



HENDRIK-IDO-AMBACHT

Waterlandgoed De Noorden

Bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Waterlandgoed De Noorden

Hendrik-Ido-Ambacht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0531.bp08Waterlandgoed-2001

projectnummer:
021524.20161530

opdrachtleider:
ir. L. Snel

planstatus

datum:
28-09-2017
29-06-2018

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	11
2.1	Ruimtelijke context	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	13
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Milieueffectrapportage	33
4.3	Wegverkeerslawaaï	34
4.4	Verkeer en parkeren	35
4.5	Water	35
4.6	Bodem	39
4.7	Kabels en leidingen	39
4.8	Externe veiligheid	40
4.9	Bedrijven en milieuhinder	42
4.10	Luchtkwaliteit	42
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	44
4.12	Ecologie	46
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	49
5.1	Algemeen	49
5.2	Opbouw regels	49
5.3	De bestemmingen	49
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	57
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	59
Bijlage 3	Actualiserend bodemonderzoek	61
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	
Bijlage 5	Archeologisch karterend booronderzoek	65
Bijlage 6	Quickscan ecologie	67

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 3	Groen - Landgoed	77
Artikel 4	Natuur	78
Artikel 5	Water	79
Artikel 6	Wonen - Landgoed	80
Artikel 7	Waarde - Archeologie	83
Artikel 8	Waterstaat	85
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	86
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 11	Algemene bouwregels	88
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 15	Overgangsrecht	93
Artikel 16	Slotregel	94

Bijlagen regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'	97
------------------	--	-----------



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een (water)landgoed te realiseren tussen de Achterambachtseweg en de Waal aan de noordwestzijde van Hendrik-Ido-Ambacht. Al lang bestaan plannen om het terrein achter de monumentale boerderijen Palmhoeve en Vreedebest een nieuwe invulling te geven. Een particulier initiatief maakt de realisatie van een waterlandgoed nu mogelijk waarbij aanleg en beheer privaat worden gefinancierd. Het landgoed resulteert in een groen landschap met natuurontwikkeling langs de Waaloever, dat gedeeltelijk voor wandelaars toegankelijk is.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht'. Het bestemmingsplan voorziet al in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', maar ter plaatse van deze bestemming kunnen geen woningen worden gerealiseerd. Op basis van de benodigde onderzoeken wordt het waterlandgoed door middel van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

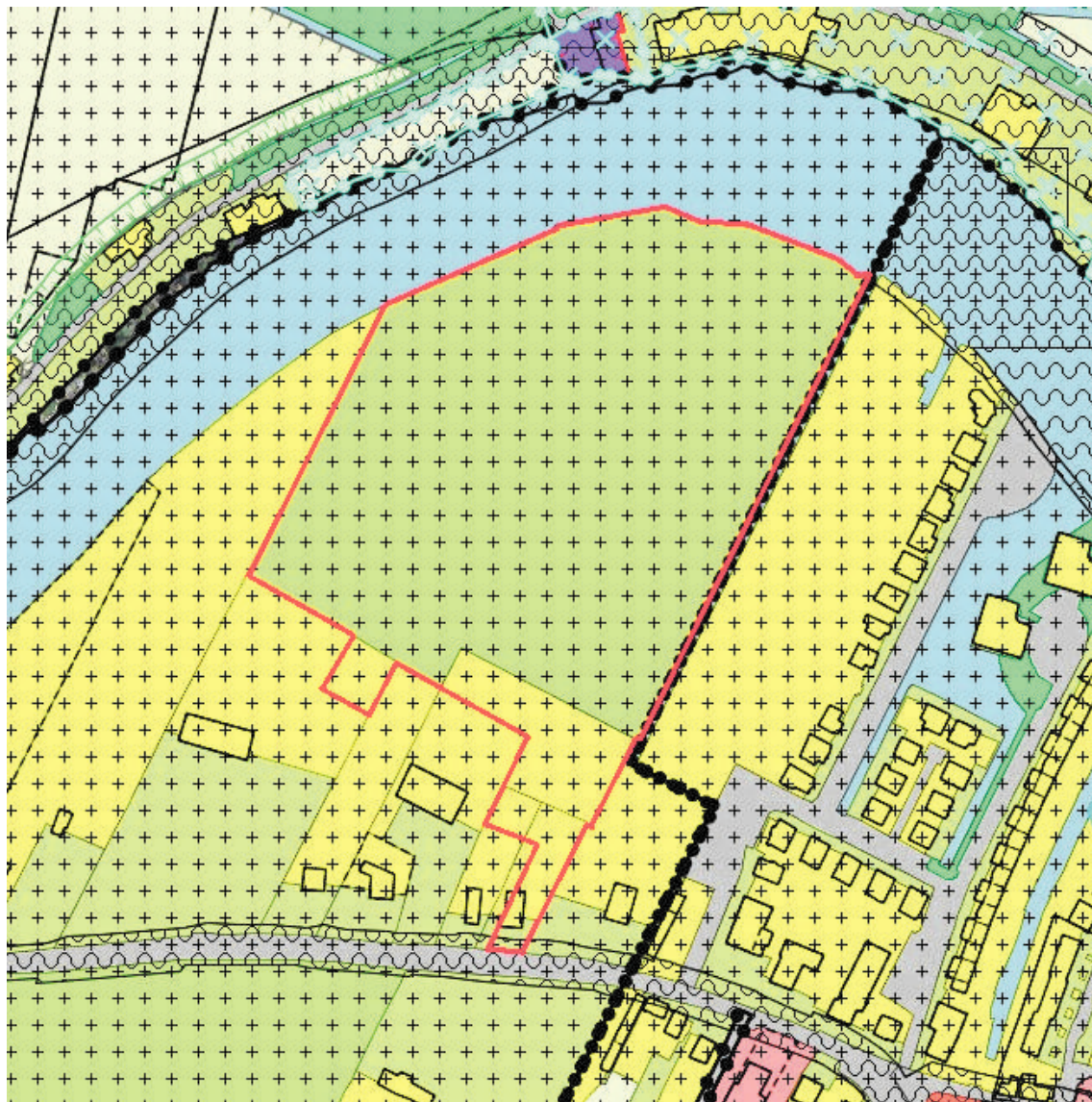
Het plangebied maakt deel uit van de Zwijndrechtse Waard, in de zuidoostelijke hoek van het eiland IJsselmonde ten noordwesten van Hendrik-Ido-Ambacht. Het terrein ligt aan een binnenbocht van de Waal, aan de noordzijde van de Achterambachtseweg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' (vastgesteld 10 september 2012). Het grootste deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' (zie figuur 1.2). Aan de zuidzijde zijn enkele percelen bestemd als 'Wonen' en direct langs de Achterambachtseweg geldt de bestemming 'Tuin'. Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en voor een smalle strook langs de Achterambachtseweg geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse van het gebied aan de orde en wordt het plan beschreven. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele beleidskader getoetst dat relevant is voor het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Ruimtelijke context

Ontstaansgeschiedenis

De Noorden is al eeuwenlang de naam voor de gronden achter de monumentale boerderijen Palmhoeve (Achterambachtseweg 37) en Vreedebest (Achterambachtseweg 47). Deze naam stamt af van gorsen en slikken die eeuwen geleden ook wel 'oorden' of 'noorden' werden genoemd. Het landschap was toen niet veel meer dan een verzameling kleinere eilanden, door kreken of killen gescheiden en met gorsen of platen omgeven. Na de bedijking in de 14e eeuw is het dorp Hendrik-Ido-Ambacht als dijklint langs de Achterambachtseweg ontstaan. Het sterk meanderende verloop van de Waal ter plaatse van het plangebied is niet te verklaren, maar opvallend is dat De Noorden buiten de bedijking zijn gebleven. Een mogelijk oorzaak is de slechte bodemgesteldheid.

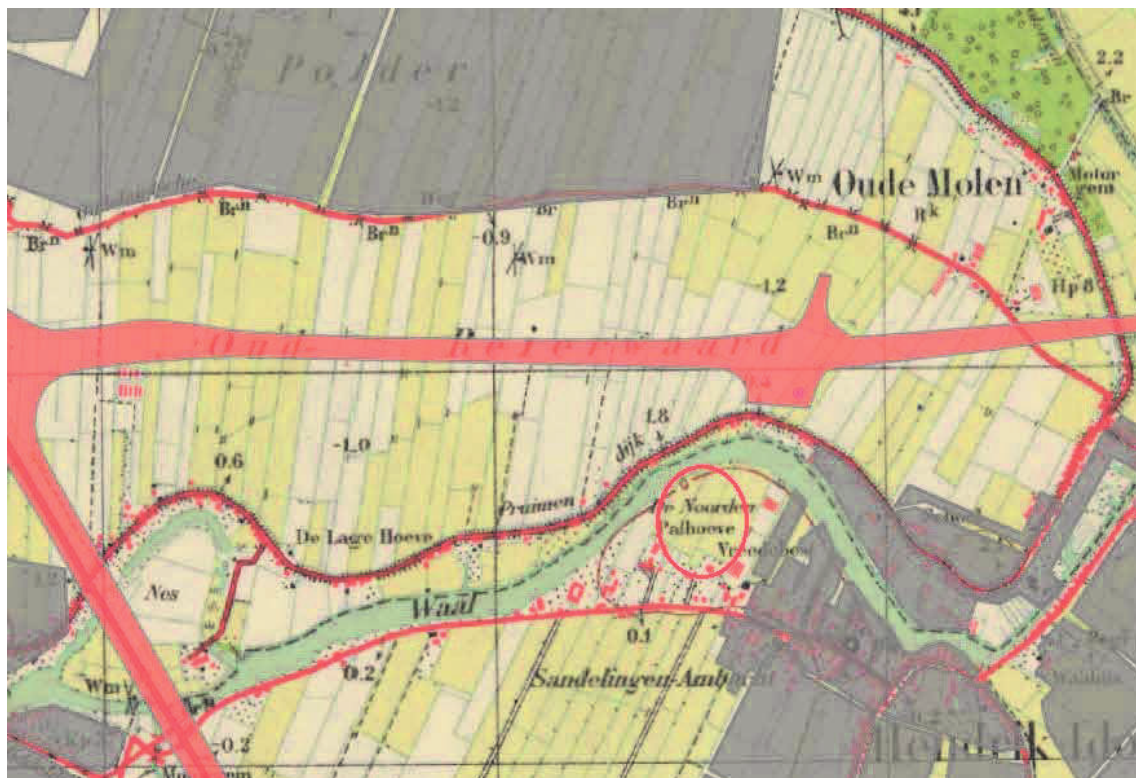


Figuur 2.1 Kaart Zwijndrechtse Waard (1700) van Abel de Vries

Ten zuiden van de Achterambachtseweg is het landschap verdeeld in relatief smalle kavels met een karakteristieke, eenduidige richting (strokenverkaveling). Het gebied beschikt over vele watergangen en wordt overwegend als weidegrond gebruikt door de lage ligging met vochtige omstandigheden. Ter plaatse van De Noorden is sprake van een grootschaliger blokverkaveling. Woningen staan aan weerszijden van de Achterambachtseweg, maar de boerderijen liggen teruggeschoven, verdiept in het landschap. Een vrij brede wegsloot scheidt De Noorden af van de Achterambachtseweg. Vanuit deze watergang zijn er enkele uitlopers die De Noorden inprikken.

Omgeving plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Waal aan de noordzijde en de Achterambachtseweg aan de zuidzijde. De lintbebouwing langs de Achterambachtseweg en de twee daarachter liggende monumentale boerderijen Palmhoeve en Vreedebeest maken geen onderdeel uit van het plangebied. Ook aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door twee woonpercelen. Deze percelen grenzen met hun achterzijde aan de Waal. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonbebouwing langs Het Jaagpad. Dit betreffen langgerekte percelen met een diepte van circa 90 meter binnen de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht. De achterzijde van de percelen grenst aan een watergang die de percelen scheidt van het plangebied. Deze watergang staat in verbinding met de Waal. Vrijwel elke woning beschikt daarom over een aanlegsteiger.



Figuur 2.2 Grootschalige ontsluiting en verstedelijking

Op een groter schaalniveau ligt de A15 ten noorden van de Waal. Circa 200 meter ten noorden van het plangebied ligt afrit 21. Via de Rotterdamseweg zijn zowel Ridderkerk als Hendrik-Ido-Ambacht snel te bereiken. Ter hoogte van de toe- en afritten ligt ook een tankstation met een hoge GSM-mast. De Pruimendijk ligt tussen de A15 en de Waal. De Pruimendijk vormt het dijklint aan de noordzijde van de Waal. Ten zuiden van het dijklint aan de zuidzijde van de Waal, de Achterambachtseweg, ligt het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Dit gebied heeft een gevarieerde, vrij open inrichting. Het recreatiegebied wordt aan de zuidkant begrensd door de A16.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit een ingericht terrein achter boerderij Palmhoeve (rijksmonument) en grasland achter boerderij Vreedebest (gemeentelijk monument). Het terrein achter de Palmhoeve is momenteel een grote landschapstuin aangelegd met waterpartijen, glooiingen en bomen, ontworpen in de Engelse Landschapsstijl. Het water staat op twee plaatsen in verbinding met de Waal.



Figuur 2.3 Huidige situatie plangebied

Het perceel achter boerderij Vreedebest is volledig onbebouwd. De voormalige aardappelschuur achter Vreedebest is recent door brand grotendeels verwoest. Ter plaatse is nu een woning beoogd. Mede ten behoeve van de ontsluiting van het waterlandgoed zijn twee woningen aan de Achterambachtseweg gesloopt (47A en 47B). Naast de nieuwe ontsluitingsweg is ruimte voor de herbouw van één nieuwe woning ter plaatse van de voormalige woning Achterambachtseweg 47A. Dit perceel is niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Randvoorwaarden

Al sinds 2009 wordt door de initiatiefnemer en de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht nagedacht over het realiseren van een landgoed tussen de Achterambachtseweg en de Waal. Na uitvoerig onderzoek is vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling gewenst en haalbaar is en een waardevolle aanwinst voor Hendrik-Ido-Ambacht zal betekenen. In de loop der jaren is ontwerpend gezocht naar een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling die meerwaarde oplevert voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Het gebied valt in twee delen uiteen. Voor deze delen zijn afzonderlijke randvoorwaarden van toepassing. Achter de Palmhoeve is een Engelse landschapstuin ingericht. De landgoedontwikkeling dient in de aanwezige structuur te worden ingepast. Het momenteel oningerichte deel achter boerderij Vreedebeest biedt juist mogelijkheden de ruimtelijke structuur van de oude polder te benadrukken zoals beschreven in paragraaf 2.1. In dit kader biedt de 'Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit' goede handvatten. Deze handreiking is in 2014 door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht vastgesteld. Hoewel de handreiking oorspronkelijk bedoeld is voor de ruimte voor ruimteregeling in Oost-IJsselmonde, kunnen de landschapstypen en daaruit voortvloeiende locatiespecifieke bebouwingsvormen voor de inpassing van ruimte voor ruimtewoningen ook worden toegepast op de beoogde landgoedwoningen. Het plangebied ligt in deelgebied 1: Oeverzone Waal. In dit deelgebied is het streven de oever van de Waal publiek toegankelijk te maken. Schuurwoningen zijn het gewenste woningtype. De handreiking is verder samengevat in paragraaf 3.4.

Inrichting

Het plan van waterlandgoed De Noorden bestaat uit de realisatie van een landgoed met een omvang van ruim 5 hectare (zie figuur 2.4). In totaal kunnen maximaal zeven woningen worden gebouwd met een gezamenlijk grondoppervlak van de hoofdgebouwen van maximaal 1.925 m². Eén bouwrecht is gebaseerd op de woning Achterambachtseweg 47B die is gesloopt ten behoeve van de ontsluiting van het landgoed. In totaal zullen er dus zes woningen bij komen.

De Engelse landschapstuin in het westelijke deel van het plangebied blijft grotendeels in zijn huidige vorm behouden en biedt ruimte aan maximaal drie woningen (Noorde 1, Noorde 2 en Noorde 8). Noorde 8 is opgenomen als alternatieve locatie in plaats van de realisering van een woning op Noorde 2, 3, 4, 5, 6 of 7. De inrichting van het oostelijke deel van het plangebied (grasland tussen de landschapstuin en villawijk Het Jaagpad) is gebaseerd op de oude strokenverkaveling. Twee relatief lange stroken worden ieder opgedeeld in twee kavels variërend in grootte tussen de 3.000 m² en 4.000 m². Elk kavel biedt ruimte aan een zogenaamde schuurwoning (Noorde 3 - 6). Ter plaatse van de voormalige aardappelschuur is een laatste woning beoogd (Noorde 7). Deze woning zal in samenhang met landgoed Vreedebeest worden ontwikkeld.

Water speelt een belangrijke rol bij de inrichting van het landgoed. Vrijwel alle kavels worden aan vier zijden omringd door watergangen. De bestaande brede watergang aan de oostzijde van het plangebied biedt ruimte voor verkeer op het water richting de Waal. Langs de Waaloever bevindt zich een voor wandelaars toegankelijk deel van het landgoed. In dit deel vindt natuurontwikkeling plaats en worden enkele wandelpaden aangelegd. Delen van het landgoed worden tussen zonsopgang en zonsondergang open gesteld voor wandelaars. Hier gelden openstellings- en gedragsregels.



Figuur 2.4 Inrichtingsplan Waterlandgoed De Noorden

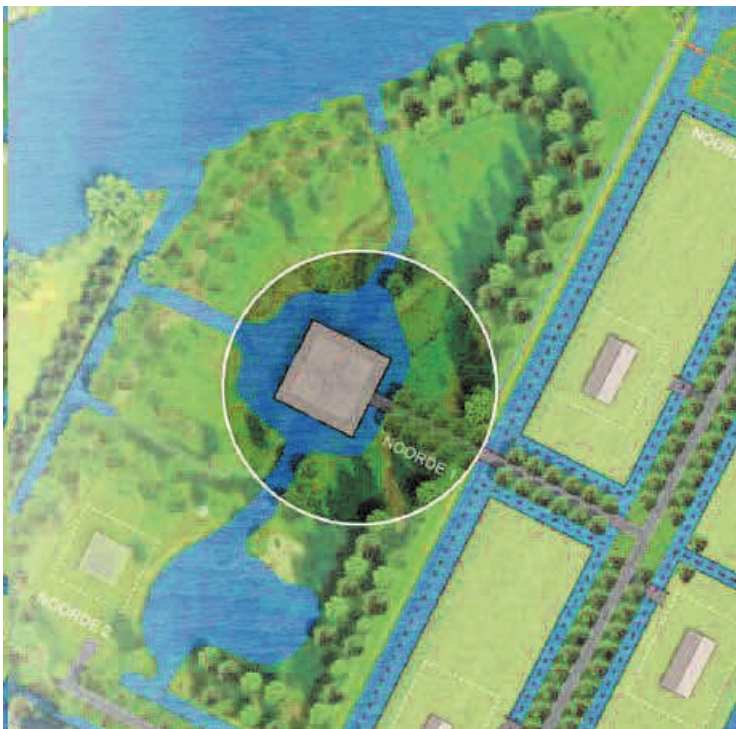
Het landgoed wordt ontsloten op de Achterambachtseweg ter plaatse van de gesloopte woning Achterambachtseweg 47B. De private weg volgt de eerste 120 meter de watergang langs de oostzijde van het plangebied en maakt daarna een knik om zijn weg te vervolgen tussen de beoogde kavels in het oostelijk deel van het plangebied. De ontsluitingsweg is ontworpen als een bomenlaan met aan beide zijden een watergang. Dwarsverbindingen ontsluiten ook de woningen Noorde 1, 2 en 8. Toegang tot het natuurgebied langs de Waaloever wordt eveneens verkregen via de bomenlaan. Er is geen sprake van een openbare weg. Bomenlaan en natuurgebied zijn voor wandelaars toegankelijk.

Beeldkwaliteit

Door RoosRos Architecten is het 'Beeldkwaliteitplan Waterlandgoed De Noorden' opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal afzonderlijk worden vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens het welstandbeleid voor de locatie gaan vormen. Het beeldkwaliteitplan legt de verbinding tussen het stedenbouwkundige plan en de daarbinnen te realiseren bebouwing en structuren. In het plan is aangesloten bij de bouwstenen zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit' (zie paragraaf 3.4). Vergunningaanvragen zullen door de gebruikelijke welstandscommissie én door een supervisor worden beoordeeld. De supervisor zal in overleg met de initiatiefnemers de ruimtelijke kwaliteit bewaken en de onderlinge samenhang binnen het plangebied bewaken. De uitgangspunten ten aanzien van de uitstraling en de beeldkwaliteit van de woningen zullen in het ontwerpproces en de (bouw)planontwikkeling nader worden uitgewerkt. Hierna wordt kort ingegaan op de beoogde kavels/deelgebieden.

Noorde 1

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de prominente positie in het plangebied. In het midden van de waterpartij in de Engelse landschapstuin is een buitenplaats gesitueerd ('Noorde 1'). De bebouwing staat in de as van de door bomen omzoomde oprijlaan met aan weerszijden een watergang en een monumentale entreepoort. Om de bijzondere ruimtelijke positie van het woongebouw te benadrukken en eventueel een souterrain te kunnen maken, mag de beganegrondvloer (entreeniveau) maximaal 1,5 meter boven het omringende maaiveld worden gerealiseerd. De bouwmassa bestaat uit twee hoge verdiepingen. Bij een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 7,5 meter vanaf (maximaal) entreeniveau (dus 9 meter vanaf maaiveld). Wanneer gebruik wordt gemaakt van een kap bedraagt de minimale goothoogte 7,5 meter vanaf entreeniveau (dus 9 meter vanaf maaiveld) en de maximale nokhoogte 11,5 meter vanaf entreeniveau (dus 13 meter vanaf maaiveld).



Figuur 2.5 Noorde 1

Parkeren vindt zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen plaats en ook de positie van eventuele bijgebouwen mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van het hoofdgebouw (uniciteit en allure). De mogelijkheid wordt geboden om hoofdgebouw en bijgebouw eventueel te verbinden door een ondergrondse gang.

Noorde 2

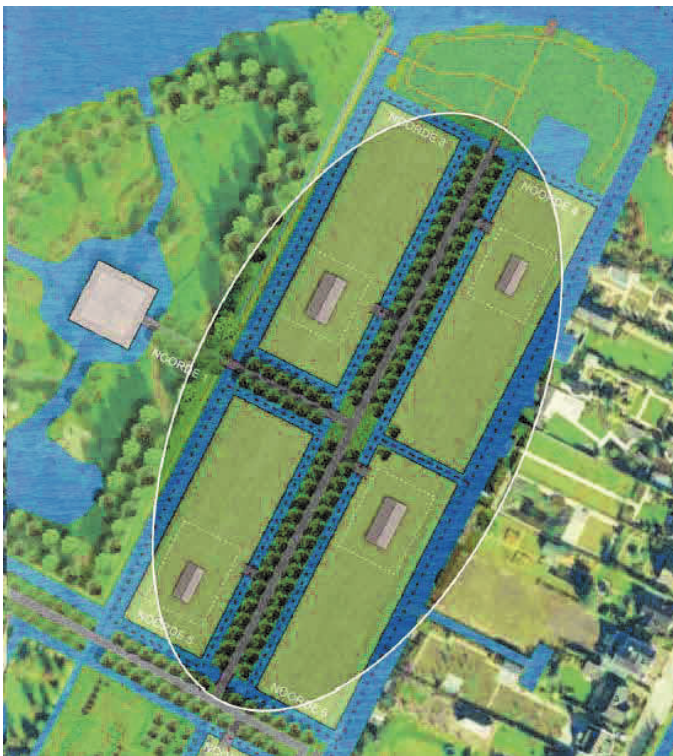
Ook dit deelgebied ligt in de Engelse landschapstuin, maar heeft een duidelijke ruimtelijke relatie met de gebouwen van de Palmhoeve door de ligging direct achter deze boerderij. Het perceel is bereikbaar via de toegangsweg die achter de monumentale boerderijen loopt. De positionering van de woning volgt het landschap waarbij de voorgevel aan de oost- of zuidzijde is gelegen. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Deze goothoogte geldt ook voor eventuele bijgebouwen.



Figuur 2.6 Noorde 2

Noorde 3-6

Deze vier gebieden zijn te karakteriseren als vier eilanden met op ieder eiland een 'schuurwoning'. De woningen hebben een rechthoekige plattegrond waarbij de lengterichting evenwijdig loopt aan de kavelrichting. De bouwmassa wordt gekenmerkt door een eenduidige, primaire hoofdvorm. De woningen kunnen onderling van elkaar verschillen, maar ruimtelijke samenhang is relevant. Voor deze woningen geldt een maximum goothoogte van 4 meter. Ook is een platte dakafdekking mogelijk mits de ruimtelijke samenhang daardoor positief wordt beïnvloed. De maximale bouwhoogte in geval van een plat dak bedraagt 4 meter. Parkeren vindt bij voorkeur ondergronds plaats.



Figuur 2.7 Noorde 3-6

Noorde 7

Deze woning is geprojecteerd op de plaats van de voormalige aardappelschuur. De bouwmassa dient te refereren aan de voormalige schuur en de schuurvormige woning zal in samenhang met boerderij Vreedebest worden ontwikkeld. Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 4 meter met de nokrichting van de (steile) kap haaks op de slotenstructuur.



Figuur 2.8 Noorde 7

Noorde 8

Op dit perceel schuin achter boerderij Palmhoeve bestaat de mogelijkheid een woning te bouwen wanneer de voorkeur wordt gegeven aan deze locatie in plaats van realisering van een woning op Noorde 2, 3, 4, 5, 6 of 7. Het maximum van 7 woningen blijft daarmee gehandhaafd. Dit deelgebied heeft zowel een ruimtelijke relatie met de gebouwen van de Palmhoeve als de Engelse landschapstuin. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.



Figuur 2.9 Noorde 8

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Het geldende bestemmingsplan houdt geen rekening met de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Met de aanleg van het landgoed wordt concreet en uitvoerbaar invulling gegeven aan de door de gemeente, regio en provincie gewenste kwaliteitsverbetering in het Deltapoortgebied en meer specifiek aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van deze locatie.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (maart 2012)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 2012, actualisering 2017)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Verder worden accommodaties voor recreatie over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling.

Toetsing rijksbeleid

De mogelijkheden die het project biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. De beoogde ontwikkeling wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Het gaat om openluchtrecreatie (geen bebouwing) en het grootste deel van het gebied is al bestemd voor dagrecreatie. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de behoefte in paragraaf 3.3 beschreven. Hieruit blijkt dat er een groeiende behoefte is aan dagrecreatie rond de steden en dat de realisering van het landgoed hieraan bijdraagt, het project financieel mogelijk maken en tevens een bijzonder woonmilieu oplevert dat niet binnen bestaande stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd 2017)

Het plangebied ligt in een 'open zeeleipolder' en is aangemerkt als 'recreatiegebied' en als 'groene buffer'. De provincie wil specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk en qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn:

- *openbare recreatiegebieden*, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied;
- *groene buffers*, vanwege hun belang voor de identiteit, geleding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied.

De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Zeekleipolders

Richtpunten voor zeekleipolders zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeeleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de velden.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Toetsing

Het landschappelijk raamwerk is de basis voor het landgoed. De ontstaansgeschiedenis en het landschapspatroon worden beter zichtbaar maar het gebied krijgt een nieuwe functie. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast. Dit wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 2.2). Het plan draagt bij aan de bereikbaarheid van de Waal door de openstelling van delen van het gebied.

Recreatie

Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. De kwaliteit van deze overgangen kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht van zowel de recreatie- als de natuurgebieden. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter. Een divers aanbod aan recreatiegebieden vergroot de aantrekkelijkheid van de provincie. De inrichting van de gebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke

kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Zuid-Hollandse kwaliteiten.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.
- Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.
- (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.
- Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Toetsing

Het landgoed kan (deels) worden aangemerkt als recreatie en natuurterrein. De ontwikkeling vergroot de diversiteit in het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht door het realiseren van nieuw groen(natuur) aan de Waal dat wordt open gesteld voor wandelaars (zie figuur 2.4). Een nieuw recreatief rondje, met openstellings- en gedragsregels, wordt mogelijk vanuit het stedelijk gebied.

Groene buffers

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit 'niet-verstedelijkt gebied' of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Toetsing

De ontwikkeling van het landgoed draagt bij aan de gebruiks- en belevingswaarde van recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. De Waal is nu vrijwel niet beleefbaar. Het landgoed versterkt het contrast met het stedelijk gebied.

Bebouwing in de groene ruimte

Behalve agrarische bebouwing en de bebouwing in dorpen, buurtschappen en bebouwingslinten, herbergt de groene ruimte een scala aan andersoortige bebouwing. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om solitaire woningen en bedrijven, recreatieve bebouwing, attractieparken, verblijfsrecreatiecomplexen, jachthavens, verspreid glas, nieuwe landgoederen, enzovoort. Nieuwe bebouwing heeft al gauw een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte.

De provincie is in beginsel terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en bijbehorende functies en elementen in de groene ruimte. Incidentele, kleinschalige stedelijke functies (zoals wonen of bedrijvigheid) kunnen onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied of in bestaande linten. Richtinggevend hierbij is of een dergelijke ontwikkeling te beschouwen is als inpassing of aanpassing. Grootschalige stedelijke functies in de groene ruimte worden in het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit beschouwd als transformatie-opgaven. Deze zijn, conform het handelingskader, mogelijk na instemming van de provincie.

De provincie geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de verkeersdruk niet toeneemt. Nieuwe bebouwing, bijvoorbeeld voor verblijfsrecreatie, jachthavens en nieuwe landgoederen, is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden of verbeterd.

Toetsing

Waterlandgoed De Noorden leidt tot kwaliteitsverbetering in het gebied. In het gebied van circa 5 hectare wordt terughoudend omgegaan met bebouwing. Er worden 6 nieuwe landgoedwoningen gerealiseerd en één vervangende woning gebouwd. De kwaliteit van de Waal wordt beleefbaar door de toegankelijkheid van het landgoed en het natuurgebied dat wordt gerealiseerd aan de oever van Waal. Door de ontwikkeling van het landgoed wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied vergroot ten opzichte van de huidige situatie, zowel door de aanleg van groen en water als door de zorgvuldige inpassing van bijzondere in de context passende woningen.

Compensatie natuur, recreatie en landschap

In een dynamische omgeving is het onvermijdelijk dat plannen ontwikkeld worden die inbreuk maken op de te beschermen waarden. In het algemeen is het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit gericht op een goede landschappelijke inpassing en mitigatie van de negatieve effecten bij nieuwe plannen, projecten of initiatieven. In een aantal gevallen wordt compensatie geëist als specifieke natuur-, recreatie- of landschapswaarden verloren gaan. De aangetaste waarden moeten elders worden hersteld.

GS hebben hiertoe de Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland 2013 vastgesteld. Compensatie moet plaatsvinden bij ingrepen in de volgende gebieden: het Natuurnetwerk Nederland, belangrijk weidevogelgebied, recreatiegebied om de stad en strategische reservering natuur, alsmede bij ingrepen in karakteristieke landschapselementen, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel.

Toetsing

In dit geval wordt nieuw recreatiegebied en nieuwe natuur mogelijk gemaakt door het realiseren van enkele landgoedwoningen. De beleidsregel compensatie is niet van toepassing.

Programma ruimte (2014, geconsolideerd 2017)

Eén van de operationele doelen in het Programma Ruimte is het realiseren van voldoende recreatiemogelijkheden rond het stedelijk gebied door het afronden van Recreatie om de Stad en overige groenprojecten rond de stad.

Toetsing

Uitbreiding van Recreatiegebied Sandelingen-Ambacht is niet specifiek in het programma opgenomen, maar het gebied maakt wel onderdeel uit van de groene buffer. De ontwikkeling van het deels opengestelde landgoed draagt bij aan het vergroten van de recreatiemogelijkheden rond de stad. De groene inrichting in combinatie met wonen draagt daarbij bij aan duurzame realisering van de groene buffer

Verordening ruimte (2014, geconsolideerd 2017)

In samenhang met de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is de provinciale Verordening ruimte opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 2.1.1 Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing

Er is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit artikel is niet van toepassing.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

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

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

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

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

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

Lid 4 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.

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

1. Voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet.
2. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Toetsing

In het onderhavige geval is sprake van 'aanpassen' als bedoeld in artikel 2.2.1 lid 1, sub a. In de toelichting bij de Verordening ruimte is aangegeven dat aanpassing een ontwikkeling betreft die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling.

De relevante kwaliteitskaarten zijn de 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en de 'laag van de beleving'. De locatie is onderdeel van een 'open zee- en kleipolder' en is aangemerkt als 'recreatiegebied' en 'groene buffer'. De relevante richtpunten staan onder het kopje 'Visie Ruime en Mobiliteit'.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart 'laag van de beleving' uit VRM

Uit onderstaande figuur blijkt dat het plangebied onder bijzondere beschermingscategorie 2 valt.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'bescherming categorieën ruimtelijke kwaliteit' uit VRM

In dit geval is sprake van een bijzonder ontwerp, dat is vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied vergroot ten opzichte van de huidige situatie, zowel door de aanleg van groen en water als door de zorgvuldige inpassing van bijzondere in de context passende woningen. De beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland is niet van toepassing omdat juist sprake is van realisatie van recreatie en het zichtbaar maken van landschapsstructuren.

3.4 Regionaal beleid

Gebiedsprofiel IJsselmonde, Provincie Zuid Holland (2013)

Het landschap van Oost-IJsselmonde bestaat in de basis uit dijken en polders. Karakteristieke dijklinten met een meer kleinschalig, beschut en intiem karakter vormen een mooi contrast met het meer grootschalige, open en agrarische karakter van de achtergelegen polders, met de Waal als een bijzonder landschappelijk incident/element. Dit profiel is het uitgangspunt als het gaat om het verbeteren van de belevingswaarde van Oost-IJsselmonde.

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

Deltapoort verbindt wat nu versnipperd is, zodat een nieuw beleefbaar en toekomstvast deltalandschap ontstaat. Investerings in de groenblauwe kwaliteit en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit moeten tot een sterk woon-, werk- en verblijfsklimaat in de regio leiden. De losse landschappelijke onderdelen binnen het gebied Deltapoort worden beter met elkaar verbonden en gekoppeld aan de nationale landschappen buiten het gebied. Daarnaast worden stad en land in fysieke en sociaaleconomische zin beter met elkaar in contact gebracht. De huidige waarden en identiteiten (de polders, de rivieren) van het gebied vormen het uitgangspunt van deze transformatie. Deze impulsen voor de leefkwaliteit dragen bij aan het versterken van het (internationale) vestigingsklimaat van de Zuidvleugel. Een aantrekkelijker Deltapoort zorgt voor een betere (economische) concurrentiepositie. De stedelijke en economische functies in het gebied groeien, maar de ontwikkelingen staan te veel op zichzelf en gaan ten koste van de leefkwaliteit. Verstedelijking en uitbreiding van bedrijvigheid aan de ene kant, vereisen bruikbaar en bereikbaar groen aan de andere kant. Nu ingrijpen, betekent investeren in de toekomst van het gebied voor het definitief te laat is. Daarom heeft het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel gevraagd om een integrale ontwikkeling van het gebied met een actieve bestuurlijke opstelling.

Het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht waarbinnen het plangebied ligt, is aangemerkt als 'groene stadsrand'.



Figuur 3.3 Uitsnede ruimtelijk streefbeeld

In de uitwerking van het thema 'groene stadsranden' zijn suggesties gegeven voor het ruimtelijk programma (niet limitatief). Het nieuwe landgoed is specifiek aangegeven als suggestie, inclusief het publiek toegankelijk en programmatisch interessant maken.



Figuur 3.4 Uitwerkingskaart 'Burgemeester Baxpark/Sandelingen-Ambacht'

Toetsing

De realisatie van het landgoed geeft specifiek invulling aan de gebiedsvisie en de ambities voor de groene stadsrand.

Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (2014)

Eind mei 2014 is door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied.

In het sterk verstedelijkte polderlandschap van dit deel van de zuidelijke Randstad zijn altijd nog gebieden te vinden met een landelijk en agrarisch karakter. Deze gebieden vormen het buitengebied van Oost-IJsselmonde. De polders, die eeuwen geleden gewonnen zijn op het water, boden van oudsher ruimte aan de vruchtbare akkers, tuinen en boomgaarden die dit gebied van voedsel voorzagen en dat tot op de dag van vandaag ook nog altijd doen. Door de enorme verstedelijking is open ruimte schaars geworden. Er is behoefte aan een kwalitatief hoogwaardig buitengebied, waar niet alleen ons voedsel wordt verbouwd, maar dat ook ruimte biedt aan ontspanning, recreatie en natuur.

De handreiking is opgesteld ten behoeve van het ruimte voor ruimtetraject, maar kan ook worden toegepast op andere ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van Oost-IJsselmonde. In de handreiking staat onder meer welk type huizen en soorten beplanting het beste bij het landschap passen. De handreiking bevat ook veel foto's en afbeeldingen van streekeigen beplanting en er staan voorbeelden in van woningen die goed in het landschap van Deltapoort passen. De gemeenten willen op deze wijze de nieuwe bewoners van het gebied inspireren om de woningen en erven mooi in het landschap van Deltapoort in te passen.



Figuur 3.5 Uitsnede visiekaart met deelgebieden

Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 1: oeverzone Waal. De oeverzone langs de Waal, met boomgaarden en tuinen, ligt achter het dijklint van de Achterambachtseweg. Gestreefd wordt het water en de oeverzone op meer plekken zichtbaar te maken vanaf de dijk. Om die reden kan er in de oeverzone maar een zeer beperkt aantal woningen worden ingepast. Dit moet zeer zorgvuldig gebeuren. Daar waar mogelijk kan de oever van de Waal publiek toegankelijk worden gemaakt en ingericht met een eenvoudige visvijver of picknickplek.

De Waal heeft een bijzonder goede waterkwaliteit. Deltapoort streeft naar het versterken van de waterrecreatie (zwemmen, zeilen (kano)varen, schaatsen). Ook kunnen de ecologische kwaliteiten van de Waal beter worden benut.

Landschapstypen: oeverzone Waal; dijklandschap

Bouwstenen bebouwing: schuurwoning, kaswoning

Bouwstenen beplanting: tuinbeplanting, landschappelijke beplanting

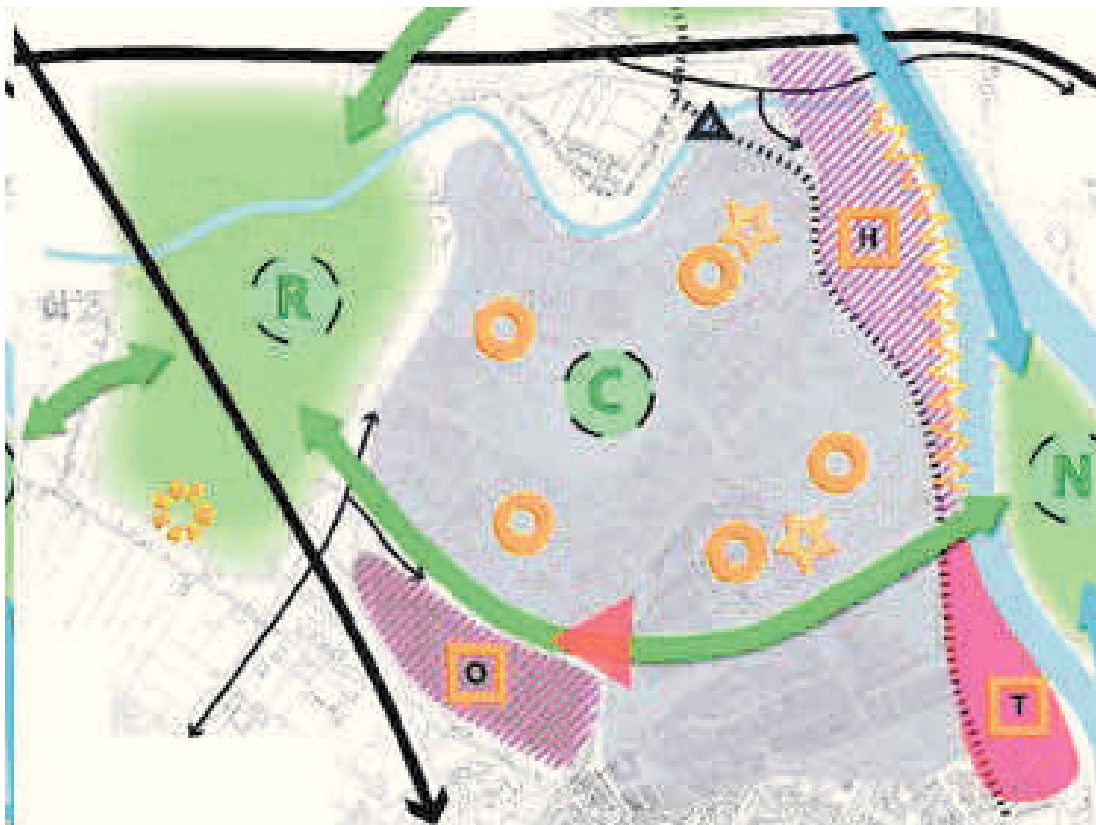
Toetsing

Uit het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan blijkt dat invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de handreiking (zie hoofdstuk 2).

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (2009)

Het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht heeft in de structuurvisie het accent 'recreatiegebied' gekregen. De gemeente kiest niet voor verdere verstening in het gebied.



Figuur 3.6 Uitsnede structuurvisiekaart

Toetsing

Het landgoed ligt op de grens van het recreatiegebied en het stedelijk gebied. De bebouwing in het gebied neemt als gevolg van de ontwikkeling beperkt toe. Het landgoed krijgt zowel een recreatieve als een bijzondere woonfunctie en sluit hierdoor goed aan op de ambities voor het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht en het stedelijk gebied.

Woonvisie

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

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

Toetsing

De ontwikkeling van de 7 landgoedwoningen past binnen het woningbouwprogramma en woonwensen binnen de gemeente.

Welstandsnota (2004)

De welstandsnota geeft een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, geeft welstandscriteria, beschrijft welstandsprocedures en benoemt, inventariseert en analyseert de lokale ruimtelijke karakteristieken. Deze karakteristieken zijn vervolgens in de nota vertaald in deelgebieden en thema's en vormen de basis voor gebiedsgericht welstandsbeleid binnen de gemeente. Aan de hand van algemene-, gebiedsgerichte-, objectgerichte- en sneltoetscriteria is invulling gegeven aan de welstandseisen in de gemeente.

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde landgoedontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Bouwaanvragen en de uitwerking van het gebied zal worden getoetst aan dit plan.

Groenstructuurplan 2013 - 2023

Het Groenstructuurplan vormt het beleidsmatig kader voor het openbaar groen om het begrip 'groene gemeente' te behouden en waar nodig en mogelijk te versterken. Een 'groene gemeente' betekent een gemeente (te zijn) met aantrekkelijke en leefbare woonwijken die groen zijn van karakter en waar groen en ruim wonen als kwaliteit worden gezien. Om dit karakter te behouden moet er terughoudend worden omgegaan met het omvormen van groenvoorzieningen in verhardingen, grootschalige speelvoorzieningen, bebouwing en dergelijke. Bij functiewijzigingen zal onderzocht moeten worden wat voor effect dit op het totale groenareaal en aantal vierkante meters per inwoner heeft.

Het plangebied is gelegen in de wijk Sandelingen-Ambacht. De wijk Sandelingen-Ambacht beslaat de polder en recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Het natuur- en recreatiegebied maakt onderdeel uit van het gebied Deltapoort waarin de verbindingen met de ecologische route 69 en 70 die de relaties leggen tussen de polders langs de Oude Maas met de Crezéepolder en Sophiapolder. De groene inrichting bestaat uit bosplantsoen, solitair bomen en bomenrijen, oevervegetatie.

Uitgangspunten van het streefbeeld van Sandelingen-Ambacht die op het plangebied van toepassingen zijn betreffen:

- behouden van het natuurlijk karakter van het natuur- en recreatiegebied;
- gezonde en vitale waterbegroeiing in het gebied ontwikkelen zodat de platte schijfhoren zich in het gebied kan uitbreiden.

Toetsing

In de bestaande situatie is het plangebied bestemd ten behoeve van recreatie maar niet als zodanig in gebruik. De landgoedontwikkeling krijgt naast een recreatieve invulling ook een woonfunctie in een groene omgeving waarbij aandacht is besteed aan inpassing in het landschappelijk raamwerk.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project, en;
- de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze procedure bepaalt dat voor de ontwerp-bestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing moet worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 7 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Ten behoeve van de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van deze notitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbeslissing waarin wordt aangegeven dat geen volledige m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Met het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' is het mogelijk nieuwe woningen te realiseren binnen de bestemming W-LG. De bestemmingsvlakken zijn gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A15/A16/N915, de Achterambachtseweg en de Pruimendijk/ Sandelingenstraat, waardoor volgens Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï benodigd is. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Onderzoek en conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Achterambachtseweg en de Pruimendijk/ Sandelingenstraat wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde voor deze wegen is dan ook niet nodig.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het wegverkeer op de Rijksweg A15/N915 leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 57 dB. Daardoor wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Bij drie woningen (woningen Noorde 1, 3 en 4) wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Bij de overige woningen is de geluidbelasting niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De geluidbelastingen ten gevolge van de Pruimendijk en de Achterambachtseweg zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Wel moeten er maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting bij alle woningen te reduceren tot de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van de rijkswegen A15/A16/N915. Voor de woningen Noorde 1, 3 en 4 is daarom een voorwaardelijke verplichting in de bouwregels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen alleen kan worden verleend als is aangetoond dat wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB dan wel afdoende dove gevels en/of andere maatregelen (bijvoorbeeld plaatselijke geluidschermen) worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt niet bij alle woningen voldaan aan de voorwaarden voor de geluidluwe gevel en de geluidluwe buitenruimte, die de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht stelt aan de verlening van hogere waarden voor nieuwbouw. Om deze woningen te kunnen realiseren, moeten maatregelen aan de woningen getroffen worden om de geluidbelasting ten gevolge van de rijkswegen A15/A16/N915 bij alle woningen te reduceren tot de maximale ontheffingswaarde. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht dient voor deze woningen:

1. af te kijken van haar beleid ten aanzien van de geluidluwe gevel voor alle woningen;
2. hogere waarden tot 53 dB, ten gevolge van de rijkswegen A15/A16/N915, vast te stellen en vast te leggen in het kadaster. De vast te stellen hogere waarden zijn weergegeven in tabel 4.1. Hierbij is er rekening mee gehouden dat bij de woningen Noorde 1, 3 en 4 maatregelen getroffen worden om de geluidbelasting te reduceren tot de maximale ontheffingswaarde (bijvoorbeeld het toepassen van een dove gevel).

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarde die de gemeente stelt voor de geluidluwe buitenruimte, is een voorwaarde in de bouwregels opgenomen voor de woning Noorde 1. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woning Noorde 1 moet worden aangetoond dat voor deze woning sprake zal zijn van een geluidluwe buitenruimte. De woningen 2 tot en met 8 beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Woningnummer (zie figuur 2.2)	Vast te stellen hogere grenswaarde t.g.v. Rijkswegen A15/A16/N915
1	53*
2	53
3	53*
4	53*
5	53
6	53
7	53
8	53

* Hierbij is rekening gehouden met maatregelen die de geluidbelasting reduceren tot de maximale ontheffing van 53 dB (bijvoorbeeld toepassen van een 'dove gevel').

Tabel 4.1 Vast te stellen hogere waarden per woning

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het landgoed wordt vanaf de Achterambachtseweg ontsloten. Ten behoeve van de ontsluiting is de woning Achterambachtseweg 47B gesloopt. Voor de ontsluiting zijn geen aanpassingen aan de Achterambachtseweg nodig. De verkeersgeneratie van maximaal zes extra woningen kan zonder problemen worden afgewikkeld op het omliggende wegennet.

Op het landgoed is geen sprake van openbare wegen. Het landgoed bestaat uit private gronden waarvan een deel wordt opengesteld voor voetgangers tussen zonsopgang en zonsondergang. Openstellings- en gedragsregels zijn van toepassing.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein bij iedere landgoedwoning gerealiseerd. Bij de inrichting van het landgoed dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in de CROW. In de bouwregels van de bestemming 'Wonen - Landgoed' is dit geborgd.

In de bestemmingsregeling is de mogelijkheid opgenomen om nabij de entree van het landgoed enkele parkeerplaatsen en te kunnen realiseren voor bezoekers van het landgoed.

4.5 Water

Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

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

Gemeentelijk beleid

Waterplan Van H tot Z (2003)

Voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht is één gezamenlijk waterplan opgesteld, omdat de stedelijke watersystemen van beide gemeenten een zodanige samenhang vertonen dat ze niet los van elkaar gezien kunnen worden. Het doel van het plan is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Deze doelstelling wordt in het plan geconcretiseerd en vastgelegd. Vervolgens worden doelen vertaald naar de benodigde maatregelen (tot 2010) om deze te realiseren. Het plan geeft aan op welke termijn de maatregelen worden gerealiseerd, wie ze uitvoert en hoe ze worden gefinancierd. Daarnaast is een toekomstvisie voor de langere termijn (2020) voor het bestaand stedelijk gebied opgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018

Aanleg, beheer en onderhoud van riolering is een gemeentelijke taak die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft inzicht in de aanleg, tijdige vervanging, verbeteringen, strategie beheer en onderhoud van de riolering en in de kosten van al deze facetten. Het GRP vormt het beleidskader voor de uitvoering van de gemeentelijke watertaken. Vanaf 2008 is ook de zorgplicht voor het afstromend hemel- en grondwater geborgd in het GRP. In het GRP staat welke voorzieningen er zijn voor de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater en hoe deze worden beheerd. Ook wordt stilgestaan bij de financiën. De geldigheidsduur van het GRP is vijf jaar: 2014 tot en met 2018. Een periode van vijf jaar biedt voldoende ondersteuning voor de concrete uitvoering van

maatregelen zonder dat direct allerlei beleidslijnen veranderen. Tevens kan voor een dergelijke periode een overzichtelijk beeld geschetst worden van de benodigde middelen en financiering. Met behulp van operationele plannen zal het college jaarlijks gedurende de planperiode op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt tussen de Achterambachtseweg en de Waal aansluitend op de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een Engelse landschapstuin en grasland, met watergangen aan weerszijden. De woning op het perceel Achterambachtseweg 47B is recentelijk gesloopt. De bodem in het plangebied bestaat uit zeekleigrond. In het plangebied is er sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm onder NAP ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder NAP ligt. De maaiveldhoogte in het plangebied is 20 cm + NAP.

Het plangebied ligt in bemalingsgebied 39-2 met een vast peil van -1,0 m t.o.v. NAP.

Waterkwantiteit

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het boezemwater van de Waal. Het plangebied ligt buitendijks en geheel in boezemland. Binnen het plangebied ligt een aantal overige watergangen.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt voor een beperkt deel in de beschermingszone van een regionale waterkering. Ter hoogte van de Achterambachtseweg ligt namelijk de waterkering van de Waal.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op drukriolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan van waterlandgoed De Noorden bestaat uit de realisatie van een landgoed met een omvang van ruim 5 hectare. In totaal kunnen maximaal zeven woningen worden gebouwd met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 1.925 m². Eén bouwrecht is gebaseerd op de woning Achterambachtseweg 47B die is gesloopt ten behoeve van de ontsluiting van het landgoed. In totaal zullen er dus zes wooneenheden bij komen. Bij iedere woning is een maximum oppervlak van 150 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Buiten de bestemmingsvlakken voor de woningen is bebouwing voor beheer en onderhoud ten behoeve van het landgoed mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van 50 m².

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie kan er maximaal 3.025 m² aan bebouwing worden gerealiseerd (inclusief compensatiewoning en gebouwen voor beheer en onderhoud). Daarnaast bedraagt de toegevoegde verharding circa 1.800 m² waarvan circa 30% halfverharding is. In totaal kan maximaal 4.825 m² aan verhard oppervlak worden gerealiseerd.

Ten opzichte van de huidige situatie zal er circa 4.800 m² extra wateroppervlak worden gerealiseerd. Het bestaande water in de Engelse landschapstuin is hierin niet meegenomen. Het nieuwe water zal net als het bestaande water in open verbinding staan met het boezemwater van de Waal. Er wordt aanzienlijk meer open water gerealiseerd dan strikt noodzakelijk is vanuit het oogpunt van compensatie voor de toename aan verharding. De ontwikkeling levert daarmee een positieve bijdrage aan het watersysteem. Aan de compensatieregule van het waterschap, dat 10% van het verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in de vorm van open water wordt dan ook ruim voldaan.

Afvalwaterketen en riolering

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

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Uitgaande van aansluiting op de huidige drukriolering is afkoppeling van schoon (hemel)water aan de orde en verplicht. Door de nabijheid van watergangen is dit eenvoudig realiseerbaar.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Er zijn geen bouwmogelijkheden voorzien binnen de beschermingszone van de waterkering.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor bovenstaand bestemmingsplan is dan ook een ontheffing noodzakelijk omdat er een nieuwe watergang gerealiseerd wordt. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen. Ter hoogte van de Achterambachtseweg ligt de waterkering van de Waal. De beschermingszone van de waterkering is - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht' voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ter bescherming van het waterstaatsbelang. Ter bescherming van de waterstaatkundige functie van de Waal is voor een strook langs dit boezemwater de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen.

Het inrichtingsplan gaat nadrukkelijk uit van behoud van de waardevolle (riet)oever langs de Waal.

Conclusie

Het plan voorziet in een forse toename in oppervlaktewater, die de toename aan verharding ruimschoots compenseert. De nieuwe kavels aan de oostzijde worden omringd door watergangen die met in elkaar in verbinding staan. De ontwikkeling levert hierdoor positieve bijdrage aan het waterhuishoudkundige systeem.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Onderzoek

Om vast te stellen of de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik is ter plaatse door milieud adviesbureau Inventerra in 2012 een bodemonderzoek uitgevoerd. Een volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. In onderstaande paragraaf zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten verontreinigde stoffen aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB's in de grond ter plaatse van de Engelse landschapstuin, het weiland en de woningen aan de Achterambachtseweg worden beschouwd als (natuurlijk) verhoogde achtergrondgehalten. De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond rondom de schuur worden toegeschreven aan de bijmenging met puin, koolas en glas ter plaatse. De licht verhoogde bariumgehalten in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Barium wordt in grote delen van Nederland zonder aanwijsbare oorzaak verhoogd aangetoond.

Door Royal HaskoningDHV is recent een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Met de uitvoering van dit onderzoek is de informatie ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de betreffende percelen geactualiseerd. In de grond en het grondwater zijn geen significante verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie en aanbevelingen

De gehalten verontreinigende stoffen in de grond en in het grondwater zoals aangetoond in het bodemonderzoek uit 2012 zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige woonbestemming. Het actualiserend bodemonderzoek bevestigt deze conclusie. Bij grondverzet dient rekening te worden gehouden met de wet- en regelgeving waaronder het Besluit bodemkwaliteit.

Voorheen was een deel van de onderzoekslocatie asbestverdacht door de aanwezigheid van een uit asbest golfplaten bestaande uitbouw van de voormalige aardappelschuur. Deze schuur is inmiddels volledig opgeruimd. Er bestaat daardoor geen noodzaak meer een asbestonderzoek conform de NEN 5707 te verrichten.

4.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn drie relevante risicobronnen aanwezig:

- LPG-tankstation;
- vervoer gevaarlijke stoffen over de A15;
- vervoer gevaarlijke stoffen over de N915.

LPG tankstation

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het tankstation Shell aan de Rijksweg A15 waar ook LPG wordt verkocht (bron: www.risicokaart.nl). De inrichting beschikt over een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt echter op een afstand van ruim 170 meter en valt daarmee buiten het invloedsgebied. Verdere verantwoording is derhalve dan ook niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 en de N915

De A15 vormt een internationale verbinding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op circa 330 m afstand van het plangebied is de A15 aanwezig met in de nabijheid de Noordtunnel. In verband met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen door tunnels gelden op grond van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) beperkingen. Door de Noordtunnel mogen geen LPG tankwagens rijden, deze worden geleid via de omleidingsroute over de N915 Rotterdamseweg. Voor de A15 ter hoogte van het projectgebied, afrit 21 (Hendrik-Ido-Ambacht) – A15 afrit 22 (Alblasserdam) (incl. Noordtunnel) (wegvak Z76) geldt een PR10⁻⁶ contour van 13 m en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m. Uit het basisnet blijkt dat het groepsrisico van de A15 ter hoogte van het wegvak Z76 kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

De N915 kent volgens het basisnet geen plasbrandaandachtsgebied. Dit omdat tankwagens met vloeibare brandstoffen geen gebruik hoeven te maken van de omleidingsroute. De PR10⁻⁶ risicocontour van de N915 bedraagt 15 m. Het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen op de N915 is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt niet binnen de PR10⁻⁶ risicocontouren van de A15/N915. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor zowel de A15 (wegvak Z76) als de N915 geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. In de toekomstige situatie is sprake van een beperkte toename van het aantal personen. Desondanks zal het groepsrisico van de A15/N915 ook in de toekomstige situatie kleiner zijn dan de 0,1 maal de oriënterende waarde en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Door het vervoer van toxische vloeistoffen over de A15/N915 bedraagt het invloedsgebied 880 m. Vanwege de ligging van het projectgebied binnen het invloedsgebied is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

Buisleidingen

Op 400 meter afstand aan de westzijde van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie, namelijk de leiding W-507-01-KR. Uit de gegevens van de professionele risicokaart blijkt dat het invloedsgebied van deze leiding 140 meter bedraagt. Het plangebied valt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied en daarom is een verantwoording dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.9 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

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

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

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek en conclusie

De omgeving van het plangebied is een rustig buitengebied. Als gevolg van het bestemmingsplan wordt een aantal woonbestemmingen, zijnde milieugevoelige functies, mogelijk gemaakt. Rondom dit plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig waarop conform de VNG-publicatie "*Bedrijven en milieuzonering*" richtafstanden van toepassing zijn die reiken tot het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg, ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van de beoogde woningen vormt tevens geen beperking voor omliggende bedrijven.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied worden maximaal zeven woningen gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Pruimendijk en Achterambachtseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien de daar gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

Rijksbeleid

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen.

Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

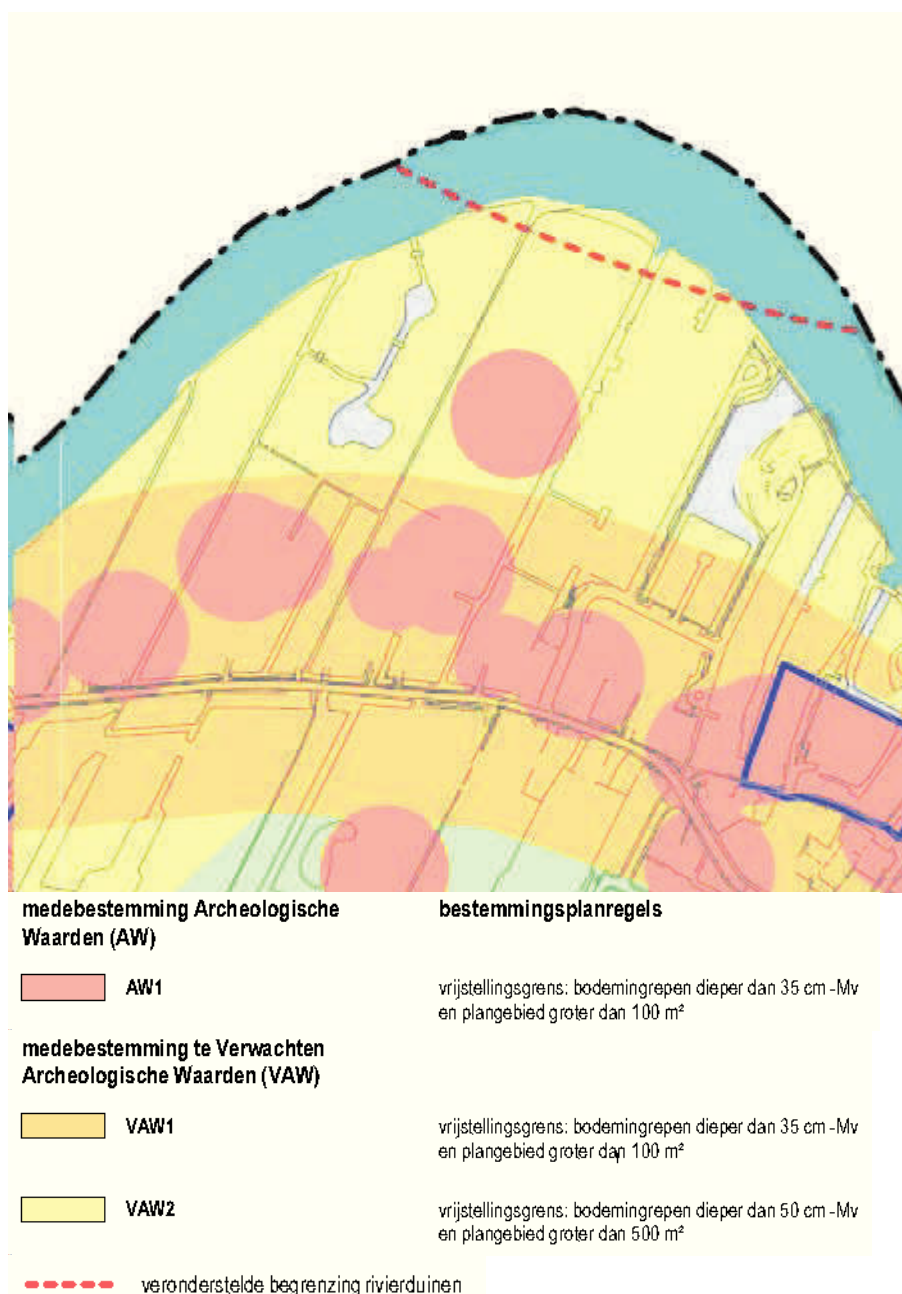
Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is op 13 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart is weergegeven waar in de gemeente (en in welke mate) kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone (VAW). Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is.

Onderzoek

Archeologie

Het plangebied ligt op de beleidsadvieskaart in VAW categorieën 1 en 2 (zie figuur 4.1). Daarnaast geldt op verschillende plaatsen binnen het plangebied de dubbelbestemming AW en ligt het noordelijke deel binnen de veronderstelde begrenzing rivierduinen.



Figuur 4.1 Uitsnede beleidsadvieskaart archeologie

Vanwege deze archeologische (verwachtings)waarden en overschrijding van de vrijstellingsgrenzen is in 2012 door Transect een archeologisch bureau- en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Naar aanleiding van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken.

- In het plangebied bevindt zich direct aan de Achterambachtseweg een huisterp. Hiervan zijn nog resten in de bodem aanwezig, zoals is aangetoond tijdens het veldonderzoek. Op basis van het bureauonderzoek is de verwachting dat deze dateert uit de Late Middeleeuwen.
- Verspreid over het terrein zijn, zoals gebleken uit het bureauonderzoek, meerdere archeologische vondsten gedaan, die kunnen samenhangen met vermeende cultuurlagen die tijdens het verkennend booronderzoek zijn aangetroffen. Dit schept de verwachting dat er in het plangebied één of meerdere vindplaatsen aanwezig zijn. Op basis van het bureauonderzoek is de verwachting dat deze in ieder geval uit de Middeleeuwen dateren.

- De onder bovenstaande genoemde vindplaatsen zijn naar verwachting gedeeltelijk aangetast, als gevolg van egalisatie of afkleien. Hierdoor bestaat onduidelijkheid over de verschillende aangetroffen cultuurlagen tot elkaar. Om dit te kunnen bepalen is aanvullend onderzoek nodig.
- In het plangebied zijn intacte oeverafzettingen aangetroffen van de Oude Waal. Deze bevinden zich direct onder de bouwvoor en/of onder de vermeende cultuurlaag. Het gegeven dat deze nog intact zijn, laat de kans op de aanwezigheid van oudere archeologische vindplaatsen bestaan (Romeinse tijd - Vroege Middeleeuwen).

Naar aanleiding van de conclusies uit het bureau- en verkennend veldonderzoek is een karterend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Het beeld uit dit onderzoek is versnipperd en de hoge archeologische verwachting in het plangebied bevestigd waarbij uitsluitend in het zuidelijke deel van het plangebied concrete aanwijzingen voor vindplaatsen zijn aangetroffen. In het noordelijke deel zijn geen vindplaatsen aangetroffen.

Conclusie

Concluderend geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Voor delen van het plangebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd en voor andere locaties archeologische begeleiding. Omdat de onderzoeken zijn gebaseerd op een oud landgoedontwerp en vooralsnog nog niet bekend is in hoeverre en tot welke diepte graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is de dubbelbestemming 'Archeologische Waarde' opgenomen.

Cultuurhistorie

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel grenst het plangebied aan het rijksmonument boerderij Palmhoeve en het gemeentelijk monument boerderij Vreedebest. Bij het ontwerp van het landgoed is nadrukkelijk rekening gehouden met beide monumenten. De spelregels waarop het ontwerp is gebaseerd zijn vastgelegd in de Ruimtelijke Randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan. De ruimtelijke relatie tussen de te beoogde landgoedwoningen en de monumentale panden komt hierin aan de orde.

Conclusie

Het landgoed wordt zowel qua karakter, positie, oriëntatie, organisatie en erfinrichting van de kavels en beplanting op de monumenten afgestemd.

4.12 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Onderzoek en conclusie

Om de huidige ecologische waarden te kunnen bepalen is er een quickscan ecologie uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6.

Gezien de afstand tot natuurgebieden in de omgeving en de geringe ontwikkeling, kunnen effecten op voorhand worden uitgesloten. In de toekomstige situatie kan het gebied van grotere betekenis zijn voor de kwalificerende vogelsoorten van Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk.

De huidige waarden van het plangebied zijn gering door het intensieve beheer van de Engelse landschapstuin en het grasland. Door te werken buiten het broedseizoen, verstrooiing van licht te beperken en rekening te houden met de zorgplicht worden negatieve effecten op (beschermde) soorten voorkomen. Het bestaande groen in de Engelse landschapstuin wordt zoveel mogelijk behouden. De natuurinclusieve inrichting van het gebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting en natuurvriendelijke oevers, zorgt voor een opwaardering van de ecologische waarden in het gebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de herinrichting, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling.

De planopzet biedt flexibiliteit voor de beoogde herinrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de woningen is afgestemd op de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Door deze wijze van bestemmen is de woonfunctie ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiernaast is het plan afgestemd op de gemeentelijke standaard.

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen toegekend aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen.

Groen - Landgoed

Deze bestemming is gegeven aan het grootste deel van het landgoed, met uitzondering van de bouwpercelen en het gebied waar natuurontwikkeling plaatsvindt langs de Waal. De gronden zijn bestemd voor groen, water en het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden op het landgoedterrein. Daarnaast zijn paden en wegen toegestaan ter ontsluiting van de woningen en het recreatiegebied langs de Waal. Er mag hier niet worden gebouwd, met uitzondering van maximaal 50 m² aan gebouwen voor beheer en onderhoud en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals kleinschalige voorzieningen voor beheer, bewegwijzering, zitelementen en dergelijke. Daarnaast biedt de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid enkele parkeerplaatsen te realiseren in relatie tot de openstelling van delen van het landgoed voor wandelaars.

Voor het bouwen van een tuin-/boothuis is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Een vergunning voor een dergelijk bijgebouw kan uitsluitend worden verleend op gronden behorend bij een naastgelegen bouwperceel en met een maximale omvang van 30 m².

Natuur

Een deel van het landgoed heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Binnen deze bestemming wordt de aanleg van een nieuw natuurgebied mogelijk gemaakt. Na aanleg is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een vergunning vereist.

Water

De hoofdwatgangen in het plangebied zijn als 'Water' bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding. De bestemming maakt tevens behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden mogelijk. Voor de belevingswaarde van het landgoed wordt extensieve dagrecreatie en verkeer te water toegestaan.

Wonen - Landgoed

De te realiseren bouwpercelen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen - Landgoed'. Het maximale aantal van 7 woningen is vastgelegd in de regels.

De hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden gerealiseerd. Buiten de bouwvlakken zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Naast maatvoeringen voor de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bepalingen voor ondergronds bouwen en drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor toegangen naar ondergrondse ruimtes en ondergrondse verbindingen tussen hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de woningen Noorde 1, 3 en 4 om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Voor deze woningen moeten afdoende dove gevels en/of maatregelen worden gerealiseerd dan wel moet worden voldaan aan de maximaal vastgestelde ontheffingswaarden ten aanzien van geluid. Voor de woning Noorde 1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voldoen aan het gemeentelijke beleid dat elke woning beschikt over een geluidluwe buitenruimte. De voorwaardelijke verplichting voor parkeren heeft als doel dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

In de nadere eisen regeling wordt een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan. Hierdoor hoeft in het bestemmingsplan een aantal zaken ten aanzien van bijvoorbeeld situering en vormgeving van gebouwen niet te worden vastgelegd. Zo kan optimaal worden ingespeeld op de kwaliteiten die het gebied zal gaan bieden.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het plangebied heeft een middelhoge tot hoge kans op archeologische sporen. Ter bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarde, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze bestemming regelt dat bij nieuwbouw (geen vervangende nieuwbouw) van gebouwen met een oppervlakte van ten minste 100 m² en bij graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm, archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Indien uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse geen waarden aanwezig zijn, kunnen de bouwwerkzaamheden alsnog doorgang vinden.

Dubbelbestemming Waterstaat

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter plaatse van de Waal aan de noordkant van het plangebied. Deze dubbelbestemming beschermt de waterstaatkundige functie van de Waal. Bouwwerken binnen deze dubbelbestemming mogen slechts worden opgericht, indien de belangen van de waterstaatkundige voorziening dat toelaat.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Ter hoogte van de Achterambachtseweg ligt de waterkering van de Waal. De beschermingszone van de waterkering is - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht' voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ter bescherming van het waterstaatsbelang.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten bij de (her)ontwikkeling van een gebied of locatie is met de inwerkingtreding van de Wro verplicht. Dit kan middels een anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen, publiekrechtelijk via het exploitatieplan of – bij volledig gemeentelijk grondeigendom – via gemeentelijke gronduitgifte. Met betrekking tot deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Alle kosten van de ontwikkeling van de bebouwing komen voor rekening van de initiatiefnemer, die hiertoe ook de middelen heeft. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd. Er wordt daarom ook geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Communicatie met bewoners

De initiatiefnemer heeft de bewoners in de directe omgeving van het plangebied geïnformeerd over de beoogde landgoedontwikkeling tijdens een informatieavond op 22 augustus 2017.

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is aan de gebruikelijke overlegpartners van de gemeente verzonden. Dit heeft geleid tot reacties van de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta. De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. Ook het waterschap heeft geen aanvullingen, maar wijst op de overgang van het bestaande gemengde rioolstelsel naar een gescheiden stelsel. De waterparagraaf is hierop aangevuld. Daarnaast geeft het waterschap aan dat het plan vergunningplichtig is en dat aanvullende beleidsregels gelden vanwege de Waal. Deze regels zijn ter kennisgeving aangenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.