

Toelichting

Bestemmingsplan ‘Albrandswaardseweg 86c Poortugaal’



22 april 2024
NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-VST1

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Nieuwe situatie	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Omgevingsaspecten	17
3.1 Bodem	17
3.2 Bedrijven en milieuzonering	17
3.3 Luchtkwaliteit	18
3.4 Water	18
3.5 Flora en Fauna	19
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	20
3.7 Verkeer	21
3.8 Geluid	21
3.9 Externe veiligheid	23
3.10 Milieu-effectrapportage	24
4. Juridische vormgeving	26
4.1 Juridische planopzet	26
4.2 Bestemmingswijzer	26
4.3 Handhaving	27
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1 Economische uitvoerbaarheid	28
5.2 Planschade	28
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6. Vooroverleg en zienswijzen	29
6.1 Vooroverleg	29
6.2 Zienswijzen	29

Bijlagen:

- verkennd (asbest)bodemonderzoek** (Hoste milieutechniek, 7-10-2019, nr. 19121VGP)
- akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 04-12-2023, nr. BP.1930.R01_rev1)
- quick scan Wet natuurbescherming** (Bureau Stadsnatuur, 6-12-2019, nr. 2185)
- archeologische beoordeling** (BOOR, 30-10-2019, nr. AS19/ 15150-19/0621954)
- plan landschappelijke inpassing** (Ars Virens, 21-02-2022)
- AERIUS-berekening** (Van Westreenen, 06-12-2023, kenmerk WW23032211, versie 2)
- Nota van beantwoording zienswijze**
- Nota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan**
- Besluit hogere geluidsgrenswaarde** (12 maart 2024)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Albrandswaardseweg 86c te Poortugaal. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' heeft het voorste gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen' en de rest van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op het deel met de bestemming 'Wonen' is een schuur aanwezig.

Het plan is opgevat om een woning te bouwen op het perceel, dit na afbraak van de op het perceel C 1412 aanwezige schuur. Aangezien het bestemmingsplan bepaalt, dat alleen bestaande woningen aanwezig mogen zijn, is het bouwplan op dit moment niet toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' is in artikel 19.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij voldaan moet worden aan de daarbij gestelde voorwaarden. Onder andere betreft dit het moeten voldoen aan het bij het bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan en het Landschapsontwikkelingsplan.

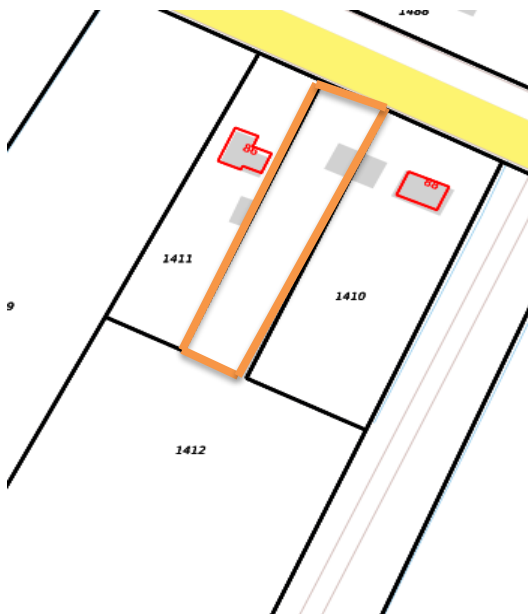
Het plan voor de bouw van de woning aan de Albrandswaardseweg 86c voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan, maar niet geheel aan het Landschapsontwikkelingsplan. Het Landschapsontwikkelingsplan schrijft voor, dat het bestemmingsvlak 'Wonen' maar maximaal 750 m² mag bedragen. De wens bestaat om het bestemmingsvlak net zo groot te laten zijn als dat bij de omliggende woonpercelen, te weten ongeveer 2.000 m². Het vasthouden aan de maximale oppervlakte van 750 m² zou anders ook leiden tot een onregelmatig kavelpatroon.

Formeel gezien kan er geen gebruik worden gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Het bouwplan past vanwege de oppervlakte van het plangebied weliswaar niet geheel in het Landschapsontwikkelingsplan, maar het past wel in het grotere geheel dat met het Landschapsontwikkelingsplan beoogd te worden bereikt, door de toevoeging van de woning en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap via de bijdrage aan het fonds uitvoer Landschapsontwikkelingsplan.

Aangezien het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is, is er besloten toch medewerking te verlenen aan het bouwplan via een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Huidige situatie

Het betrokken perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Albrandswaard aan de Albrandswaardseweg 86c te Poortugaal. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie C nr. 1412 (ged.). De oppervlakte van het plangebied is circa 1.900 m².



Figuur 1.1 kadastrale tekening perceel Albrandswaardseweg 86c Poortugaal

Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 1.3: foto's bebouwing

Nabij het perceel waren kassen aanwezig met een oppervlakte van 2.500 m².

Op de tekening in figuur 1.4 zijn deze kassen weergegeven. De kassen zijn in 2003 gesloopt.



Figuur 1.4 tekening met voorheen aanwezige kassen

1.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal er een woning aanwezig zijn met bijbehorende bebouwing. In de hierna opgenomen tekening is de situering van de woning weergegeven. Er is studie verricht naar een goede landschappelijke inpassing van de woning. Het daaruit voortvloeiende plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Ars Virens, 21-02-2022). Op basis van deze studie is het voorstel voortgekomen, zoals weergegeven in figuur 1.5.



Figuur 1.5 tekening nieuwe situatie

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 3 behandeld, waarna in hoofdstuk 4 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan, terwijl ten slotte in hoofdstuk 6 de eventuele reacties uit het vooroverleg en de zienswijzen aan de orde komen.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de 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. Het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van een compensatiewoning wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3) dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen er ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 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 en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

*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.

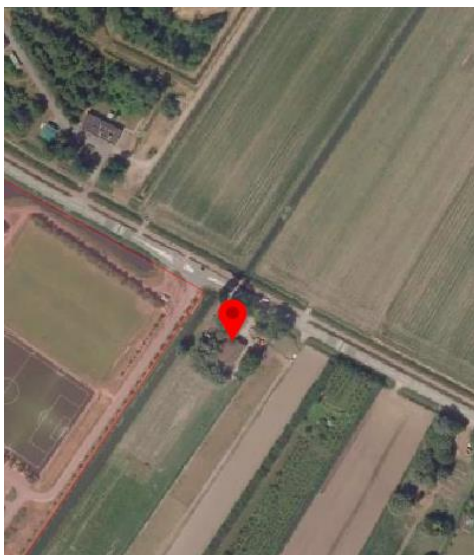
Stedelijke ontwikkeling

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. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 2.1 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.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 2.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

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 ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap.

Transformatie

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

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. Immers de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, en de bestaande structuur verandert niet wezenlijk. Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

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.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten ‘Rivierdeltacomplex’ vermeld:

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeekleigebied. Aan de rand van lintbebouwing wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Zeekleipolder' vermeld:

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De krekens in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekens. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

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) aanwaspolders 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 zeekleilandschap.

Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning aan de Albrandswaardseweg. Deze bebouwing concentreert zich in het lint van de Albrandswaardseweg en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

Bij de **Laag van de beleving** is voor het plangebied het richtpunt ‘Recreatiegebied’ vermeld:

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 specifieker 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.

Beoordeling

De nieuwe woning aan de Albrandswaardseweg 86c wordt gebouwd tussen twee bestaande woningen in. Op dit moment is er al bebouwing aanwezig in de vorm van een schuur en de grond heeft al een woonbestemming. Het plan beperkt niet de mogelijkheden tot het realiseren van recreatieve ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;

d. droogte.

Ad a. Er worden één schuur afgebroken waarvoor één vrijstaande woning wordt teruggebouwd. Het plangebied met een oppervlakte van 1.900 m² is thans deels verhard. In de nieuwe situatie neemt de omvang van de verharding niet toe. Er is geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag.

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar voor de woning. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing is niet in de directe omgeving van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan ‘Polder Albrandswaard’

In het bestemmingsplan ‘Polder Albrandswaard’ heeft het noordelijke deel van het perceel de bestemming ‘Wonen’ en het overige deel heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’.



Figuur 2.2 verbeelding geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard

Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen aanwezig (‘Leiding – Water’ en ‘Waarde – Archeologie – 1’). Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Ten slotte is de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 8’ van toepassing.

Die laatste gebiedsaanduiding is relevant om de mogelijkheid te openen een nieuwe woning te realiseren op het perceel. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 19.8 het volgende bepaald:

19.8 Wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden gelegen binnen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van maximaal 1 woningen en de daarbij behorende bijgebouwen en erfinrichting, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling past binnen het gestelde in:
 1. het Beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in de bijlage;
 2. het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in de bijlage;
- b. sloop van kassen en / of opstallen voorwaarde is voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid;
- c. middels onderzoek dient te worden aangetoond dat:
 1. er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn op het gebied van bedrijven- en milieuzonering en externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 2. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van beschermde flora en fauna;
 4. het plan voldoet aan de geluidsnormen, zoals bepaald in de Wet geluidhinder, dan wel een verleende hogere waarde.

Bij de voorwaarden is in sub a bepaald, dat de ontwikkeling moet passen binnen het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' is opgenomen. Voor de kavels langs de Albrandswaardseweg is als voorwaarde gesteld, dat de kavelbreedte minimaal 25 m moet zijn bij woningen met een footprint groter dan 100 m². Het bouwvlak voor de gewenste woning is niet groter dan 100 m², waardoor de eis van deze minimale kavelbreedte van 25 m niet geldt.

In het Landschapsontwikkelingsplan is als eis gesteld dat de maximale kaveloppervlakte 750 m² mag bedragen. De kaveloppervlakte in het plangebied is echter groter dan die 750 m².

Om die reden kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is er voor gekozen om het initiatief planologisch mogelijk te maken via herziening van het bestemmingsplan.

De inhoudelijke toets of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is kan wel geschieden aan de hand van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Deze zijn immers bepaald, om te kunnen beoordelen of het initiatief uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Toets aan voorwaarden

Ad a

Ter beoordeling van de vraag of het bouwinitiatief voor de woning in het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is, is een inrichtingsschets opgesteld. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de opgenomen eisen (zie figuur 1.5).

Deze inrichtingsschets met toelichting is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De op de schets opgenomen toelichting is hierna integraal weergegeven.

Het LOP betreft een visie waarin het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden centraal staat. Waar mogelijk moeten deze versterkt worden. De voorgenomen bouw van de woning vormt een kans om de kwaliteiten van de locatie te versterken.

In het LOP is de planlocatie aangemerkt als een plek waar ontwikkelingen bestaande zichtvensters minimaal aantasten. Belangrijke zichtlijnen (over de volledige breedte van de polder) zijn aangegeven evenwijdig aan het perceel echter op ruime afstand daarvan ter weerszijden van de belendende bebouwde percelen. Wel is in het LOP opgenomen dat de sloop van de schuur wenselijk is om hierdoor het zichtvenster te vergroten.

Zoals al aangegeven voldoet het bouwplan niet geheel aan het Landschapsontwikkelingsplan, met name ten aanzien van de eis dat het bestemmingsvlak 'Wonen' maar maximaal 750 m² mag bedragen. In het LOP staat er op pagina 49 het volgende over:

- Grootte van de kavels en woningen volgt de lijn van bestaande aangrenzende woningen (kavel maximaal 750m², maximaal 2 bouwlagen).

Voorliggend plan past binnen het eerste gedeelte van deze voorwaarde, maar niet aan de bepaling die erachter staat. De wens bestaat om het bestemmingsvlak net zo groot te laten zijn als dat bij de omliggende woonpercelen, te weten ongeveer 2.000 m². Het vasthouden aan de maximale oppervlakte van 750 m² zou anders ook leiden tot een onregelmatig kavelpatroon. Afwijken van die eis tast de kwaliteiten van het plangebied en omgeving niet aan.

Ontwikkelingen moeten passen binnen de kernwaarden of deze te versterken. De in dit opzicht relevante kernwaarden zijn:

- Openheid (Zichtvensters worden niet aangetast)
- Agrarisch karakter (Ontwikkeling vormt geen belemmering voor het agrarisch gebruik)
- Polder karakteristiek (Alle ontwikkelingen passen bij het agrarische en kleinschalige karakter van de polder)
- Wonen in en aan de polder (Er wordt voldoende rekening gehouden met bestaande woonkwaliteiten).

In het BKP zijn eisen ten aanzien van bebouwing opgenomen. Zo moet de woning op ruime afstand van de weg staan. De gevel moet naar de weg toegekeerd en niet gesloten zijn. Een nieuwe woning bestaat uit één laag met kap en kenmerkt zich door een compacte opzet. De voortuin behoort een groene inrichting te krijgen met zo min mogelijk verharding. Een kavel dient voldoende diep te zijn zonder het zicht op de achterliggende polder te ontnemen. De erven langs de Albrandswaardseweg hebben bij voorkeur een groene erfafscheiding. Aan de voorzijde van de woning mag deze erfafscheiding niet hoger zijn dan 1,00 meter. Het zicht op de bebouwing of de achterliggende kavel mag niet worden weggenomen. De erfafscheiding langs de zichtbare kavelgrenzen vertonen een zekere samenhang. Er is extra aandacht voor de erfafscheiding in de richting van de polder. Per woning moeten minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgenomen.

Ten aanzien van de breedte van het plangebied en de afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen het volgende. Deze is 7,5 m, te weten de minimum eis die is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

Inrichtingsconcept

Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is gezocht naar aansluiting op het agrarische en kleinschalige karakter. Dit heeft zich vertaald in een ruimtelijk concept dat is ontleend aan historische boerenerven.

Karakteristiek bij oude boerderijen is het ordenend principe, dat leidend is bij de inrichting van het boerenerf. Zo is er een voor- en achtererf, toepassing van solitaire bomen, een siertuin, moestuin, geriefhout en boomgaard. En is er streekeigen, beschuttende erfbeplanting die de boerderijkavel omgeeft.

Uitwerking inpassing bouwplan

De nieuwe woning is met de rooilijn in overeenstemming met de naburige kavel. Hierdoor ontstaat er een ruime voortuin.

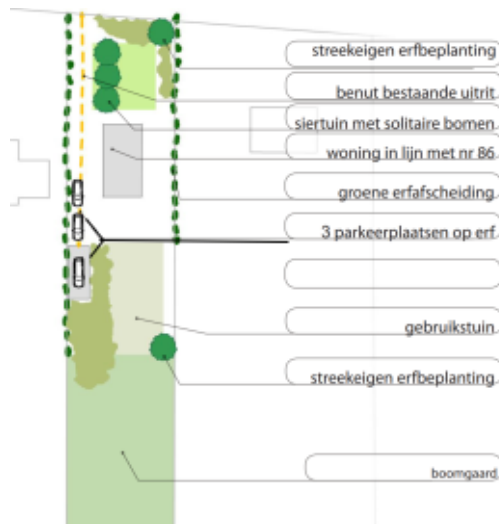
Overeenkomstig het LOP krijgt deze een groen karakter, zoals dat bij historische boerenerven ook gebruikelijk is. Te denken valt aan een gazon met groepen struiken of kleine bomen (zoals bijvoorbeeld gouden regen). Het gazon wordt omkaderd door een haag en door plantvakken. Centraal staan twee markante bomen, zoals linde- of kastanjabomen. De siertuin ligt los van het kavelomvattend groen, dat wegens de verlangde hoogtebeperking aan de voorzijde van de woning bestaat uit geschoren hagen.

Ter hoogte van de halve schuur (indien deze gehandhaafd blijft) is een pergola ontworpen, die de positie van de woning op de kavel onderstreept en een koppeling vormt met de garage, die achter de woning ligt. De toegang tot de garage bestaat uit een pad van (bij voorkeur) grind, split of halfverharding. Naast de woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen, die door de pergola en hagen nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Albrandswaardseweg.

Achter de woning ligt een meer functionele tuin, met het karakter van een siertuin, al dan niet aangevuld met groentetuin. Bij de garage is ruimte voor landschappelijk groen. De overgang van de achtertuin naar de meer landschappelijke inrichting wordt gemarkeerd door een solitaire, markante boom, zoals een linde of een kastanje.

Vanuit de woning is er zicht op het achterliggende landschap. Tussen de achtertuin en het weiland is een boomgaardje ontworpen. Door de middelste rij fruitbomen weg te laten ontstaat er een goed doorzicht op het achterliggende weiland. Dit weiland is in gebruik als weidegrond voor schapen. Het stalletje c.q. de schuilgelegenheid wordt verplaatst naar de achterzijde van de boomgaard. Door toepassing van hoogstamfruit kunnen de schapen ook de boomgaard begrazen.

Hierna is het ruimtelijk concept van het plan voor de bouw van de woning opgenomen:’



Figuur 2.3 ruimtelijk concept

Ad b.

De in paragraaf 1.2 genoemde voorheen aanwezige kas is gesloopt

Ad c.

De in lid c. genoemde omgevingsaspecten komen alle in hoofdstuk 3 aan de orde.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

Ten slotte wordt ten aanzien van de inhoud van de woning het volgende opgemerkt. In het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' wordt bij de bestemming 'Wonen' de maximale inhoud van een woning bepaald op 500 m³. Op de kavel is het uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar om een hoofdgebouw te realiseren van 600 m³. Dit past ook in de woonwensen van tegenwoordig ten aanzien van vrijstaande woningen. Om die reden wordt in voorliggend bestemmingsplan een maximale woninginhoud genoemd van 600 m³.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. 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 voor de desbetreffende functie.

Er is verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (Hoste Milieutechniek, d.d. 7 oktober 2019, nr. 19212VGP).

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning. De kleiige bovengrond naast de schuur en op het voorterrein wordt indicatief gekwalificeerd als “industrie”. Dit gaat slechts om het geval van afvoer van de locatie voor hergebruik elders. Deze kwalificatie geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek en ook niet tot sanerende maatregelen.

De resultaten van het asbestonderzoek in grond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en /of het treffen van sanerende maatregelen.

De resultaten van de PFAS-toets (klasse wonen of industrie) vormen geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsherziening naar ‘Wonen’.

De conclusie is dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘’Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn twee glastuinbouw bedrijven aanwezig, aan de Albrandswaardseweg 96 en aan de Albrandswaardseweg 102 te Poortugaal.

Glastuinbouwbedrijven zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit voornoemde publicatie ingedeeld in milieucategorie 2. De daarbij behorende richtafstand is 30 meter.

De afstand van de nieuwe woning tot het agrarisch bouwvlak van genoemde bedrijven is voor Albrandswaardseweg 96 circa 60 m en voor Albrandswaardseweg 102 circa 150 m.

De nieuwe woning Albrandswaardseweg 86c wordt derhalve ruim buiten de milieuzones van genoemde bedrijven gerealiseerd.

Uit oogpunt van milieuzonering is de herziening van de bestemming derhalve mogelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ komt aan de orde in de Wet milieubeheer. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden.

Hierbij zijn tevens relevant het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen*. Uit het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Hier is sprake van een ontwikkeling die geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben. Een woning genereert circa 6 tot 8 vervoersbewegingen per etmaal. Voorheen was er een glastuinbouwbedrijf aanwezig, waarbij er meer vervoersbewegingen aan de orde waren.

Daarnaast is gekeken of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening in die zin dat de luchtkwaliteit in de omgeving is beoordeeld op grond van de GCN-waarden. Daaruit blijkt, dat voor het jaar 2018 de jaargemiddelde concentraties voor NO² ter plaatse van het perceel Albrandswaardseweg 86c circa 21,1 µg/m³ bedraagt (de grenswaarde voor NO² bedraagt 40 µg/m³). De jaargemiddelde concentraties voor PM¹⁰ bedraagt hier 18,7 µg/m³ (de grenswaarde voor PM¹⁰ bedraagt 40 µg/m³) en de jaargemiddelde concentraties voor PM^{2,5} circa 12 µg/m³ (de grenswaarde voor PM^{2,5} bedraagt 25 µg/m³).

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.4 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken

- Veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Waterkwantiteit

Uit de Beleidsregel:BL-11 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in buitenstedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

De hoeveelheid bebouwing wijzigt in die zin, dat de voorheen aanwezige kassen zijn afgebroken. De bouw van de woning betekent per saldo een aanzienlijke verkleining van de omvang van bebouwing/verharding. Er hoeft om die reden geen compenserend water te worden gegraven.

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 hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Er wordt geen verandering aangebracht in watergangen.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bestemmingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast.

Wegen

Het perceel wordt ontsloten via de Albrandswaardseweg, daar komt geen verandering in.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

3.5 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming ziet toe op de bescherming van flora en fauna. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wet natuurbescherming de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Bureau Stadsnatuur, 6 december 2019, nr. 2185). Uit deze quick scan blijkt, dat er in het plangebied geen beschermde soorten zijn vastgesteld.

Daarnaast kunnen gelet op de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Oude Maas: circa 800 m) en de kleinschalige ontwikkeling, significante negatieve effecten op natuurgebieden worden uitgesloten. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen bomen aanwezig, waardoor ook uit dien hoofde geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden.

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. Er is een AERIUS-berekening gemaakt voor het bouwplan (Van Westreenen, 6 december 2023, kenmerk WW23032211, versie 2). Het volgende is daarbij geconcludeerd:

‘Gelet op de forse afstand van ca. 860 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie uit hoofdstuk 5 en 6 en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste ‘worst-case’ benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.’

Het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna.

3.6 Archeologie & cultuurhistorie

De Erfgoedwet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen met het erfgoed in de bodem moeten omgaan. In deze wet is vastgelegd dat waardevolle historische objecten in de bodem moeten worden behouden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Polder Albrandswaard’ heeft het perceel een archeologische dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

Het BOOR heeft bij brief van 30 oktober 2019, kenmerk AS19/15150-19/0621954, advies uitgebracht over het bouwplan. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt een archeologisch vooronderzoek mogelijk noodzakelijk geacht.

In de Late Middeleeuwen heeft er ter plaatse van het plangebied een geul gelopen die oudere archeologische sporen tot zeker een meter onder het huidige maaiveld heeft verstoord. In verband hiermee adviseert het BOOR om de locatie vrij te stellen van archeologisch onderzoek, indien de graafwerkzaamheden ten behoeve van het nieuwe woonhuis niet dieper reiken dan 1 m - mv. Indien er dieper wordt gegraven, dan kan een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Het concrete bouwplan moet ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente.

In dat kader wordt de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ ook opgenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

3.7 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Albrandswaardseweg. De geplande bouw van één woning zal leiden tot een beperkte toename van verkeer. Op grond van richtlijnen van de CROW (ASVV 2012) genereren koopwoningen in het buitengebied 7.8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Albrandswaardseweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente de parkeernormen uit de CROW publicatie 381. Voor koopwoningen in het buitengebied geldt een norm van 2.0 tot 2.8 parkeerplaats. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's, derhalve voldoende in relatie tot genoemde parkeernorm.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

3.8 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn. Het plangebied ligt binnen de in 1998 vastgestelde geluidszone van het industrieterrein Waal- en Eemhaven. Uit het ingesteld akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 4 december 2023, nr. BP.1930.R01_rev1) blijkt dat de te bouwen woning buiten de 50 dB geluidszone valt, waardoor de geluidsbelasting op de woning vanwege het industriegebied Waal- en Eemhaven lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB voor industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Bij het al genoemde akoestische onderzoek is ook aandacht besteed aan wegverkeerslawaaai. Hieruit blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de Albrandswaardseweg ten hoogste 52 dB op de noordelijke (voor) gevel bedraagt en wel op de tweede en derde bouwlaag. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting 51 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daardoor met ten hoogste 4 dB overschreden. Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te verlagen, is noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woningen in buiten stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Om de geluidbelasting vanwege de Albrandswaardseweg op de nieuwbouwwoning te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer;
- maatregelen bij de ontvanger.

-Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarm wegdektype of het beperken van de rijsnelheid of verkeersintensiteit bij wegverkeerslawaai. Het toepassen van geluidarm asfalt voor slechts één woning is relatief duur en stuit daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard. Nader onderzoek naar het verlagen van de rijsnelheid wijst uit dat de geluidbelasting met 1 dB afneemt, indien de rijsnelheid wordt teruggebracht naar 50 km/ uur. Het verder verlagen van de rijsnelheid wordt, gelet op de inrichting en de functie van de weg, niet realistisch geacht. Door het verlagen van de rijsnelheid naar 50 km/uur is er nog steeds sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de maatregel niet doelmatig, een hogere waarde besluit blijft dan nog steeds noodzakelijk. Tenslotte is er nog de mogelijkheid om de verkeersintensiteit op de Albrandswaardseweg te verlagen, zodat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Hierbij dient het verkeer bijna gehalveerd te worden, door bijvoorbeeld de Albrandswaardseweg alleen voor bestemmingsverkeer open te stellen. Een dergelijke verkeersmaatregel is te rigoureuus voor slechts één woning en leidt bovendien tot een toename van het verkeer op andere wegen en zeer waarschijnlijk tot meer geluidgehinderden langs die wegen. De maatregel is niet doelmatig.

-Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt ook op de verdieping plaats. Om die reden zal een hoog scherm (> 5 meter) nabij de bron of de woning noodzakelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels te reduceren. Het plaatsen van een dergelijk scherm langs deze weg of nabij de woning stuit in onderhavige situatie op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Onderzoek naar het wijzigen van de positie van de nieuwbouwwoning heeft uitgewezen dat er minstens een verplaatsing van 23 meter naar achteren (circa 51 m vanaf de wegas) nodig is om bij alle gevels te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is weliswaar voldoende ruimte op het perceel om deze verplaatsing te realiseren, echter staat de woning daarmee volledig buiten de voorgevel rooilijn van de naastgelegen woningen, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. Deze maatregel stuit daarom op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

-Maatregelen bij de ontvanger

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen vooralsnog niet mogelijk of wenselijk zijn voor het bereiken van de voorkeursgrenswaarde, zijn maatregelen bij de woning zelf (de ontvanger) vereist. Hierbij dient in ieder geval aan de wettelijke binnenwaarde te worden voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde alleen op de noordelijke voorgevel van de woning wordt overschreden, zullen de te treffen maatregelen ook voornamelijk aan deze gevelzijde getroffen moeten worden. Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit. De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat in onderhavige situatie, waarbij een hogere waarde dient te worden vastgesteld van ten hoogste 52 dB, de karakteristieke geluidwering tenminste dient te voldoen aan $GA,k = 24 \text{ dB} (52 \text{ dB} + 5 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB})$ voor een verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt een eis van $GA,k = 22 \text{ dB}$.

-Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

Om een hogere waarde van 52 dB te kunnen verlenen, dient voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid omtrent het vaststellen van hogere grenswaarden. Aangezien de woning de bestaande bebouwing vervangt, wordt voldaan aan één van de beleidseisen van de gemeente Albrandswaard. Het beleid verzet zich dus niet tegen het verlenen van een hogere waarde.

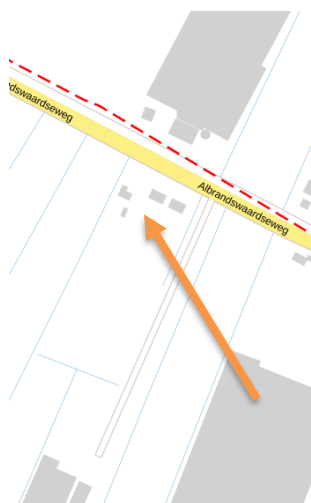
Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege de Albrandswaardseweg wordt overschreden en onderzoek heeft uitgewezen dat het toepassen van maatregelen niet doeltreffend zal zijn of op bezwaren stuit van financiële of stedenbouwkundige aard, zal voor de nieuwe woning tussen de Albrandswaardseweg 86 en 88 in Poortugaal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Albrandswaard vanwege het verkeer op de Albrandswaardseweg van 52 dB. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Omdat de woning bestaande bebouwing vervangt, wordt ook aan de beleidseisen van de gemeente Albrandswaard voldaan.

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar, met dien verstande dat er voor het wegverkeerslawaaï een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

3.9 Externe veiligheid

In het ‘moederplan’ ‘Polder Albrandswaard’ zijn alle risicobronnen in de omgeving beschouwd. Voor het perceel Albrandswaardseweg 86c is één risicobron relevant, te weten de DPO-leiding P32 (brandstofleiding) . Voor deze leiding geldt geen PR 10-6 contour en het invloedsgebied van de leiding bedraagt 31 meter. De leiding ligt op circa 50 m van de voorgevel van de nieuwe woning op het perceel Albrandswaardseweg 86c. Om die reden is er geen verhoogd risico.



Figuur 3.1 Risicokaart

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog gekeken naar de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Zoals aangegeven zal de nieuwe woning zich buiten het invloedsgebied van de leiding bevinden.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een brandstofleiding is een fakkelbrandincident. Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven.

Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de woning eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

3.10 Milieueffectrapportage

Het plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat slechts om de bouw van één woning. Het opstellen van een milieueffectrapportage is om die reden niet vereist.

Om ook inhoudelijk aan te geven dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden is hierna één en ander nog eens op een rij gezet.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de bouw van een woning.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 3.2.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 3.9.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 3.9.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft erf bij woningen en agrarische doeleinden, dit wordt alleen woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft de bouw van één woning, hetgeen het landschap ter plaatse niet aantast.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 3.6.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de Oude Maas ten zuiden van het plangebied ligt op circa 800 meter van het plangebied. De beperkte omvang van de ontwikkeling in relatie tot de afstand en de ligging maakt dat er geen negatieve invloed aanwezig zal zijn voor het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4. Juridische vormgeving

4.1 Juridische planopzet

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

4.2 Bestemmingswijzer

4.2.1. 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.

4.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen: “Wonen” en “Waarde – Archeologie 1” opgenomen.

4.2.3 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.

Hierin is het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en gebruiken van gronden en opstellen opgenomen.
Slotregel.

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

4.3 Handhaving

De gemeente Albrandswaard 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 'Polder Albrandswaard' in acht genomen.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de herziening van de bestemming van het perceel Albrandswaardseweg 86c te Poortugaal. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

De bouw van een woning is daarbij genoemd. Met de gemeente is daarom een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en de eigenaar/ initiatiefnemer is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plan geïnformeerd over het plan tot de afbraak van de schuur en de bouw van een woning. Eén van de omwonenden heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het plan. Daarbij is aangegeven dat de gemeente in het verleden heeft gezegd dat er geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn voor een woning in het plangebied, maar dat er nu toch medewerking wordt verleend.

De gemeente was in het verleden eigenaar van deze grond en heeft aangegeven dat ontwikkelingen die strijdig zijn met de in paragraaf 1.1 van deze toelichting genoemde documenten (Beeldkwaliteitsplan en Landschapsontwikkelingsplan). Het betrokken perceel is in januari 2000 verkocht aan initiatiefnemer. Die heeft een bouwplan voorbereid voor het perceel, dat uiteindelijk de omvang en vorm gekregen heeft zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie zal bij de verdere besluitvorming worden betrokken.

Overigens zijn geen reacties ontvangen van omwonenden.

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is op grond van het bepaalde in art. 1.1.1 lid 3 Bro voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er is alleen een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond d.d. 21 december 2023. De conclusie van VRR is, dat er op het gebied van externe veiligheid geen relevante veiligheidsaspecten aanwezig zijn. VRR adviseert wel, om bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Initiatiefnemer is op dit advies van VRR gewezen en zal er mee rekening houden.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de herziening te besluiten. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het bestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt behandeld in de bij deze toelichting gevoegde Nota van beantwoording zienswijze. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het (ontwerp)bestemmingsplan.