

Informatiebijeenkomst bestemmingsplan Waterlandgoed de Noorden

29 juni 2021





Agenda

1. Inleiding
2. Digitale overlegregels
3. Plangebied
4. Wijziging plannen 'Waterlandgoed De Noorden'
5. Onderzochte milieuthema's
6. Planologische procedure
7. Vervolg en vragen

Digitale overlegregels



INLEIDING

- Plannen gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 3 december 2018. Eerder was het plan het ontwikkelen van zeven hoofdgebouwen met acht bouwvlakken. Hierbij was het plan om als één van de hoofdgebouwen een landhuis te ontwikkelen.
- Echter bleken de plannen niet goed aan te sluiten bij de vraag uit de markt, en het landhuis bleek ook niet gebouwd te kunnen worden binnen de wet geluidhinder.
- De ontwikkeling 'De Noorden' bestaat uit de bouw van in totaal twaalf vrijstaande woningen met mogelijke bijgebouwen.
- De landschappelijke waarden in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden of worden versterkt.



INLEIDING

- Het vigerende bestemmingsplan op de locatie is "Waterlandgoed De Noorden" (2018)
- Binnen het perceel zijn in het vigerend bestemmingsplan verschillende bestemmingen gelegen, dit zijn:
 - Enkelbestemming Wonen-landgoed
 - Enkelbestemming Groen-landgoed
 - Enkelbestemming Natuur
 - Enkelbestemming Water
- De voorziene 12 woningen vallen niet binnen de woonbestemmingen die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan
- Deze voorgenomen ontwikkeling van twaalf kavels past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



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 plangebied wordt begrensd door de Waal aan de noordzijde en de Achterambachtseweg aan de zuidzijde.
- Aan de oost-, west- en zuidzijde bevinden zich verspreid woningen om het plangebied heen.
- De lintbebouwing langs de Achterambachtseweg en de twee daarachterliggende monumentale boerderijen Palmhoeve en Vredebest maken geen onderdeel uit van het plangebied.



PLANGEBIED

- Het gebied is te verdelen in twee deelgebieden: de eilandenstructuur en parkachtige structuur.
- In het oostelijke deel zijn vijf grote rechthoekige eilanden te herkennen, waarvan vier eilanden als kavel worden ingericht.
- De westzijde bestaat het plangebied uit een parkachtige omgeving (een grote landschapstuin met waterpartijen, glooiingen en bomen), dit gebied is sinds vaststelling van het vigerende bestemmingsplan onveranderd gebleven.



WIJZIGING PLANNEN 'WATERLANDGOED DE NOORDEN'

- De ontwikkeling 'De Noorden' bestaat uit de bouw van in totaal twaalf vrijstaande woningen met mogelijke bijgebouwen.
- Hiervan worden er ten opzichte van het vorige plan (2018) vijf nieuwe kavels toegevoegd.
- De landschappelijke waarden in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden of worden versterkt.
- De kop van het gebied, de noordzijde aan de Waal, blijft onbebouwd en groen.



WIJZIGING PLANNEN 'WATERLANDGOED DE NOORDEN'

- In het oostelijk deel blijft het karakter van de eilanden behouden.
- Om de lengterichting te benadrukken wordt de rechthoekige bebouwing hoofdzakelijk in de lengterichting op de kavels gepositioneerd.
- Vanuit het vigerende bestemmingsplan kunnen er al woningen op het eiland worden ontwikkeld.
- De ontwikkeling van kavel 1 is reeds vergund. De andere kavels zijn al verkocht en daar worden op dit moment plannen voor gemaakt.

Sfeerimpressies:



WIJZIGING PLANNEN 'WATERLANDGOED DE NOORDEN'

- In het westelijke deel vormt de bestaande parkachtige situatie het uitgangspunt.
- De bebouwing zal op een natuurlijke wijze een plek krijgen in het gebied.
- De bomen blijven zoveel als mogelijk behouden.
- Door middel van de huidige landweg worden de woningen ontsloten.

Sfeerimpressies:



Vragen...



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S

Milieuthema's die aan de orde komen zijn:

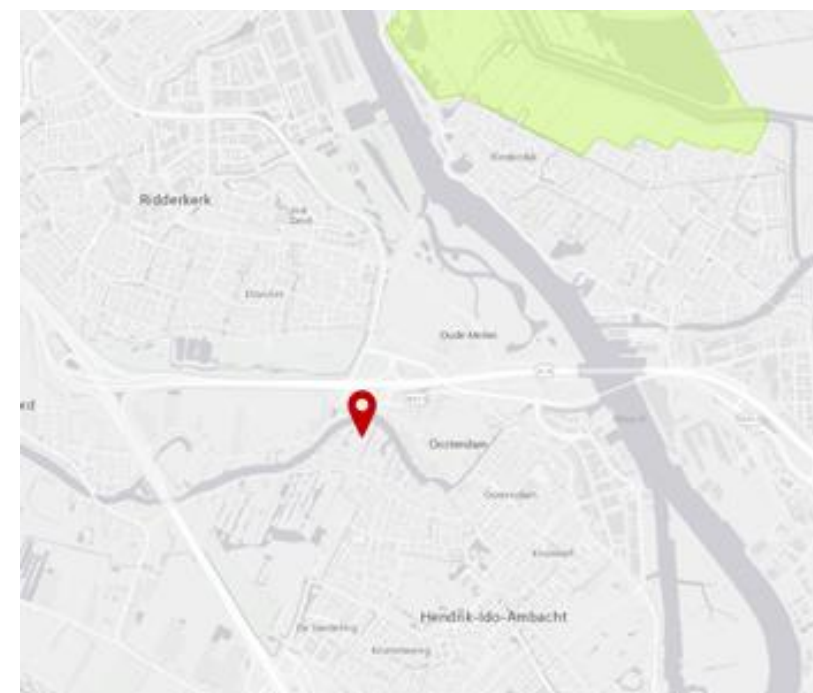
- Ecologie
- Geluid
- Water
- Archeologie
- Bodem



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - ECOLOGIE

Gebiedsbescherming

- Dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op circa 2,5 kilometer dit is 'Boezems Kinderdijk'.
- In zowel de aanleg als de gebruiksfase vindt er geen toename aan stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/jr) plaats op Natura 2000-gebieden
- Het plangebied ligt niet in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - ECOLOGIE

Soortenbescherming

- Er is een ecologische quickscan en veldbezoek uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat mogelijk de volgende soorten voorkomen:
 - Broedvogels (nest beschermd gedurende broedperiode).
 - Broedvogels (nest jaarrond beschermd), ransuil, buizerd, sperwer en steenuil.
 - Vleermuizen
 - Rugstreeppad
- Voor de rugstreeppad, vleermuizen (m.u.v. gewone grootoorvleermuis op kavel 6), Broedvogels (nest jaarrond beschermd) (m.u.v. buizerd, sperwer en ransuil kavel 6), en Broedvogels (nest beschermd gedurende broedperiode) kunnen mitigerende maatregelen getroffen worden om negatieve effecten te voorkomen.
- Voor kavel 6 dient bij ontwikkeling aanvullend onderzoek plaats te vinden om aan te tonen of de kavel daadwerkelijk leefgebied is.

ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - GELUID

- De geluidsbelasting afkomstig van de rijkswegen A15/A16/N915 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toegestane waarde, er dienen geluidmaatregelen te worden onderzocht.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk, daarom wordt er gekeken naar geluidsdove gevels.
- Om een indicatie te krijgen van de geluidsbelasting bij een ingevuld gebied is een aanvullende berekening gedaan met een fictieve invulling van de bouwkavels.
- Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidsbelasting in deze situatie bij 5 bouwvlakken maximaal 53 dB bedraagt en daarmee de maximaal toegestane waarde niet overschrijdt.
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar akoestiek



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - WATER

- Binnen het plangebied wordt 4.900 m² nieuw wateroppervlak gerealiseerd.
- Hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlakte water.
- De (pers)riolering van de woningen is aangesloten op de gemeentelijke riolering in de Achterambachtseweg.
- Er wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden achterwege gelaten om een goede waterkwaliteit te borgen.



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - ARCHEOLOGIE

- Uit het archeologische bureauonderzoek blijkt het effect van fysieke aantasting van archeologische verwachtingswaarden beperkt is, met uitzondering van de gearceerde zones (zie afbeelding hieronder).
- Voor de activiteiten van het aanleggen van funderingen, sloten, bekabeling, etc. waarbij wordt vergraven tot 35 cm – Mv is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Waar de grond is opgehoogd geldt bij het vergraven tot 85 cm – Mv dat er geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.



ONDERZOCHE MILIEUTHEMA'S - BODEM

- Uit de onderzoeken is gebleken dat er over het algemeen geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden voorkomen in de boven- en ondergrond van het plangebied. De bodemkwaliteit van De Noorden is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen en/of zink.
- Er is een zeer kleine kans dat er een (minimale) hoeveelheid asbest in de bodem aanwezig is ter plaatse van de afgebrande schuur. Onderzoek uit 2018 heeft geen asbest gevonden.
- De bodemkwaliteit van het plangebied De Noorden is geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

PLANOLOGISCHE PROCEDURE



- Bestemmingsplan is in het vooroverleg gebracht en zal worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen uit dit vooroverleg (Provincie, gemeente, Waterschap, veiligheidsregio)
- Bestemmingsplan wordt aangevuld met deze informatiebijeenkomst.
- Hierna wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld.
- Tijdens de terinzagelegging kan een ieder hierop een zienswijze indienen gedurende deze periode.
- Na de mogelijke verwerking van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad gestuurd.

Vragen...

