

## GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

### De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.7 - 4.10 zuid



**vastgesteld**

002-UP-01

24 januari 2013

IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerlWstUP01-3001

**OD205<sup>SL</sup>**

---

Oude Delft 205  
2611 HD Delft

tel 015 2131915  
mail@od205sl.nl  
www.od205sl.nl

# **GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT**

## **Uitwerkingsplan**

### **De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.7-4.10 zuid**

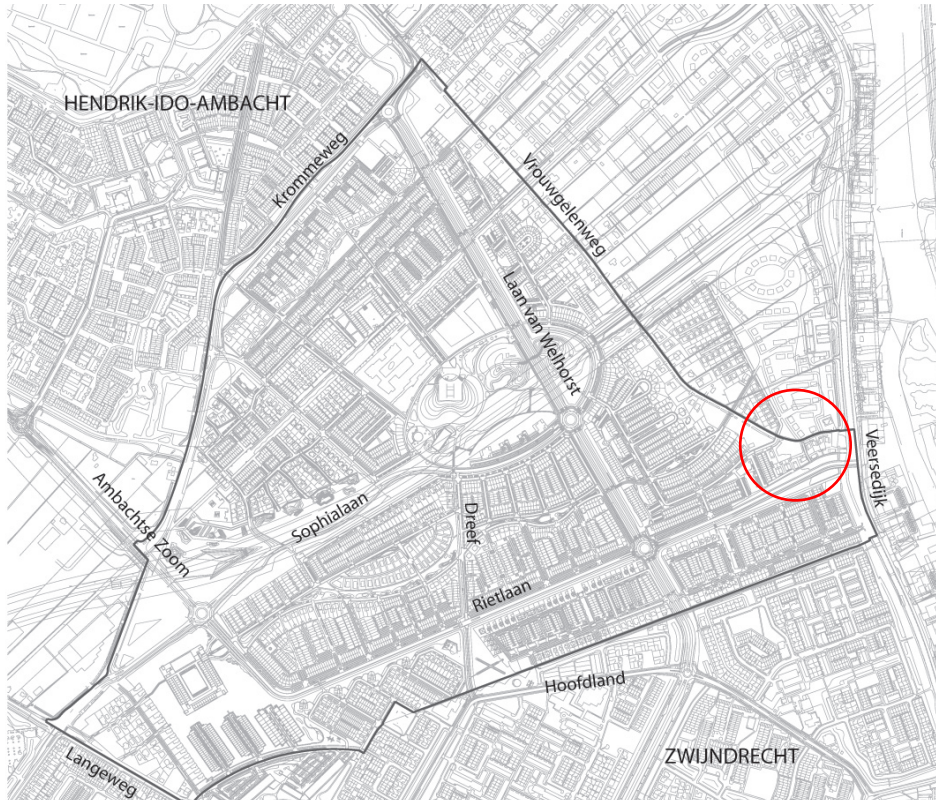
IDN: NL.IMRO.0531.bp01VolgerIWstUP01-3001  
002-UP-01  
24 januari 2013

TOELICHTING  
PLANREGELS  
VERBEELDING



## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en juridisch kader	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Uitwerkingsprocedure	5
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	5
2.	GEBIEDSVISIE	7
2.1	Vigerende planologische situatie	7
2.2	Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan	7
2.2.1	Huidig gebruik	7
2.2.2	Stedenbouwkundig en architectonisch plan	7
3.	HAALBAARHEID	9
3.1	Beleidskader	9
3.1.1	Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid	9
3.1.2	Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'	13
3.1.3	Conclusie	14
3.2	Milieuaspecten	14
3.2.1	Bodem	14
3.2.2	Geluid	14
3.2.3	Luchtkwaliteit	16
3.2.4	Externe veiligheid	17
3.2.5	Water	19
3.2.6	Flora en fauna	19
3.2.7	Archeologie	20
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	21
5.	UITVOERBAARHEID	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	23
	BIJLAGE 1	25



figuur: ligging plangebied binnen De Volgerlanden-West

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en juridisch kader

Onderhavig uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 mei 2012 en op 12 juli 2012 in werking is getreden.

In dit bestemmingsplan is in artikel 14 van de regels de bestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen, waarin het juridisch kader wordt geboden voor de realisatie van een aantal nog niet gerealiseerde woningbouwclusters in de nieuwbouwwijk De Volgerlanden. In genoemd artikel is bepaald op welke wijze burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), deze bestemming nader moeten uitwerken.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een dergelijke uitwerking voor cluster 4.7 - 4.10 zuid in De Volgerlanden-West. Voor dit cluster zijn de bouwplannen inmiddels dermate concreet dat voorzien kan worden in een gedetailleerde bestemmingsplanregeling met een directe bouwtitel als gevolg. Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

### 1.2 Ligging plangebied

De wijk De Volgerlanden-West is gelegen tussen de Vrouwgelenweg en de Langeweg aan de oost- en westzijde en tussen de wijk Krommeweg en de gemeente Zwijndrecht aan de noord- en zuidzijde.

Cluster 4.7 - 4.10 zuid ligt in de zuid-oosthoek van het plandeel De Volgerlanden-west, tussen de Rietlaan en de Vrouwgelenweg.

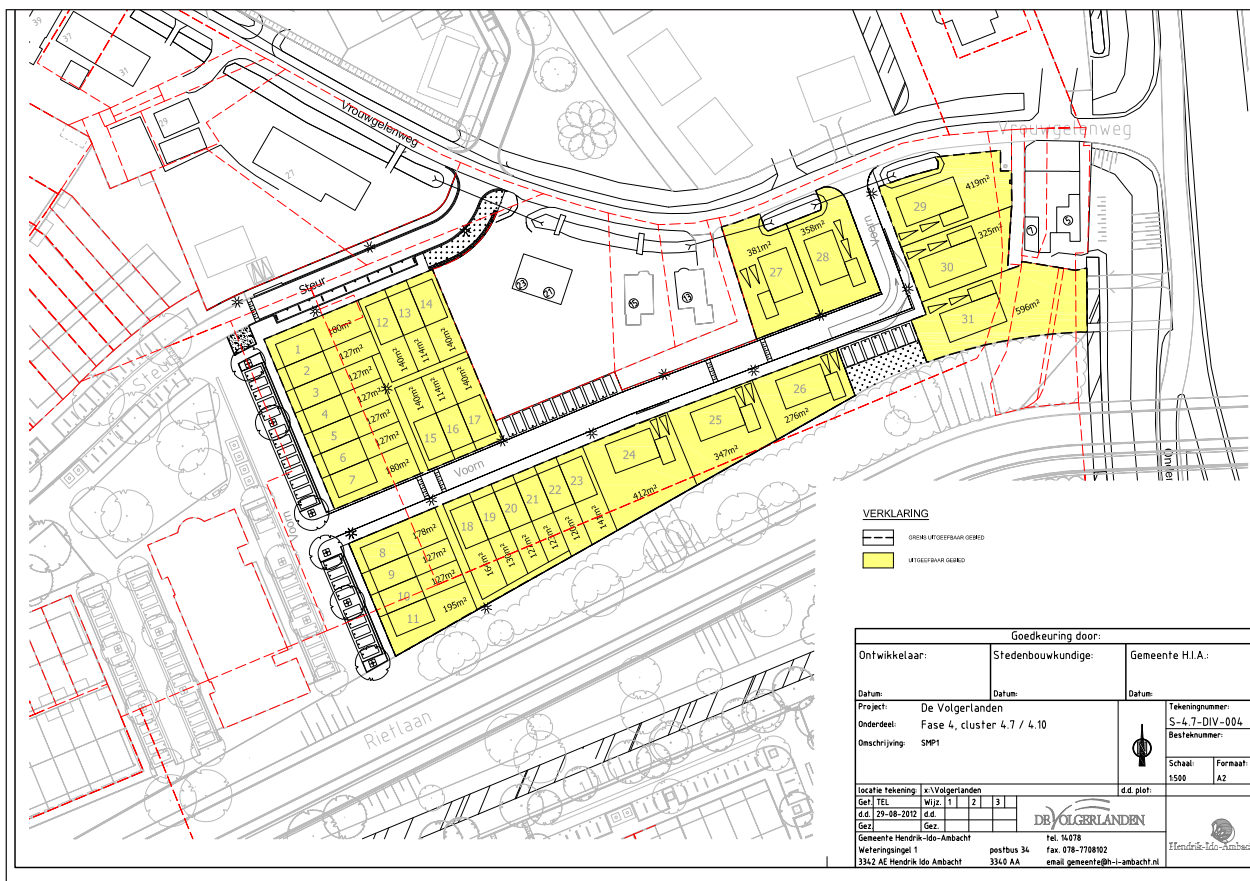
### 1.3 Uitwerkingsprocedure

Op basis van artikel 3.9a Wro zal voor dit plan de procedure worden gevolgd conform artikel 3.4 Awb, met kennisgeving en beschikbaarstelling langs elektronische weg. Het ontwerp van onderhavig uitwerkingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

### 1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de financiële haalbaarheid en de resultaten van de procedure aan de orde.



figuur: stedenbouwkundig matenplan cluster 4.7-4.10 zuid

BRON: projectbureau De Volgerlanden



## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Wonen-Uit te werken'. Op grond van het verkavelingsplan ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal deze globale bestemming middels dit uitwerkingsplan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

In artikel 14 van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is opgenomen dat burgemeester en wethouders gehouden zijn de gronden met de bestemming 'Wonen-Uit te werken' nader uit te werken ten behoeve van woningen met daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Daarbij dienen de in het betreffende artikel opgenomen uitwerkingsregels, waaronder aantal woningen, goot- en bouwhoogte en milieukundige aspecten, in acht genomen te worden.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan beslaat twee uit te werken vlekken. Binnen de oostelijk gelegen vlek mogen 6 woningen gerealiseerd worden en mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk 5 meter en 9 meter, in aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg. Binnen de westelijk gelegen vlek mogen 25 woningen gebouwd worden, waarbij de goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw respectievelijk 6 meter en 10 meter mag bedragen.

### 2.2 Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan

#### 2.2.1 Huidig gebruik

In de huidige situatie liggen de gronden, als zijnde voormalig agrarische gronden, braak, enigszins verweven tussen de bestaande bebouwing langs de Vrouwgelenweg, de Rietlaan die als gebiedsontsluitingsweg een belangrijke rol speelt voor de wijk als geheel en een reeds gerealiseerd appartementencomplex aan de Steur.

#### 2.2.2 Stedenbouwkundig en architectonisch plan

##### Stedenbouw

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is reeds uitgebreid aandacht besteed aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk De Volgerlanden als geheel. Ten behoeve van fase 4 van de Volgerlanden-West is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (d.d. oktober 2002), waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze fase zijn vastgelegd. Kenmerkend voor fase 4 is het feit dat het een gebied is met twee duidelijk onderscheidende randen: enerzijds het karakteristieke en landelijke beeld van de Vrouwgelenweg en anderzijds het meer stedelijke beeld van de Laan van Welhorst. Uitgangspunt is een vanzelfsprekende overgang te realiseren tussen deze twee 'werelden'.

Cluster 4.7 - 4.10 zuid ligt op deze overgang, maar heeft met name relatie met het landelijke karakter van de Vrouwgelenweg. Het bestaande lint van de Vrouwgelenweg heeft een informeel en groen karakter. Deze groene uitstraling wordt voornamelijk bepaald door de beplanting in de diepe voortuinen van de aanliggende kavels. Het profiel van De Vrouwgelenweg is smal gehouden.

Binnen cluster 4.7-4.10 zuid worden 31 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, in de vorm van vrijstaande woningen langs de Vrouwgelenweg en (het verlengde van) de Voorn en rijwoningen langs de Steur en de Voorn. De Voorn en de Steur hebben een smal profiel met een eenzijdig trottoir langs de Voorn en een tweezijdig trottoir langs de Steur, aan één zijde eindigend in een groenstrook aan de Vrouwgelenweg.

### **Parkeren**

Op basis van de praktijkervaringen en nieuwste inzichten is bij de inrichting van het grootste gedeelte van De Volgerlanden-West uitgegaan van een gedifferentieerde parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Tevens is sinds de realisatie van fase 1 een ruimtereservering van gemiddeld 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor eventueel in de toekomst aan te leggen extra parkeervoorzieningen als de noodzaak daartoe is komen vast te staan.

Conform de Nota van Uitgangspunten die voor fase 4 van De Volgerlanden is opgesteld hebben de vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen erf (16 in totaal). In de overige parkeerplaatsen wordt voorzien in openbaar gebied, in de vorm van 33 haaksparkeerplaatsen langs de Voorn en 4 langsparkeerplaatsen langs de Steur. Daarnaast zijn in aansluiting op deze parkeerplaatsen ruimtereserveringen opgenomen voor nog eens 9 parkeerplaatsen.

### **Beeldkwaliteit**

Cluster 4.7-4.10 zuid is gelegen binnen de zogenoemde 'Ambachtshoven'. Het kenmerk van deze buurt is de overgang van de kleinschalige Vrouwgelenweg met de tuinderswoningen en de stedelijke woonvorm aan de Laan van Welhorst. Vanuit het beeldkwaliteitplan De Volgerlanden uit 1999 is voor deze buurt niet zozeer een bepaalde kleur van bebouwing voorgeschreven, alswel een eenheid in kleur per hof.

De geveluitdrukking dient binnen de hoven 'omhullend' te zijn, dat wil zeggen gevels met sterk overhangende gootlijsten of dakranden. Hierdoor wordt het besloten karakter van de Ambachtshoven versterkt. De schaal van de hoven is mede afhankelijk van de hoogte van de dakranden. Door een beperkte maat van de voortuinen is deze plastische werking in de openbare ruimte voelbaar. De woningen grenzend aan de Vrouwgelenweg hebben een meer 'landelijke' uitstraling. De gevels zijn hierbij sterk ondergeschikt aan de dakvlakken. De dakvlakken wijzen naar de grond en drukken daarmee een verbondenheid met de grond uit. Een dergelijke typering past in een groene omgeving.

Het beeld van de Vrouwgelenweg met haar smalle profiel en autoluwe karakter blijft gehandhaafd. Het groene karakter blijft behouden door de grote kavels met grote voortuinen. Nieuwe bebouwingselementen, zoals de woningen in cluster 4.7-4.10 zuid dienen te passen in deze karakteristiek.

### 3. HAALBAARHEID

#### 3.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In het vigerende moederplan 'De Volgerlanden-West' is het relevante beleid beschreven. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidscontext voor dit uitwerkingsplan. Voor een meer uitgebreid beleidskader wordt verwezen naar het moederplan.

##### 3.1.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

###### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)**

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Deze is in samenhang met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro/ AmvB Ruimte) in werking getreden op 17 december 2011.

In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid & veiligheid om rijksbetrokkenheid.

De AmvB ruimte (Barro) bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Het plangebied heeft geen directe relatie met een van de kaarten of bepalingen van het de Rijksstructuurvisie of van de AMvB Ruimte.

###### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2010)**

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland één integrale ruimtelijke structuurvisie voor het totale grondgebied van de provincie vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Ook de aanpak om samen met andere partijen, waaronder gemeenten, de doelen te bereiken komt hierin aan de orde. Het accent in deze visie ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

In de functiekaart 2020 bij deze structuurvisie is De Volgerlanden aangeduid als 'stedelijk gebied'.

### **Streekplan Zuid-Holland Zuid (2000)**

Het vigerende provinciaal beleidskader is het Streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000. Dit plan beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het streekplangebied voor de periode tot 2010 en geeft een doorkijk voor de periode na 2010. Het streekplangebied bestaat uit drie deelgebieden, te weten het deelgebied Drechtsteden, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht valt onder het deelgebied Drechtsteden.

Op de streekplankaart is de verstedelijkingscontour Drechtsteden opgenomen als concrete beleidsbeslissing. Uitgangspunt is dat verstedelijking geconcentreerd plaatsvindt binnen deze contour. Ten behoeve van het afvalbrengstation (de milieustraat) is deze contour deels aangepast. In het westen van het gemeentelijk grondgebied loopt deze verstedelijkingscontour parallel aan de grens met de bufferzone Oost-IJsselmonde. De bufferzone Oost-IJsselmonde behoort tot de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Ten zuiden van de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht is een bedrijventerrein en een recreatie- en/of groengebied gewenst.

### **Nota Regels voor Ruimte (2005)**

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

### **Woonvisie 2005-2014 (2005)**

In de provinciale Woonvisie 2005 - 2014 staat hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In de woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren.

Ten behoeve van het actueel houden van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld. Gedeputeerde Staten stelden in september 2009 de 'Monitor Wonen 2009 - voortgang en vooruitblik' vast, waaruit bleek dat van de geplande woningbouwproductie in Zuid-Holland voor de periode 2005 - 2009 naar verwachting 65 procent wordt gehaald. Het aandeel sociale woningen in de totale woningbouwproductie is de afgelopen

jaren gestegen. De ambitie uit de woonvisie om 30 procent sociaal te bouwen wordt echter nog niet gehaald. In de Zuidvleugel van de Randstad wordt voor de periode na 2010 een tekort verwacht aan plannen voor woningen in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke gebieden.

In De Volgerlanden wordt de komende jaren nog een groot aantal nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder de woningen binnen onderhavig plangebied.

### **Woonvisie Regio Drechtsteden (2009)**

De opgave voor de regio ligt in de waarneming dat het huidige woningaanbod en het aanbod aan woonmilieus nog niet genoeg zijn gedifferentieerd. Het kwantitatieve tekort aan woningen is nagenoeg verdwenen. De regio heeft met name op het kwalitatieve vlak een opgave. De huidige en toekomstige woningbehoefte van de vele verschillende huishoudensgroepen vormen het uitgangspunt voor het regionale woonbeleid tot 2015 en verder. Om aan de regionale opgave invulling te geven dient meer aanbod gecreëerd te worden voor hoge inkomens. Tevens dient meer kwaliteit ingebracht te worden in de sociale sector, dienen meer levensloopbestendige woningen gerealiseerd te worden en dient het aanbod voor sociale groepen verhoogd te worden. Tenslotte heeft de regio het voornemen om meer hoogwaardige stedelijke woonmilieus en meer aanbod aan duur, groen en blauw wonen te realiseren en zet zij in op een versterking van de kwaliteit van bestaande wijken. Er dient kortom in het regionale en lokale beleid aandacht te zijn voor:

- Het stimuleren van de doorstroming;
- Het vergroten van het aanbod aan woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- Het vergroten van de ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen;
- De behoefte aan een leefbare woonomgeving;
- De behoefte aan meer gemak, mobiliteit en bereikbaarheid;
- De vraag naar groene, dorpse woonmilieus en centrumstedelijke woonmilieus.

### **Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht – Van woonvisie naar wonen met visie (2007)**

De Woonvisie vormt het antwoord op de woonopgave van de komende jaren. In de Woonvisie wordt de richting geschetst die ingeslagen moet worden. Het vormt geen vastomlijnd beleid, maar biedt speelruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Met de Woonvisie beschikt de gemeente over een woonbeleid dat kaderstellend en richtinggevend is voor de komende jaren te nemen beslissingen en uitvoeringsmaatregelen. Daarnaast vormt het onder meer een richtinggevend woningbouwprogramma voor de komende vijftien jaar en een onderlegger voor te maken (prestatie)afspraken met de regio, corporaties en ontwikkelaars.

Gebruikmakend van doelgroepen van beleid (waaronder ouderen, jongeren en zorgbehoevenden) is de woonbehoefte inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in de gemeente over het algemeen van een goede kwaliteit is en dat echt grote problemen er niet zijn. Wel zijn de woonwensen als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen de laatste jaren veranderd. Per doelgroep zijn globaal conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies is bepaald hoeveel, wat en waar er gebouwd moet worden. De prognose voor de periode tot 2010-2015 omvat de bouw van circa 1.200 woningen, waarvan De Volgerlanden een groot deel voor haar rekening neemt.

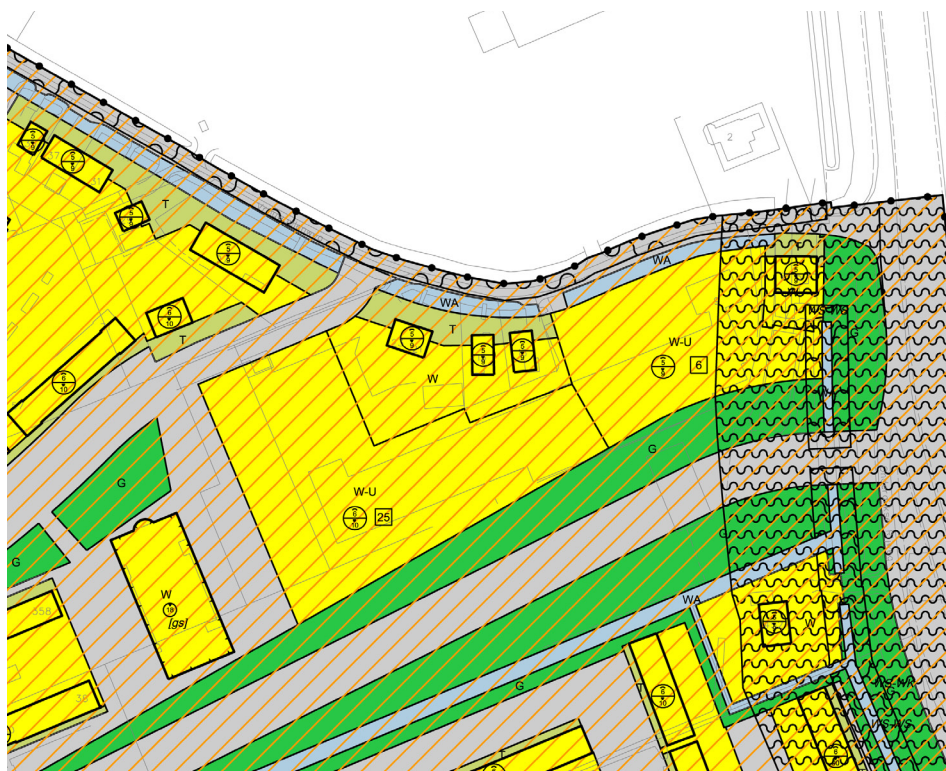
### Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2004)

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2004 de 'Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht' vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht weer. Het welstandsbeleid in de gemeente is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

De samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten zijn in de welstandsnota vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar ook om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de Woningwet, is de welstandsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Voor De Volgerlanden zijn naast de algemene welstandscriteria de gebiedscriteria van 'Woonwijken jaren '90-'00' opgesteld. Voor de wijk geldt grotendeels een regulier welstandsregime, met uitzondering van de Vrouwgelenweg, waarvoor een bijzonder welstandsregime (Lint Achterambachtseweg/Vrouwgelenweg) geldt.

In het uitwerkingsplan wordt het specifieke karakter van elk welstandsgebied beschermd voor zover het bouwbepalingen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandbeleid is aanvullend op het uitwerkingsplan en heeft betrekking op de aspecten situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.



figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'

### **Beeldkwaliteitsplan De Volgerlanden**

Voor de woonwijk De Volgerlanden is in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de openbare ruimte en architectuur. In het plan zijn kleuren een uitdrukking van de sfeer die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor de woningbouw en bevat toetsingscriteria voor de overige bebouwing.

### **Nota van Uitgangspunten fase 4**

De Nota van Uitgangspunten voor fase 4 vormt een nadere uitwerking van de op 1 november 1999 vastgestelde plannen voor De Volgerlanden waaronder het Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Betuweroute' alsmede begeleidende rapporten, zoals het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste elementen uit deze plannen zijn in de Nota van Uitgangspunten verder uitgewerkt.

### **Conclusie**

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in De Volgerlanden past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in de planologisch-juridische grondslag voor een klein gedeelte van deze woningbouwontwikkeling.

#### **3.1.2 Bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'**

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is, zoals reeds genoemd voor het plangebied de dubbelbestemming 'Wonen – Uit te werken' opgenomen.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste het middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximale bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dient een vrije doorgang met een minimale hoogte van 3 meter op de begane grondlaag gehandhaafd te blijven;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er dient voldaan te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;
- h. na uitwerking zijn de bepalingen uit Artikel 13 Wonen of, indien van toepassing Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied, van overeenkomstige toepassing.

Daarnaast ligt over een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', op grond waarvan schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de beheerder van de betreffende waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

### **Toets plan**

Binnen het uitwerkingsgebied worden 31 woningen gebouwd, conform het middels aanduidingen op de verbeelding aangegeven aantal (6+25). Er worden geen gestapelde woningen gerealiseerd in het plangebied, uitsluitend vrijstaande en aaneengebouwde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van 6 vrijstaande woningen bedraagt respectievelijk 5 meter en 9 meter. Voor de andere twee vrijstaande woningen en de 23 aaneengebouwde woningen is dat respectievelijk 6 meter en 10 meter..

Voor wat betreft de geluidsbelasting en normen inzake externe veiligheid en het advies van de waterbeheerder wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 5.

#### **3.1.3 Conclusie**

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De bepalingen behorende bij de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied alsmede Tuin worden van overeenkomstige toepassing op onderhavig plangebied.

### **3.2 Milieuaspecten**

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van deze haalbaarheidstoets weer.

#### **3.2.1 Bodem**

In de periode vanaf 1993 tot heden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in De Volgerlanden. In eerste instantie is oriënterend onderzoek gedaan in het gebied. Vervolgens is bodemonderzoek gedaan in het kader van de verwerving van grond. Voor het deelgebied De Volgerlanden-West is een bodemzoneringskaart opgesteld. Op basis van reeds beschikbare onderzoeksgegevens en met behulp van een aantal statistische kengetallen is de 'algemene bodemkwaliteit' gekarakteriseerd. De locatie is ingedeeld in een zone met vergelijkbare bodemkwaliteit. Door licht verhoogde waarden voor met name zink en nikkel is het hele gebied De Volgerlanden-West, waartoe onderhavig plangebied behoort, ingedeeld in zone G2, hetgeen betekent dat de bodem is geclassificeerd als licht verontreinigd. Mogelijke oorzaken voor deze lichte verontreiniging zijn de mariene ontstaanswijze van het gebied (nikkel) en de glastuinbouw (zink), met name het gebruik van bestrijdingsmiddelen door de jaren heen.

Het grondwater is op verschillende plaatsen in De Volgerlanden-West lokaal licht verontreinigd met zink, arseen en plaatselijk ook toluene. Deze verhoogde waarden hebben een natuurlijke achtergrond. De zoneringskaart is in december 1999 door burgemeester en wethouders vastgesteld. In 2006 is een update van de zoneringskaart vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de bodemkwaliteit in de gehele gemeente. De bodemkwaliteit van het gebied is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de beoogde bebouwing.

#### **3.2.2 Geluid**

Een gedeelte van onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van industrieterrein Aan de Noord (in het moederplan 'De Volgerlanden-West' aangeduid als 'geluidzone - industrie). De bouw van geluidsgevoelige objecten, waar woningen toe behoren, op of in deze gronden is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.



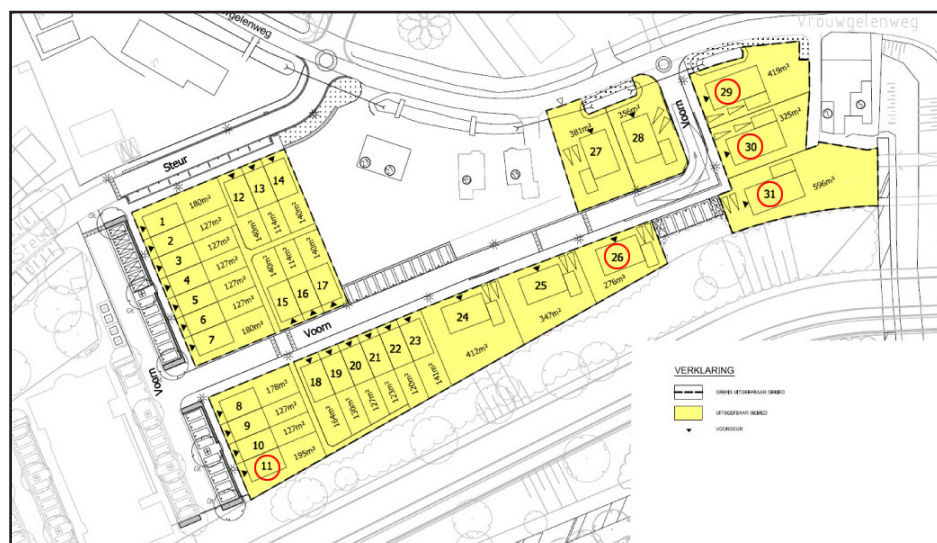
Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg en/of industrie hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan de gemeente in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen. Met dien verstande dat deze de maximale ontheffingswaarde niet te boven mag gaan. Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde, dient een hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit geluidhinder 2006 is opgenomen.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is voor onderhavig plangebied een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege industrielawaai vanwege het gezoneerde industrieterrein Aan de Noord. De geluidbelasting vanwege Aan de Noord bedraagt maximaal 50 dB(A). De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt niet overschreden.

Het wegverkeerslawaaionderzoek is uitgevoerd door Kuiper Compagnons (werknummer 29.455.10, d.d. 9 december 2010). Dit onderzoek is op basis van het nieuwe uitwerkingsplan aangepast door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid in november 2012 (zaaknummer 109143, d.d. 14-11-2012). Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van een vijftal geplande woningen (Voorn 11, 26, 29, 30 en 31; zie onderstaande figuur) in het cluster 4.7-4.10 zuid Volgerlanden-West ten gevolge van het verkeer op de Veerweg en Rietlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. De maximale geluidsbelasting vanwege de Veersedijk bedraagt 52 dB. Dit is echter lager dan de uiterste grenswaarde van 63 dB geldend voor deze weg. Vanwege verkeer op de Rietlaan bedraagt de geluidbelasting op de gevel van de geplande woning Voorn 11 maximaal 50 dB. Dit is lager dan de uiterste grenswaarde van 58 dB geldend voor deze weg.

### Aanvraag hogere grenswaarden

Om woningbouw mogelijk te maken, in het gebied waar de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten op grond van bovenstaande hogere grenswaarden vastgesteld worden. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen, gelijktijdig met de procedure van onderhavig uitwerkingsplan.



figuur: woningen waarvoor hogere grenswaarden worden aangevraagd [PM]

BRON: Toelichting hogere grenswaardenbesluit gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

De geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemmingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. De afweging met betrekking tot het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen is in het kader van het bestemmingsplan De Volgerlanden-Betuweroute al onderzocht. In het kader van dat plan is besloten de hoofdontsluitingsstructuur, zoals de Rietlaan, in het plan te voorzien van een zogenaamde stille of geluidarme asfaltverharding. Het toepassen van verdere maatregelen is onvoldoende doeltreffend en/of stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke en/of financiële aard.

In het Beleid hogere grenswaarden van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is aangegeven dat bij het oordeel of sprake is van een onacceptabele woon- en leefomgeving de cumulatieve geluidsbelasting als parameter gebruikt dient te worden. De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai bedraagt 53 dB en zit daarmee, conform het Beleid hogere grenswaarden op de scheiding van de geluidsklassen onrustig en zeer onrustig. Er hoeft enkel per geluidbron gecumuleerd te worden. De berekende gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer is opgenomen in het akoestisch rapport en bedraagt ten hoogste 54 dB. Daarnaast is aangetoond dat er bij beide woningen sprake is van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt voldaan de kwaliteitseisen voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conform het Bouwbesluit dient de minimale geluidwering van gevel het verschil te bedragen tussen de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief correctie artikel 110g Wgh) op de gevel en 33 dB. Bij de bouwvergunningaanvraag dient middels berekeningen aangetoond te worden dat in alle geluidgevoelige ruimtes voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. De minimale geluidwering op de meest belaste gevel dient ( $59 \text{ dB} - 33 = 26 \text{ dB}$ ) te bedragen.

### 3.2.3 Luchtkwaliteit

#### **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden (een Algemene maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer). Dit programma zorgt ervoor dat de lucht in Nederland schoner wordt en gaat voldoen aan de Europese luchtkwaliteitseisen. De belangrijkste verandering van het NSL is dat ruimtelijke projecten voortaan niet meer individueel per project behoeven te worden beoordeeld op luchtkwaliteit, maar dat wordt gekeken of het project goed is opgenomen in het NSL. Dat NSL als geheel garandeert dat tijdig aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan worden voldaan.

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

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

- verscheidene grote steden hebben milieuzones ingevoerd waar vervuilende oude vrachtwagens niet meer in mogen;
- één derde van de meest voorkomende typen vrachtwagens heeft een roetfilter;

- er is een slooppremie ingevoerd voor het inruilen van vervuilende oude personenwagens;
- het openbaar vervoer wordt schoner en het elektrisch vervoer wordt gestimuleerd;
- binnen de sectoren landbouw en industrie zijn verschillende maatregelen doorgevoerd om bij te dragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit, zoals door een Actieplan fijnstof (industrie) en een innovatieprogramma voor stalaanpassingen in de intensieve veehouderij (Plan van Aanpak ammoniak en fijnstof).

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

De plancapaciteit van de (ten tijde van de opstelling van het ontwerp-NSL) nog te realiseren gedeelten van het project De Volgerlanden-West (2.000 woningen) is opgenomen in het NSL, bijlage 8.

### **Onderzoek Luchtkwaliteit De Volgerlanden-West**

In december 2010 is het nieuwe onderzoek luchtkwaliteit De Volgerlanden-West beschikbaar gekomen. De luchtkwaliteit is bepaald voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) en getoetst aan de grenswaarden van Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt geconcludeerd, dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan De Volgerlanden-West voor het eerst mogelijk maakt, waaronder de realisatie van de woningen in onderhavig plangebied, niet stuiten op bezwaren vanuit de wet- en regelgeving aangaande de luchtkwaliteit.

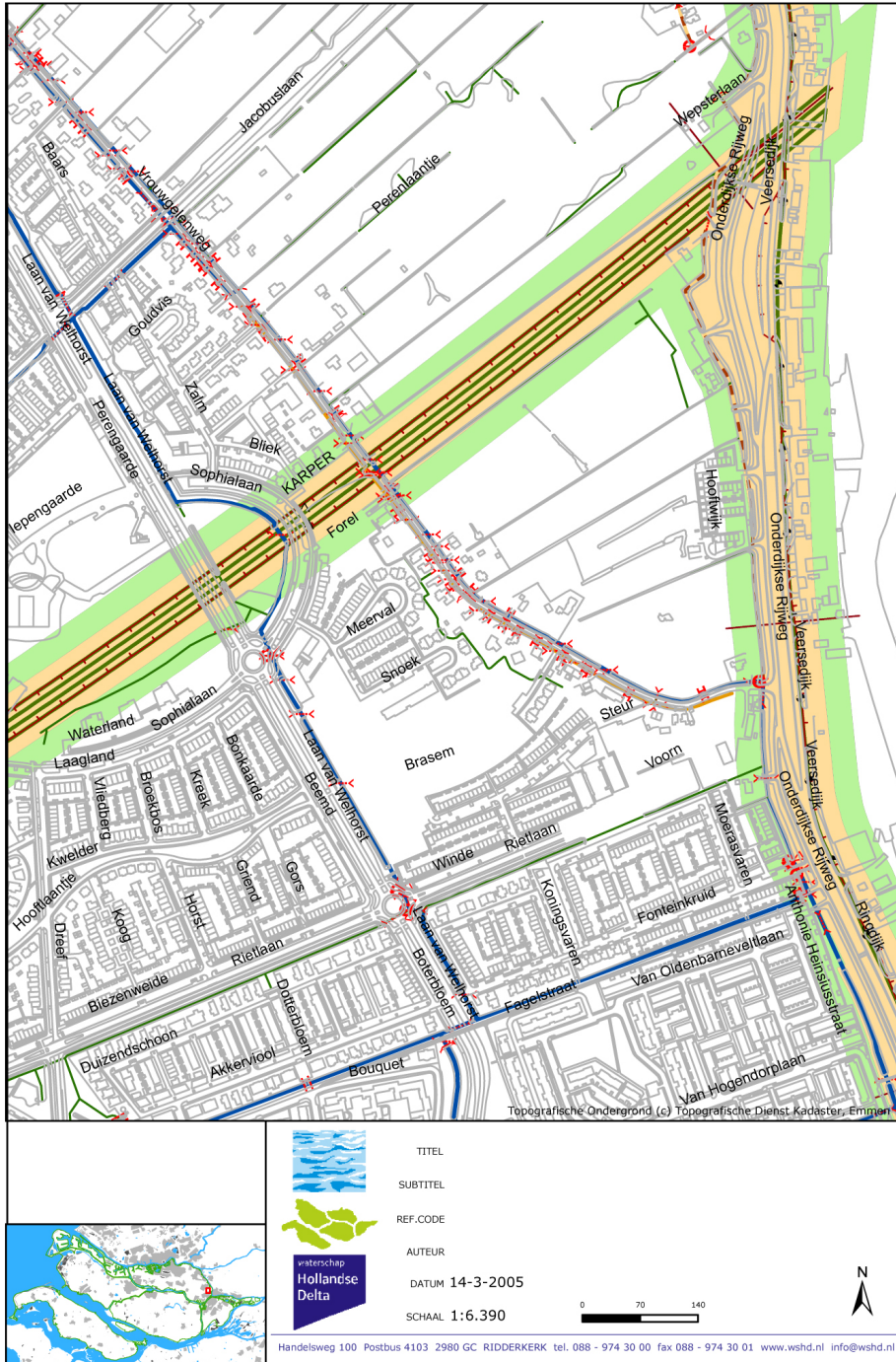
#### **3.2.4 Externe veiligheid**

In het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Voor wat betreft de routes vervoer gevaarlijke stoffen over weg en water en door de Sophiatunnel en de invloed van Rangeerterrein Kijfhoek en bedrijven ten oosten van de Veersedijk is geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling bestaan.

Voor wat betreft de aardgastransportleiding die grotendeels parallel aan en in de nabijheid van de Sophiatunnel De Volgerlanden doorkruist, heeft de Brandweer Zuid-Holland Zuid adviezen opgesteld in het kader van de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost (d.d. 16 juli 2009) respectievelijk De Volgerlanden-West (d.d. 15 december 2011). Hierin is geconcludeerd dat het geprojecteerde plangebied voldoet aan het (destijds) geldende beleid en het toekomstige (vigerende) beleid inzake externe veiligheid.

#### **3.2.5 Water**

In het rapport 'Waterhuishoudkundige inrichting De Volgerlanden' van 6 augustus 2010 zijn de uitkomsten weergegeven van een hertoetsing en actualisatie van het waterhuishoudkundig raamplan. Bij de samenstelling van dit rapport is rekening gehouden met nieuwe klimaatscenario's die het KNMI in 2006 heeft gepresenteerd. Deze geven een beeld van de verwachte klimaatveranderingen. De uitgangspunten van de hertoetsing en actualisatie van het raamplan De Volgerlanden, evenals de randvoorwaarden en de gevolgde methodiek zijn afgestemd met het Waterschap Hollandse Delta (of zijn overgenomen uit de beschikbare raamplannen).



figuur: kaart hoofdwaterstructuur  
BRON: Waterschap Hollandse Delta'

In het rapport wordt op basis van de toetsingsresultaten geconcludeerd dat het watersysteem en het beoogde ruimtebeslag binnen De Volgerlanden aan alle toetsingseisen voldoet en dat daarmee aan de waterbergingsnormen wordt voldaan. Tijdens hevige neerslag zullen er zowel in De Volgerlanden-West als in De Volgerlanden-Oost volgens de berekeningen geen overstromingen op straatniveau voordoen. Ook bij de toetsing van het watersysteem op het klimaat-scenario 'Gematigd 2050' van het KNMI blijkt dat de peilstijging in alle situaties aan de norm voldoet en daarmee voldoende rekening is gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Het watersysteem voldoet bij de gemodelleerde situatie met het peil op NAP -2,20 m. Dit betekent dat het watersysteem eveneens voldoet bij het actuele peil van NAP -2,30 m.

Aan het slot van het rapport zijn enkele aanbevelingen opgenomen, onder meer gericht op de nadere beschouwing (aan de hand van een stromingsmodel) in de ontwerpfase van watergangen en kunstwerken om te komen tot een toetsing aan de eisen van het waterschap. Ook is gewezen op de wens van het waterschap om het peilvak te willen vergroten, zodat ook het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht in het watersysteem wordt opgenomen. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig, waar ook de afmetingen van de watergangen worden meegenomen.

#### **Cluster 4.7-4.10 zuid**

Binnen onderhavig plangebied is een gedeelte van de waterkering Veersedijk gelegen. In het moederplan 'De Volgerlanden-West' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het deel van de waterkering dat in onderhavig uitwerkingsplan valt, is in beheer bij het Waterschap (niet Rijkswaterstaat). Het Waterschap Hollandse Delta heeft in een informeel overleg in het kader van dit uitwerkingsplan reeds aangegeven dat wanneer het uitwerkingsplan niet wijzigt ten opzichte van het moederplan er geen problemen zijn. Wel geldt dat er een vergunning bij het Waterschap aangevraagd moet worden, alvorens er gebouwd kan worden. Deze vergunningsplicht wordt ook in onderhavig uitwerkingsplan opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Ten aanzien van riolering geldt dat De Volgerlanden een gescheiden stelsel heeft. In het moederplan 'De Volgerlanden-West' is voorzien in compensatie voor de verhardingen. In onderhavig uitwerkingsplan behoeft dit derhalve geen nadere aandacht.

#### **3.2.6 Flora en fauna**

Ten behoeve van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan 'De Volgerlanden - Betuweroute' mogelijk werden gemaakt is een MER (Milieu Effect Rapport) opgesteld (d.d. 19 juni 1998). In paragraaf 6.6.1 van dat rapport is gesteld dat de natuurwaarden op het moment van onderzoek gering waren omdat het plangebied toen in gebruik was als intensief tuinbouwgebied met kassen en volle grondteelt. Aansluitend op de beëindiging van deze agrarische activiteiten en de sloop van de bestaande bebouwing zijn de bouwactiviteiten voor het westelijk deel van De Volgerlanden gestart waarmee de aanwezigheid van beschermde soorten praktisch gezien gering is.

In december 2007 zijn de resultaten beschikbaar gekomen van een (hernieuwde) inventarisatie in het kader van de Flora- en Faunawet, die zijn verwoord in het rapport 'Beschermd dier- en plantensoorten in het plangebied De Volgerlanden' van het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht. Op basis van de uitkomsten is onder meer voor het deelgebied De Volgerlanden-West, het plangebied van

onderhavig bestemmingsplan, een verzoek tot ontheffing ingediend. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft bij besluit van 9 april 2008 ontheffing verleend voor het deelgebied De Volgerlanden-West ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van de realisatie van de toekomstige bestemmingen, waarbij voorwaarden zijn gesteld ter bescherming van de (mogelijk aanwezige) kleine modderkruiper.

In juli 2010 is de rapportage over het vervolgonderzoek in De Volgerlanden-West verschenen (als aanvulling op de genoemde inventarisatie van december 2007). De resultaten van de in 2010 uitgevoerde aanvullende inventarisatie geven volgens het Natuurwetenschappelijk Centrum te Dordrecht geen aanleiding tot verandering van de eerder gegeven verplichtingen en adviezen. Dit houdt in, dat voor De Volgerlanden-West kan worden volstaan met de eerder verkregen ontheffing voor de kleine modderkruiper. Bij alle werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Bij verwijdering van groen en/of ruigtebegroeiing dient rekening te worden gehouden met de broedtijd van vogels (ongeveer half maart tot en met juli).

### 3.2.7 Archeologie

Naar de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in De Volgerlanden-West is in het kader van bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West' onderzoek verricht (in 2011 en 2012). Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken is met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in De Volgerlanden-West voldoende rekening gehouden. Voor de gebieden waar archeologische waarden verwacht worden is een beschermende dubbelbestemming opgenomen die tot doel heeft om de archeologische waarden te beschermen. Onderhavig plangebied is buiten deze dubbelbestemming gelegen. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

#### 4. JURIDISCHE PLANOPZET

De grondslag voor dit uitwerkingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder b Wro bepaalt immers, dat uitwerkingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings) plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het uitwerkingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan - het 'moederplan' - niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing worden verklaard. Wel bevatten de regels bij dit uitwerkingsplan onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan. De bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen', welke middels dit uitwerkingsplan voor het plangebied van kracht worden, zijn volledigheidshalve – en voor zover relevant – opgenomen in de regels bij dit uitwerkingsplan. Dit geldt ook voor de regels behorende bij de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie', welke binnen onderhavig plangebied gelegen zijn en worden overgenomen.

Tevens zijn een anti-dubbeltelregel en overgangsbepalingen opgenomen conform het Bro en een slotregel, waarin de titel van dit plan is aangegeven.

Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-West'.





## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente is eigenaar van de gronden waarop de realisatie van de nieuwbouw in onderhavig plangebied zal plaatsvinden. Het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via de vastgestelde grondprijzen voor de uit te geven gronden. Er is geen aanleiding om gelijktijdig met het uitwerkingsplan een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht stelt elk jaar een herziening van de grondexploitatie voor het project De Volgerlanden vast. De samenwerking tussen Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is neergelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De bouwexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van private samenwerkingspartners, waarmee overeenkomsten zijn gesloten op basis van het 'bouwclaim'-model.

### 5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 is het uitwerkingsplan 'De Volgerlanden-West, uitwerkingsplan cluster 4.7-4.10 zuid' van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het uitwerkingsplan ingebracht.

Gedurende deze periode is het ontwerp uitwerkingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg tevens aangemeld bij de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat Zuid-Holland en het Ministerie van EL&I. Door deze instanties werd het vooroverleg met betrekking tot dit plan niet noodzakelijk geacht. Het Waterschap Hollandse Delta heeft wel een vooroverlegreactie gegeven, welke is bijgevoegd in bijlage 1 en onderstaand kort wordt behandeld.

Het Waterschap geeft aan dat op het plan een informele toetsing heeft plaatsgevonden en dat voldaan wordt aan de uitgangspunten voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Wel wijst het Waterschap er op dat enkele percelen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering liggen. Omdat de Keur hierop van toepassing is moeten initiatiefnemers naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning aanvragen bij het Waterschap.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding het uitwerkingsplan te wijzigen.



## **BIJLAGE 1**

Vooroverlegreactie Waterschap

DATUM **VERZONDEN 26 NOV. 2012**  
UW E-MAIL VAN 19 november 2012  
UW KENMERK  
ONS KENMERK PRri/U 1209075

CONTACTPERSOON M. Brouwer  
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74  
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl  
AANTAL BIJLAGEN

GMA beleid & ont-  
wikkeling 42



INGEKOMEN NR. E1206063  
ONDERWERP Reactie op ontwerp uitwerkingsplan 'Volgerlanden-West clus.4.7-4.10zuid' te H.I. Ambacht

waterschap  
**Hollandse  
Delta**

Gemeente H.I. Ambacht  
T.a.v. mevrouw A. Soons - de Meester  
Postbus 34  
3340 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT



Geachte mevrouw Soons,

In het kader van een Wro procedure heeft u ons per e-mail van 19 november 2012 in kennis gesteld van het ontwerp uitwerkingsplan 'Volgerlanden-West, cluster 4.7-4.10zuid' te H.I. Ambacht.

Het plan heeft betrekking op de uitvoering van enkele bouwvlakken. Op het plan heeft een informele toetsing plaatsgevonden. De cluster voldoet aan onze uitgangspunten voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Wel wijzen wij erop dat enkele percelen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering liggen. Omdat de Keur hierop van toepassing is moeten initiatiefnemers naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning aanvragen bij het waterschap.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met de heer R. van Benschop van de afdeling Plannen en Regie.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,

ir. C.A. Verhoeven  
hoofd Plannen en Regie

Handelsweg 100  
2988 DC Ridderkerk  
Postadres Postbus 4103  
2980 GC Ridderkerk  
telefoon 088 974 30 00  
fax 088 974 30 01  
internet www.wshd.nl  
info@wshd.nl