

Toelichting Bestemmingsplan ‘Noldijk 181, Barendrecht’ Gemeente Barendrecht



September 2021

Bestemmingsplan

‘Noldijk 181 Barendrecht’

Gemeente Barendrecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

september 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.0489.Noldijk181-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Plangebied en bouwplan	
2.1 Inleiding	7
2.2 Typering plangebied	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Bestemmingsplan	9
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geen Milieuraapportageplicht	23
4.7 Waterhuishouding	23
4.8 Flora en fauna	24
4.9 Geur	26
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	26
4.11 Verkeer	27
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Handhaving	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro/Zienswijzen	32
7.1 Vooroverleg	32
7.2. Zienswijzen	33

Bijlagen:

-Verkennend (asbest)bodemonderzoek

(Inventerra, 14-09-2020, nr. 20-2165-R01JV)

-Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

(Kraaij akoestisch advies, 26-02-2021, nr. VL.2102.R01)

-Kavelpaspoort

(gemeente Barendrecht, 02-10-2019)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om op het achterste deel van het perceel Noldijk 181 te Barendrecht een woning te bouwen. De bestaande woning Noldijk 181 wordt gehandhaafd en vernieuwd.

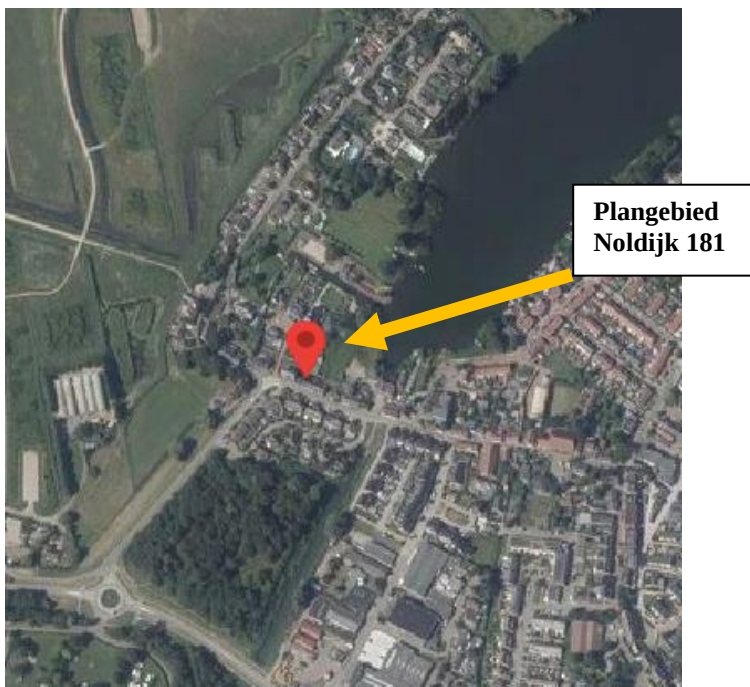
Het bouwrecht voor de extra woning is verworven van de gemeente Barendrecht. De gemeente heeft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd op een locatie aan/nabij de Ziedewijdssekade. Eén van de daaruit voortvloeiende bouwrechten wordt nu ingezet aan de Noldijk 181.

Deze ontwikkeling stemt niet overeen met het ter plaatse van Noldijk 181 vigerende bestemmingsplan 'Zuidrand'.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van de extra woning aan de Noldijk 181 te Barendrecht mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Noldijk 181 in het buitengebied van Barendrecht. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie D nummer 6936 (ged.).



Figuur 1.1: omgeving plangebied

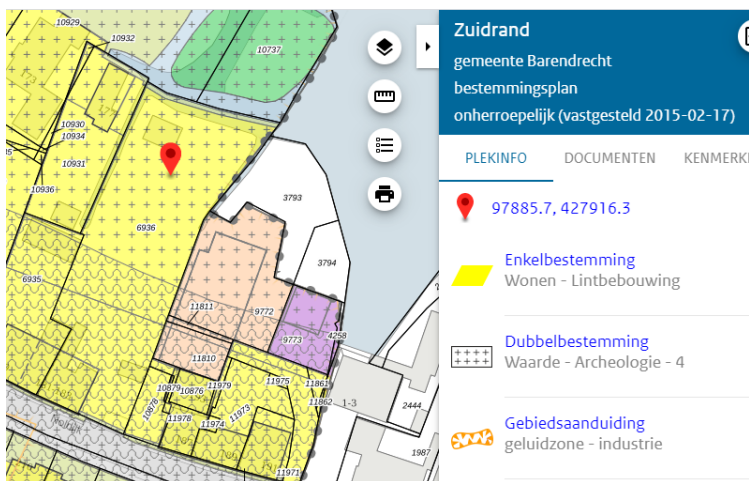
Op het gedeelte van de tuin achter Noldijk 181 wordt de nieuwe woning gesitueerd.



Figuur 1.2 situering nieuwe woning op perceel (tekening kavelpaspoort)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Zuidrand' (vastgesteld 17 februari 2015) en is hierin bestemd voor 'Wonen - Lintbebouwing', 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van toepassing.



1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.



Figuur 2.2: foto monumentale boerderij



Figuur 2.3 luchtfoto perceel

2.4 Bestimmungsplan

- 9 -

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van één woning in Barendrecht voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van één woning. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast is het zo dat deze ontwikkeling de realisatie van een ruimte voor ruimtewoning mogelijk maakt in ruil voor de sloop van bebouwing/kassen. Gelet op het hiervoor al behandelde aspect dat het maar om één woning gaat en tevens het feit dat er sprake is van afname van bebouwing is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is niet noodzakelijk, maar het project voldoet wel aan de uitgangspunten. Het project geeft invulling aan het beleid om te komen tot kwaliteitsverbetering in het Deltapoortgebied. Het toestaan van deze ruimte voor ruimtewoningen maakt de kwaliteitsverbetering financieel mogelijk.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte 2014 en de Visie Ruimte.

Het omgevingsbeleid bestaat uit:

*De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

*Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

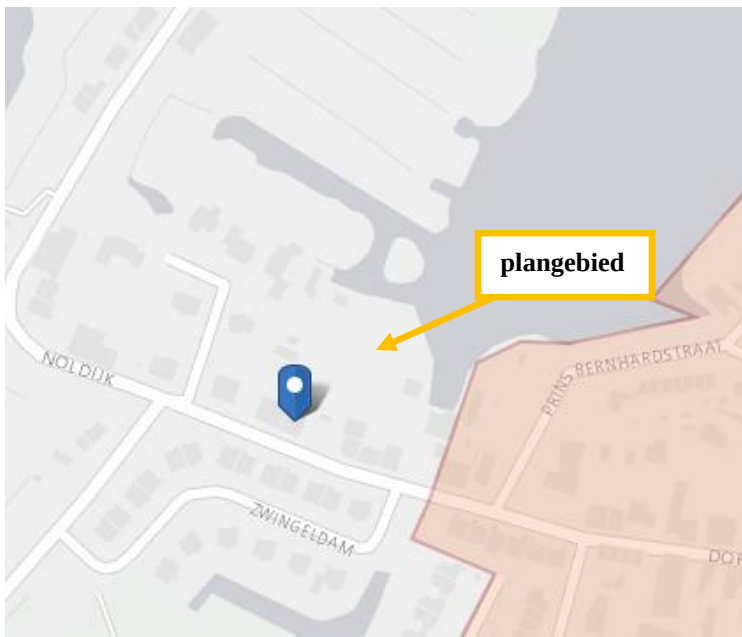
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

Het plangebied ligt buiten BSD.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden 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 van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat 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.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing). Er is sprake van de bouw van één woning op een bestaand perceel. Dit perceel ligt in het buitengebied aan de Noldijk, langs welke dijk reeds enkele woningen aanwezig zijn. De toevoeging van een woning aan de Noldijk op deze plaats sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan in een wijziging of aanvulling.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

In de toelichting bij artikel 6.9 wordt het volgende aangegeven: 'Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Hier betreft het de bouw van een compensatiewoning, die is toegestaan vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van Barendrecht. Het gaat met name om de saneringslocatie aan de Ziedewijdsenade, kadastraal bekend gemeente Barendrecht, nrs. 8398, 8480 en 6402. De conclusie is, dat het bouwplan voor een nieuwe woning op de nu gedachte plaats aan de Noldijk planologisch aanvaardbaar is.

Door dit ‘ruimte voor ruimte’-project met sanering van agrarische bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van o.a. een compensatiewoning achter Noldijk 181 neemt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Barendrecht toe. In het kavelpaspoort wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit op deze locatie met daarop toegesneden randvoorwaarden voor de bebouwing. Het kavelpaspoort is in de regels juridisch vastgelegd en een bouwplan voor de woning kan hieraan worden getoetst.

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

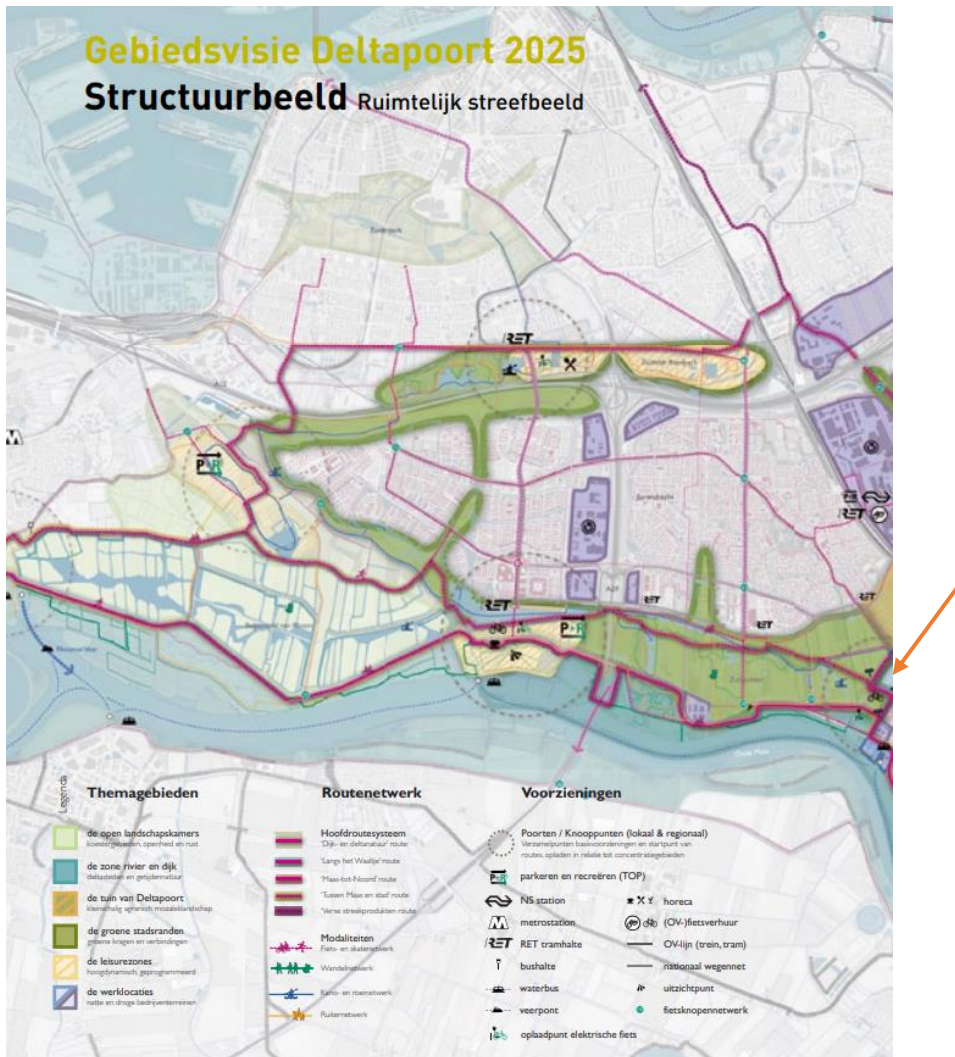
3.4 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van (verspreid liggende) glastuinbouwbedrijven, worden uitgevoerd, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit kader hebben de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht de ambitie geformuleerd om in vier jaar tijd 35 hectare verspreid liggend glas te saneren.

Naast het saneren voorziet de gebiedsvisie ook in het realiseren van nieuwe glastuinbouw clusters in de Deltapoort. Ten noordoosten van het Barendrecht is een gebied van circa 30 hectare aangewezen voor de volwaardige ontwikkeling van glastuinbouw.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoofdtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. De locatie is aangeduid als de Zone Rivier en Dijk.



Figuur 3.2 kaart Ruimtelijk streefbeeld Gebiedsvisie Deltapoort 2025

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Ziedewijdssekade heeft bijgedragen aan het planvoornemen tot het vergoten van de openheid van het naastgelegen recreatielandschap op die plaats. De woning aan de Waal tast, mede vanwege de zorgvuldige inpassing van de woning, de oeverzone van de Waal niet aan. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Deltapoort 2025.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie

In januari 2018 is de strategische visie "Samen Bouwen aan Barendrecht Van Goed naar ..." vastgesteld. De visie wordt als toetsingskader gebruikt voor te maken keuzes op verschillende beleidsterreinen. In deze visie is geen specifiek beleid opgenomen over de locatie aan de Noldijk.

Op 2 juli 2012 is de gemeentelijke structuurvisie van Barendrecht vastgesteld. In de visie is onder meer als opgave opgenomen om het kwalitatieve woningaanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de marktvraag door het benutten van kennis ten aanzien van leefstijlen. De bouw van een vrijstaande woning aan de Noldijk past binnen die opgave.

3.5.2 Duurzaamheid

In de notitie Duurzame Ontwikkeling Barendrecht (8 mei 2012) wordt beschreven hoe de gemeente zich wil inzetten voor een Duurzaam Barendrecht. Duurzame ontwikkeling wordt niet alleen vanuit het energie- en klimaatvraagstuk benaderd, maar haakt aan bij de brede definitie van duurzame ontwikkeling:

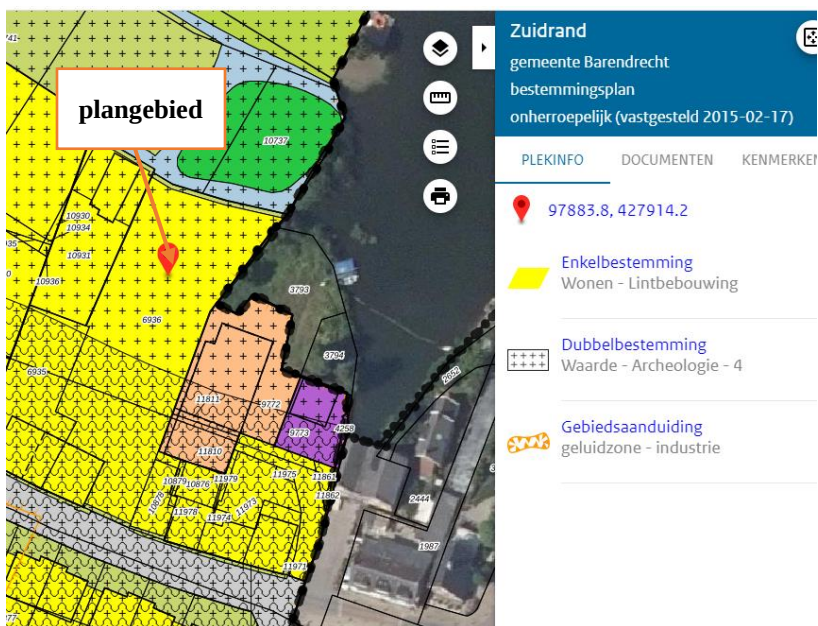
De Barendrechtse aanpak van duurzame ontwikkeling vindt plaats binnen de beleidskaders op de diverse schaalniveaus, waar de diverse duurzaamheidsdoelstellingen zijn geformuleerd. Na een periode van stimulering door het Rijk, door middel van subsidies en programma's wordt nu ingezet op een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en organisaties, om tot duurzame oplossingen te komen.

De woning wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. Daarnaast wordt de nieuwe woning gebouwd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgesteld in het Bouwbesluit.

3.5.3 Bestemmingsplan Zuidrand

Het perceel Noldijk 181 Barendrecht is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidrand'. De raad van de gemeente Barendrecht heeft het bestemmingsplan op 17 februari 2015 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' hebben, er is geen bouwvlak aanwezig.

Voor de grond waar de woning wordt gebouwd, gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie'.



Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan Zuidrand

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt daarvoor geschikt is.

Uit het ingestelde verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, 14-09-2020, nr. 20-2165-R01JV) blijkt het volgende.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB en asbest in de grond aangetoond. Daarnaast is in het grondwater licht tot matig verhoogde concentraties barium, nikkel en zink aangetoond.

Aangezien de locatie al geruime tijd onbewoond en niet in gebruik is, was de uitvoering van het nader (asbest)onderzoek niet noodzakelijk. Daar komt bij dat het een voornemen was om het terrein voor de nieuwbouw integraal op te hogen tot aan het niveau van de aangrenzende percelen, waarvoor minimaal 1 meter grond opgebracht zal worden. Met het aanbrengen van tenminste 1 meter schone grond (die moet voldoen aan klasse Wonen of beter en dan als leeflaag geldt) worden de aanwezige verontreinigingen met lood en asbest reeds op afdoende wijze gesaneerd en is het verder in kaart brengen van de omvang van de verontreinigingen middels een nader onderzoek, naar onze mening, niet meer van toegevoegde waarde.

Het saneren van de verontreiniging door afdekking met een leeflaag c.q. het aanbrengen van duurzaam aaneengesloten verharding is afgestemd met DCMR en in orde bevonden. De sanering van de bodem is recent uitgevoerd.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

Om te bepalen of de woning voldoet aan de normen uit de Wet geluidhinder, alsmede om inzicht te krijgen in de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is er geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaai ingesteld (Kraaij akoestisch advies, 26 februari 2021, nr. VL.2102.R01). Uit het onderzoek blijkt, dat de berekende geluidbelasting vanwege de Noldijk en Achterzeedijk op de gevels van de nieuwe woning ten hoogste 41 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt uitsluitend aan de westgevel berekend. Daarmee wordt op alle gevels van de nieuwbouw voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van spoorweglawaaai

Industrielawaai

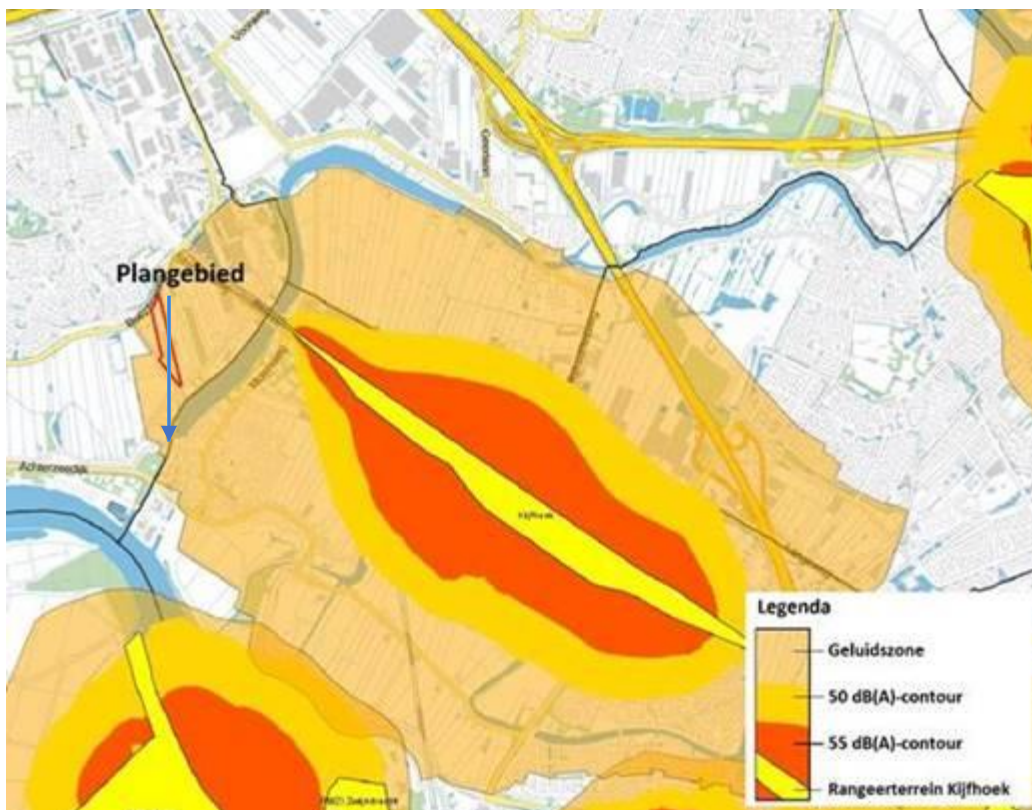
Toetsingskader

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van Industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) binnen de zonegrens zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen de zone Industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) ligt, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A).

Onderzoek en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het rangeerterrein Kijfhoek. De woning die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een geluidsgevoelig object. Hierdoor is het uitvoeren van akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat er wordt voldaan aan de grenswaarde. Op 29 augustus 2012, kenmerk 2012019380 / WB, heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, een vergunning afgegeven voor het rangeeremplacement Kijfhoek. De door de inrichting veroorzaakte geluidsbelasting is in kaart gebracht in een akoestisch rapport van M+P Raadgevende Ingenieurs (M+P.RAIL.08.14.1, d.d. 8 oktober 2010).

De beoogde ontwikkeling valt binnen de geluidscontour van Kijfhoek (zie figuur 4.5), maar ligt buiten de 50 dB(A) contour. Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook geen verder akoestisch onderzoek nodig omdat deze buiten de 50 dB(A) contour ligt. Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor het voornemen.



Figuur 4.1 Geluidzone rangeerterrein Kijfhoek ten opzichte van plangebied

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het gaat hier om de bouw van één woning. Het aantal verkeersbewegingen neemt licht toe, echter is er alleen sprake van woongerelateerd verkeer.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2019) van de Grootschalige concentratie- en Depositokaarten Nederland (GCN en GDN) laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 19,9 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,2 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 9,9 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situaties gaat het om circa 7 vervoersbewegingen per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Barendrecht. Nabij het bouwperceel aan de Noldijk 181 zijn geen planologisch relevante bedrijven aanwezig. Het geluidsaspect in relatie tot het rangeerterrein Kijfhoek is al in paragraaf 4.2 beschreven.

4.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Noldijk 181 Barendrecht geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld.

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van één woning.

De impact van dit plan is zeer klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

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 verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er op de bouwlocatie aan de Noldijk weinig tot geen verharding aanwezig. De omvang van de verharding in de nieuwe situatie neemt toe, maar met minder dan 500 m².

Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist. Overigens is de sloot aan de westrand van het plangebied over een lengte van ongeveer 35 meter met 1 meter breed verbreed tot 4 meter. Er is daarmee $35 \text{ meter} \times 3 \text{ meter} = 105 \text{ m}^2$ wateroppervlakte bijgekomen.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw van de woning zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

De plangebieden liggen niet in een beschermingszone van de waterkering.

4.8 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er was al sprake van een nagenoeg onbebouwd perceel dat als grasland werd gebruikt. Uit visuele inspectie bleek dat er geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig zijn. Hierna zijn enkele foto's opgenomen van de toenmalige staat van het terrein.



Figuur 4.2 Foto's plangebied

Inmiddels is de vereiste bodemsanering uitgevoerd. Daarbij is een leeflaag op de grond aangebracht. Ook in de nieuwe situatie kan door visuele waarneming al worden geconstateerd dat er geen beschermde planten en/of dieren aanwezig zijn op het bouwperceel.



Figuur 4.3 Foto huidige situatie plangebied

Er is ook geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Derhalve is geen specifiek onderzoek vereist. In dit kader wordt nog vermeld, dat bij de verdere uitwerking van het plan daar waar mogelijk rekening wordt gehouden met natuurbelangen. Daarbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van vogelhuisjes, open betonnen tegels waar groen doorheen groeit, insectenhoeven en natuurlijke beplanting.

Algemene zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In en rondom de gemeente Barendrecht liggen de Natura 2000-gebieden Oude Maas, Haringvliet, Hollands Diep. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak.

Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig. Het plangebied ligt op meer dan 19 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 14 km van de Biesbosch.

Bij de bouw van één woning in stedelijk gebied, op dergelijke afstand van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, is er geen toename van stikstofdepositie in die gebieden.

Inmiddels wordt door diverse toetsende instanties een algemeen kader aangehouden voor de beoordeling van de vraag of bij de bouw van woningen er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in Natura2000 gebieden. Als voorbeeld hieronder het stroomschema van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid d.d. 1 december 2020. Daaruit blijkt dat bij de bouw van één vrijstaande woning op een afstand van meer dan 3.200 m van Natura2000 gebied kan worden aangenomen dat de stikstofdepositie uitkomt op 0,00 mol/ha/jaar.

Tabel 1: Combinaties aantal woningen en afstanden voor verschillende soorten landgebruik waarbij depositie 0,00 mol/ha/jaar is (voor meer informatie zie de toelichting op pagina 2)

Aantal vrijstaande woningen	Afstanden (m)		
	Stedelijk	Akkerbouw	Grasland & water
1	2100	2900	3200

Gezien de veel grotere afstand van het plangebied tot stikstofgevoelig Natura 2000 gebied kan ook hier worden aangenomen dat er geen toename zal zijn van stikstofdepositie.

Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd, waarbij de Erfgoedwet de nationale ‘vertaling’ is van het Europese cultuurhistorische beleid.

De bescherming van het archeologische erfgoed is in de Erfgoedwet beschreven als een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingplan Zuidrand blijkt dat voor het plangebied aan de Noldijk 181 te Barendrecht de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’ geldt.

Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 200 m² en dieper dan 50 cm grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit plan gaat het om een oppervlakte van één woning die niet groter zal zijn dan die 200 m² zal bedragen. De inmiddels ontwerpen woning valt ruim binnen die footprint van 200 m². Daarnaast is een leeflaag van 1 m opgebracht, waardoor de graafwerkzaamheden ook niet dieper zullen gaan dan 50 cm onder het huidige maaiveld. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

De archeologische dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan wederom opgenomen.

Cultuurhistorie

De nieuwe woning wordt gebouwd achter de rijksmonumentale boerderij Noldijk 181. Dit monument verkeert in een slechte bouwkundige staat en restauratie ervan is geboden. De Erfgoedcommissie heeft op 25 juni 2021 advies uitgebracht over de relatie tussen het bouwplan van de woning en het rijksmonument. Verwezen wordt naar paragraaf 7.1 van deze toelichting.

Ten aanzien van het plan voor de erfinrichting en de restauratie van het monument is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die voorziet er in dat, voordat de nieuwe woning mag worden gebouwd, er een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan en restauratieplan beschikbaar moet zijn. Op deze wijze is de koppeling van restauratie van het rijksmonument en de bouw van de woning voldoende geborgd.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.11 Verkeer

De ontsluiting van het perceel Noldijk 181/183 zal ook worden gebruikt voor de nieuwe woning. Het aantal vervoersbewegingen neemt beperkt toe met circa 6 á 7 verkeersbewegingen per etmaal. De Noldijk is voldoende gedimensioneerd om deze vervoersbewegingen te verwerken.

De gemeente hanteert bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen de CROW Publicatie 381, ‘Toekomstbestendig Parkeren en Verkeersgeneratie’. De twee woningen vallen in de categorie ‘sterk stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Er wordt gekozen voor 50 procent van de bandbreedte, waardoor de parkeereis voor één woning 2,1 parkeerplaatsen zijn. Voor twee woningen (nieuwe woning en bestaande woning Noldijk 181) wordt de parkeereis dus 4,2 parkeerplaatsen. Afgerond zijn dat 5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is er ruimte voor deze 5 parkeerplaatsen, zoals hierna op tekening is aangegeven. Overigens wordt er bij de nieuwe woning ook een garage gerealiseerd waarin één auto kan worden geparkeerd.



Figuur 4.4 parkeerplaatsen in plangebied

Er is sprake van een uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare situatie.

Voor de volledigheid wordt vermeld, dat auto's op eigen terrein gekeerd kunnen worden. Hierdoor hoeft er niet achteruit de Noldijk op- of afgereden te worden. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is dit goed, zeker om dat de woning 181 tegen de weg aan staat, waardoor de woning zicht op de weg wegneemt. Om die reden is het wenselijk om vooruit rijdend de Noldijk te verlaten en te betreden.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied aan de Noldijk wordt voor de nieuwe woning de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Daarbij gelden de randvoorwaarden uit het kavelpaspoort als uitgangspunt voor de te realiseren bebouwing. De dakhelling van de woning is bepaald op 45 graden. Er is een aanduiding ‘landschapswaarden’ in regels en verbeelding opgenomen die tot doel heeft om de bouw van bijgebouwen op het erf bij de woning te voorkomen, dit om het zicht op de Waal vrij te houden.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’ wordt opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ ter bescherming van de Noldijk als waterkering. Daarnaast wordt de gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie’ opgenomen

5.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat omschreven wat binnen de bestemmingsregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan. Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente Barendrecht is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Zuidrand in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de bouw van een woning aan de Noldijk in Barendrecht. Het plangebied ligt in het landelijk gebied nabij Barendrecht.

Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro zijn de volgende reacties ingediend:

-provincie Zuid-Holland (mailbericht 12 mei 2021)

Uit de toegezonden stukken blijkt, dat het ruimtelijke plan niet in strijd is met het provinciaal beleid.

-Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (brief 17 mei 2021, nr. 21UIT22091/R&C/RH/ÖE)

De Veiligheidsregio heeft aangegeven, dat er in de nabijheid van het plangebied één relevante risicobron aanwezig is, te weten het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario. Er is geadviseerd om zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Doorgaans is schuilen in een (nabijgelegen) gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website “www.rijnmondveilig.nl” vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Het voorgaande is onder de aandacht gebracht van initiatiefnemer.

-waterschap Hollandse Delta (mailbericht 19 mei 2021)

Er is -zoals gesteld in het ontwerp bestemmingsplan onder 4.7- geen compensatie voor de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verhard oppervlak nodig, omdat de toename aan verharding minder is dan 500 m². Verder wordt de watergang (T29378) aan de oostrand van het plangebied verbreed tot 4 m, zodat er meer oppervlaktewater en berging wordt gecreëerd. Het waterschap heeft daarbij aangegeven, dat het onderhoud van deze watergang bij de aanliggende eigenaren ligt.

Als het bijgebouw/carport wordt gebouwd in de beschermingszone van de waterkering (Noldijk; compartimenteringskering met dubbelfunctie boezemkade), dan is daarvoor een watervergunning nodig, evenals voor het verbreden van de watergang.

Reactie gemeente:

Abusievelijk is in de vorige tekst van het bestemmingsplan gesteld dat de watergang aan de oostrand van het plangebied wordt verbreed. Dit moest zijn de watergang aan de westrand van het plangebied (T23486). Dit doet verder niets af aan de constatering dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterschap. De eis van het moeten aanvragen van een watervergunning als er gebouwd wordt binnen de beschermingszone) is onder de aandacht gebracht van initiatiefnemer.

-Erfgoedcommissie (vergadering 25 juni 2021)

De Erfgoedcommissie heeft geadviseerd over de vraag, of de waarden van het rijksmonument (de boerderij) voldoende gerespecteerd zijn in het bestemmingsplan: regels, verbeelding en kavelpaspoort. Het advies van de Erfgoedcommissie luidt als volgt:

‘De bouw van een woning op het achterterrein is voorstelbaar. De woning dient ondergeschikt te blijven aan het monument. Betreft positionering is voldoende afstand gehouden tot het monument. Voorgesteld wordt de hellingshoek van de kap van de woning te verlagen naar 45 graden. Aandacht wordt gevraagd voor de erfinrichting: bijgebouw los houden van de woning op het achterterrein, zodat een ensemble van bijgebouwen met schuurkarakter ontstaat, passend bij een historische agrarische erfinrichting.

De commissie stelt dat een ontwerpvoorstel voor erfinrichting als eis voor planvorming dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. De boerderij (rijksmonument) verkeert in slechte staat, de instandhoudingsplicht van rijksmonumenten wordt benadrukt. Een plan voor restauratie van de rijksmonumentale boerderij wordt gevraagd voordat akkoord wordt gegeven op planvorming betreft nieuwbouw op het achterterrein.

Reactie gemeente:

Het kavelpaspoort is zodanig opgezet, dat de woning inderdaad ondergeschikt blijft aan het monument. De hellingshoek van de kap van de woning wordt verlaagd tot 45 graden. Dit is in de regels opgenomen.

Om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen wordt er de voorkeur aan gegeven dat er geen los bijgebouw bij de woning wordt gebouwd. Het realiseren van een los bijgebouw aan de voor-, zij- of achterkant van de nieuwe woning zal afbreuk doen aan de afstanden van de woning ten aanzien van het monument, het water en de zicht op de Waal. Het is daarom stedenbouwkundig verantwoord om het bijgebouw te integreren in het hoofdgebouw. Daarnaast is er een verbod op vergunningsvrij bouwen op het achter terrein opgenomen in de regels van het bestemmingsplan om de zichtlijn op het water en afstand tot het monument te behouden.

Ten aanzien van het plan voor de erfinrichting en de restauratie van het monument is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die voorziet er in dat, voordat de nieuwe woning mag worden gebouwd, er een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan en restauratieplan beschikbaar moet zijn. Op deze wijze is de door de Erfgoedcommissie gewenste koppeling van restauratie van het monument en de bouw van de woning voldoende geborgd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 juli tot en met 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.