

od205

een ander perspectief



GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT

VOORONTWERP | BESTEMMINGSPLAN

ACHTER VROUWGELENWEG 80

Toelichting | 25 september 2018

od205

>>> de schiecentrale
schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277
www.od205.nl

projectnummer:	002-VG-01
status:	Voorontwerp
datum:	25 september 2018
IMRO-IDN:	NL.IMRO.0531.bp34Vrouwgelenw80-2001

Inhoudsopgave Toelichting

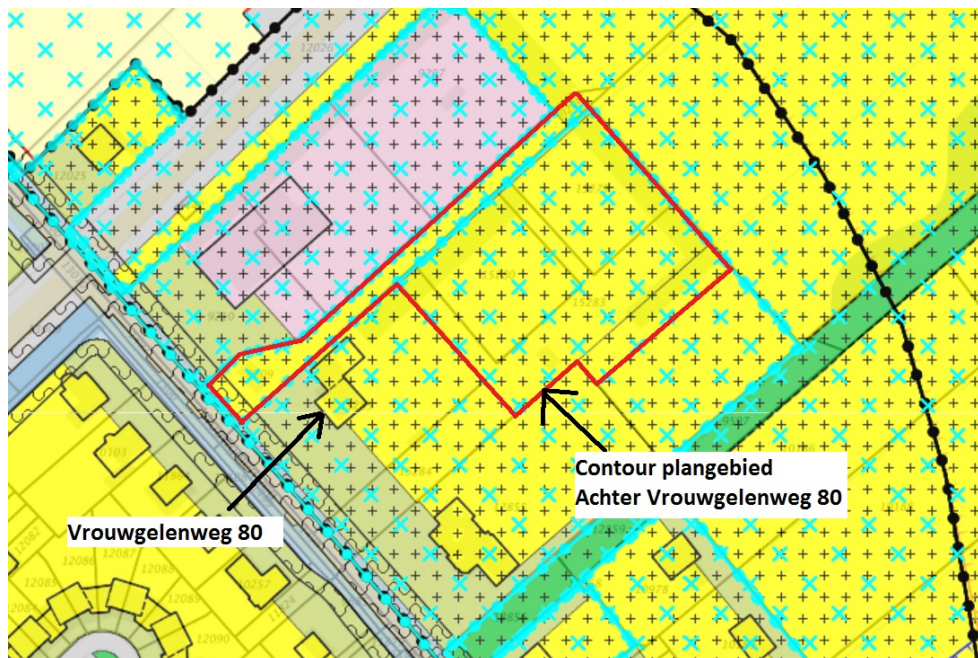
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Planvorm	9
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	11
2.1	Huidige situatie plangebied	11
2.2	Ontwikkeling	11
2.3	Vigerende planologische situatie	12
2.4	Conclusie ten aanzien van planopzet	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	33
4.1	Aanmeldnotitie m.e.r.	33
4.2	Bedrijven en milieuzonering	36
4.3	Geluid	37
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Externe veiligheid	38
4.6	Energie	41
4.7	Water	41
4.8	Bodem en asbest	42
4.9	Ecologie	43
4.10	Archeologie	46
Hoofdstuk 5	Juridischetoelichting	49
5.1	Juridische planopzet	49
5.2	Algemeen	54
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de voorgenomen ontwikkeling, het doorlopen voortraject, het plangebied, het vigerende bestemmingsplan, de planvorm en een leeswijzer.

1.1 Aanleiding

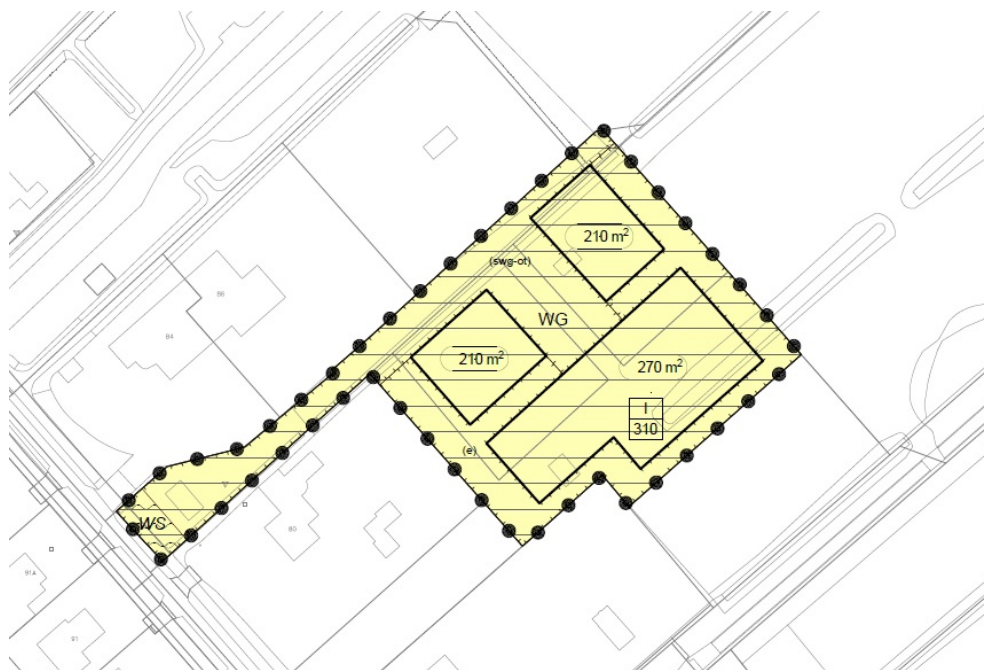
Het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' maakt de ontwikkeling mogelijk van de locatie achter de woning op het perceel Vrouwgelenweg 80 in Hendrik-Ido-Ambacht (een woning die gesloopt en nieuw gebouwd wordt in 2018-2019). Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1. Het plangebied van 'Achter Vrouwgelenweg 80' (met een rode lijn aangegeven in de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, 'De Volgerlanden-Oost'). Ten zuidwesten van deze rode omkadering is het bouwvlak te zien van de woning Vrouwgelenweg 80. De oude woning op deze locatie is afgebroken. In de plaats daarvan wordt een nieuwe woning gebouwd.

De eigenaar van de grond op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' wil hier drie nieuwe woningen

ontwikkelen. Door middel van het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' wordt de realisatie van deze 3 woningen mogelijk gemaakt. In afbeelding 2 zijn de bouwvlakken te zien die in dit bestemmingsplan voor deze woningen zijn opgenomen.

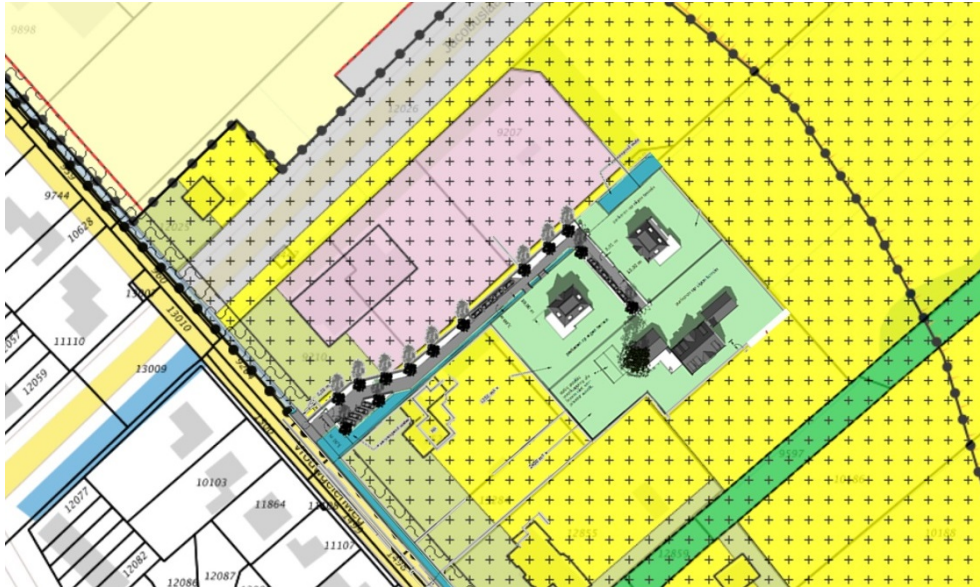


Afbeelding 2. Weergave van de verbeelding van bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Drie bouwvlakken zijn hierin opgenomen. Elk bouwvlak biedt ruimte aan één woning. Een indicatieve schets van deze drie woningen is opgenomen in afbeelding 3.

In februari 2018 hebben burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht het besluit genomen om in principe mee te willen werken aan het realiseren van het in afbeelding 3 getoonde schetsplan voor drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Daarbij is onder meer het volgende overwogen.

Stedenbouwkundig bestaat tegen de situering van de drie woningen op deze locatie (achter Vrouwgelenweg 80) geen bezwaar. Een meer centrale ontsluiting van het gebiedje met de drie woningen zou weliswaar stedenbouwkundig de voorkeur hebben gehad. De ontsluiting zou dan vanaf de Vrouwgelenweg doorlopen tussen de woning Vrouwgelenweg 80 en het Perenlaantje: de groene strook in afbeelding 3. Maar deze centrale ontsluiting kan in de huidige situatie niet meer worden gerealiseerd. De eigendomsverhoudingen laten dat niet toe. De ontsluiting zal nu plaatsvinden ten noordwesten van het perceel van Vrouwgelenweg 80 via een bestaande ontsluiting. Mede daarom kan de nu in dit bestemmingsplan opgenomen ontsluiting 'vanaf de zijkant' - in plaats van een meer centrale ontsluiting - worden beoordeeld als stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Voor meer over de ruimtelijke opzet van dit bestemmingsplan, zie paragraaf 3.3.6.



Afbeelding 3. Het bouwplan van de initiatiefnemer waarover B&W een positief principebesluit hebben genomen. Het is hier weergegeven tegen de achtergrond van de verbeelding van bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost'. Behalve de drie woningen, bevat het bouwplan ook de toegangsweg vanaf de Vrouwgelenweg. Met de zwarte stippen worden de kruinen aangeduid van de langs deze weg te plaatsen bomen. De groene strook op circa 35 meter afstand ten zuidoosten van het bouwplan is een groenbestemming die het Perenlaantje beschermt (zie ook paragraaf 2.1).

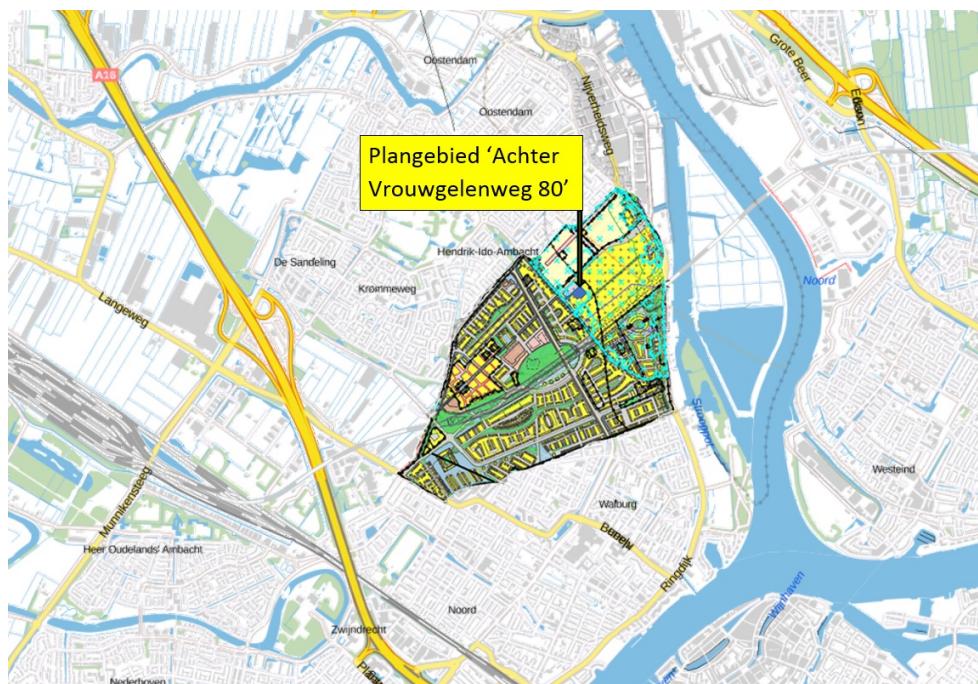
In afbeelding 3 is ook te zien dat de drie nieuwe woningen terecht komen in een omgeving die hoofdzakelijk voor de woonfunctie is bestemd. Alleen ten noordwesten van het plangebied, op Vrouwgelenweg 84, bevindt zich een perceel met de bestemming 'Kantoor'. Daar is het hoofdkantoor van het internationale bedrijf HAP Foods Holland BV gevestigd (en HAP Trading en HAP Forwarding), een groothandel in vlees en vleeswaren en in (niet levend) wild en gevogelte.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de westrand van De Volgerlanden-Oost: het nog te bouwen deel van de uitbreidingswijk De Volgerlanden. In afbeelding 4 (op de luchtfoto) is te zien dat de woonfunctie in de noordelijke en de oostelijke omgeving van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' grotendeels nog ontwikkeld moet worden.



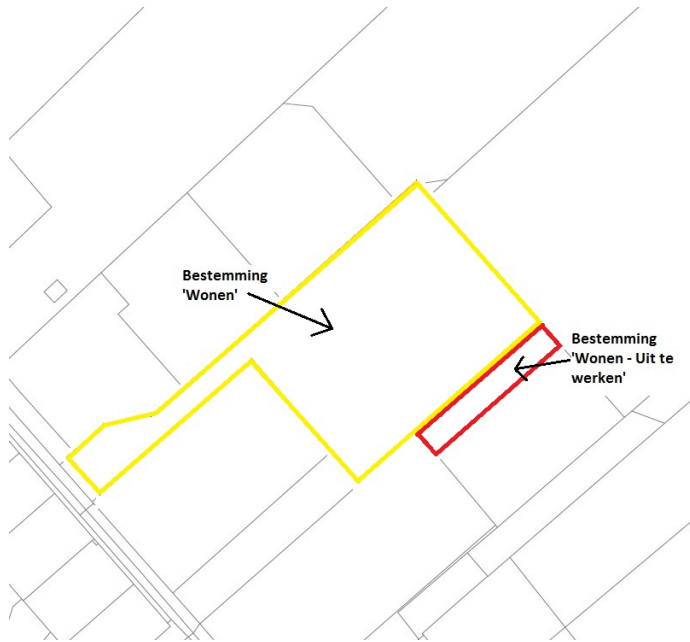
Afbeelding 4. Het plangebied van bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' met rode lijnen uitgezet op een luchtfoto / kadastrale kaart.



Afbeelding 5. Ligging van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' in de wijk 'De Volgerlanden' (een zuidoostelijke uitbreiding van Hendrik-Ido-Ambacht, noordelijk van Zwijndrecht).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' ligt in het grotere bestemmingsplangebied 'De Volgerlanden-Oost'. Dat bestemmingsplan is op 7 november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht en op 28 februari 2013 in werking getreden. In afbeelding 1, in paragraaf 1.1, is te zien dat zich ter plaatse van het plangebied weliswaar een woonbestemming bevindt, maar zonder bouwvlakken die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken. In afbeelding 6 is - specifieker - in beeld gebracht dat het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' gronden omvat met 2 verschillende bestemmingen: 'Wonen' en 'Wonen - uit te werken'.



Afbeelding 6. De twee oorspronkelijke bestemmingen van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80': 'Wonen' (geel omlijnd) en 'Wonen - uit te werken' (rood omlijnd).

Op grond van deze bestemmingen, 'Wonen' en 'Wonen - uit te werken', kan niet rechtstreeks een omgevingsvergunning worden verleend voor de drie beoogde woningen. Want in dit plangebied is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak aanwezig, terwijl een woning alleen in een bouwvlak kan worden gebouwd. En ter plaatse van de bestemming 'Wonen - uit te werken' geldt een bouwverbod zolang de bestemming niet - door middel van een uitwerkingsplan - is uitgewerkt.

Voor de volgende oplossing is gekozen: een nieuw bestemmingsplan waarin is voorzien in:

- een woon(gebied)bestemming voor het hele plangebied;
- drie bouwvlakken waarin de beoogde woningen kunnen worden gerealiseerd.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' bestaat uit de volgende onderdelen:

- een verbeelding van het plan (plankaart), met daarin opgenomen een plangebied met bepaalde bestemmingen;
- de planregels, die betrekking hebben op die bestemmingen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van:

- een plantoelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord.

Dit bestemmingsplan heeft een relatief gedetailleerd karakter (meer 'gedetailleerd' dan 'globaal'). De gewenste ontwikkeling, het realiseren van de drie nieuwe woningen, wordt tamelijk gedetailleerd vastgelegd in dit plan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling omschreven. Hoofdstuk 3 omvat het bovengemeentelijke en gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de (milieutechnische) onderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 en 6 worden respectievelijk de juridische toelichting, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' bevindt zich - grotendeels - achterop het oorspronkelijke woonperceel Vrouwgelenweg 80. Tot nog toe bevond(en) zich daar geen woning(en).

Bijzonder element in de omgeving, dat zal bijdragen aan de woonkwaliteit van deze locatie, is het Perenlaantje. Het Perenlaantje ligt, op circa 35 meter van het plangebied, tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk. Over een lengte van bijna 550 meter, vormen ruim 1100 perenbomen een boog over het graspad (een 'perenberceau'). Dit laantje heeft een bedrijfsmatige functie gehad. Het was de centrale as in een fruitboomgaard. In deze as lag een railverbinding waarover lorries reden (voor de afvoer van geplukt fruit en de aan- en afvoer van personeel).

In afbeelding 3, in paragraaf 1.1, zijn het Perenlaantje en het plangebied in één (kaart)beeld te zien.

Direct ten zuidoosten van het plangebied wordt 'het landje', een gebied dat zich bevindt rondom het Perenlaantje, ingericht als park. Voor de ligging van 'het landje', zie afbeelding 14, in paragraaf 3.2.2.

Op 250 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied loopt de Betuweroute, de goederenspoorlijn van de Maasvlakte naar Duitsland. Deze ligt in een tunnel, de Sophiaspoortunnel, 20 meter diep onder de grond. Ten behoeve van het de aanleg van deze tunnel is berekend dat op afstanden groter dan 35 meter van het (hart van het) spoortunneltracé geen hinder van trillingen en laagfrequent geluid kan optreden. Die afstand is daarom in het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost opgenomen als strook waarbinnen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Het gebied bovenop de Sophiaspoortunnel is groen ingericht: als Dorpsweide. Zie afbeelding 14, in paragraaf 3.2.2.

2.2 Ontwikkeling

Via het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' wordt de realisatie van 3 woningen op deze locatie mogelijk gemaakt

- twee vrijstaande woningen (maximum grondoppervlakte 210 m²) op woonkavels - westelijk en noordoostelijk in het plangebied - van elk circa 1.150 m², met een standaard omvang aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, overeenkomstig de wettelijk 'vergunningvrij' toegestane omvang van dergelijke 'bouwactiviteiten' op grond van artikel 2 en 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht
- een vrijstaande woning (maximum grondoppervlakte 270 m²) op een grote woonkavel - zuidoostelijk in het plangebied - (circa 2.600 m²), met een relatief grote omvang aan bijgebouwen (maximaal 310 m²) (maatwerkbepaling speciaal voor dit grote woonkavel).

In afbeelding 2, in paragraaf 1.1, zijn de bouwvlakken te zien waarin deze 3 woningen zullen worden gerealiseerd.

Hierboven wordt in termen van 'circa' gesproken van de omvang van de drie woonkavels. De omvang hiervan staat nog niet helemaal vast. De ontwikkeling is op het moment dat dit bestemmingsplan (dat een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is) wordt opgesteld, nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

Wel zijn de bouwvlakken waarin de drie woningen moeten worden gerealiseerd, al vastgelegd:

- qua locatie: zie de verbeelding van het plan;
- qua omvang:
 1. het westelijke bouwvlak is 535 m² groot;
 2. het noordoostelijke 521 m²;
 3. het zuidoostelijke 1.642 m².

Dat maakt dat belangrijke delen van de ontwikkeling al zijn vastgelegd (en wel tamelijk gedetailleerd), maar dat toch de nodige ruimte overblijft voor de te ontwikkelen concrete invullingen (woningen, parkeervoorzieningen, erf- en weginrichtingen. Dat is ruimte die de initiatiefnemer naar eigen inzichten kan benutten, uiteraard, waar dat vereist is, in afstemming met de gemeente.

Zie over deze in de planopzet ingebouwde flexibiliteit ook paragraaf 2.4 (de tweede helft daarvan).

2.3 Vigerende planologische situatie

Zoals uiteengezet in paragraaf 1.3, is in de huidige planologische situatie woningbouw achterop het perceel Vrouwgelenweg 80 niet toegestaan. Op grond van artikel 9.2.1 van de regels van bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' is voor het bouwen van een woning binnen de woonbestemming een bouwvlak noodzakelijk.

Op het bestaande perceel Vrouwgelenweg 80 bevindt zich - op circa 20 meter afstand van de weg - een bouwvlak. Daarop bevond zich de woning met huisnummer 80 die in de voorfase van dit bestemmingsplan, 'Achter Vrouwgelenweg 80', is gesloopt, en waarvoor in de plaats vervolgens een nieuwe woning wordt / is gebouwd.

Bovengenoemd bestaand bouwvlak bevindt zich ten zuidwesten - buiten - het plangebied. Voor de drie beoogde nieuwe woningen is niet voorzien in een bouwvlak in bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost'.

Voor deze drie woningen moeten dus nieuwe bouwvlakken worden gecreëerd. Dat is de kern van bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80'.

2.4 Conclusie ten aanzien van planopzet

Het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' voegt bouwvlakken toe aan de bestaande woonbestemming ten behoeve van de realisatie van de beoogde drie woningen. Zoals is getoond in afbeelding 6, in paragraaf 1.3, bestaan er op grond van bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' op de projectlocatie twee soorten woonbestemmingen:

- de bestemming 'Wonen';
- de bestemming 'Wonen - uit te werken'.

Voor deze bestemmingen in de plaats, komt in het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming past beter bij het ontwikkelingsgerichte karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Hoewel dit bestemmingsplan een relatief gedetailleerd karakter heeft (zie paragraaf 1.4), biedt de bestemming 'Woongebied' toch de nodige flexibiliteit ten aanzien van:

- de ligging van de grenzen tussen de woonpercelen (deze grenzen worden in dit plan niet vastgelegd);
- de ligging van de grenzen tussen de voor wonen enerzijds en de voor de verkeer (inclusief parkeren), groen, tuin en water te benutten gronden anderzijds (ook deze grenzen worden in dit plan niet volledig vastgelegd).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Het nu nog geldende bestemmingsplan voor de locatie achter Vrouwgelenweg 80, 'De Volgerlanden-Oost', houdt geen rekening met de voorgenomen ontwikkeling.

In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

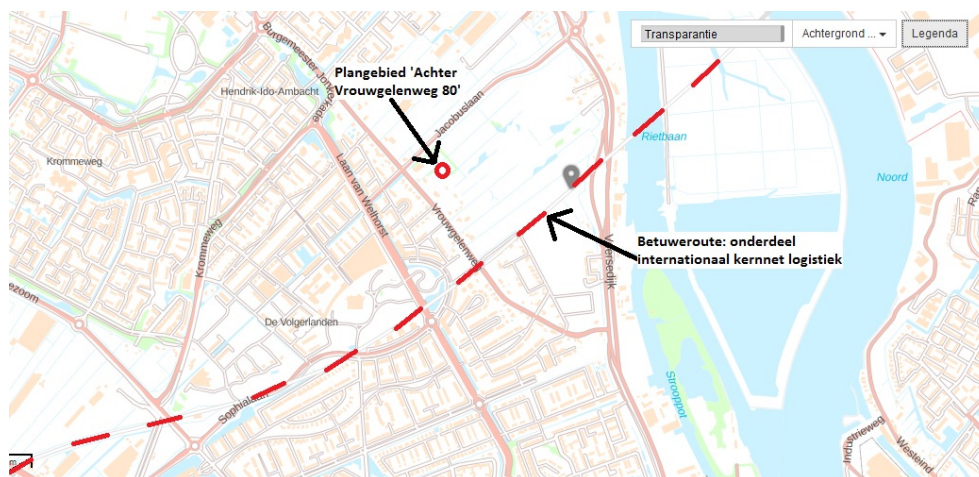
3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden, ter vervanging van de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

In de structuurvisie zijn dertien nationale ruimtelijke belangen benoemd: een excellente ruimtelijk-economische structuur, het hoofdnetwerk energievoorziening en energietransitie, het hoofdnetwerk buisleidingen, een efficiënt gebruik van de ondergrond, het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen, een betere benutting van het bestaande mobiliteitssysteem, het instandhouden van het hoofdnetwerk van wegen, spoorwegen en vaarwegen, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, behoud van cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, het nationaal netwerk van natuur, ruimte voor militaire terreinen en activiteiten, en een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Als onderdeel van het zesde hierboven genoemde nationale belang, een betere benutting van het bestaande mobiliteitssysteem, wordt het '(inter)nationaal kernnet logistiek' genoemd. De Betuweroute, die deel uitmaakt van dit kernnet, loopt op 250 meter afstand ten zuidoosten langs het plangebied, 20 meter diep onder de grond. Dit is de enige concrete relatie met een onderdeel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die het plangebied heeft.



Afbeelding 7. Ligging van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' ten opzichte van de Betuweroute

Het voorgenomen bouwplan van de drie woningen is niet in strijd met het belang van het logistieke kernnet waartoe de Betuweroute behoort, noch met het achterliggende belang van een betere benutting van het bestaande mobiliteitssysteem.

Voor het overige is er geen concrete relatie tussen het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' en de in de SVIR benoemde nationale belangen.

Er treedt dus geen strijdigheid met de SVIR op.

3.1.2 Voormalig rijksbeleid: VINEX

Rijksbeleid waarmee de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' retrospectief nog een relatie heeft, is het voormalige VINEX- beleid. De opgave om de wijk De Volgerlanden (de directe omgeving van het plangebied) te realiseren stamt nog uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), uit 1991. Deze nota bevatte uitgangspunten voor de bouw van nieuwe woningbouwlocaties voor de periode tussen 1 januari 1995 en 1 januari 2005 (in de praktijk soms iets langer). De Volgerlanden is een dergelijke Vinex-wijk, aan de realisatie waarvan nu nog wordt gewerkt.

Het voorgenomen bouwplan is qua ruimtelijke en functionele opzet niet strijdig met de realisatie van de wijk De Volgerlanden.

Een formele toetsing van het bestemmingsplan aan het voormalige VINEX-beleid is uiteraard niet meer aan de orde.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, een beleidsstuk op nationaal niveau, heeft slechts een bindende werking voor het Rijk zelf. De nationale belangen uit de structuurvisie waarvan het Rijk de doorwerking naar andere bestuurslagen wezenlijk acht, zijn vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is in werking getreden op 30 december 2011.

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten de regels van het Barro in acht nemen voor de in het Barro genoemde projecten die op hun grondgebied liggen. Voor in het Barro opgenomen projecten worden regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het project De Volgerlanden komt niet voor in het Barro, en ook het in paragraaf 3.1.1 genoemde '(inter)nationaal kernnet logistiek' niet.

De regels van het Barro raken dus niet aan het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Deze hebben geen implicaties voor het plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Op grond van de ladder moeten de volgende punten worden geadresseerd:

1. Er moet worden nagegaan of het bij de nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan, gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden beschreven dat er daadwerkelijk voldoende vraag bestaat naar deze ontwikkeling.
3. Als er voldoende vraag naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling bestaat, moet de vraag worden beantwoord of bestaand stedelijk gebied (of bestaande bebouwing) de ruimte voor deze ontwikkeling niet kan bieden.

Voor de ontwikkeling 'Achter Vrouwgelenweg 80' blijft de beoordeling beperkt tot het eerstgenoemde punt:

Ad 1.

Is er hier sprake van een stedelijke ontwikkeling? Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als: een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Volgens vaste jurisprudentie kan een in een bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen (gelet op hun onderlinge afstand aan te merken als één woningbouwlocatie in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 Bro), in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In dit bestemmingsplan gaat het om een ontwikkeling van 3 woningen. Deze kunnen niet als een 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

Ad 2. en Ad 3.

Aan de vragen of er voldoende vraag bestaat naar de ontwikkeling en of bestaand stedelijk gebied hiervoor geen ruimte kan bieden, wordt dus niet toegekomen.

Conclusie

De conclusie met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking luidt dat deze niet van toepassing is op de ontwikkeling 'Achter Vrouwgelenweg 80', gelet op de beperkte omvang van die ontwikkeling (minder dan 11 woningen).

3.1.5 Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan

Het landelijke ruimtelijke beleid, vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, heeft geen implicaties voor het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Hetzelfde geldt voor het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en voor de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

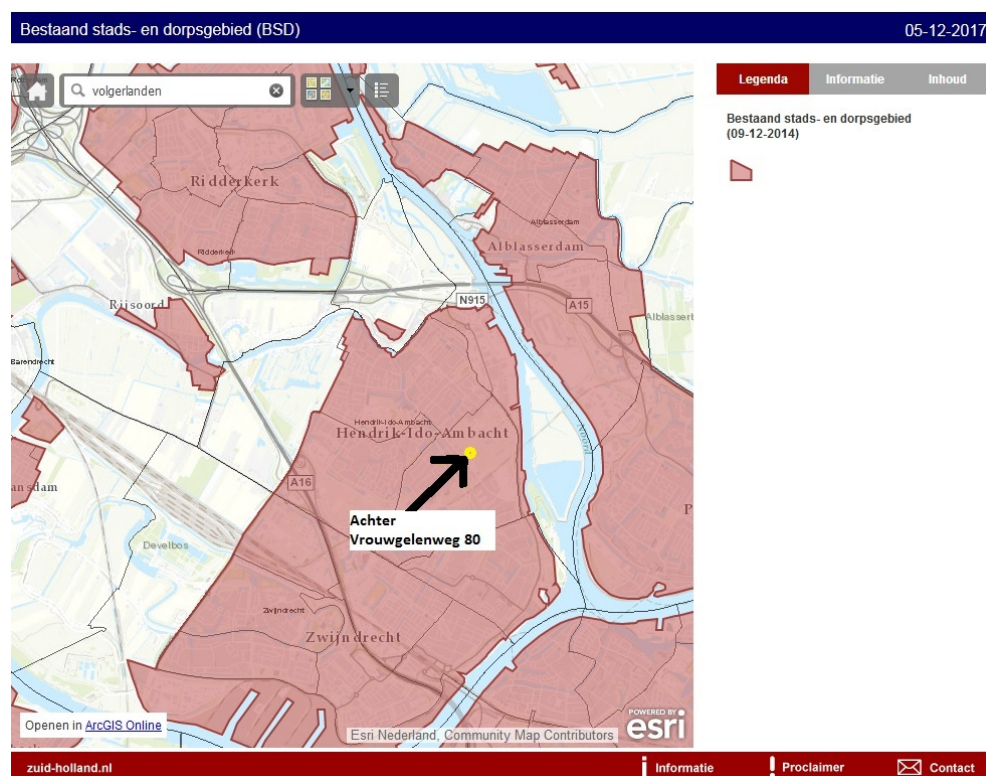
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provinciale structuurvisie (voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening) van Zuid-Holland draagt de naam: 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (VRM). De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel, zonder een vastomlijnd eindbeeld te schetsen. De visie bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De volgende rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Volgens de Visie Ruimte & Mobiliteit ligt het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' in 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). Zie afbeelding 8.



Afbeelding 8. Bestaand stads- en dorpsgebied volgens de Visie Ruimte en Mobiliteit (toegevoegd: aanduiding locatie plangebied). Rood: bestaand stads- en dorpsgebied.

Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking), zoals overgenomen door de provincie in haar ruimtelijke beleid, moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden in het bestaande stads- en dorpsgebied.

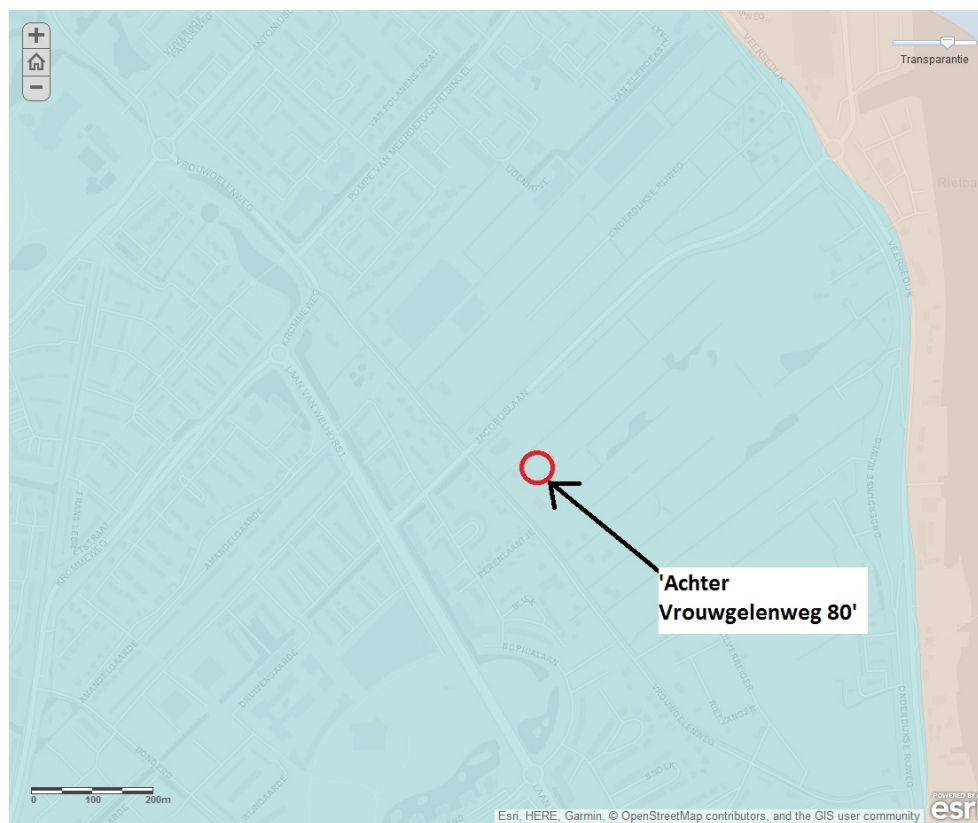
Hieraan voldoet de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Deze ligt in bestaand stads- en dorpsgebied. Overigens valt de realisatie van slechts drie woningen niet onder de noemer 'stedelijke ontwikkeling'.

3.2.2 Programma Ruimte

Het programma Ruimte is een uitwerking van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het programma beschrijft de operationele doelen en geeft aan welke instrumenten (realisatiemix) worden ingezet om die doelen te bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid.

In het programma Ruimte is opgenomen dat de provincie de leefkwaliteit in bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) wil behouden en versterken. De provincie wil meer gaan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De zogeheten 'kwaliteitskaart' in de Visie Ruimte en Mobiliteit is hiervoor een middel.

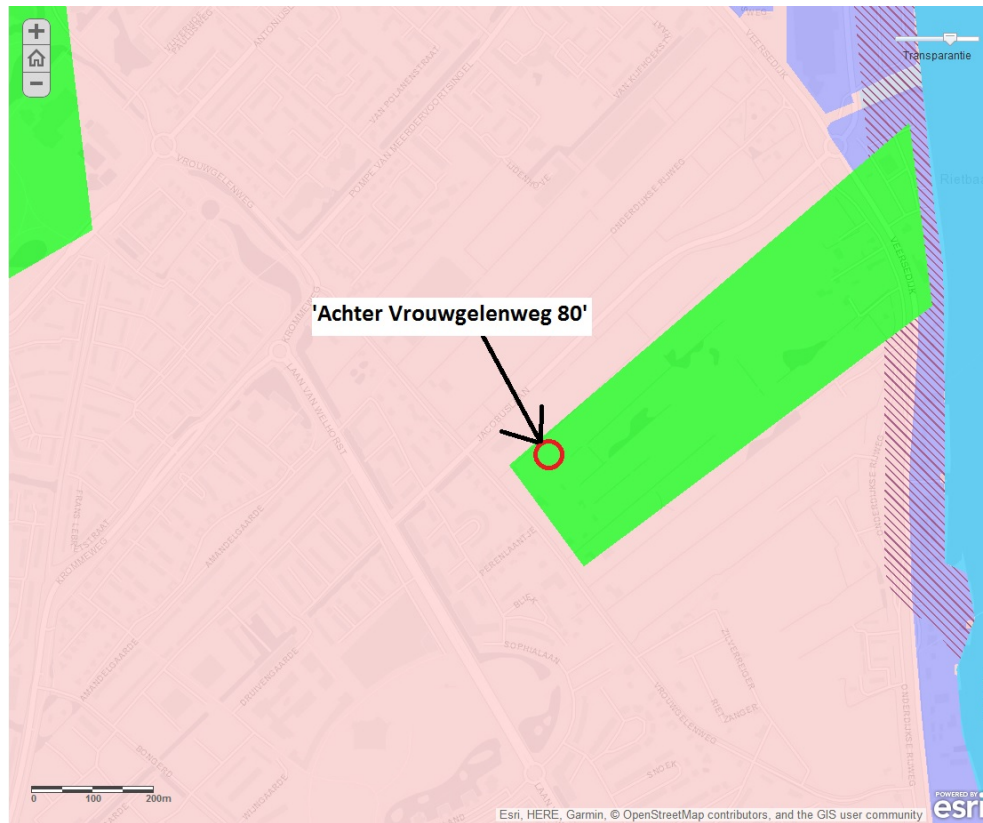
De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland.



Afbeelding 9. Kwaliteitskaart: laag van de ondergrond (toegevoegd: aanduiding locatie plangebied). Groen: rivierdeltacomplex; rivierklei en veen; richtpunt: het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden. Beige-bruin: zie groen, en bovendien: bijzonder reliëf en aardkundige waarden; richtpunt: onregelmatige patronen en reliëf in stand houden en archeologische waarden meer herkenbaar maken.



Afbeelding 10. Kwaliteitskaart: laag van de cultuur- en natuurlandschappen (toegevoegd: aanduiding locatie plangebied). Grijs: eilanden en (voormalige) zeearmen; richtpunt: ontwikkelingen in het licht van de eilanden als geheel benaderen. De lange lijnen rechts op de kaart: rivierdijken; richtpunten: behoud van maat en weidsheid, behouden van doorzichten, behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.



Afbeelding 11. Kwaliteitskaart: laag van de stedelijke occupatie (toegevoegd: aanduiding locatie plangebied). Groen: stedelijke groenstructuur (indicatief); richtpunt: behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Roze: steden en dorpen; richtpunten (samengevat): bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en patronen behouden.



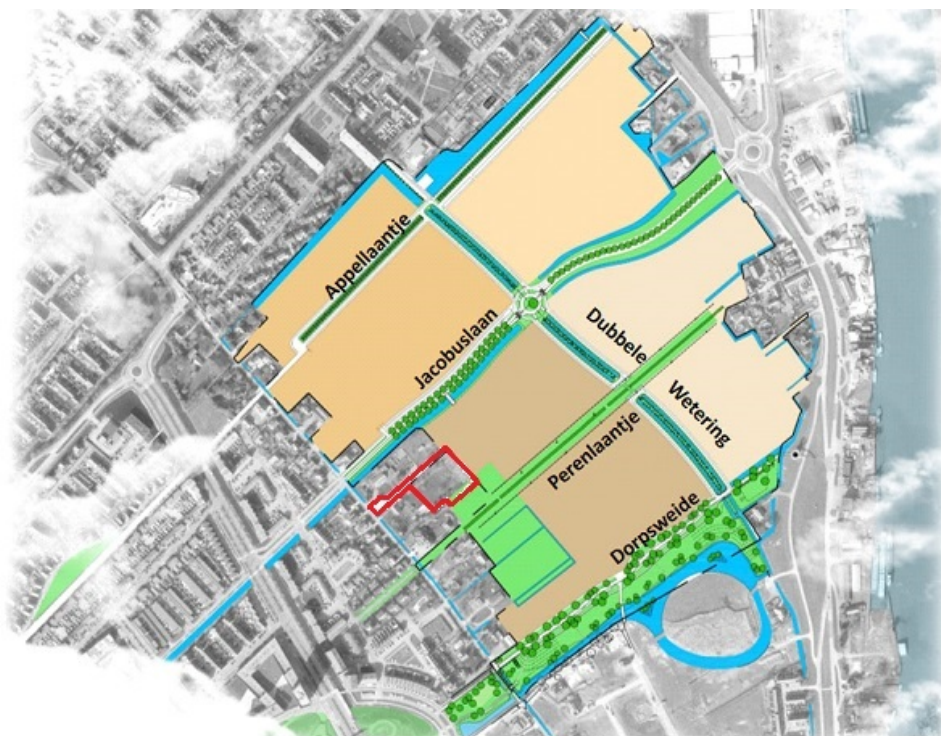
Afbeelding 12. Kwaliteitskaart: laag van de beleving (toegevoegd: aanduiding locatie plangebied). Grijs: duidt niets aan. Oranje-roze: fiets- en wandelroutes; richtpunten: obstakels en omwegen voorkomen, koppeling aan recreatieknooppunten.

Een opvallend 'gebiedskenmerk' ter plaatse van het plangebied wordt gevormd door de stedelijke groenstructuur (indicatief) in afbeelding 11. Hierover wordt in de Visie Ruimte en Mobiliteit gezegd: "In de stedelijke groen- en waterstructuur komen diverse doelen en opgaven bijeen, die een (boven)regionale component hebben en daarmee ook van provinciaal belang zijn. De primaire verantwoordelijkheid voor de stedelijke groen- en waterstructuur ligt in de meeste gevallen bij de gemeente en/of het waterschap. Om die reden worden in de Visie ruimte en mobiliteit wel de provinciale belangen met betrekking tot deze structuur genoemd, maar is de structuur zelf indicatief op de kaart aangegeven. Daarbij wordt volstaan met de relatief grote groengebieden binnen het stedelijk gebied, omdat die het meest duidelijk een rol spelen in de bovenregionale groenblauwe structuur."

In het kader van de ontwikkeling van de wijk De Volgerlanden-Oost is het beeld van het groen in het gebied veel gedifferentieerder dan afbeelding 11 (gebaseerd op de provinciale kwaliteitskaart) mogelijk zou doen verwachten. Zie afbeeldingen 13 en 14.



Afbeelding 13. Een schets van het ruimtelijk raamwerk van De Volgerlanden-Oost uit de zogeheten Dorpenpaspoorten voor de 4 'dorpjes' (delen) van deze nieuwe wijk. Twee van deze dorpenpaspoorten zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels van 'De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'.



Afbeelding 14. Afbeelding van het groen in De Volgerlanden-Oost (ingevoegd in rood: de contour van het plangebied). Bron: <https://devolgerlanden.nl>. Het gaat hierbij om een bewerking van het zogeheten stedenbouwkundig perspectief en ruimtelijk raamwerk De Volgerlanden-Oost.

Het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' is dus gelegen in een omgeving (de wijk De Volgerlanden-Oost) waarin een groenstructuur is voorzien die concreet de indicatieve groenstructuur 'invult' die voor deze omgeving is opgenomen in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Uit afbeelding 14 wordt duidelijk dat deze groenstructuur de beoogde realisatie van drie woningen in het plangebied niet in de weg staat.

3.2.3 Programma Mobiliteit

Het Programma mobiliteit is een uitwerking van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het programma beschrijft de operationele doelen en concrete maatregelen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied heeft het programma Mobiliteit geen implicaties.

3.2.4 Verordening ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten. De provinciale ruimtelijke verordening (voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening, net als de provinciale structuurvisie) is er één. De 'Verordening ruimte 2014' stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op het moment van het opstellen van deze plantoelichting, in juni 2018, is deze verordening uit 2014 inmiddels vijf keer gewijzigd/geactualiseerd. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voor het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' zijn vooral de regels voor ruimtelijke kwaliteit van belang. Artikel 2.2.1 ('Ruimtelijke kwaliteit') luidt:

"Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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. [...]
[...]

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

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."

Op grond van artikel 2.2.1, lid 4, aanhef en onder a, van de Verordening ruimte 2014 moet er een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen in een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Volgens de Verordening ruimte 2014 is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling: "nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond". Dus ook de realisatie van drie woningen valt hieronder. Paragraaf 3.3.3 is die beeldkwaliteitsparagraaf.

Het effect van de realisatie van de woningen op bestaande kenmerken en waarden moet in een beeldkwaliteitsparagraaf worden beschreven. Zie daarvoor: paragraaf 3.3.4.

Voor zover de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart daarbij in het geding zijn, moet in een beeldkwaliteitsparagraaf worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit minstens gelijk blijft. In paragraaf 3.3.5 wordt hierop ingegaan.

3.2.5 Woonvisie 2011-2020 Provincie Zuid-Holland

De woonvisie 2011-2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door Provinciale Staten. De provincie gaat uit van krimp in de landelijke gebieden en wil afspraken maken om tot een vermindering van het aantal geplande nieuwbouwwoningen te komen. Ook gaat de provincie in overleg met gemeenten in het stedelijk gebied om slechte woningen in een hoger tempo te vernieuwen en te verbeteren. Voor heel Zuid-Holland wil de provincie komen tot de bouw van meer woningen voor alleenstaanden en éénouder huishoudens, aangezien 90% van de groei uit dit type woningen bestaat.

Uitgangspunt voor de provincie blijft dat nieuwbouw overwegend in de stedelijke gebieden zal plaatsvinden. De voorgenomen woningbouw in De Volgerlanden is hierbij meegenomen en door een verdere flexibilisering kan via een marktgerichte ontwikkeling nog beter worden ingespeeld op de genoemde doelgroepen in de Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020. De ontwikkeling van de drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' sluit goed aan op de woningbouwprogrammering voor De Volgerlanden.

3.2.6 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. Nu de Drechttraad de Woonvisie heeft vastgesteld, zijn de verschillende gemeenteraden aan zet om de lokale uitwerkingsparagraaf op te stellen, waarin de regionale visie wordt vertaald en geconcretiseerd naar de plaatselijke situatie.

De Woonvisie bevat de volgende kernpunten:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om naast de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om ongeveer 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031).
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken samen met alle relevante partners op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. De woningbehoefte tabel 2031 wordt gehanteerd als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector wordt gezorgd voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. Er wordt ingezet op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. Voor de sociale huurvoorraad wordt gekozen voor een pas-op-de-plaats-beleid. Er wordt vastgehouden aan de PALT-afspraken (Prestatieafspraken Lange Termijn) voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente wordt een meer evenwichtige spreiding gerealiseerd.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geschikt is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De punten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn (PALT)..
16. Er wordt een gezamenlijke strategie ontwikkeld om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast wordt met woningcorporaties besproken wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de punten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de kernpunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen

via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.

De realisatie van drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' sluit aan op de 'Woonvisie 2017-2031. Goed wonen in de Drechtsteden' waar het gaat om kernpunt 7 : "zorgen voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000)".

3.2.7 Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan

De mogelijkheid om drie woningen te bouwen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' voldoet aan het vereiste uit de Visie Ruimte en Mobiliteit dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden in bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De groenstructuur van De Volgerlanden-Oost (een tere van het plangebied gesitueerd onderdeel van de laag van de stedelijke occupatie uit de provinciale kwaliteitskaart) staat de beoogde realisatie van de drie woningen niet in de weg. De op grond van verschillende bepalingen in de Verordening ruimte 2014 verplicht gestelde beeldkwaliteitsparagraaf is inderdaad opgenomen in dit bestemmingsplan: het gaat hierbij om de paragrafen 3.3.3 Beeldkwaliteit: Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2015), 3.3.4 Beeldkwaliteit: effect ontwikkeling op bestaande kenmerken en waarden en 3.3.5 Beeldkwaliteit: richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart. Ook sluit de realisatie van de drie woningen goed aan op de woningbouwprogrammering voor De Volgerlanden, en ook op de 'Woonvisie 2017-2031. Goed wonen in de Drechtsteden' die op 12 december 2017 is vastgesteld door de Drechttraad.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Waar de Waal stroomt'

Op 6 juli 2009 is de Structuurvisie 'Hendrik-Ido-Ambacht; Waar de Waal stroomt' vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De Structuurvisie biedt het kader voor bestemmingsplannen.

Gelijktijdig aan het traject van de Structuurvisie is de Toekomstvisie opgestart, met het thema 'Aandacht voor Ambacht'. Deze visie beschrijft de ontwikkelingsrichting van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht vanuit enkele scenario's. Met behulp van deze scenario's zijn de maatschappelijke ontwikkelingen en trends voor de lange termijn verkend en vertaald voor de Ambachtse situatie. De Toekomstvisie vormt daarmee het strategische uitgangspunt voor de toekomstige richting waarin Hendrik-Ido-Ambacht zich zal kunnen (en moeten) bewegen.

Een groot aantal keuzes en ambities die in de Toekomstvisie benoemd worden, heeft ruimtelijke consequenties. Een ambitie om bijvoorbeeld te voorzien in de eigen woningbehoefte, vraagt om een ruimtelijke vertaling in de structuurvisie. Anderzijds bepalen de ruimtelijke mogelijkheden het realiteitsgehalte van de ambities. De Toekomstvisie en Structuurvisie zijn hierdoor onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar.

Met betrekking tot De Volgerlanden (het gebied waar 'Achter Vrouwgelenweg 80' in valt) worden specifiek de volgende richtinggevendende keuzen gemaakt:

- De gemeente hecht aan volledige realisatie van de ecologische verbindingzones;
- Binnen de ecologische verbindingzones wordt specifiek ingezet op het realiseren van de wateropgave: kwantitatief (extra waterbergingscapaciteit) en kwalitatief (natuurvriendelijke oevers, waterkwaliteit);
- De ontwikkeling van de wijk De Volgerlanden wordt als een gegeven gezien. Binnen het deelgebied De Volgerlanden-West zijn circa 3.700 woningen gebouwd. Binnen het

deelgebied De Volgerlanden-Oost worden nog circa 1.100 woningen gerealiseerd.

De wijk De Volgerlanden vormt de laatste schakel van een aaneengesloten stedelijk gebied van Hendrik-Ido-Ambacht tot Zwijndrecht.

3.3.2 Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht. Van woonvisie naar wonen met visie (2007)

De Woonvisie behelst een kaderstellend en richtinggevend woonbeleid. Het bevat onder meer een indicatief woningbouwprogramma voor vijftien jaar en fungeert als een onderlegger voor te maken (prestatie)afspraken met de regio, corporaties en ontwikkelaars. Een groot deel van de in de Woonvisie opgenomen nieuwbouwwoningen worden in De Volgerlanden gerealiseerd.

De Woonvisie is inmiddels 10 jaar oud. Inmiddels is de visievorming over wonen ook regionaal opgepakt. Op grond van de regionaal vastgestelde 'Woonvisie 2017-2031. Goed wonen in de Drechtsteden' (zie paragraaf 3.2.6) wordt nu een uitwerkingsparagraaf voor Hendrik-Ido-Ambacht opgesteld, waarin de regionale visie wordt vertaald en geconcretiseerd naar de plaatselijke situatie.

De realisatie van de drie woningen sluit goed aan op de woningbouwprogrammering voor De Volgerlanden en daarmee op deze lokale woonvisie.

3.3.3 Beeldkwaliteit: Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2015)

De gemeenteraad heeft op 6 juli 2015 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.

Bouwplannen voor de drie woningen achter Vrouwgelenweg 80

Nadat het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' in werking is getreden, zullen er aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van de drie woningen worden ingediend. In het kader van het proces van vergunningverlening dat dan start, vindt onder meer de welstandsbeoordeling van de bouwplannen plaats.

Het volgende is in de Welstandsnota opgenomen over gebouwen langs de Vrouwgelenweg. Punten uit de Welstandsnota die eenzijdig betrekking hebben op *bestaande* bebouwing, zijn achterwege gelaten, omdat ze niet van toepassing zijn op de realisatie van nieuwe woningen.

Algemene uitgangspunten lintbebouwing Vrouwgelenweg

Vanwege het waardevolle karakter van de lintbebouwing langs de Vrouwgelenweg geldt een gedetailleerde welstandstoetsing, die uitgevoerd wordt door de welstandscommissie. Het beleid is gericht op behoud van de kleinschaligheid en individualiteit. Bij wijzigingen zal worden beoordeeld op representativiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

De wijk De Volgerlanden

Doordat momenteel de wijk De Volgerlanden gebouwd wordt, zal de relatief open structuur van de bebouwing langs de Vrouwgelenweg in de toekomst verdichten. Het beleid voor dit lint is gericht op

het behoud van het kleinschalige en traditionele lint en het inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie.

Welstandscriteria lintbebouwing Vrouwgelenweg

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het bebouwingslint langs de Vrouwgelenweg zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Algemeen:

- De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt.
- In de structuur, de opbouw en de maatvoering van de bebouwing moet het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, diversiteit en de historische ontwikkeling (bouwperiode is/blijft herkenbaar) afleesbaar zijn.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten als voorgevel behandeld worden.

Ligging:

- Per erf of kavel is er één hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg.
- Voorgevelrooilijnen liggen parallel aan de weg of het verkavelingspatroon.
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden.
- Doorzichten naar het achterliggende landschap handhaven en waar mogelijk versterken.
- Schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.
- Indien er sprake is van een sloot tussen kavel en rijbaan wordt de bebouwing door bruggetjes ontsloten.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bebouwing voegt zich in maat en schaal naar omliggende bebouwing.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één, soms twee lagen met een zadel-, schild- of piramidedak.
- De kaprichting is afwisselend haaks op, of parallel aan de weg of het verkavelingspatroon.
- Het type kap, de grootte en hoogte van de kap passen bij de sfeer, maat en schaal van het landschap.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Het bouwvolume past bij de sfeer, maat en schaal van het landschap.

Architectonische uitwerking:

- De architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd.
- Grote gevelopeningen zijn staand (hoogte > breedte).
- Zijgevels hebben vensters.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.
- Bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdgebouw.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maatvoering en afwerking zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Het kleurgebruik is traditioneel (gedekte kleuren), terughoudend en in onderlinge overeenstemming.
- Houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.
- Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing.

- Het materiaalgebruik is traditioneel.
- Gevels zijn bij voorkeur gemetseld in roodbruine of gele baksteen en soms voorzien van stucaccenten.
- Hellende daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen.
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.

Uit het hierboven als eerste genoemde algemene welstandscriterium voor de lintbebouwing langs de Vrouwgelenweg: "De criteria gelden alleen indien het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt", volgt dat de welstandsbeoordeling een combinatie zal inhouden van het beoordelen aan de hand van bovenstaande criteria en aan de hand van de ruimtelijke opzet van dit bestemmingsplan. Deze is opgenomen in paragraaf 3.3.6.

3.3.4 Beeldkwaliteit: effect ontwikkeling op bestaande kenmerken en waarden

In paragraaf 3.2.4 wordt artikel 2.2.1, lid 4, aanhef, van de Verordening ruimte 2014 geciteerd. Daarin staat dat het effect van de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling op bestaande kenmerken en waarden moet worden beschreven.

Op de kwaliteitskaart (zie paragraaf 3.2.2) zijn de volgende kenmerken en waarden aangegeven:

- van de ondergrond:
 1. kenmerken: rivierklei en veen;
 2. waarden: herkenbaarheid van enerzijds komgronden en anderzijds oeverwallen;
- van de cultuur- en natuurlandschappen:
 1. kenmerken: eilanden en (voormalige) zeearmen;
 2. waarden: de ervaring van de eilanden als geheel.
- van de stedelijke occupatie:
 1. kenmerken: indicatieve ligging van een stedelijke groenstructuur mede op deze locatie;
 2. waarden: voortbestaan en versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- van de beleving:
 1. kenmerken: geen speciale kenmerken;
 2. waarden: geen speciale waarden.

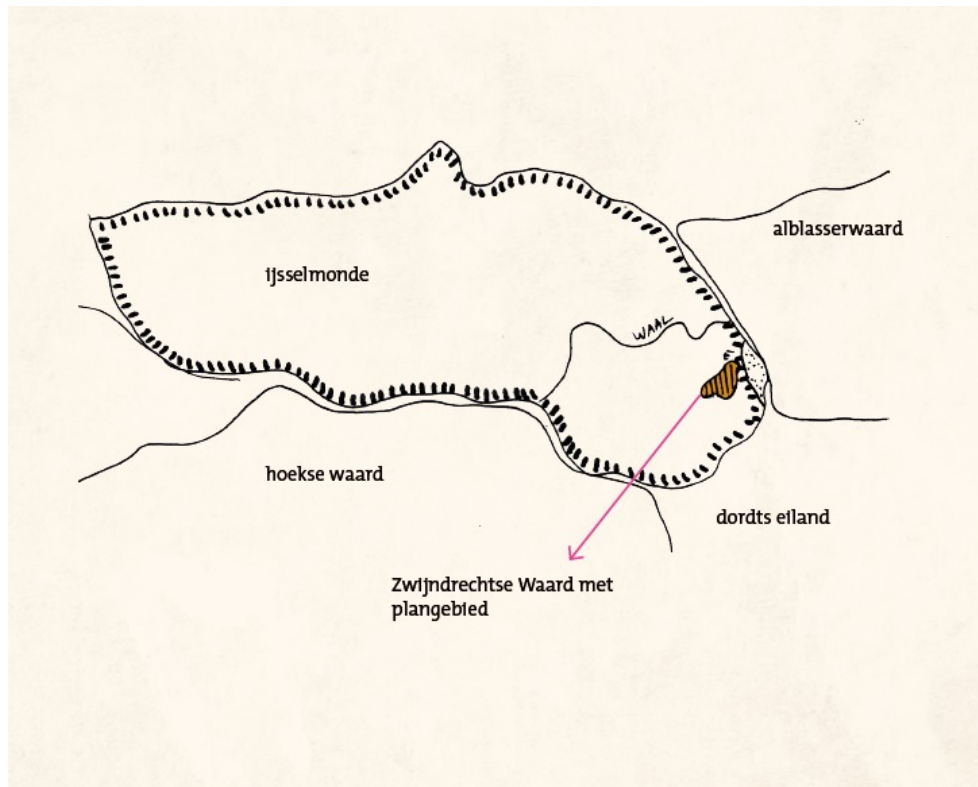
De realisatie van drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' kan de volgende effecten hebben op bovenstaande, of daaraan direct gerelateerde, kenmerken en waarden:

Effect op de ondergrond: Komgronden en oeverwallen zijn ter plaatse niet te zien. Er is wel sprake van een dijk. De Vrouwgelenweg is een oude waterkering, eigenlijk niet hoog genoeg om een dijk te noemen. Toch vormt ze tot vandaag toe een grens voor het waterbeheer. De bijzondere sfeer van het wegprofiel met de bomen en de waterlopen zijn kenmerkend.

Een (hypothetisch) mogelijk effect van het realiseren van de drie woningen zou kunnen zijn dat hierdoor deze sfeer van bomen en waterlopen zou worden doorbroken.

Om dat te voorkomen zal aan de kenmerkende sfeer van bomen en waterlopen langs de Vrouwgelenweg bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen (weginrichting en erfinrichting) speciale aandacht worden besteed.

Effect op cultuur- en natuurlandschappen: Het plangebied ligt in Hendrik-Ido-Ambacht, dat ligt in de Zwijndrechtse Waard, onderdeel van het eiland IJsselmonde. IJsselmonde is gelegen in de Maasdelta en wordt omsloten door de Nieuwe Maas in het noorden, de Oude Maas in het zuiden en de Noord in het oosten.



Afbeelding 15. De ligging van de wijk De Volgerlanden (zijnde de directe omgeving van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80') in de Zwijndrechtse Waard, het zuidoostelijke 'eiland' dat deel uitmaakt van het grote eiland IJsselmonde.

In het plangebied is het cultuur- en natuurlandschap Zwijndrechtse Waard, of IJsselmonde, niet aanwijsbaar aanwezig als een omvattend geheel waar het plangebied deel van uitmaakt. Er is dus geen concrete, fysieke aanleiding waarmee dit omvattende cultuur- en natuurlandschap in de ontwikkeling tot uitdrukking zou kunnen gebracht.

De 'bestaande' relatie met het cultuur- en natuurlandschap Zwijndrechtse Waard, of IJsselmonde, kan dus niet worden geschaad door de beoogde ontwikkeling.

Effect op de stedelijke occupatie: Zoals in paragraaf 3.2.2 is beschreven, wordt de stedelijke groen- en waterstructuur die de provincie in de Visie Ruimte en Mobiliteit indicatief situeert in een 'groene strook' op de kaart die ook het plangebied beslaat, in werkelijkheid gerealiseerd als een meer gedifferentieerde, uitgestrekte groenstructuur die de hele wijk De Volgerlanden-Oost dooradert. Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich een groengebied dat behoort tot die groenstructuur: 'het landje'. Zie paragraaf 2.1..

Een (hypothetisch) mogelijk effect van het realiseren van de drie woningen zou kunnen zijn dat hierdoor deze groen (en water-)structuur zou worden doorbroken.

Om dat te voorkomen zal aan de groen- en waterstructuur van de Volgerlanden-Oost bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen (weginrichting en erfinrichting) speciale aandacht worden besteed.

3.3.5 Beeldkwaliteit: richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart

In paragraaf 3.2.4 wordt ook verwezen naar de regel uit de Verordening ruimte 2014 die zegt dat voor zover de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart in het geding zijn bij de ontwikkeling, aangetoond moet worden dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Zijn de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding bij deze ontwikkeling?

De richtpunten behorend bij lagen van de kwaliteitskaart zijn, volgens paragraaf 3.2.2:

- a. laag van de ondergrond: het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden;
- b. laag van de cultuur- en natuurlandschappen: ontwikkelingen in het licht van de eilanden als geheel benaderen;
- c. laag van de stedelijke occupatie: behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Ad a.

Zoals in paragraaf 3.3.4 is geconstateerd, zijn komgronden en oeverwallen ter plaatse van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' niet waar te nemen. Het richtpunt "het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden" is hier dus niet aan de orde.

Op dit punt hoeft dus niet te worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied met de realisatie van de drie woningen minstens gelijk blijft.

Ad b.

Zoals in paragraaf 3.3.4 is geconstateerd, is het cultuur- en natuurlandschap Zwijndrechtse Waard, of IJsselmonde, in het plangebied niet aanwijsbaar aanwezig als een omvattend geheel waar het plangebied deel van uitmaakt. Het richtpunt "ontwikkelingen in het licht van de eilanden als geheel benaderen" is hier dus niet aan de orde. Een concrete, fysieke aanleiding daarvoor is niet aanwezig in het plangebied.

Op dit punt hoeft dus niet te worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit minstens gelijk blijft.

Ad c.

Zoals in paragraaf 3.3.4 is geconstateerd, dooradert de groen- en waterstructuur van De Volgerlanden-Oost de omgeving, ook de directe omgeving, van het plangebied, zonder dat de realisatie van drie woningen in het plangebied schade doet aan die groen- en waterstructuur. Aan het richtpunt "behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur" wordt voldaan doordat aan die omringende groen- en waterstructuur bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen (weginrichting en erfinrichting) speciale aandacht zal worden besteed.

Omdat het richtpunt "behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur" hier dus aan de orde is, moet worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling minstens gelijk blijft. Dit kan als volgt worden aangetoond.

In paragraaf 3.3.6 staat beschreven: "Wat betreft het oppervlaktewater geldt echter wel het volgende. Er wordt in dit bestemmingsplan exact bepaald (in de planregels en door middel van een gebiedsaanduiding) welke hoeveelheid oppervlaktewater in dit plangebied gerealiseerd moet worden. Er wordt ook voor gezorgd dat deze hoeveelheid oppervlaktewater daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Voor de beschrijving van deze verplichtende regeling ('voorwaardelijke verplichting'), zie paragraaf 5.1 Juridische planopzet."

Deze verplichtende regeling omtrent de hoeveelheid in het plangebied te realiseren oppervlaktewater zal naar verwachting resulteren in een nieuwe strook met oppervlaktewater door het plangebied die wat betreft de waterkwaliteit en ook de waterhuishouding beter zal zijn dan wat zich nu aan waterlopen bevindt in het plangebied.

3.3.6 Onderlegger beeldkwaliteit: ruimtelijke planopzet

De ruimtelijke opzet van het plangebied is weergegeven in afbeelding 16.



Afbeelding 16. Ruimtelijke opzet van het plangebied

In het plangebied hebben een centrale plaats:

- drie woningen, die zich in een bepaalde samenhang tot elkaar bevinden;

Die samenhang wordt in een hoge mate bepaald door:

- de woonpercelen waarop die woningen gesitueerd worden;
- de ontsluitingsweg.

Daarnaast bevindt (bevinden) zich in het plangebied:

- oppervlaktewater;
- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, ook voor bezoekers;
- bermen, bomen, taluds.

Drie disclaimers bij deze planopzet: wat zegt deze planopzet niet

1. De vlekken die de woningen aanduiden, zijn ingetekend op basis van het schetsontwerp behorend bij het principebesluit van burgemeester & wethouders van februari 2018 (zie paragraaf 1.1 en afbeelding 2). Dat wil niet zeggen dat de vormen die deze woningvlekken hebben, precies moeten worden aangehouden bij de ontwikkeling van de concrete bouwplannen.
2. Het oppervlaktewater en de bermen, bomen en taluds zijn niet als zodanig herkenbaar weergegeven in de ruimtelijke planopzet en worden ook niet vastgelegd in het bestemmingsplan.
3. De parkeerplaatsen zijn niet als zodanig herkenbaar weergegeven in de ruimtelijke planopzet en worden ook niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ad 2.

Wat betreft het oppervlaktewater geldt echter wel het volgende. Er wordt in dit bestemmingsplan exact bepaald (in de planregels en door middel van een gebiedsaanduiding) welke hoeveelheid oppervlaktewater in dit plangebied minstens gerealiseerd moet worden. Er wordt ook voor gezorgd dat deze hoeveelheid oppervlaktewater daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Voor de beschrijving van deze verplichtende regeling ('voorwaardelijke verplichting'), zie paragraaf 5.1 Juridische planopzet.

Wat zegt deze planopzet wel

De in afbeelding 16 weergegeven ruimtelijke planopzet geeft aan welke woonpercelen (groene kleur) er zullen komen (ongeveer, want de grenzen liggen nog niet precies vast) en waar de ontsluitingsweg komt (grijs). De ruimte voor de ontsluitingsweg is tevens een ruimte voor oppervlaktewater en voor bermen, bomen en taluds, en bij de woonpercelen ook voor tuinen.

Verder laat de ruimtelijke planopzet zien dat het zuidoostelijke woonperceel veruit het grootst is van de drie percelen (zie voor de oppervlakten: paragraaf 2.2). Dat woonperceel vertoont ook een bepaalde dominantie ten opzichte van de andere woonpercelen. Het westelijke en het noordoostelijke woonperceel flankeren als het ware de oprit naar het - grote - zuidoostelijke woonperceel. Op het laatstgenoemde perceel kan een bebouwing komen die in de breedte en de diepte op een bijzondere manier de ontsluitingsweg 'opvangt': deze als een oprijlaan begeleidt en beëindigt. Wegens zijn omvang en zijn positie in dit ensemble is op het grote perceel is ook de grootste bebouwing geprojecteerd. Dit wordt ook onderstreept door daarbij passende bebouwingsregels, die speciaal gelden voor dat perceel (zie paragraaf 5.1 Juridische planopzet).

Bovenstaande ruimtelijke planopzet is bedoeld als een onderlegger voor de te bereiken beeldkwaliteit in het plangebied.

3.3.7 Conclusie ten aanzien van het bestemmingsplan

De realisatie van de drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' sluit goed aan op de woningbouwprogrammering voor De Volgerlanden, en daarmee op de (nog steeds van kracht zijnde) lokale 'Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht. Van woonvisie naar wonen met visie (2007)'.

Op grond van bepalingen in de provinciale Verordening ruimte 2014 zijn beeldkwaliteitsparagrafen opgenomen in dit hoofdstuk: de paragrafen:

- 3.3.3 Beeldkwaliteit: Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2015);
- 3.3.3 Beeldkwaliteit: effect ontwikkeling op bestaande kenmerken en waarden;
- 3.3.5 Beeldkwaliteit: richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart.

In paragraaf 3.3.4 zijn twee zaken als speciaal aandachtspunt bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen (weginrichting en erfinrichting) naar voren gekomen:

- de kenmerkende sfeer van bomen en waterlopen langs de Vrouwgelenweg;
- de groen- en waterstructuur van de Volgerlanden-Oost.

In paragraaf 3.3.5 is de vermeerdering van ruimtelijke kwaliteit aan de orde gekomen die naar verwachting zal volgen uit de in de planregels opgenomen verplichting omtrent de hoeveelheid in het plangebied te realiseren oppervlaktewater.

In paragraaf 3.3.6 is de ruimtelijke opzet van het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' beschreven. Deze is bedoeld om te fungeren als een onderlegger voor de te bereiken beeldkwaliteit in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Gezien de beperkte reikwijdte van dit bestemmingsplan zijn niet alle milieuonderzoeken noodzakelijk. Het plan biedt een bouwmogelijkheid voor drie nieuwe woningen. Hieronder wordt een en ander toegelicht.

4.1 Aanmeldnotitie m.e.r.

4.1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. 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. Onderhavige notitie voorziet hierin voor de realisatie van 'Achter Vrouwgelenweg 80' te Hoedekenskerke; de ontwikkeling van drie nieuwe woonhuizen.

In het kader van het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' is door od205 een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (zie 4.1.2) opgesteld.

Uit deze notitie blijkt dat de activiteiten die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Het voorstel is om de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', te weten:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.1.3 Kenmerken van het project

Het gaat om een relatief klein particulier ontwikkelingsproject voor de locatie achter de woning op het perceel Vrouwgelenweg 80 in Hendrik-Ido-Ambacht. De bedoeling is om hier drie nieuwe woningen te realiseren. In februari 2018 hebben burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht het besluit genomen om in principe mee te willen werken aan deze ontwikkeling.

De ontwikkeling omvat:

- twee vrijstaande woningen (maximum grondoppervlakte 210 m²) op woonkavels - westelijk en noordoostelijk in het plangebied - van elk circa 1.150 m², met een standaard omvang aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke, overeenkomstig de wettelijk 'vergunningvrij' toegestane omvang van dergelijke 'bouwactiviteiten' op grond van artikel 2 en 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht;
- een vrijstaande woning (maximum grondoppervlakte 270 m²) op een grote woonkavel - zuidoostelijk in het plangebied - (circa 2.600 m²), met een relatief grote omvang aan bijgebouwen (maximaal 310 m²) (maatwerkbepaling speciaal voor dit grote woonkavel).

Het gehele plangebied heeft een omvang van circa 6.370 m².

Deze ontwikkeling sluit aan op de ontwikkeling van de wijk De Volgerlanden-Oost. Omdat het een particuliere ontwikkeling is, wordt voor deze ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

4.1.4 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: - wetlands; - kustgebieden; - berg- en bosgebieden; - reservaten en natuurparken; - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn); - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden; - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Ad a. Het plangebied is onbebouwd, met uitzondering van één tuinhuisje en één stalletje en is thans in gebruik als tuin. Het gebruik verandert van tuin naar wonen met tuin erbij. Dat dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is onderbouwd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. De verandering op zich rechtvaardigt niet het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Ad 2. Het plangebied ligt geheel buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op afstand van het bestemmingsplan (circa 1 kilometer) ligt een gebied met de volgende aanduidingen (zie afbeelding 17):

- bestaande en nieuwe natuur;
- grote wateren en Noordzee.

In het kader van het grotere bestemmingsplan De Volgerlanden - Oost, waar het plangebied door omsloten wordt, is al een afweging gemaakt tussen groen en rood. Het gebied ligt in de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht en wordt omringt door woningbouw en andere 'rode' activiteiten. De woning Vrouwgelenweg 80 ten zuidwesten van het plangebied is niet meer aanwezig; er wordt nieuw gebouwd. Mogelijk worden bomen gekapt en watergangen gedempt om de realisatie van de drie woningen mogelijk te maken. Voor het gedempte water en de toename aan verhard oppervlak zal binnen het plangebied compensatie worden gezocht voor oppervlaktewater om zo de waterberging te garanderen.



Afbeelding 17: NNN gebieden in de buurt van het plangebied

Ad c. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen van de in de opsomming genoemde (potentieel) waardevolle gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd¹. Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd.

Het aspect archeologische waarden geeft geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.1.5 Kenmerken van het potentiële effect

Het feitelijke gebruik van de gronden binnen het plangebied wijzigt, van een woonbestemming zonder mogelijkheden voor de bouw van woningen naar een woonbestemming met mogelijkheden voor de bouw van (drie) woningen. De beoogde ontwikkeling is getoetst op haar milieugevolgen en aan de daarvoor gestelde wettelijke normen. Op basis van de verschillende uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieugevolgen beperkt zijn.

4.1.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen realisatie van drie woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' niet te verwachten zijn. Op grond hiervan bestaat er geen aanleiding om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren als bedoeld in artikel 7.16 en verder van de Wet milieubeheer.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconstateerd dat in de directe omgeving van de nieuwe locatie één bedrijf voorkomt waarvan de hinderzone tot over het plangebied zou kunnen reiken:

- Vrouwgelenweg 84: hoofdkantoor HAP Foods Holland BV (en HAP Trading en HAP Forwarding).

De activiteiten van dit bedrijf zijn: handel, zowel nationaal als internationaal, in voornamelijk temperatuurgevoelige levensmiddelen, zoals vlees, vis, wild, gevogelte, alsmede in agrarische en andere producten, daaronder begrepen:

- a. de import, export, opslag, inkoop, verkoop en het transport daarvan;
- b. het exploiteren van koel- en vrieshuizen;
- c. het voeren van agenturen.

Onder 'andere producten' en het 'voeren van agenturen' is begrepen:

- d. de hiervoor genoemde werkzaamheden in dranken, meubelen, bouwmaterialen, auto's, vrachtauto's, machines).

Aan de Vrouwgelenweg bevindt zich het hoofdkantoor van dit bedrijf. Dit is in het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost bestemd als 'Kantoor'. Voor de kantoorfunctie geldt volgens de bovengenoemde VNG-brochure een hinderafstand van 10 meter (geluid).

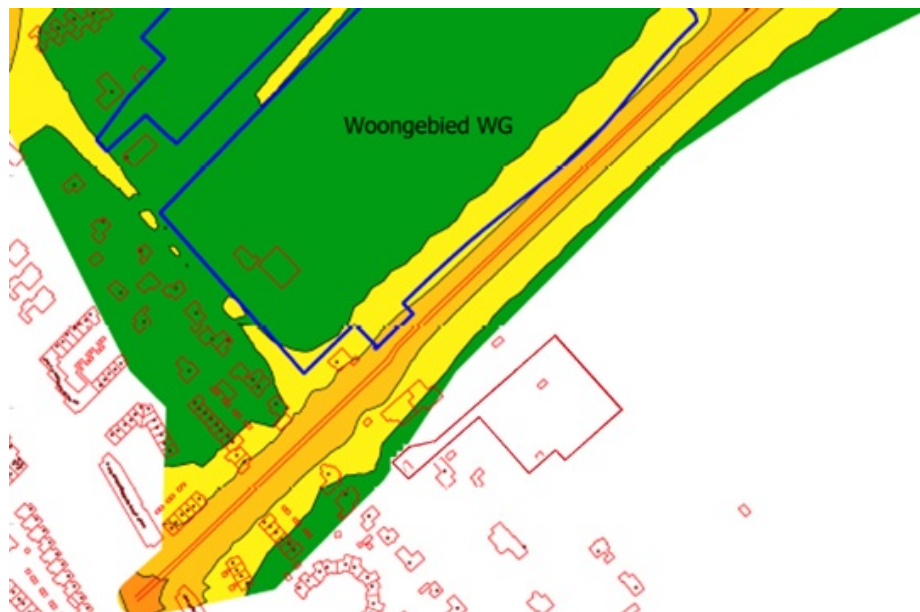
Van dit hoofdkantoor (gemeten vanaf de rand van de bestemming 'Kantoor') gaat geen milieuzone uit die reikt tot aan de gevels van de woningen die gerealiseerd kunnen worden op grond van het bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80'. De 10 meter-zone bereikt de bouwvlakken die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, niet.

Dus kan er vanuit worden gegaan dat in het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuw geluidsgevoelig object wordt mogelijk gemaakt binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Met het plan wordt de realisatie van drie geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De maximaal toelaatbare waarde van 48 dB (voorkeurswaarde) wordt niet overschreden, zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de planvorming voor het gebied Volgerlanden-Oost. Zie Bijlage 1 pagina [28]. Zie ook afbeelding 18.



Afbeelding 18. Uitsnede van de kaart op pagina [28] van Bijlage 1 Toegevoegd is, indicatief, de contour van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80'. Deze kaartuitsnede laat de geluidscontouren zien van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied. Oranje = 53 dB - 58 dB. Geel = 48 dB - 53 dB. Groen = 0 dB - 48 dB. Het plangebied ligt in de groene gebied (dat aan de rand van het onderzoeksgebied niet groen meer is ingekleurd). Dat betekent dat de voorkeurswaarde van 48 dB op deze locatie niet wordt overschreden.

Er kan worden geconcludeerd dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen gelden voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Achter Vrouwgelenweg 80.

4.4 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet luchtkwaliteit dragen 'kleine' projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit. Grote projecten, zoals bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen), dragen wel in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', een regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 31 oktober 2007, geeft de categorieën van gevallen aan die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in het geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, volgens artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en artikel 4 lid 2 bijlage 3B.2 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Het onderhavige bestemmingsplan, dat de toevoeging van drie nieuwe woningen mogelijk maakt, is zodanig beperkt van omvang dat gesteld mag worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het ontwikkelingsgebied voor de jaren 2016, 2020 en 2030 afgelezen. In de verkeersmodellen die gebruikt worden bij de NSL-monitoringstool is de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkelgebieden in de omgeving reeds opgenomen in het model voor de jaren 2020 en 2030. Er zijn derhalve geen aanpassingen doorgevoerd aan de data afkomstig uit de NSL-rekentool.

NO₂

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties voor NO₂ in alle gevallen afnemen ten opzichte van 2016. In geen van de gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde overschreden.

PM₁₀

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties voor PM₁₀ in 2020 licht toenemen ten opzichte van 2016. In 2030 neemt de concentratie echter weer af.

Ter plaatse van het plangebied is de concentratie PM₁₀ in 2030 kleiner dan de concentratie in 2016. Er wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ (40 µg/m³).

De wereldgezondheidsorganisatie (WHO) beoogt een advieswaarde van een jaargemiddelde waarde van 20 µg/m³. Deze wordt in 2020 licht overschreden (maximale geconstateerde waarde bedraagt 20,2 µg/m³) maar in 2030 neemt de concentratie weer af tot onder de WHO-advieswaarde.

PM_{2,5}

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties PM_{2,5} in 2020 licht toenemen, maar in 2030 weer licht afnemen. De jaargemiddelde grenswaarde (25 µg/m³) wordt in geen geval overschreden. Ook de jaargemiddelde richtwaarde voor 2020 (20 µg/m³) wordt in geen geval overschreden. Er wordt in 2030 echter net niet voldaan aan de WHO-advieswaarde van 10 µg/m³. De maximale waarde in 2030 bedraagt 10,1 µg/m³.

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de risico's van het vervoer en gebruik van gevaarlijke stoffen. Doel is hierin voor burgers een acceptabel veiligheidsniveau te waarborgen. Het risico wordt hierbij bepaald door de kans op en het effect van een incident met gevaarlijke stoffen.

4.5.1 Buisleidingen

Door het plangebied Volgerlanden-Oost loopt een hogedruk aardgasleiding. De plaatsgebonden contour ligt op de leiding zelf en vormt geen probleem. Hier moet gekeken worden naar het groepsrisico. Op basis van de rapportage “Kwantitatieve Risicoanalyse Gasunieleiding A-555 Volgerlanden te Hendrik-Ido-Ambacht” d.d. 20 april 2015, uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, en het bijbehorende advies van de Veiligheidsregio ZHZ d.d. 21 april 2015 (kenmerk 2014/4593b/PG) blijkt dat volstaan kan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording vanwege de buisleiding. Zie voor deze rapportage plus bijbehorend advies: Bijlage 2 bij de plantoelichting.

Groepsrisicoverantwoording buisleiding

Een verantwoording bestaat uit de volgende elementen:

- risico's;
- zelfredzaamheid;
- beheersing van een incident met de gasleiding.

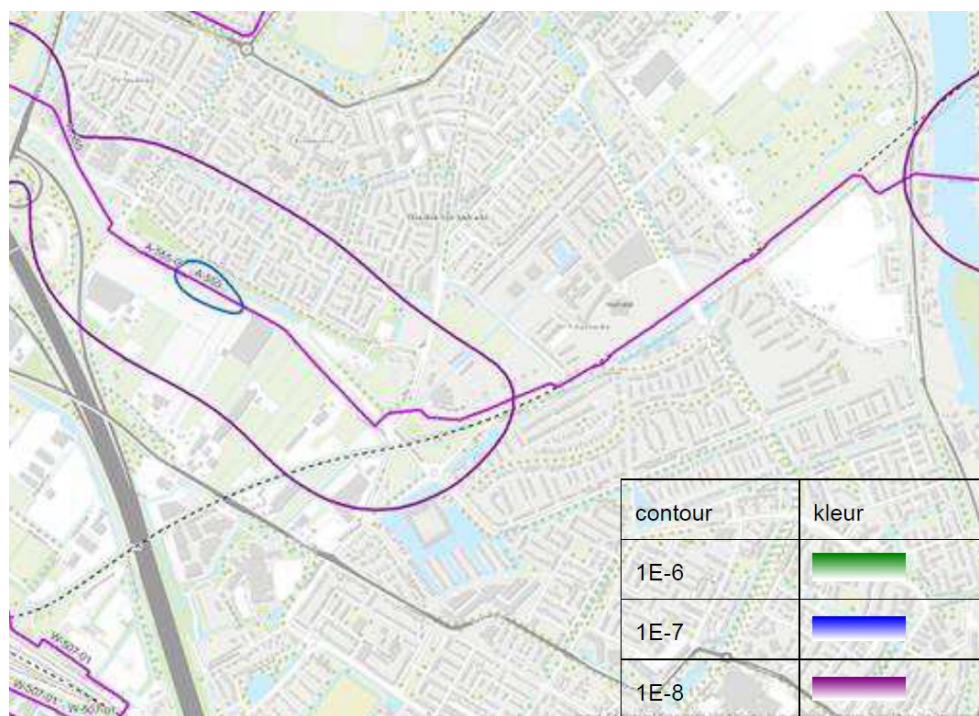
4.5.2 Risico's

De risico's zijn beschreven in de bovengenoemde kwantitatieve risico-analyse van Gasunie. Hieruit blijkt dat de leiding ter plaatse van het plangebied geen $PR10^{-6}$ contour kent. Dat betekent dat er geen ruimtelijke beperkingen zijn, als gevolg van deze leiding. Het groepsrisico is eveneens berekend. De conclusie is dat het groepsrisico niet veranderd als gevolg van dit plan.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid gaat over de mate waarin mensen in staat zijn, zichzelf in veiligheid te brengen. In de meeste gevallen is het bericht om naar binnen te gaan en ramen en deuren te sluiten voldoende. Zo ook in deze situatie. De afstand tussen plangebied en leiding is zodanig dat bij een incident een verblijf binnen voldoende bescherming biedt.

Het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80' ligt op een grote afstand van de leiding, vanaf 300 meter. Dit is inzichtelijk gemaakt via de afbeelding 18 en tabel 1.



Afbeelding 19. Ligging PR-contouren langs de leiding A-555 en het plangebied

Op basis van de onderstaande tabel, afkomstig uit het advies van de veiligheidsregio, kan het effect variëren tussen secundaire branden en geen effecten, in geval van langdurige blootstelling. Bij kortdurende blootstelling zijn er nauwelijks effecten. De tabel geeft aan wat mogelijke effecten zijn, indien er iets met de gasleiding gebeurt.

	Kortdurende blootstelling	Langdurende blootstelling	42 inch hogedruk
35 kW/m ²	100 % letaliteit		190
10 kW/m ²	PBM ¹	Secundaire branden	350
3 kW/m ²	Veilig	PBM	675
1 kW/m ²	Veilig	Veilig	1125

Tabel 1. Contouren (in meters) van warmtestraling bij aardgastransportleidingen (Bron: "Gele kaart, versie 6, september 2008" en letaliteitsgrenzen (beide Gasunie))

4.5.3 Beheersing van een incident

Hulpdiensten moeten een incidentlocatie kunnen bereiken, en tevens voldoende blusmiddelen (water) tot hun beschikking hebben om er voor te zorgen dat een incident beheerst blijft. De infrastructuur langs de gasleiding wordt niet aangepast als gevolg van dit plan, daarmee is de bereikbaarheid geborgd.

De bereikbaarheid in de wijk is op basis van het wegenplan zodanig, dat er voldoende wegen de wijk in leiden en daarmee ook vluchtroute zijn. Voor brandweer voertuigen is er rekening mee gehouden dat de belasting van de wegen geschikt is voor een brandweervoertuig. Ten aanzien van de bluswatervoorziening wordt aangesloten bij de handreiking bluswater en bereikbaarheid. Hiervoor wordt afstemming gezocht met de veiligheidsregio, zodra de plannen concreter uitgewerkt zijn.

4.5.4 Conclusie

De gasleiding voldoet aan de wetgeving, waarbij er geen 10^{-6} contour is. Ook het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Bij een incident bij de gasleiding hebben mensen de beste bescherming indien de landelijke uitgangspunten voor een calamiteit opgevolgd worden (ramen en deuren sluiten).

In verband met de beheersing van het incident en uiteindelijk de bereikbaarheid en bluswater in de wijk, wordt aangesloten bij de handreiking bluswater en bereikbaarheid en vindt afstemming met de veiligheidsregio plaats.

Voor dit plan worden de restrisico's als acceptabel gezien.

4.6 Energie

Het Rijk heeft in 2016 haar Energieagenda vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat alle woningen van het aardgas af moeten. Er wordt geen nieuwe aardgasinfrastructuur meer aangelegd en de aansluitplicht aardgas wordt geschrapt. De huidige wetgeving (zoals de Gas- en Elektriciteitswet) moet daarop nog worden aangepast. Duidelijk is dat de lokale overheid een belangrijke rol krijgt in het doorvoeren van die verandering.

Op dit moment is dit wettelijk niet te regelen. Wel is het mogelijk om met hogere duurzaamheidsambities aardgasloze functies te realiseren door deze ambities in een vroeg stadium bij gebiedsontwikkeling te betrekken.

Beoordeling

Het bestemmingsplan kan het gasloos bouwen niet afdwingen. Tevens is het gasloos bouwen geen onderdeel van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Desalniettemin wordt zoveel mogelijk gestuurd op het realiseren van gasloze nieuwbouwwoningen, zodat deze in de toekomst niet alsnog omgezet moeten worden naar elektrisch of aangesloten moeten worden op een warmtenet.

Het plan maakt de bouw van 3 nieuwbouwwoningen mogelijk. De gemeente is geen eigenaar van de gronden en zal in overleg met de initiatiefnemer zoeken naar mogelijkheden om de woningen gasloos te bouwen.

4.7 Water

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. De realisatie van drie nieuwe woningen op de locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' (totale oppervlakte plangebied: circa 6.370 m²) zorgt voor een toename van het verhard oppervlak met maximaal 2.950 m².

Deze 2.950 m² worden als volgt gespecificeerd:

- 1.450 m² maximaal mogelijke grondoppervlakte woonbebouwing (woningen en bijgebouwen), gespecificeerd als 360 m² voor het westelijke en 360 m² voor het noordoostelijke woonperceel, en 730 m² voor het zuidoostelijke woonperceel;
- 500 m² geschatte maximale oppervlakte aan paden, terrassen e.d., gespecificeerd als 100 m² voor het westelijke en 100 m² voor het noordoostelijke woonperceel, en 300 m² voor het zuidoostelijke woonperceel;
- 1.000 m² geschatte maximale oppervlakte wegdek; uitgaande van de veronderstelling dat van de circa 1470 m² die buiten de drie woonpercelen valt, circa 2/3de als weg verhard zal worden.

Hieruit volgt dat de wateropgave voor dit bestemmingsplan de volgende inhoud moet krijgen:

1. er moet $10\% \times 2.950 \text{ m}^2 = 295 \text{ m}^2$ aan oppervlaktewater worden gerealiseerd in het plangebied;
2. hieraan moet nog worden toegevoegd: de eventuele oppervlakte van bestaande watergangen die

worden gedempt.

Door middel van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' (zie afbeelding 20, in paragraaf 5.1) wordt gewaarborgd dat deze oppervlakte aan open water daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Deze aanduiding ligt over het hele plangebied en maakt deel uit van een regeling die degenen die het plangebied ontwikkelen, verplicht om, voordat de door hen gebouwde woningen voor bewoning beschikbaar komen, het totaal van 295 m² aan oppervlaktewater in dit plangebied te realiseren. Zolang deze hoeveelheid oppervlaktewater niet is gerealiseerd, mag er niet gewoond worden in het plangebied.

4.8 Bodem en asbest

4.8.1 Inleiding

Tritium Advies B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Vrouwgelenweg. Zie Bijlage 3 bij deze plantoelichting. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanprocedure voor de locatie en de toekomstige aanvragen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging die mogelijk een belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanprocedure.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende verdachte deellocaties onderscheiden. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1 (april 2016):

- A. Gehele locatie (verdacht);
- B. Onderzoek bestrijdingsmiddelen (verdacht);
- C. Onderzoek PFAS (verdacht).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden ter plaatse van de geplande ontsluitingsweg bijmengingen aangetroffen met (sporen) puin. Omdat de herkomst en kwaliteit van het puin onbekend is, is deze verdacht op het voorkomen van asbest. In overleg met de opdrachtgever is direct een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 (december 2017) ter plaatse van de aangetroffen bijmengingen met puin in de bodem.

4.8.2 Verkennend bodemonderzoek

Gehele locatie (A)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, PAK, molybdeen en nikkel. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium

Onderzoek bestrijdingsmiddelen (B)

Uit de analyseresultaten blijkt de bovengrond licht verontreinigd te zijn met drins. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met organochloorbestrijdingsmiddelen.

Onderzoek PFAS (C)

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de kleiige bovengrond PFOA (perfluorooctaanzuur), PFOS (perfluorooctaansulfonzuur) en PFHpA (perfluorheptaanzuur) zijn aangetoond. In de kleiige en zandige ondergrond (rond de grondwaterstand) is PFOA aangetoond. In het grondwater is PFOA, PFOS en PFBA (perfluorbutaanzuur) aangetoond. Deze stoffen vallen onder de verzamelnaam PFAS. Bij de gemeten gehalten/concentraties PFOA is geen sprake van humane risico's (RIVM 2017-0092).

4.8.3 Verkennend asbestonderzoek (geplande ontsluitingsweg)

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is het maaiveld en het uitkomende materiaal beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen (zie Bijlage 4). Hierbij zijn zowel op het maaiveld als in het uitkomende materiaal géén asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de puinhoudende grond géén asbest is aangetoond in de fijne fractie (<20 mm).

4.8.4 Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanprocedure van de onderzoekslocatie en de voorgenomen aanvragen van omgevingsvergunningen voor bouwen. In de grond is PFOA, PFOS en PFHpA aangetoond. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid heeft aangegeven dat de handreiking voor PFOA houdende grond (vooralsnog) eveneens gebruikt kan worden voor PFOS houdende grond. De vrijkomende grond kan derhalve, conform het stand-still principe, alleen worden toegepast op locaties binnen dezelfde zone met verhoogde PFOA gehalten, of binnen een zone dichterbij de verontreinigingsbron dan de herkomstlocatie. Toepassen van de grond is derhalve toegestaan in de zones 1, 2 en 3. Hoe dient te worden omgegaan met de overige aangetoonde PFAS verbindingen is onbekend.

Indien grondwater wordt onttrokken op de locatie dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde concentraties PFOA (en overige PFAS).

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om hergebruik van de grond af te stemmen met het bevoegd gezag. Bijvoorbeeld middels een Bbk melding voor het elders toepassen van grond.

4.9 Ecologie

4.9.1 Inleiding

Tritium Advies B.V. heeft een quickscan flora en fauna (zie Bijlage 5) uitgevoerd ten behoeve van het voornemen om op de locatie Vrouwgelenweg 80 te Hendrik-Ido-Ambacht drie woningen te realiseren. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.370 m² en is onbebouwd, met uitzondering van één tuinhuisje en één stalletje en is thans in gebruik als tuin. De woning Vrouwgelenweg 80 ten zuidwesten van het plangebied is niet meer aanwezig; er wordt nieuw gebouwd. Mogelijk worden bomen gekapt en watergangen gedempt om de realisatie van de drie woningen mogelijk te maken.

Voor de realisatie van de drie woningen wordt een juridisch-planologische procedure doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure dient onder andere een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld.

Doel van het onderhavige onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie blijkt uit een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) of er een overtreding te verwachten is van de Wnb. Tevens wordt duidelijk of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk

is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. In veel situaties is het uitvoeren van een verkennend onderzoek echter reeds voldoende zijn om aan te tonen of een plan uitgevoerd kan worden met of zonder enkele eenvoudige maatregelen of aanpassingen om een overtreding van de Wnb te voorkomen.

4.9.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie Zuid-Holland hanteert geen externe werking als het gaat om NNN. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

4.9.3 Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Drie bomen in het plangebied zijn geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor vleermuizen. Indien deze bomen worden gekapt dient er voorafgaande aan de kap aanvullend onderzoek plaats te vinden in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode van 15 mei tot 15 juli en twee in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging.

Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In

de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de kap- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied is geschikt voorplantingswater en landhabitat aanwezig voor de alpenwatersalamander. Het is mogelijk dat door de voorgenomen plannen de aanwezige watergangen (deels) gedempt worden. Om deze redenen dient aanvullend onderzoek gedaan te worden naar de alpenwatersalamander. In de geschikte watergangen dient in juni te worden geschept met een schepnet om af- of aanwezigheid van larven en/of volwassen exemplaren van deze soort aan te tonen zoals wordt omschreven in het kennisdocument van de kamsalamander (BIJ12, 2017). De kamsalamander vertoont namelijk overeenkomstig gedrag waardoor dit kennisdocument deels ook gevolgd kan worden voor de alpenwatersalamander. Ook wordt in het kennisdocument verwezen naar de aanwezigheidsprotocollen van Netwerk Groene Bureau's (verder: NGB). Het NGB heeft namelijk wel een methode en werkwijze om af- of aanwezigheid van de alpenwatersalamander aan te tonen. Deze is vergelijkbaar met de methode en werkwijze van voornoemd kennisdocument.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Indien de watergangen of delen daarvan gedempt worden, dient er rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor alle aanwezige dieren en planten. De werkzaamheden aan de watergangen dienen te worden uitgevoerd in de periode 15 augustus tot 1 november met een voorkeur voor de maand oktober. Dit is namelijk de periode tussen de voortplanting en de winterrust van vissen en amfibieën. Bovendien hebben water- en oeverplanten in deze periode zaad gezet. De maand oktober is tevens de minst kwetsbare periode voor vissen zoals bijvoorbeeld de kleine modderkruiper. De watertemperatuur dient niet hoger te zijn dan 20 graden Celsius en niet lager dan 4 graden Celsius. De luchttemperatuur moet boven het vriespunt liggen en er mag geen ijs aanwezig zijn in de watergangen. Bij het dempen van de watergangen wordt indien nodig de waterstand verlaagd tot circa 20 cm. Dit kan worden toegepast door bijvoorbeeld gebruik te maken van dammen en het wegpompen van water. De in de watergang aanwezige vissen en amfibieën worden door een deskundige weggevangen met behulp van elektrische visapparatuur of schepnet en verplaatst naar een geschikt water in de nabije omgeving. Het water wordt zo snel mogelijk na het wegvangen gedempt. Bij het dempen van een deel van de watergangen kan een tijdelijke dam worden geplaatst. Na de dieren te hebben weggevangen kan de definitieve dam aangelegd worden.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd, zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de overige amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

4.9.4 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

4.9.5 Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de conclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels, vissen, amfibieën en reptielen dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar boom bewonende vleermuizen is noodzakelijk indien de drie betreffende bomen dienen te worden gekapt;
- nader onderzoek naar de alpenwatersalamander is noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Nader onderzoek:

In juni 2018 zijn twee bezoeken aan de Vrouwgelenweg 80 te Hendrik Ido Ambacht gebracht om vast te stellen of de alpenwatersalamander aldaar voorkomt. De salamander is er niet aangetroffen. In juni en juli 2018 zijn twee bezoeken aan de genoemde lokatie gebracht om te vast te stellen of er kraam- of zomerverblijven van vleermuizen zijn. Deze zijn er niet aangetroffen. Er zullen nog twee bezoeken aan de genoemde lokatie gebracht worden om te kijken of er paarverblijfplaatsen van vleermuizen zijn. Deze bezoeken zullen conform het vleermuisprotocol worden afgelegd tussen 15 augustus en 1 oktober. Dit alles conform de adviezen omtrent het vervolgonderzoek die in de 'Quicksan Flora en Fauna Vrouwgelenweg 80 Hendrik Ido Ambacht' opgesteld door Tritium Advies BV gegeven zijn.

De resultaten van dit onderzoek zullen in de volgende versie van dit bestemmingsplan worden meegenomen. [PM]

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

Transect heeft in april 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied achter de Vrouwgelenweg 80 (zie Bijlage 6). De aanleiding voor het onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en toekomstige aanvragen van omgevingsvergunningen die de realisatie van een drietal woningen in het plangebied mogelijk moeten maken. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

In het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is.

4.10.2 Het vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd. In de ondergrond van het plangebied zijn zoetwater-getijde-afzettingen aanwezig, die overeenkomen met de door Coppens (2012a) gekarteerde crevasse ten noordoosten van het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek heeft de top van deze afzettingen een middelhoge archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is echter vastgesteld dat de top ongerijpt is en er geen sporen van bodemvorming in de klei aanwezig zijn.

De landschappelijke omstandigheden moeten in ieder geval nat geweest zijn. De vraag is zodoende in hoeverre deze afzettingen daadwerkelijk bewoonbaar zijn geweest. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek in combinatie met het ontbreken van vindplaatsen tijdens de eerdere onderzoeken in en de omgeving van het plangebied op dit niveau, wordt voorgesteld de archeologische verwachting hier naar laag bij te stellen.

De top van het veen is op een aantal plaatsen niet meer intact (als gevolg van erosie) en veraarde of sterk verteerde trajecten – die op relatief drogere omstandigheden wijzen, ontbreken. Ook binnen het veen zijn geen aanwijzingen voor relevante bodemniveaus waargenomen. Zodoende is de archeologische verwachting op resten uit de periode IJzertijd-Vroege Middeleeuwen laag.

Wat betreft de overige perioden is de verwachting binnen het onderzochte (diepte-)traject laag op basis van het bureauonderzoek. Er zijn aan het maaiveld hoofdzakelijk komafzettingen en afgetopte slappe, crevasseafzettingen gevonden, die begraven liggen onder een pakket overslagsediment als resultaat van de overstroming van de Zwijndrechtse Waard in 1315. Waarschijnlijk is ook een deel van het sediment tijdens de doorbraak verdwenen.

4.10.3 Advies

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de realisatie van de nieuwe woningen geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de gemeente dienen te worden gemeld.

4.10.4 Conclusie

De locatie 'Achter Vrouwgelenweg 80' zou, op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, in dit bestemmingsplan in zijn geheel de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' moeten krijgen. Deze bestemming wordt echter achterwege gelaten op grond van bovenstaand advies.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Juridische planopzet

Het digitale bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0531.bp34Vrouwgelenw80-2001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het digitale bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' treedt in de plaats van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' (uiteraard slechts binnen de grenzen van het plangebied 'Achter Vrouwgelenweg 80').

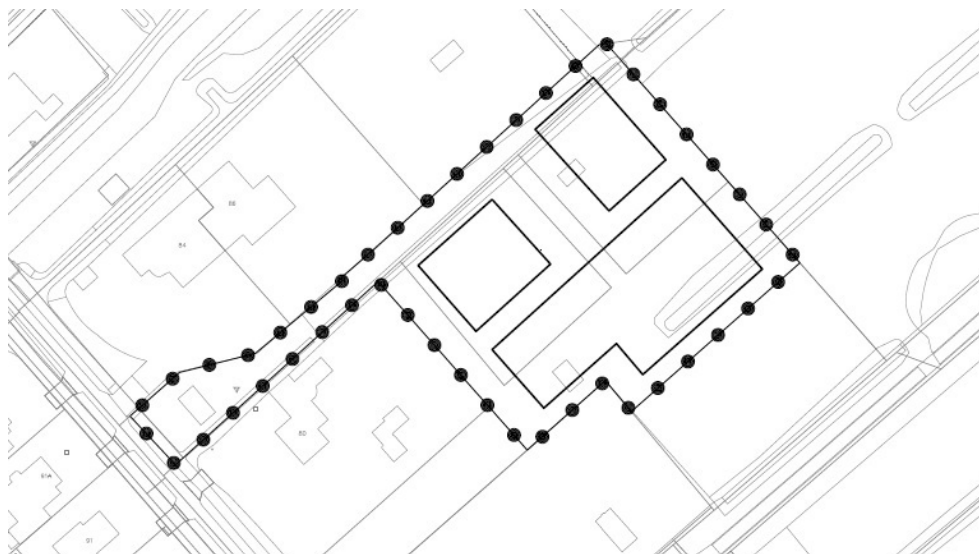
Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen dat voorkomt in de regels van het plan, ter verduidelijking van hun betekenis en ter voorkoming van misverstanden.

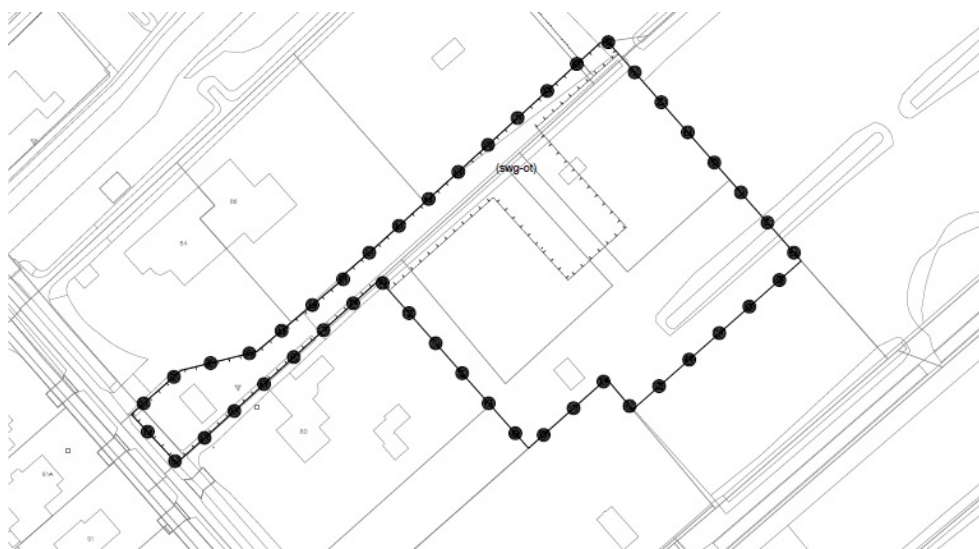
In artikel 2 wordt de wijze van meten toegelicht. Hierbij wordt uitleg gegeven van diverse begrippen die te maken hebben met het (eenduidig) bepalen van meetpunten, afstanden en oppervlakten.

In artikel 3 zijn de regels voor de bestemming 'Woongebied' opgenomen. De bestemming 'Woongebied' is toegedeeld aan het hele plangebied, omdat dit voor een nog verder te ontwikkelen bouwplan als de juiste (flexibiliteit biedende) bestemming wordt gezien. Op de grond met de bestemming 'Woongebied' is voorzien in ruimte voor in ieder geval zes wezenlijke onderdelen van deze woonontwikkeling:

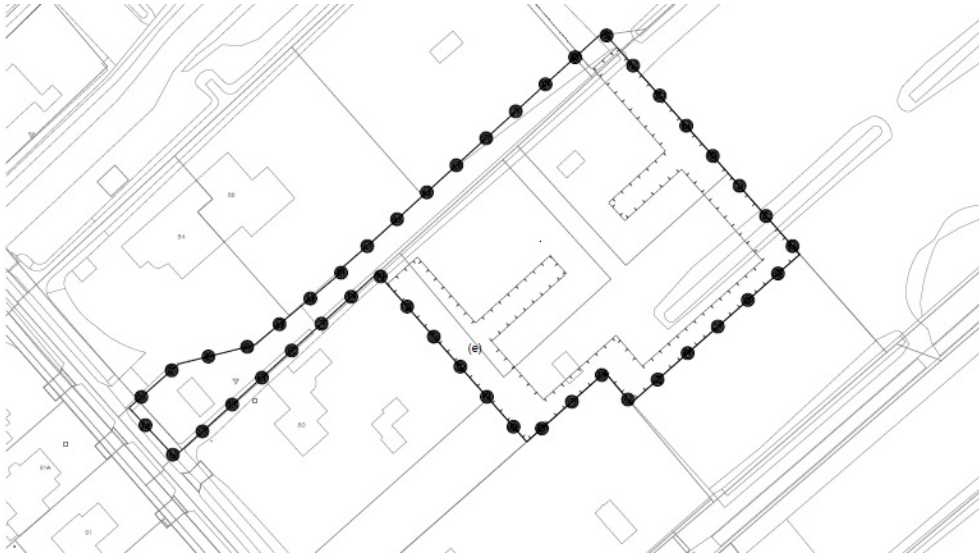
1. bouwvlakken voor de woningen (zie afbeelding 20);
2. grond met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - ontsluiting en tuin' voor zowel de ontsluitingsweg van het woongebiedje als voor voortuinen (groenstroken, water en dergelijke passen ook onder deze aanduiding) (zie afbeelding 21);
3. grond met de aanduiding 'erf' voor de gebieden bij de woningen die buiten het bouwvlak vallen en die ook niet vallen onder het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van woongebied - ontsluiting en tuin' (zie afbeelding 22);
4. water dat op grond van de wateropgave moet worden gerealiseerd in dit plangebied (de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' ligt over het hele plangebied en maakt deel uit van een regeling die de ontwikkelaar(s) verplicht om voldoende open water te realiseren) (zie afbeelding 23).
5. voorgeveloriëntatie met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgeveloriëntatie' om zo te regelen waar de voorgevel van een gebouw zich op moet richten (zie afbeelding 24).
6. hekwerken uitgesloten. Een vlak met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerken uitgesloten' is opgenomen om te regelen waar de weg openbaar toegankelijk moet blijven voor bezoekers (zie afbeelding 25).



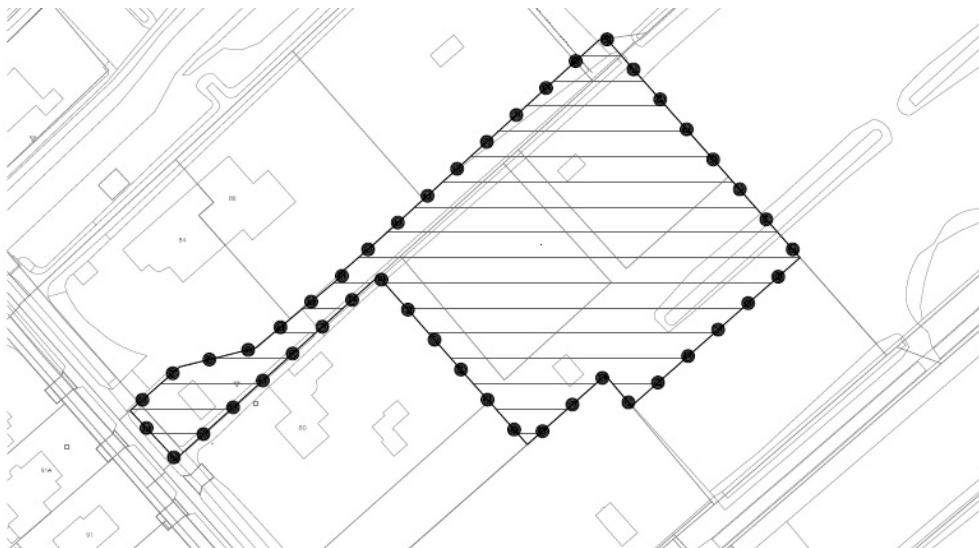
Afbeelding 20. De bouwvlakken



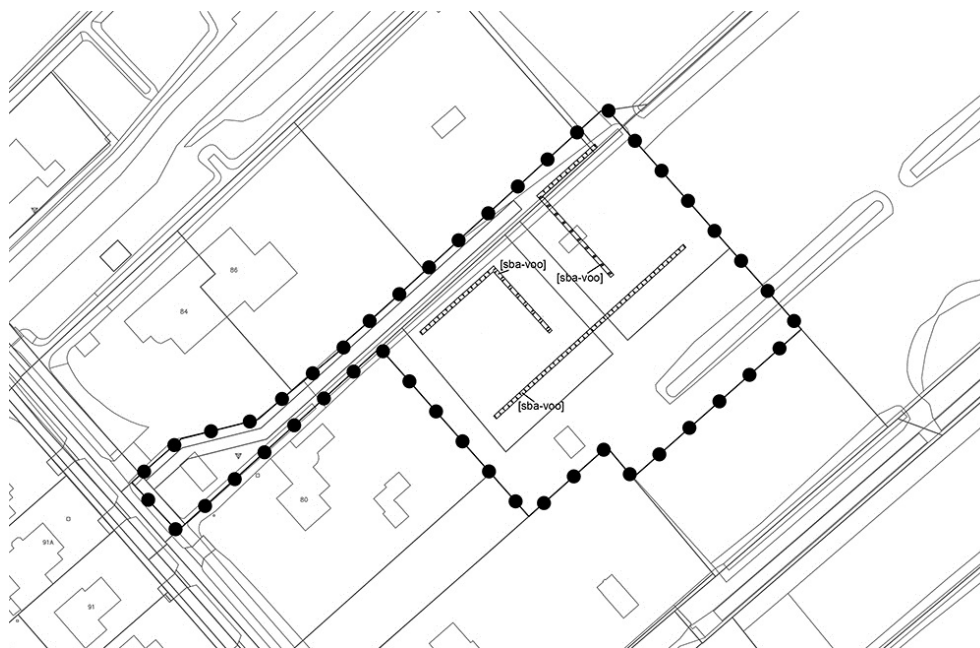
Afbeelding 21. Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van woongebied - ontsluiting en tuin'



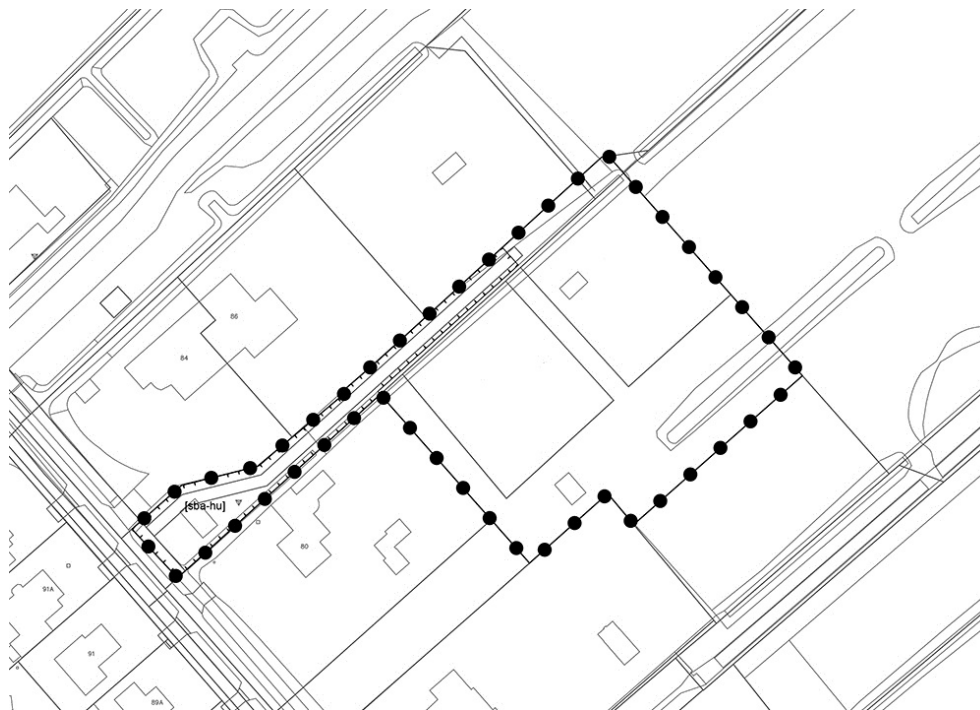
Afbeelding 22. Het aanduidingsvlak 'erf'



Afdeling 23. Het aanduidingsvlak 'overige zone - voorwaardelijke verplichting'



Afdeling 24. Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - voorgeveloriëntatie'



Afdeling 25. Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - hekwerken uitgesloten'

De woningen hebben een maximale oppervlakte die min of meer is bepaald door de oppervlakten die zijn getekend in het bouwplan dat is weergegeven in afbeelding 3, in paragraaf 1.1. Dat bouwplan fungeert, sterk vereenvoudigd, als de ruimtelijke opzet van dit bestemmingsplan. Zie voor de schets van die ruimtelijke: afbeelding 16, in paragraaf 3.3.6.

In het geval van de twee woningen op het westelijke woonperceel en het noordoostelijke woonperceel is hier een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 20% aan toegevoegd. Deze uitbreidingsmogelijkheid is al verdisconteerd in de 'maximum oppervlakte hoofdgebouw' (210 m²) die voor beide woningen is gegeven.

In het geval van de woning op het zuidoostelijke woonperceel is de 'maximum oppervlakte hoofdgebouw' bepaald op 270 m². Het zich ontwikkelende bouwplan voor dit bijzondere woonperceel heeft behoefte aan een dergelijke grote omvang. Zie ook de ruimtelijke planopzet, in paragraaf 3.3.6, voor een uitleg waarom.

De maximaal per bouwvlak toegestane oppervlakten van de hoofdgebouwen zijn dus met een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' in het bouwvlak aangegeven.

De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing die gerealiseerd mag worden, is in de regels opgenomen.

De bijgebouwenregeling volgt de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen volgens artikel 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De bijgebouwenregeling voor het veel grotere, zuidoostelijke, perceel wijkt daar weer van af. Dat is een maatwerkregeling, waarbij maximaal 310 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan.

In artikel 5 zijn de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde - Waterstaat' opgenomen. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de waterkering.

Artikel 6 bevat de antidubbeltelbepaling. Deze is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mag worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 bevat de algemene bouwregels. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoeringen en (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 8 bevat de algemene afwijkingsregels. Deze geven aan het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van niet-ingrijpende bouw- en aanlegactiviteiten.

Artikel 9 bevat de algemene wijzigingsregels. Deze geven aan B&W de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen waar het gaat om beperkte overschrijdingen of verschuivingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van onder meer de (technisch) betere realisatie van projecten of de correctie van bepaalde afwijkingen.

Artikel 10 bevat overige regels, waaronder de parkeernormen.

Artikel 11 bevat de wettelijk voorgeschreven, in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen, overgangsregels. Deze hebben betrekking op het overgangsrecht zoals dat geldt voor bouwwerken en zoals dat geldt voor het gebruik. Dit overgangsrecht geldt vanaf de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 ten slotte bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

Verbeelding

In de verbeelding (plankaart) zijn voor de gronden in het plangebied passende bestemmingen opgenomen, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn door middel van dubbelbestemmingen zones weergegeven waarbinnen bijzondere beschermingsregelingen gelden (voor waterstaatkundige werken, in dit geval). De aanduidingen ten slotte geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per (bouw)perceel weer. In de regels worden, zoals in het bovenstaande toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.

5.2 Algemeen

In artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (een Algemene maatregel van bestuur die hoort bij de Wet ruimtelijke ordening) is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is daarbij verplicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Hiermee wordt voorkomen dat een bestemmingsplanregeling in werking treedt die niet realistisch blijkt te zijn. Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Dit wettelijk stelsel van kostenverhaal is erop gericht de gemeente de kosten te laten verhalen zij maakt ten gevolge van een bouwplan. Indien de gemeente geen kosten maakt, is er geen grond tot kostenverhaal.

Voorliggend bestemmingsplan omvat een ontwikkeling, een 'bouwplan', waarbij voor de gemeente kostenverhaal aan de orde is. Voor de ontwikkeling op het perceel Achter Vrouwgelenweg 80 wordt een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten met de initiatiefnemer. Wettelijk is bepaald dat in dat geval een exploitatieplan niet noodzakelijk is (het kostenverhaal is 'anderszins verzekerd').

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Concept

De huidige planfase is nog: concept. Voor de hierop volgende voorontwerp- en ontwerpfasen zijn alvast de volgende paragrafen opgenomen.

Draagvlakmeting en overleg

Gezien de beperkte omvang van dit bestemmingsplan wordt afgezien van een inspraakprocedure op grond van het voorontwerp. Wel wordt een draagvlakmeting in de directe omgeving van het bouwplan noodzakelijk geacht door de gemeente.

Daarnaast wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening het ontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners, voor zover deze relevante belangen hebben bij de inhoud van dit bestemmingsplan.

De reacties uit de draagvlakmeting en van de overlegpartners kunnen leiden tot aanpassingen / wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging van het ontwerp

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Achter Vrouwgelenweg 80' wordt vervolgens overeenkomstig artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren op de inhoud van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

De zienswijzen kunnen leiden tot aanpassingen / wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan.

od205 stedenbouw en landschap ontwerpt en adviseert sinds 1938 vanuit een ander perspectief
od205sl bv | schiehavenkade 158-160 | 3024 ez rotterdam | mail@od205.nl | www.od205.nl

