BONGERS
architecten bna

Dorpsstraat 48
2969 AD Oud-Alblas

T 0184 69 2171
F 0184 69 9066
E info@bongersarchitecten.nl

www.bongersarchitecten.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van:

Nieuwbouw poolhouse + carport / berging,
Waterlandgoed De Noorden kavel 3, Hendrik-Ido-Ambacht

Opdrachtgever:

Fam. Nossent

Projectnummer: 211653

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging projectgebied 3
1.3 Leeswijzer 4
2. Planomschrijving 5
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 5
3. Beleidskader 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Rijksbeleid 10
3.3 Provinciaal beleid 11
3.4 Regionaal beleid 13
3.5 Gemeentelijk beleid 15
4. Sectorale aspecten 19
4.1 Inleiding 19
5. Uitvoerbaarheid 20
5.1 Economische uitvoerbaarheid 20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20

Inleiding

Aanleiding

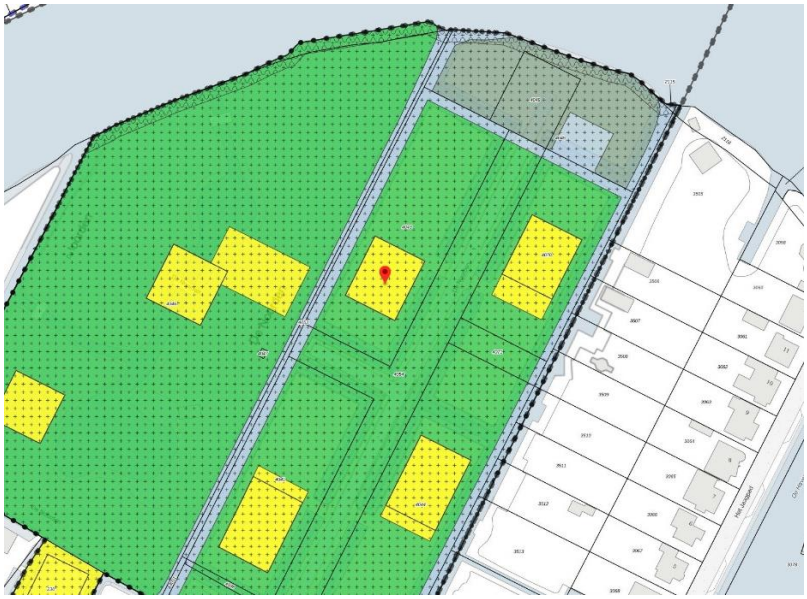
Op 3 december 2018 heeft gemeente Hendrik-Ido-Ambacht het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied maximaal zeven woningen te bouwen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen en bijbehorende bouwwerken gerealiseerd dienen te worden. De eigenaar van kavel 3 is voornemens een carport / berging en een poolhouse te bouwen buiten het bouwvlak, respectievelijk aan de Zuidwestzijde en aan de Noordoostzijde van de kavel. Dit is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan, maar er kan wel worden afgeweken van het bestemmingsplan op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans (zie paragraaf 3.2) Een indieningsvereiste bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is deze onderbouwing.

Ligging projectgebied

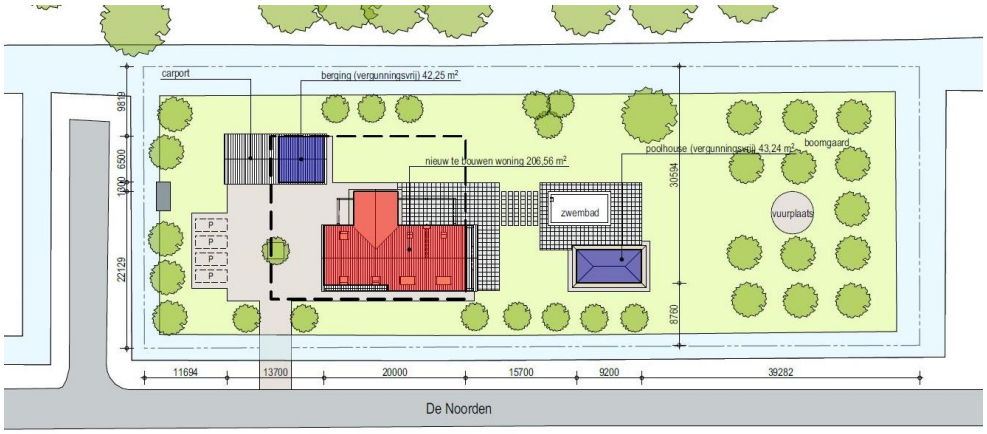
Het plangebied ligt in ten noordwesten van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het terrein ligt aan een binnenbocht van de Waal, aan de noordzijde van de Achterambachtseweg. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

Het projectgebied (kavel 3) ligt ten Noord Oosten van het Waterlandgoed, grenzend aan de watergang die het Waterlandgoed scheidt van de percelen. In figuur 2 is de ligging van het projectgebied weergegeven. De carport / berging wordt gesitueerd aan de Zuidzijde van de kavel, terwijl het poolhouse is gelegen aan de Noord - Oosten van de kavel.



Figuur 2: Ligging projectgebied



Figuur 3: Situatietekening

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal het initiatief worden beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, Provinciale-, en gemeentelijke beleid en wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project ingegaan op relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische- en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Planomschrijving

Huidige situatie

Momenteel is de kavel nog helemaal onbebouwd. Voor de nieuwbouw van een woning met bijbehorende bouwwerken zal medio juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Omdat dit plan voldoet aan het vigerende bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor dit bouwvoornemen in principe binnen acht weken worden verleend.

Toekomstige situatie

Men is voornemens om bij de woning een carport/berging en poolhouse te realiseren. Om de woonkavel vrij te houden van verkeersbewegingen is ervoor gekozen de carport / berging op het voorste deel van het perceel te realiseren voor de woning. Hiermee komt de carport/berging op het voorerf van de woning te liggen en zal deze nooit als vergunningsvrij bouwwerk kunnen worden gerealiseerd. Het poolhouse zal achter de woning in de tuin worden gepositioneerd en valt buiten het bouwvlak.

De carport/berging heeft een bruto vloeroppervlakte van 89,05 m^2, een goothoogte van 2,85 meter en een nokhoogte van 4,96 meter. Het deel van de kavel waarop de carport/berging wordt gesitueerd ligt ten Zuiden van de woning, de kavel is rondom omsloten door water. Een brug geeft toegang tot het kavel waarop de woning, de carport / berging en het poolhouse zijn gelegen. Het poolhouse heeft een oppervlakte van 43,24 m2, een nokhoogte van 4,96 meter en een goothoogte van 2.85 meter. Hiervoor zal separaat een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Figuur 4: Impressie carport / berging

Figuur 5: Impressie poolhouse

2.3 Geldende bestemmingsplannen
Ter plaatse geldt het vigerende bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden', vastgesteld op 3 december 2018. De gronden binnen het projectgebied hebben de enkelbestemming 'Groen – Landgoed' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Naast dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht', vastgesteld op 8 juli 2019 van kracht. Met dit paraplubestemmingsplan wordt de nieuwe 'Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018' in de geldende bestemmingsplannen ingepast. In deze parkeernota heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht geregeld dat zij bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen.

2.3.1 Inhoudelijke toetsing bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden'

Figuur 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden'

Artikel 3 Groen - Landgoed

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. *behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;*
b. *groen en water;*
c. *paden, wegen en steigers;*
d. *bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud van het landgoed, bruggen, steigers en duikers.*

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. *op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;*
b. *het gezamenlijk grondoppervlak van alle gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud in deze bestemming mag niet meer bedragen dan 50 m2;*
c. *de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud bedraagt ten hoogste*
   4 m;
d. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.*
e. *per woning is op gronden met deze bestemming maximaal één steiger toegestaan, met dien verstande dat:*
   1. *de hoogte niet meer bedraagt dan het afgewerkte maaiveld;*

2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m2.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a voor het bouwen van één vrijstaand bijgebouw per woning met een maximale omvang van 30 m2 op gronden behorend bij een naastgelegen bouwperceel met dien verstande dat het gerealiseerde oppervlak in mindering wordt gebracht op het maximale toegestane oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 6.2.2 onder g.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning (voor het bouwen) regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht'

Artikel 4 Algemene gebruiksregels

4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de in artikel 2.1 genoemde plannen gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018' (vastgesteld d.d. 8 juli 2019) en diens rechtsopvolger(s).

Da kavel waarop de woning, carport / berging en poolhouse worden gebouwd valt in de categorie 'grondgebonden woningen – vrijstaand' en ligt in het buitengebied. Hierbij geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. De carport/berging, biedt ruimte voor drie tot vier auto's. Naast deze parkeerplaatsen, is er ruimte op het terrein aanwezig voor het parkeren van 4 auto's op de daarvoor geschikte parkeerplaatsen, zodat er voldoende ruimte is tevens voor bezoekers.

2.3.2 Conclusie toets bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden'
Op gronden met de bestemming 'Groen - Landgoed' mogen slechts gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud worden gebouwd. De carport / berging en poolhouse, zullen gedeeltelijk een ander gebruik dienen en zijn daarom op dit punt strijdig met het bestemmingsplan. De afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 3.3 kan niet worden toegepast omdat de carport/berging en poolhouse, een bruto vloeroppervlakte hebben van respectievelijk 89,05 m² en 43,24 m2. Het bouwplan is in strijd met artikel 3.

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. In artikel 7.2 lid c onder 2 wordt aangegeven dat dit pas noodzakelijk is als de oppervlakte van een bouwwerk groter is dan 100 m². Zoals gezegd heeft de carport / berging een bruto vloeroppervlakte van 89,05 m² en het poolhouse een bruto vloeroppervlakte van 43,24 m2. Beide gebouwen zijn los van elkaar gepositioneerd, de een aan de voorzijde en de andere aan de achterzijde van de woning. Het bouwplan is daarom niet strijdig met artikel 7.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht' Het bouwplan voldoet aan de regels

die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Medewerking aan de nieuwbouw van de carport / berging en poolhouse kan worden verleend door op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo (het zogenaamde Wabo-projectbesluit).

Beleidskader

Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid en wetgeving opgenomen. Hierbij dient te worden vermeld dat deze toetsing ook al heeft plaatsgevonden bij de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' en een aantal onderdelen uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen.

Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (maart 2012)
Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: *concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*.
Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)
Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 2012, actualisering 2017)
Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht

moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking en jurisprudentie blijkt dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De bouwvlakken binnen het bestemmingsplan zijn reeds met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' getoetst aan het Rijksbeleid. Er is nu slechts sprake van het toevoegen van een carport/berging en poolhouse buiten het bouwvlak.

Toetsing rijksbeleid
De mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Het beoogde bouwplan wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Het landgoed is voor een groot deel ingericht ten behoeve van openluchtrecreatie (geen bebouwing) en het grootste deel van het gebied is al bestemd voor dagrecreatie. Hieruit wordt geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing in. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de behoefte in paragraaf 3.3 beschreven. Hieruit blijkt dat er een groeiende behoefte is aan dagrecreatie rond de steden en dat de realisering van het landgoed hieraan bijdraagt, het project financieel mogelijk maken en tevens een bijzonder woonmilieu oplevert dat niet binnen bestaande stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het voorliggende project voor de nieuwbouw van een carport / berging en poolhouse, heeft geen invloed op bovenstaande motivering. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd april 2019)
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie heeft zes richtinggevende ambities geformuleerd in de fysieke leefomgeving. Door in te zetten op de zes ambities wordt bijgedragen aan het sterker maken van Zuid-Holland.
Deze ambities zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta;

- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Deze ambities zijn vertaald in beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. De toetsing van het provinciaal beleid vindt plaats in het kader van de verordening.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd april 2019)

De omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Op de projectlocatie zijn artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit en 6.10 Stedelijke ontwikkeling relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:*

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
   - *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
   - *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*

c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
   1. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
   2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

Toetsing

In dit geval gaat het om de bouw van een poolhouse en carport/berging, bij een reeds bij recht toegestane woning. De nieuwbouw van een poolhouse en carport / berging, valt onder artikel 6.9 lid 1 onder a: inpassen.

Deze ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, heeft geen wijzigingen van het structuurniveau tot gevolg en past bij de aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
   a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
   b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*
2. *Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
3. *Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.*

Toetsing

De beoogde ontwikkeling maakt de bouw van een carport / berging en een poolhouse bij een bij recht toegestane woning mogelijk. Een dergelijk bouwwerk wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het provinciaal beleid.

Regionaal beleid

3.4.1 Gebiedsprofiel IJsselmonde, Provincie Zuid Holland (2013)

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

3.4.2 Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

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

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

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

Toetsing
De realisatie van het landgoed geeft specifiek invulling aan het gebiedsprofiel en de gebiedsvisie dat geldt voor de projectlocatie.

3.4.3 Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (2014)
Eind mei 2014 is door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied.
In het sterk verstedelijkte polderlandschap van dit deel van de zuidelijke Randstad zijn altijd nog gebieden te vinden met een landelijk en agrarisch karakter. Deze gebieden vormen het buitengebied van Oost-IJsselmonde. De polders, die eeuwen geleden gewonnen zijn op het water, boden van oudsher ruimte aan de vruchtbare akkers, tuinen en boomgaarden die dit gebied van

voedsel voorzagen en dat tot op de dag van vandaag ook nog altijd doen. Door de enorme verstedelijking is open ruimte schaars geworden. Er is behoefte aan een kwalitatief hoogwaardig buitengebied, waar niet alleen ons voedsel wordt verbouwd, maar dat ook ruimte biedt aan ontspanning, recreatie en natuur.

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

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

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

Landschapstypen: oeverzone Waal; dijklandschap
Bouwstenen bebouwing: schuurwoning, kaswoning
Bouwstenen beplanting: tuinbeplanting, landschappelijke beplanting

<u>Toetsing</u>
Uit het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan die onderdeel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan ‘Waterlandgoed De Noorden‘ blijkt dat met dit bestemmingsplan reeds invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de handreiking. De bouw van een carport / berging en een poolhouse (die overigens in de stijl van de woning worden gebouwd) doen hieraan geen afbreuk.

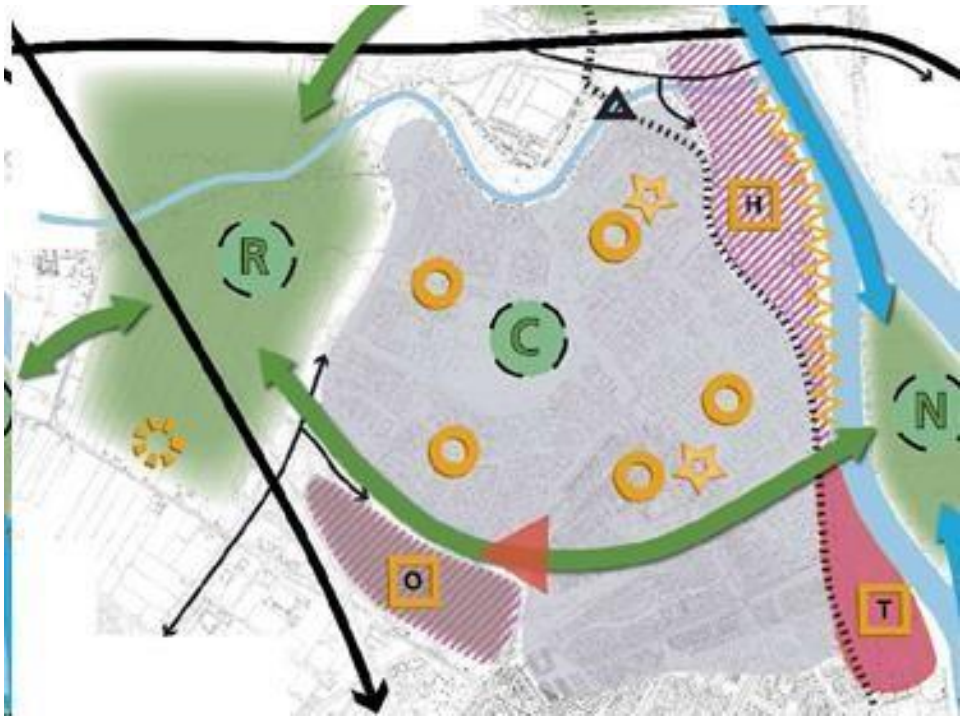
Gemeentelijk beleid

3.5.1 Gemeentelijk beleid Structuurvisie 'Waar de Waal Stroomt'

Deze structuurvisie gaat in op de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelvoorzieningen en de ruimtelijke inpassing van al deze ambities. Het gaat onder andere over:

- Behoud van historische en karakteristiek waardevolle elementen;
- Versterking van de waterstructuur en de rol van 'De Waal' en 'De Noord' daarin;
- De groenstructuur en het belang van het Baxpark, Sandelingen-Ambacht en de Sophiapolder daarin.

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



Figuur 7: Uitsnede structuurvisiekaart

Toetsing

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

3.5.2 Woonvisie

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft de Lokale Woonvisie Hendrik-Ido-Ambacht 2019-2025 vastgesteld. Deze woonvisie is een uitwerking van de regionale woonvisie, die op basis van de uitgangspunten van het gemeentelijke

coalitieprogramma tot stand is gekomen. In de regionale woonvisie hebben de regiogemeenten hun gezamenlijke visie op het wonen gegeven. De invulling van de uitgangspunten die uit de regionale woonvisie voortkomen, is in de lokale woonvisie op basis van de lokale situatie en wensen nader uitgewerkt. In de Woonvisie brengt de gemeente in beeld op welke wijze zij de komende periode invulling wil geven aan de woningbouwprogrammering. Gebruikmakend van doelgroepen van beleid (waaronder ouderen, jongeren en zorgbehoevenden) is de woonbehoefte inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de woningvoorraad in de gemeente over het algemeen van een goede kwaliteit is en dat echt grote problemen er niet zijn. Wel zijn de woonwensen als gevolg van demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen de laatste jaren veranderd. Per doelgroep zijn globaal conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies is bepaald hoeveel, wat en waar er gebouwd moet worden. De prognose voor de periode tot 2015-2027 omvat de bouw van circa 2.260 woningen. Hierin zijn de woningen die gebouwd mogen worden op basis van het bestemmingsplan "Waterlandgoed De Noorden' al opgenomen.

Toetsing
De ontwikkeling van de 7 landgoedwoningen met de bijbehorende bouwwerken past binnen het woningbouwprogramma en woonwensen binnen de gemeente.

3.5.3 Gebiedsvisie Waalzone
Op 6 oktober 2014 is de gebiedsvisie Waalzone vastgesteld en heeft als doel het verbeelden van het gewenste toekomstbeeld van de Waal binnen de gemeente. De Waalzone is opgedeeld in 3 verschillende zones:

1. Achterambachtseweg e.o.;
2. Dorpsstraat e.o.;
3. Kerkstraat- Havenhoofd.

Het projectgebied is gelegen in zone 1.
Het toekomstbeeld van dit plangebied wordt als volgt omschreven:

De Achterambachtseweg e.o kenmerkt zich als een ontsluitingsweg met een bijzonder groen karakter. Dit komt door het hoge groen aan weerszijden van de weg, terwijl ook de publiek toegankelijke gedeelten van de Waaloever natuurlijk zijn ingericht. Het recreatiegebied 'Sandelingen Ambacht' draagt bij aan het groene karakter en de recreatieve beleefbaarheid van dit gebied.

Toetsing
In deze visie wordt geen concreet beeld met betrekking tot woningen met de bijbehorende bouwwerken uiteengezet. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het beeld dat hierboven geschetst wordt.

3.5.4 Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht (2015)

De gemeenteraad heeft in oktober 2015 de 'Welstandsnota 2015' vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Hendrik- Ido-Ambacht weer. Het welstandsbeleid in de gemeente is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken. De samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten zijn in de welstandsnota vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar ook om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de Woningwet, is de welstandsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Voor het voorliggende landgoed zijn naast de algemene welstandscriteria ook de gebiedsgerichte criteria 'Historische bebouwing landelijk' van toepassing.

Toetsing

Het voorliggende project zal door de gemeente worden getoetst aan de geldende welstandscriteria. Er is strijdigheid met de criteria voor wat betreft de situering van de carport/berging en een poolhouse ten opzichte van het hoofdgebouw, maar hier kan gezien de specifieke situatie (kavel is uitgevoerd als eiland, rondom omsloten door watergangen met een ontsluiting aan de voorzijde t.b.v. voertuigen en tuin aan de achterzijde, als groene zone, nagenoeg grenzend aan 'De Waal') gemotiveerd van worden afgeweken.

3.5.5 Groenstructuurplan 2013 - 2023

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

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

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

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

Toetsing
In de bestaande situatie is het plangebied bestemd ten behoeve van recreatie, maar niet als zodanig in gebruik. De landgoedontwikkeling krijgt naast een recreatieve invulling ook een woonfunctie in een groene omgeving waarbij aandacht is besteed aan inpassing in het landschappelijk raamwerk. De nieuwbouw van een carport / berging en een poolhouse, zal geen negatief effect hebben op de landschappelijke inpassing.

Sectorale aspecten

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Waterlandgoed De Noorden' (NL.IMRO.0531.bp08Waterlandgoed-3001) zijn alle sectorale aspecten die voor het bestemmingsplan relevant zijn inhoudelijk behandeld. De resultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf. Omdat er door het bouwen van een carport / berging en een poolhouse geen wijzigingen optreden ten behoeve van de sectorale aspecten zijn de conclusies onverkort van toepassing en verwijzen wij volledigheidshalve via onderstaande links naar de relevante onderwerpen

4.2 Milieueffectrapportage
4.3 Wegverkeerslawaai
4.4 Verkeer en parkeren
4.5 Water
4.6 Bodem
4.7 Kabels en leidingen
4.8 Externe veiligheid
4.9 Bedrijven en milieuhinder
4.10 Luchtkwaliteit
4.11 Archeologie en cultuurhistorie
4.12 Ecologie

Voor wat betreft paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 2.3. Hier wordt het project getoetst aan het geldende

bestemmingsplan
‘Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht', waarin de geldende parkeernormen binnen de gemeente zijn opgenomen.

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de ontwikkeling, behoudens kosten voor de ambtelijke behandeling en de publicatiekosten. Deze kosten worden verhaald via het betalen van leges.

In artikel 6.12 is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.2.1 Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het voorliggende bouwplan is niet opgenomen in artikel 6.2.1, het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Binnen 26 (+6 weken) dient een besluit genomen te worden.

Nadat deze ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden zal een ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden opgesteld en deze zal op grond van artikel 3.10, lid 1 van de Wabo jo.
afdeling 3:4 Awb, met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kan eenieder mondeling of schriftelijk zijn zienswijze over de ontwerpbesluiten kenbaar maken. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan men tegen dit besluit (als men belanghebbende is en een zienswijze heeft ingediend, een beroepschrift indienen).