



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 12 maart 2024	Zaaknummer 817684
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal" (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
 2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal, waarbij het plan ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het college is een bestemmingsplanprocedure gestart om een nieuwe woning tussen de Albrandswaardseweg 86 en 88 toe te staan. Op 12 november 2019 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan dit marktinitiatief (besluitnummer 36935). Het toevoegen van een woning op deze locatie past binnen de ambities van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) dat voor de polder Albrandswaard is opgesteld. Als leidraad voor gewenste ontwikkelingen in de Polder Albrandswaard is in 2012 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP vormde ook de basis voor het opstellen van het vigerend bestemmingsplan Polder Albrandswaard (geheel onherroepelijk vastgesteld 19-9-2016) en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c". Het LOP beschrijft meerdere projecten die ten goede komen aan de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de Polder Albrandswaard. Om deze projecten te financieren kan het college op diverse plekken woningbouw toestaan. Hiervoor zijn wijzigingsgebieden aangewezen in het vigerend bestemmingsplan. Per nieuwe woning die op deze manier wordt gerealiseerd, wordt een afdracht gedaan aan een gebiedsfonds (€ 75.000,-- per woning). Uit dit gebiedsfonds worden projecten uit het LOP gefinancierd. Ter plaatse van de Albrandswaardseweg, ter hoogte van de perceel C 1412 ligt 'wijzigingsgebied 8'. Dit perceel is particulier grondeigendom. Via het vaststellen van een wijzigingsplan mag het college binnen dit gebied maximaal nieuwe 1 woning toestaan. Het wijzigingsplan dient echter wel te voldoen aan alle bepalingen in het LOP en het beeldkwaliteitplan (BKP). Door de vorm van het perceel kan niet worden voldaan aan de beeldbepalende eisen en moet voor het vestigen van planrechten voor 1 woning noodgedwongen afgeweken worden van enkele bepalingen uit het LOP en BKP. Het college kan en mag dus geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Om toch aan de ruimtelijke wens voor de realisatie van 1 woning te kunnen voldoen is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. Op deze manier kan alsnog een nieuwe woning worden toegestaan binnen de ambities van het LOP en het BKP. Uw raad is hierover geïnformeerd middels een RIB (gedateerd 18 december 2023)

Voordat de gemeenteraad kan besluiten over de vaststelling van dit bestemmingsplan, bereidt het college de procedure voor en heeft het college het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder voor 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Over het ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c" is 1 zienswijze ingekomen.

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuwe woning tussen Albrandswaardseweg 86 en 88 Poortugaal binnen de ambities van het LOP en BKP.

Het vestigen van een actueel planologisch juridisch kader.

Argumenten

1.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan met aanhangige besluiten in procedure te brengen. Het college heeft daartoe het ontwerpbestemmingsplan met het actueel planologisch juridisch kader voor 6 weken ter inzage gelegd. Daarbij is gelegenheid geboden voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt. Er is 1 zienswijze ingediend. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

1.2 Het plan is een kwalitatieve inpassing

Er is een getekende ontwikkelovereenkomst en het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de afgesproken ruimtelijke kaders van het LOP en BKP. Doordat de woning in een bepaalde inrichting en volgens de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen en overige gebiedskwaliteiten wordt gecreëerd.

3.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

4.1 Er is 1 zienswijze ingekomen die in behandeling moet worden genomen.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn.

Geconstateerd kan worden dat de zienswijze aan de wettelijke indieningsvereisten voldoet. De zienswijze is ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken. De indieners zijn bewoners van het naburig perceel en aan te merken als belanghebbenden. De zienswijze is in behandeling genomen. De zienswijze kan ontvankelijk worden verklaard.

4.2 Het beantwoorden van de zienswijze is tevens een belangenafweging

Uw raad dient de zienswijze inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. De zienswijze is in een afzonderlijke nota van zienswijzen plan Albrandswaardseweg 86c samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota. De zienswijze gaat in op de ruimtelijke kaders die de raad in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft vastgesteld. Dat voor deze lokatie deze kaders conflicteren: tussen het "wat" en het "hoe". Daardoor kan het college geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en zal de raad als bevoegd gezag de besluitvorming daarover moeten nemen. Ruimtelijk is er de wens om ter plaatse de bouw van 1 woning mogelijk te maken (wat). Echter er kan niet worden voldaan aan enkele stedenbouwkundige voorwaarden (hoe). Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier op passende wijze in. De woning is passend in het bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c. indieners zijn van mening dat de woning strijdig is aan het bestemmingsplan Polder Albrandswaard. In basis klopt dat dus, echter met het opstellen van dit nieuwe (postzegel) bestemmingsplan (dat in de geest van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard is opgesteld) is dit nieuwe plan dus het toetsingskader waarin de woning passend is (gemaakt).

Anderzijds worden in de zienswijze door de indiener enkele eisen aangehaald die geen effect hebben op de planontwikkeling: Dat is een verkoop van grond die in het verleden heeft plaatsgehad en te verwachten overlast van bouwwerkzaamheden tijdens de uitvoering van het bouwplan.

De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Vastgesteld kan worden dat de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond is.

4.3 Het gaat om een wenselijke ontwikkeling die past binnen de ambities uit het LOP

Het LOP omschrijft projecten die ten goede komen aan de landschappelijk kwaliteit van de polder. Om deze projecten te financieren kan op aangewezen plekken beperkte woningbouw toegestaan worden. Voorliggend plan ligt op een aangewezen plek waar volgens het LOP een woning kan worden toegestaan. Door de afdracht van € 75.000,- per woning aan het gebieds fonds draagt deze ontwikkeling ook bij aan de realisatie van de in het LOP geambieerde recreatieve en landschappelijke ingrepen in de polder Albrandswaard.

4.4 De bestemmingsplanprocedure voorkomt discussie over het doorlopen van de juiste juridische procedure

Uw raad heeft in het huidige bestemmingsplan op deze lokatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college neergelegd om een nieuwe woning op het perceel toe te voegen. Het plan moet dan wel voldoen aan alle ruimtelijke wijzigingsregels. Het (wijzigings)plan moet onder andere passen binnen het LOP. Een van de ruimtelijke voorwaarde blijkt niet volledig uitvoerbaar te zijn. In het LOP staan voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Een daarvan is: "Grootte van de kavels en woningen volgt de lijn van bestaande aangrenzende woningen (kavel maximaal 750m², maximaal 2 bouwlagen)". Deze voorwaarde zorgt voor een tegenstrijdigheid op deze locatie. De kavelgrootte van de nieuwe woning, kan namelijk alleen de lijn van aangrenzende percelen volgen als deze groter is dan 750 m². Andersom, als vastgehouden wordt aan een maximale kavelgrootte van 750 m², dan volgt de kavelgrootte niet meer de lijn van de aangrenzende woningen. Juridisch kan discussie ontstaan over de vraag of er feitelijk sprake is van een strijdigheid met het LOP, waardoor niet van de wijzigingsbevoegdheid van het college gebruik mag worden gemaakt. Het risico bij een eventuele succesvolle beroepzaak wordt vermeden door een nieuw bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen, uiteraard binnen de ambities van het LOP en BKP.

NB in de nieuwe kavel ligt het bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd en deze voldoet wel aan de toegestane max. oppervlakte: er komt dus geen grotere woning).

Overleg gevoerd met

Intern: Team ROD (Ruimtelijke Ordening), Team ORK (Stedenbouw), Team JDV (Juridische Zaken); Team KLO (Kwaliteit Leefomgeving); Financiën.

Extern: Van Westreenen (opsteller bestemmingsplan) Provincie Zuid-Holland (via e-formulier) Waterschap Hollandse Delta (WSHD), Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond (VRR), DCMR.

Kanttekeningen

4.1 Er is 1 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Eiser heeft aangegeven het toestaan van een nieuwe woning op deze locatie bezwaarlijk te vinden en stelt dat het plan niet voldoet aan de regels voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan. De zienswijze is in bijgaande nota van zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Het advies is dat de aangedragen argumenten niet leidt tot het aanhouden van de bestemmingsplanprocedure of het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Destijds heeft de raad via vaststelling van het LOP en bestemmingsplan Polder Albrandswaard een afweging gemaakt waar wel en waar geen nieuwe woningen kunnen worden toegestaan in de polder. Voorliggend plan bevindt zich op een locatie waar een woning kan worden toegestaan. Met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kan overigens van deze bepalingen afgeweken worden.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan waarin wordt voorzien in de overeengekomen ruimtelijke kaders en ontwikkelafspraken wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst. Het gaat om een marktinitiatief, waarvoor op aanvraag een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het wettelijk kostenverhaal anderszins is geregeld. Afspraken over het verhaal van plankosten, planschade en inrichting van de buitenruimte zijn al geregeld in een anterieure- en ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer betaalt naast een wettelijke planbijdrage ook een afdracht van € 75.000 aan het gebiedsfonds Polder Albrandswaard. Vanuit het gebiedsfonds worden projecten gefinancierd die ten goede komen aan de landschappelijke kwaliteit van de Polder Albrandswaard.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Indiener van de zienswijze berichten over het vaststellingsbesluit

Bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken)

Schriftelijk bekendmaken van het ruimtelijk besluit en wijzen op de mogelijkheid om beroep in te dienen.

Bijlagen

1. Nota zienswijzen BP Alweg 86c.def.docx
2. verbeelding NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-ONT1.pdf
3. Toelichting-Regels-Verbeelding-Ontwerpbestemmingsplan Albrandswaardseweg86c.pdf
4. Zienswijze geanonimiseerd.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c Poortugaal		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 maart 2024,

gelet op

Wet ruimtelijke ordening;

Wet geluidhinder;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c, op basis van de ruimtelijke mogelijkheid van de bouw van 1 woning, zoals aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid (8) van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard, is opgesteld;

het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarde wet geluidhinder en het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c voor 6 weken ter inzage zijn gelegd; iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen; daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 29 december 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

tegen het ontwerpbestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend

de zienswijze ontvankelijk en ongegrond is, zoals verwoord in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c;

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd;

BESLUIT:

1. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal" (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPAlbrweg86c-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
 2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Albrandswaardseweg 86c Poortugaal, waarbij het plan ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
-

Nota van beantwoording zienswijze (ontwerp)bestemmingsplan
"Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal"

Gemeente Albrandswaard
Datum: 27 februari 2024

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijze behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal” van de gemeente Albrandswaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken met ingang van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is bekendgemaakt in de Schakel, GemeenteBlad, www.albrandswaard.nl en in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De reactie is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijze wordt in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken.

2. Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan “Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal”.

Zienswijze 1

Op 4 januari 2024 is één schriftelijke zienswijze ingediend. De indieners zijn belanghebbenden en bewoners op het naastgelegen perceel Albrandswaardseweg 86. De zienswijze is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door de beantwoording daarop.

Samenvatting ingediende zienswijze

- Het ontwerp bestemmingsplan valt niet binnen het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard.*
Het bestemmingsplan bepaalt dat er alleen gebouwd mag worden als er bestaande woningen aanwezig zijn. Dit is niet het geval.
- Het ontwerp bestemmingsplan past vanwege de oppervlakte niet in het Landschapsontwikkelingsplan.*
In het Landschapsontwikkelingsplan is als eis gesteld dat de maximale kaveloppervlakte 750m² mag bedragen. Dit ontwerp is voor 2.000 m² en voldoet dus niet aan het Landschapsontwikkelingsplan.
- Het ontwerp bestemmingsplan past niet in het Beeldkwaliteitsplan.*
Voor de kavels langs de Albrandswaardseweg is als voorwaarde gesteld dat de kavelbreedte minimaal 25 meter moet zijn bij woningen. Verder moet ook de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 7,5 meter zijn. In dit ontwerp bestemmingsplan is dit beide niet het geval.
- Waardevermindering.*
Op het perceel wordt een grote woning met bijbebouwing gerealiseerd, waardoor wij minder vrijheid/ ruimte gaan ervaren met als gevolg ook waardevermindering van onze woning. Overigens wordt er een deel van de schuur afgebroken (Ad 1 op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan) en niet de gehele schuur. Er is geen enkele intentie om onze schuur weg te halen, zoals wel wordt gesuggereerd in alinea 3 op pagina 5 van het ontwerp bestemmingsplan.

5. *Overlast.*
De bouw van de woning zal overlast en aantasting geven van de flora en fauna.
6. Financiële compensatie.
Het perceel, inclusief een deel van de schuur is in 2000 verkocht door indieners aan de initiatiefnemer met als bestemming 'Agrarisch met waarden'. In 2003 is er al een woning gebouwd op dit perceel en in 2022 is er een 2e uitzondering gemaakt door een zorgwoning te bouwen op het perceel. Overigens staat deze zorgwoning niet op de tekening van het ontwerp bestemmingsplan in getekend. Het verkopen van 'bouwgrond' is uiteraard een heel andere prijs dan grond 'Agrarisch met waarden'.

Beantwoording zienswijze

1. *Er is een nieuw bestemmingsplan aan de orde.*
De betreffende locatie ligt wel binnen het plangebied van het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard, echter voor de locatie is een afzonderlijk plangebiedje en ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd en is er dus sprake van een nieuw bestemmingsplan, een actueel planologisch juridisch kader en dus toetsingskader voor het beoogde bouwplan van 1 woning. Daarmee wordt het plandeel uit het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard vervangen.
Het vigerende bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft voor het betreffende plangebied een wijzigingsbevoegdheid (8). De raad heeft daarmee aangegeven dat het wenselijk is en ruimtelijk aanvaardbaar is dat ter plaatse de bouw van een nieuwe woning mogelijk is. Omdat de wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college) op onderdelen niet uitvoerbaar blijkt, is besloten om voor het plangebied de ruimtelijke wens voor de bouw van een woning alsnog uit te voeren, en de daarvoor benodigde planrechten de raad als bevoegd gezag deze planrechten opnieuw te laten vaststellen. Daarmee wordt recht gedaan aan de bedoeling van de ruimtelijke wens van een woning van het vigerende bestemmingsplan, die voor het college van B&W niet uitvoerbaar blijkt. Daardoor is het juridisch ook niet nodig dat het moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.
2. *Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld juist om af te kunnen wijken van het Landschapsontwikkelingsplan van het vigerende bestemmingsplan.*
Het bestemmingsplan Polder Albrandswaard heeft voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid door het college kaders meegegeven waaronder het Landschapsontwikkelingsplan. Omdat een enkele ruimtelijke voorwaarde in het Landschapsontwikkelingsplan niet uitvoerbaar blijkt, in dit geval de voorwaarde van de oppervlakte metrage van maximaal 750m² heeft het college besloten de gemeenteraad als bevoegd gezag over het vestigen van nieuwe planrechten een nieuw bestemmingsplan aan te bieden, waarin deze concrete eis niet meer gevraagd wordt. Het nieuwe bestemmingsplan is verder wel vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgezet vanuit het gedachtengoed van het LOP en BKP van het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard. Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgezet als lintbebouwing. De indeling van de kavel is afgestemd met de kavels in de omgeving waarbij de woning passend in het lint is gepositioneerd, middels een bouwvlak (5m x 10m) is beperkt en de kavel verder een groene invulling zal krijgen. De nieuwe kavel is 1962 m² en is in relatie passend met de naastgelegen kavels Albrandswaardseweg 86 (1960 m²) en Albrandswaardseweg 88 (3600 m²), allen dus groter dan de LOP-maat van 750m².

Het vasthouden van de algemene maximale 750m² regel voor de kavel aan de Albrandswaardseweg in het LOP leidt voor dit perceel in relatie tot de ernaast gelegen percelen niet tot een ruimtelijk passend plan. Het afwijken van deze regel wordt daarom gezien als een verbetering.

3. *Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan van het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet (voor het over) grotendeels wel aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan.*

Het beeldkwaliteitsplan Polder Albrandswaard is *gebied* specifiek opgesteld maar niet *kavel* specifiek. Dit leidt er in sommige gevallen toe dat er strijdigheden ontstaan op een kavel waarin een woning mogelijk was gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij uitwerking van wijzigingsbevoegdheid 8 en dus dit specifieke kavel bleek dat niet aan alle concreet gestelde voorwaarden voldaan kon worden. Hierdoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk gebleken voor wenselijk maatwerk dat wel zoveel mogelijk recht doet aan de uitgangspunten van het LOP en het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard.

Het plan *voldoet* aan het beeldkwaliteitsplan Polder Albrandswaard op de volgende punten:

- Kavelbreedte: Voor woningen met een footprint groter dan 100m² geldt een minimale kavelbreedte van 25 meter. De initiatiefnemer realiseert echter een woning van minder dan 100m², daarmee is de minimale kavelbreedte van 25 m niet aan de orde.
- 7.5 m afstand tot perceelgrens: De kavel is 20 meter breed en het bouwvlak in het bestemmingsplan 5 meter. Hierdoor is de afstand tot beide perceelgrenzen 7.5 meter en wordt voldaan aan de eis van het beeldkwaliteitsplan.
- Zichtlijn: Het beeldkwaliteitsplan zegt niets over de kaveldiepte maar relateert deze aan de in het LOP vastgelegde zichtlijnen op pagina 4. Dit kavel ligt niet in een zichtlijn.
- Oriëntatie: De woning oriënteert zich op de openbare weg
- Groen aan voorzijde: De voortuin krijgt een groene inrichting met minimale verharding
- Parkeren uit zicht: Het parkeren vindt plaats uit het zicht, achter de voorgevelrooilijn
- Het bouwvolume bestaat uit één laag <4 meter en een kap < 5 meter.
- Het bouwplan dient verder te voldoen aan de welstandseisen, conform het vigerende beeldkwaliteitsplan.

Het plan voldoet *niet* aan het beeldkwaliteitsplan op de volgende punten:

- De afstand van de nieuwe woning tot ernaast gelegen bebouwing dient minimaal 12.5 meter te zijn. Hier voldoet het plan niet aan de eis van het beeldkwaliteitsplan. De afstand tot de naastgelegen woning Albrandswaardseweg 86 bedraagt ± 11 meter. Argument: Indien de woning wordt opgeschoven ontstaat een strijdigheid met de afstand tot de perceelgrenzen van minimaal 7.5 meter. Er is gekozen om uit ruimtelijke kwaliteitsoverwegingen de woning in het midden van het perceel te situeren.
- De afstand van de woning tot de openbare weg dient maximaal 15 meter te zijn. Dat is in dit plan 16 meter. Argument: Voor dit kavel leidt dat niet tot een ruimtelijk wenselijke situatie. De woning komt dan in relatie tot de ernaast gelegen bestaande

woningen te ver naar voren. De woning is daarom in lijn gelegd met de ernaast gelegen woning op 16 meter afstand van de weg. De bestaande woning aan de westzijde ligt met ± 24 meter overigens nog verder van de weg af.

Naar het oordeel van de gemeente leidt deze voorgestelde geringe afwijking voor dit specifieke perceel niet tot een ruimtelijk minder gewenste situatie. Dat is de reden dat de raad wordt gevraagd om voor deze locatie de bevoegdheid weer naar zich toe te trekken. Argument is dat het plan wel past in het (over) grotere geheel dat we met het LOP en BKP willen bereiken: Toevoegen woning en een financiële bijdrage aan het fonds voor uitvoer van ruimtelijke kwaliteit. Met het vaststellen door de raad van dit nieuwe bestemmingsplan kan voor de locatie gewenste woning alsnog worden gerealiseerd, waarbij enkel de metrage van de afstand tot de eerste woning (van 12.5 m naar 11 m) en de afstand tot de weg (van 15 m naar 16 m) opnieuw wordt vastgesteld. In dat kader wijkt dit ontwerp bestemmingsplan (met 1 en 1,5 m) af van het vigerende bestemmingsplan.

4. *Waardevermindering.*

Het is juist dat de planrechten ervoor zorgen dat er op het perceel een nieuwe woning (1 laag met een kap en grond oppervlakte van 10 m x 5m) wordt gerealiseerd. Indien er van de zienswijze geeft aan daardoor minder vrijheid/ ruimte zal gaan ervaren met als gevolg ook waardevermindering van de eigen woning. Voor waardevermindering kan een beroep gedaan worden op een vergoeding op grond van de “verordening tegemoetkoming in planschade” gemeente Albrandswaard.

Ten aanzien van de bestaande schuur wordt opgemerkt dat deze feitelijk voor de helft/deels wordt afgebroken. Planologisch juridisch op de locatie in het betreffende nieuwe plangebied waar het bestemmingsplan voor wordt gewijzigd – en dus binnen de contouren van de opgenomen gebiedsaanduiding/ wijzigingsgebied 8 - zal geen schuur meer zijn en zal alle bebouwing worden gesaneerd. Op het perceel van Albrandswaardseweg 88, gelegen buiten de contour van de wijzigingsbevoegdheid, zal het niet-te-slopen en dus ‘gehalveerde’ schuur behouden blijven, als bijgebouw bij de bestaande woning.

5. *Overlast.*

De bouw van de woning zal overlast geven. Dat is juist en niet te voorkomen. Feitelijke uitvoering van bouwprojecten gaat gepaard met overlast. Uiteraard is de initiatiefnemer daar verantwoordelijk voor en zal de initiatiefnemer dat zoveel mogelijk moeten voorkomen.

Dat de bouw ook invloed heeft op de flora en fauna is ook niet onwaar. In het kader van de wet en regelgeving is de gemeente van mening dat dit van een aanvaardbaar niveau is.

6. *Financiële compensatie.*

In de zienswijze wordt gesteld dat het perceel, inclusief een deel van de schuur in 2000 is verkocht door indieners aan de initiatiefnemer met als bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Wij nemen dat gegeven als feit aan. Echter, daar heeft de gemeente verder geen bemoeienis mee gehad. Wij weten ook niet hoe de koop, de koopakte tot stand is gekomen en of beide partijen verdere afspraken hebben gemaakt over de toekomstige situaties.

In 2003 is er een woning gebouwd op dit perceel. De gemeente heeft daartoe de aanvraag Omgevingsvergunning in behandeling genomen en de Omgevingsvergunning voor de bouw van een woning verleend. Overigens op grond

van andere toetsingskaders (bestemmingsplan Landelijk Gebied Poortugaal). Het huidige bestemmingsplan Polder Albrandswaard (2015) en de beleidskaders (LOP 2012) waren toen nog niet van kracht.

Op het achtererf van woonperceel Albrandswaardseweg 88 staat een zorgwoning. De Zorgwoning staat er op grond van de vergunning vrije regels. In 2022 is er door de eigenaar van het perceel gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vergunning vrij bouwen voor het plaatsen van een (tijdelijke) zorgwoning op het perceel. De gemeente heeft daarbij de vergunning vrije kader te respecteren.

Om die reden staat de zorgwoning niet op de tekening van het ontwerp bestemmingsplan. De wet eist wel dat op het moment dat de zorgbehoefte eindigt, de zorgwoning weer wordt verwijderd.

Het is juist dat 'bouwgrond'/ grond met een recht tot bouwen, een andere prijs heeft dan grond 'Agrarisch met waarden'. Het is voor de gemeente Albrandswaard om die reden dat de initiatiefnemer wel plankosten en een bijdrage van €75.000,- aan het gebiedsfonds polder Albrandswaard moet betalen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten die daarin voorziet.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Bijlage 1

Lindeloof (21 maart 2022) Plankaart met materialisering

Toelichting

Bestemmingsplan 'Albrandswaardseweg 86c Poortugaal'



december 2023
NI.IMRO.0613.BPAlbrweg86c-ONT1

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:

- verkennend (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)

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.

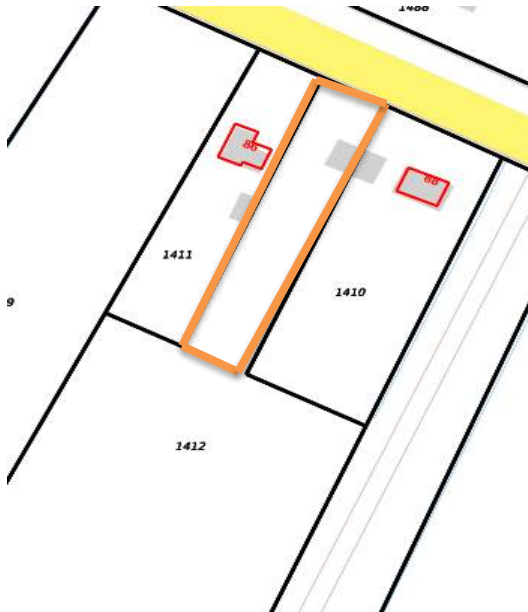
Het plan voor de bouw van de woning aan de Albrandswaardseweg 86c voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan, maar niet geheel aan het Landschapsontwikkelingsplan. Het Landschapsontwikkelingsplan schrijft voor, dat het bestemmingsvlak 'Wonen' maar maximaal 750 m² mag bedragen. De wens bestaat om het bestemmingsvlak 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

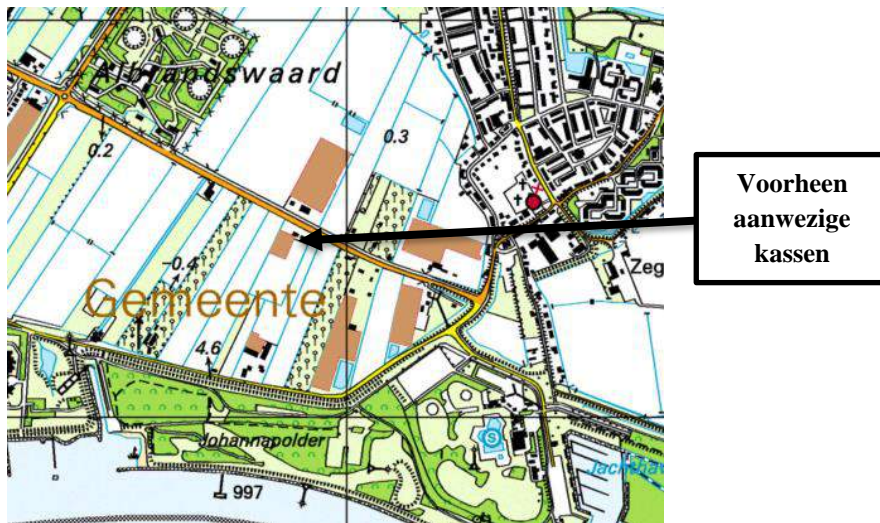
Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



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.

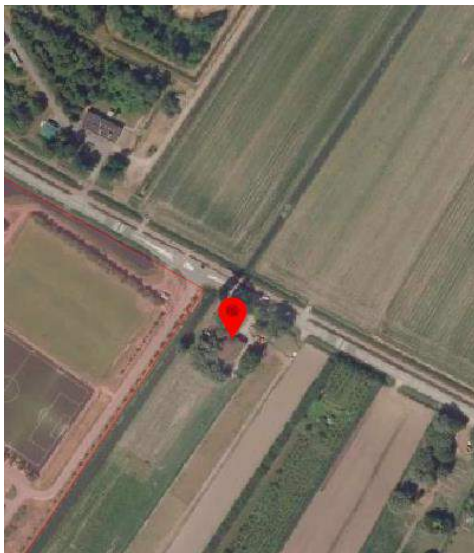
Stedelijke ontwikkeling

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 uit 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.

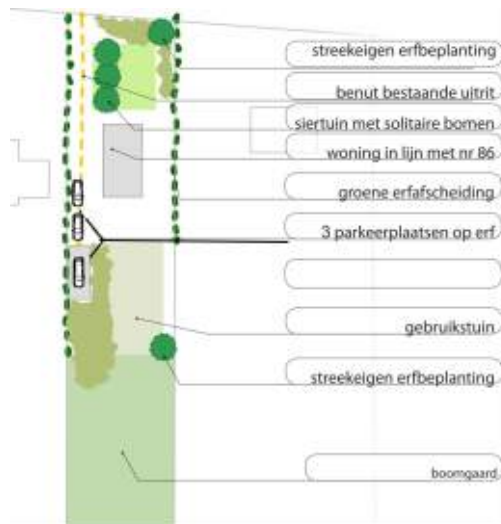
Overeenkomstig het LOP krijgt deze een groen karakter, zoals dat bij historische boerenerven ook gebruikelijk is. Te denken valt aan een gazon met groepen struiken of kleine bomen (zoals bijvoorbeeld gouden regen). Het gazon wordt omkaderd door een haag en door plantvakken. Centraal staan twee markante 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 onderhavige 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.

Wegverkeerslawaai

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 wegverkeerslawaai. 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 rigouros 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 weg) 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 $GA,k = 24 \text{ dB} (52 \text{ dB} + 5 \text{ dB} \text{ aftrek} - 33 \text{ dB})$ 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 wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai 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.

Antidubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden 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 opstallen 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.

Uitkomst vooroverleg pm

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 is met **ingang van xx** ter inzage gegaan voor de duur van 6 weken. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bestemmingsplan ‘Albrandswaardseweg 86c Poortugaal’ gemeente Albrandswaard

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Artikel 4 Leiding - Water

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

Ontwerp: december 2023

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Albrandswaardseweg 86c Poortugaal' met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-ONT1 van de gemeente Albrandswaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.6 aan huis verbonden beroep

een (para) medisch, juridisch, administratief, therapeutisch ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede het beroep van schoonheidsspecialist en pedicure, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 actief erf

Een actief erf draagt bij aan de belevingswaarde van de polder en aan de toegankelijkheid van de polder. De activiteiten op het actief erf staan in het teken van beleving van het polderlandschap en legt ook directe relatie met dit landschap en het boerenleven. De activiteiten die op het actief erf plaatsvinden zijn kleinschalig. Het agrarische karakter, toegankelijkheid en ontmoeten staan centraal bij het realiseren van een actief erf.

1.8 archeologisch deskundige

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een (melding of) omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bewoning

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.25 normaal onderhoud

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.26 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.27 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - i. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - i. • de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

1.29 woning

een ruimte of een complex van ruimten, blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.30 zijdelingse perceelgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt..

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens

de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van eengezinswoningen;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- e. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. het aantal aaneen te bouwen woningen bedraagt maximaal 1;
- b. de inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 600 m³, dan wel de bestaande inhoud, met dien verstande dat deze afwijking niet mag worden vergroot;
- c. de woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 en 9 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen;
- f. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 50 m³;
- g. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Artikel 4 Leiding - Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Primair

Op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

4.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4 lid 4,1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

4.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

4.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- c. Indien uit het in artikel 5 lid 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 5 lid 2 sub c, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 5.2.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

5.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

5.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidzone - industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.4

De regels zoals opgenomen in de artikelen 8.1 tot en met 8.3 hebben betrekking op:

- a. bestaande bouwwerken;
- b. uitbreiding van bestaande bouwwerken;
- c. sloop en vervangende nieuwbouw van bestaande bouwwerken;

met dien verstande dat deze regels uitsluitend betrekking hebben op bouwwerken binnen het bouwperceel waarin de bouwwerken met van de regels afwijkende maatvoering, zijn gesitueerd.

8.5

algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anders is bepaald. Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m beneden peil;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal niet meer bedraagt dan 6 m beneden peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

9.2

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

9.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het in artikel 9.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan ‘Albrandswaardseweg 86c Poortugaal ´ van de gemeente Albrandswaard.



Plangebied

Albrandswaardseweg Portugaal

Enkelbestemmingen

Wonen

Dubbelbestemmingen

Leiding - Water

Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

topografische en kadastrale gegevens (BGT, BRK versie per mei 2022)

GEMEENTE ALBRANDSWAARD
BESTEMMINGSPLAN
Albrandswaardseweg 86a Portugaal

Ontwerp november 2023
NL.IMRO.0613.BPAIbrweg86c-ONT1



tek. 0609.343-B-01
blad 1 van 1
schaal 1 : 500
versie ON01
gew. -
get. 29 juli 2022
pmw. J.P. Jansen

De Teken



& Rekenkamer



Plangebied

Albrandswaardseweg Portugaal

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Leiding - Water

Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

topografische en kadastrale gegevens (BGT, BRK versie per mei 2022)

**GEMEENTE ALBRANDSWAARD
BESTEMMINGSPLAN
Albrandswaardseweg 86a Portugaal**

■ Ontwerp november 2023
■ NL.IMRO.0613.BPA|arweg86c-ONT1



De Teken & Rekenkamer



tek. 0609_343-B-01
blad 1 van 1
schaal 1:500
versie ON1
gms.
gts 29 juli 2022
pmc JP_Jansen

wissing L0108 - 01.31.44

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard
Stationsstraat 4
3161 KP Rhoon

Poortugaal, 5 januari 2024

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c

Geachte heer, mevrouw,

In de Schakel van 28 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan voor de Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal bekend gemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Het ontwerp bestemmingsplan valt niet binnen het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard.
Het bestemmingsplan bepaalt dat er alleen gebouwd mag worden als er bestaande woningen aanwezig zijn. Dit is niet het geval.
2. Het ontwerp bestemmingsplan past vanwege de oppervlakte niet in het Landschapsontwikkelingsplan.
In het Landschapsontwikkelingsplan is als eis gesteld dat de maximale kaveloppervlakte 750m² mag bedragen. Dit ontwerp is voor 2.000 m² en voldoet dus niet aan het Landschapsontwikkelingsplan.
3. Het ontwerp bestemmingsplan past niet in het Beeldkwaliteitsplan.
Voor de kavels langs de Albrandswaardseweg is als voorwaarde gesteld dat de kavelbreedte minimaal 25 meter moet zijn bij woningen. Verder moet ook de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 7,5 meter zijn. In dit ontwerp bestemmingsplan is dit beide niet het geval.
4. Waardevermindering
Op het perceel wordt een grote woning met bijbebouwing gerealiseerd, waardoor wij minder vrijheid / ruimte gaan ervaren met als gevolg ook waardevermindering van onze woning. Overigens wordt er een deel van de schuur afgebroken (Ad 1 op pagina 12 van het ontwerp bestemmingsplan) en niet de gehele schuur. Er is geen enkele intentie om onze schuur weg te halen, zoals wel wordt gesuggereerd in alinea 3 op pagina 5 van het ontwerp bestemmingsplan.
5. Overlast
De bouw van de woning zal overlast en aantasting geven van de flora en fauna.

6. Financiële compensatie

Het perceel, inclusief een deel van de schuur is in 2000 verkocht door ondergetekende aan de heer Polak met als bestemming 'Agrarisch met waarden'. In 2003 is er al een woning gebouwd op dit perceel en in 2022 is er een 2^e uitzondering gemaakt door een zorgwoning te bouwen op het perceel. Overigens staat deze zorgwoning niet op de tekening van het ontwerp bestemmingsplan in getekend.

Het verkopen van 'bouwgrond' is uiteraard een heel andere prijs dan grond 'Agrarisch met waarden'.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Albrandswaardseweg 86c in Poortugaal.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat wij van de verdere procedure op de hoogte worden gehouden en vertrouwen erop dat onze zienswijze wordt meegenomen in het proces om van een ontwerp bestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

3172 XC Poortugaal