dB uit de Wgh, en daarmee geen relevante blootstelling aan geluid vanwege één of meer van de omliggende wegen plaatsvindt, is geen aanvraag van een hogere grenswaarde noodzakelijk en is ook toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid niet van toepassing.

Akoestisch woon- en leefklimaat

Aangezien uit de afzonderlijke rekenresultaten blijkt dat vanwege geen enkele weg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde of richtwaarde plaatsvindt, is daarmee dus geen sprake van een relevante blootstelling aan geluid vanwege wegverkeer bij de planlocatie en is een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat op deze plaats gewaarborgd.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde en richtwaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege geen enkele weg wordt overschreden, is het aanvragen van een hogere grenswaarde in onderhavige situatie niet noodzakelijk en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie zal, in navolging van het Bouwbesluit, in verblijfsgebieden enkel hoeven te voldoen aan de minimale eis van 20 dB om een goed woon- en leefklimaat in alle geluidgevoelige ruimtes te kunnen waarborgen.

Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt in onderhavige situatie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het aspect geluid staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant, namelijk het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is vastgelegd dat een verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis als gevoelige bestemming gezien vanuit luchtkwaliteit zijn aangemerkt. Binnen een zone van minder dan 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of binnen een zone van minder dan 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg dient aangebond te worden of sprake is een overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit. Indien er sprake is van een overschrijding dan dient het aantal personen binnen deze zone niet toe te nemen. Het plangebied ligt op een afstand 3 kilometer en daarmee buiten de zones waarbinnen het aantal personen niet mag toenemen wanneer er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit. Derhalve is een toetsing van deze wet buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2017) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Noldijk en de Randweg, nergens meer bedragen dan 23 ug/m^3 (grenswaarde 40 ug/m^3). De $\text{PM}_{2,5}$ concentraties zijn nergens hoger dan 11 ug/m^3 (2016) (grenswaarde 25 ug/m^3).

Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

De verkeersgeneratie neemt ten gevolge van het plan niet significant toe. De verkeersgeneratie bedraagt 47 verkeersbewegingen. Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of er hiermee sprake is van een al dan niet in betekenende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het resultaat van deze (worst case) berekening met de tool geeft aan dat het planvoornemen hiermee niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		47
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding berekening NIMB tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Archeologie

Door SOB research is een archeologisch bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 11 bijgevoegd.

Onderzoeksresultaten

Op de kaart van het vigerende 'Bestemmingsplan Heerjansdam-Gors' wordt ter plaatse van het plangebied een zone met een dubbelbestemming weergegeven (Waarde-Archeologie). Voor een dergelijke zone geldt op basis van artikel 19 van de bestemmingsplanregels een archeologische onderzoeksverplichting wanneer daar in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning bodemverstoringen worden voorzien met een oppervlakte van meer dan 100 m² en met een diepte van meer dan 1.0 meter beneden het maaiveld. In het kader van de bestemmingsplanwijziging en vergunningprocedure voor de nieuwbouw moest dan ook een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorgcyclus.

Uit het onderzoeken kunnen de volgende resultaten worden getrokken:

1. Ter plaatse van het plangebied is een bodemopbouw aanwezig met subrecente ophooglagen, op oudere ophooglagen, op Hollandveen.
2. De subrecente ophooglagen kunnen worden gerelateerd aan de bouw van het gemeentehuis in 1958 en 1959 en de later toegevoegde aanbouw.
3. Archeologische resten uit de Nieuwe Tijd B en C (circa 1650 - 1950) kunnen hier direct onder de subrecente ophooglagen worden aangetroffen, op en in de hier aanwezige oude ophooglagen. De oude ophooglagen betroffen donker grijsbruin en donkergrijs, matig fijn, matig tot sterk kleilig, soms matig humeus zand met baksteenbrokjes en baksteenpikkels en mortelresten. De top van deze oude ophooglagen werd bij het booronderzoek aangetroffen op een diepte van 1.12 - 1.48 meter beneden het maaiveld (0.76 - 0.10 meter +NAP).
4. In de oude ophooglagen werden tot op grote diepte, 3.2 meter beneden het maaiveld in Boring nr. 2 en 2.9 meter beneden het maaiveld in Boring nr. 4, archeologische indicatoren aangetroffen uit de Nieuwe Tijd B. De aanwezigheid van de aardewerkfragmenten en het fragment glas in de oudere ophooglagen is waarschijnlijk gerelateerd aan bebouwing ter plaatse in de Nieuwe Tijd. Op basis van de Kadastrale Kaart (Minuutplan) uit 1811 - 1832 kan worden geconcludeerd dat er toen ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied bebouwing aanwezig was, die waarschijnlijk al ouder was. Deze bebouwing zal voorafgaand aan de bouw van het

gemeentehuis, dat in 1959 werd voltooid, zijn gesloopt. Anderzijds kan niet worden uitgesloten dat (enkele van) de in de ophooglagen aangetroffen archeologische indicatoren bij het aanvoeren van zand en klei van elders zijn aangevoerd.

5. Archeologische resten uit de periode van de IJzertijd t/m de Nieuwe Tijd A kunnen worden aangetroffen op en in de top van het Hollandveen of in de hierop mogelijk soms nog op aanwezige dunne kleilaag (Afzettingen van Tiel). De top van het Hollandveen werd bij het booronderzoek aangetroffen op een diepte van 3.23 - 3.46 meter beneden het maaiveld (1.63 - 1.80 meter –NAP). Omdat het plangebied gelegen is in de binnenbocht van de Waal en gezien de diepteligging van de top van het Hollandveen ten opzichte van het NAP, is de top van het Hollandveen hier hoogstwaarschijnlijk intact.
6. Gezien de dikte van de ophooglagen uit de Nieuwe Tijd B is het niet aannemelijk dat hier in de Late Middeleeuwen en/of de Nieuwe Tijd A al bebouwing aanwezig is geweest. Het kan echter niet worden uitgesloten dat dit dichterbij de dijk (ten zuiden van Boring nr. 1) wel het geval is geweest. Daar zullen echter in het kader van de planrealisatie geen inrichtingswerkzaamheden plaatsvinden.
7. Op basis van de uit het booronderzoek verkregen resultaten kan worden geconcludeerd dat bij de aanleg van de bouwput voor het nieuwe woonzorgvoorziening en de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de riolering en nutsvoorzieningen geen horizonten met archeologische indicatoren uit de periode van de Middeleeuwen en/of de Nieuwe Tijd zullen worden aangesneden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) wordt geconcludeerd dat de in het kader van de planrealisatie voorziene graafwerkzaamheden niet leiden tot aantasting van archeologisch relevante lagen of resten.

Omdat in de diepere ondergrond en met name ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied, de zone waar nu geen inrichtingswerkzaamheden zullen plaatsvinden, behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn, wordt geadviseerd om in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande archeologische dubbelbestemming te handhaven. De archeologische dubbelbestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee wordt gesteld dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag 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;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Beoordeling

In het Besluit m.e.r. is niet gedefinieerd wat onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. In het kader van de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallen) heeft zich jurisprudentie gevormd over het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet van toepassing op projecten waar het Besluit m.e.r. op van toepassing is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het afhangt van de concrete omstandigheden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet doorslaggevend voor het zijn van een

stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r..

Het planvoornemen voldoet in dit geval niet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r., is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (vgl. ABRvS van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297).

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woonzorgvoorziening. Ten behoeve hiervan wordt de bestaande uitbouw gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De functie woonzorgvoorziening is reeds toegestaan in het bestemmingsplan en de uitbreiding van het aantal m² (oppervlakte bouwvlak) is van beperkte aard (+260 m² oppervlak van het bouwvlak). Er wordt daarom gesteld dat er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (vgl. ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297). Daarnaast volgt uit de onderzoeken van omgevingsaspecten dat realisatie van het planvoornemen niet leidt tot negatieve milieuhygiënische gevolgen. Er is dan ook geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van planschade en plankosten zijn verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro), de eventuele inspraakreacties en zienswijzen besproken.

Gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is ook de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd, dit is mogelijk door de toepassing van de coördinatieregeling. Tijdens de ter visie termijn kon zowel op de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan worden gereageerd. De resultaten van de binnengekomen reacties worden in de navolgende subparagrafen toegelicht.

5.2.1 Voortraject

De initiatiefnemer heeft op 14 december 2018 een informatieavond georganiseerd, hierbij is het planvoornemen toegelicht en er is toegelicht dat een bestemmingsplan wordt opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

5.2.2 Overleg ex artikel 3.1

Er zijn twee vooroverlegreacties ontvangen, van het Waterschap en de Veiligheidsregio. De reacties hadden geen betrekking op het bestemmingsplan maar op het bouwplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zijn de reacties verwerkt. Voor het onderdeel externe veiligheid is wel in paragraaf 4.5 van de toelichting beschreven hoe de voorgestelde maatregelen aangaande externe veiligheid zijn verwerkt het bouwplan.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug en de Staatscourant van 11 juli 2019 t/m 21 augustus 2019 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar de wettelijk overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro).

In totaal zijn 10 zienswijzen ontvangen. De nota met daarin de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting. De wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen hoofdstuk 6 van de nota.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht van het bestemmingsplan Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam. Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven welk gebruik is toegelaten op de gronden met de desbetreffende bestemming. Dit gebruik kan ook mogelijk gemaakt worden door op de verbeelding opgenomen functieaanduidingen. In de bestemmingsomschrijving zijn de functieaanduidingen genoemd. In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald.

Artikel 3 Centrum - 2

Deze gronden zijn bestemd voor woonzorgvoorzieningen en wonen. Onder woonzorgvoorziening wordt verstaan; een complex met (on)zelfstandige woonzorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij aan de bewoners die vanwege hun leeftijd, lichamelijke of geestelijke beperkingen aangewezen zijn op verblijf, zorg en ondersteuning. Daarnaast is een gemeentelijke monument aangeduid.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat het volledige bouwvlak bebouwd mag worden. Hierbij is wel een maximale bouwhoogte aangegeven. Het bouwvlak mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' worden overschreden door een verbouwing. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden met inachtneming van de opgenomen regels. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn de regels ten aanzien van parkeren opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de functie wonen pas is toegestaan als is getoond dat de behoefte aan woningen passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk woonbeleid en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke Parkeerbeleidsplan.

In artikel 3.5 zijn twee afwijkingsbevoegdheden opgenomen. In artikel 3.5.1 is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane functies voor het toestaan van de functies detailhandel, kantoren, bedrijven in de

categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond, horeca in de categorie A en B en maatschappelijke voorzieningen. Een van deze functies is uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden die in het artikel zijn opgenomen.

In artikel 3.5.2 is bepaald dat met een omgevingsvergunning onder voorwaarden mag worden afgeweken van de bij afwijking toegestane bedrijfscategorie.

Artikel 4 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bijbehorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, almede voor paden. Het carillon wordt verplaatst naar de voorzijde van het perceel. Ter plaatse van dit monument is binnen de bestemming de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen etc. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering. Ook ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen en andere bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik valt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Voor deze afwijkingen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 13 Overige regels

Dit artikel bevat enkele 'restbepalingen', waaronder de rangorde in geval van strijdigheid tussen meerdere van toepassing zijnde dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In Artikel 14 Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In Artikel 15 Slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

