

■ Gemeente Albrandswaard

■ Bestemmingsplan “*Albrandswaard Noord*”

■ vastgesteld

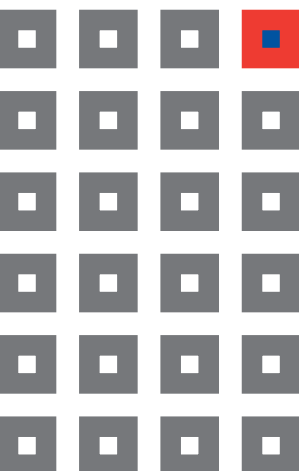


30 juni 2015

Gemeente Albrandswaard

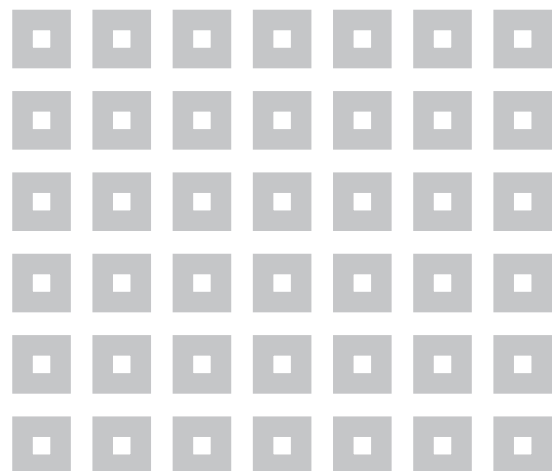
Bestemmingsplan “Albrandswaard Noord”

vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 103.309.02

datum: 30 juni 2015

bestand: J:\103\309\02\3.Projectresultaat\d. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	25 maart 2014
Voorontwerp	10 april 2014
<i>Inspraak en overleg</i>	11 april 2014 - 22 mei 2014
Ontwerp	15 januari 2015
<i>Ter inzage legging</i>	16 januari 2015 - 26 februari 2015
Vaststelling	30 juni 2015

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4 Leeswijzer	1

Deel B Planbeschrijving

2. Planbeschrijving	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Bestaande situatie	3
2.3 Beheer	5
2.4 Ontwikkelingen	5
2.5 Juridische vertaling	9

Deel C Verantwoording

3. Ruimtelijke Ordening	17
3.1 Kader	17
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	23
3.5 Conclusie	25
4. Volkshuisvesting	27
4.1 Kader	27
4.2 Onderzoek	29
4.3 Conclusie	29
5. Mobiliteit	31
5.1 Kader	31
5.2 Onderzoek	32
5.3 Conclusie	33
6. Natuur en landschap	35
6.1 Kader	35
6.2 Onderzoek	37
6.3 Conclusie	37
7. Water	39
7.1 Kader	39
7.2 Onderzoek	41
7.3 Overleg waterbeheerder	44
7.4 Conclusie	44

8	Archeologie en cultuurhistorie	45
8.1	Archeologie	45
8.2	Cultuurhistorie	49
9	Milieu	51
9.1	Algemeen	51
9.2	M.e.r.-beoordeling	51
9.3	Bodemkwaliteit	51
9.4	Akoestische aspecten	53
9.5	Luchtkwaliteit	57
9.6	Milieuzonering	60
9.7	Externe veiligheid	62
9.8	Overige belemmeringen	80
9.9	Duurzaamheid	82
	<i>Deel D Uitvoerbaarheid en procedure</i>	
10	Uitvoerbaarheid	85
10.1	Economische uitvoerbaarheid	85
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
11	Procedure	87
11.1	Vorbereidingsfase	87
11.2	Ontwerpfase	87
11.3	Vaststellingsfase	88
Bijlagen		
Bijlage 1:	<i>Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan "Albrandswaard Noord", d.d. 2 juli 2013</i>	
Bijlage 2:	<i>Visie Molendijk, variant Hoogstad, d.d. 19 juni 2012</i>	
Bijlage 3:	<i>Gemeente Albrandswaard, Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord, Versie 1.0, d.d. 20 maart 2015</i>	
Bijlage 4:	<i>SOB Research, Inventarisarend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend en karterend, Projectnummer: 1908-1109, d.d. december 2011</i>	
Bijlage 5:	<i>KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek weg-, rail- en industrielawaai Bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord', werknummer: 103.309.02, d.d. 13 januari 2015</i>	
Bijlage 6:	<i>KuiperCompagnons, Concept milieuonderzoek Wijzigingsplan 'Slot Valkensteinsedijk 40', werknummer: 782.301.00, d.d. 17 november 2011</i>	
Bijlage 7:	<i>Nota inspraak en overleg</i>	
Bijlage 8:	<i>HKB stedenbouwkundigen, Beeldkwaliteitplan "Molendijk Albrandswaard", d.d. 16 september 2013</i>	
Bijlage 9:	<i>Nota zienswijzen en staat van wijzigingen</i>	



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

De nu nog vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn verouderd. In verband met de wettelijke actualiseringsplicht is het nodig een aantal bestemmingsplannen te actualiseren. Omdat meerdere bestemmingsplannen moeten worden geactualiseerd, is besloten deze samen te voegen tot één gezamenlijk bestemmingsplan: "Albrandswaard Noord".

Doel

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Albrandswaard Noord" worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- a. het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3);
- b. voorzien in de behoefte aan kleine uitbreidingen en bouwplannen en als gevolg hiervan het terugdringen van de administratieve lasten (minder omgevingsvergunningen);
- c. signaleren knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen: het bestemmingsplan zal mede gebruikt worden om ruimtelijke belemmeringen op het gebied van archeologie, milieu, geluid, ecologie en water in kaart te brengen;
- d. eventueel andere gewenste ontwikkelingen / initiatieven voorzien van een actueel juridisch kader;
- e. afstemming met andere beleidsterreinen zoals de vastgestelde toekomst- en structuurvisie voor Albrandswaard alsmede het nationale, regionale en provinciale beleid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Albrandswaard Noord" heeft betrekking op de gronden binnen de gemeente Albrandswaard, gelegen ten noorden van de metrobaan. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de A15. In het zuiden en zuidoosten sluit de bestemmingsplangrens aan op de grenzen van het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg / Metrobaan'. Als laatste wordt het bestemmingsplan in het westen begrensd door de deelgemeentegrens met Hoogvliet. Op afbeelding 1 vindt u de globale ligging van het plangebied.

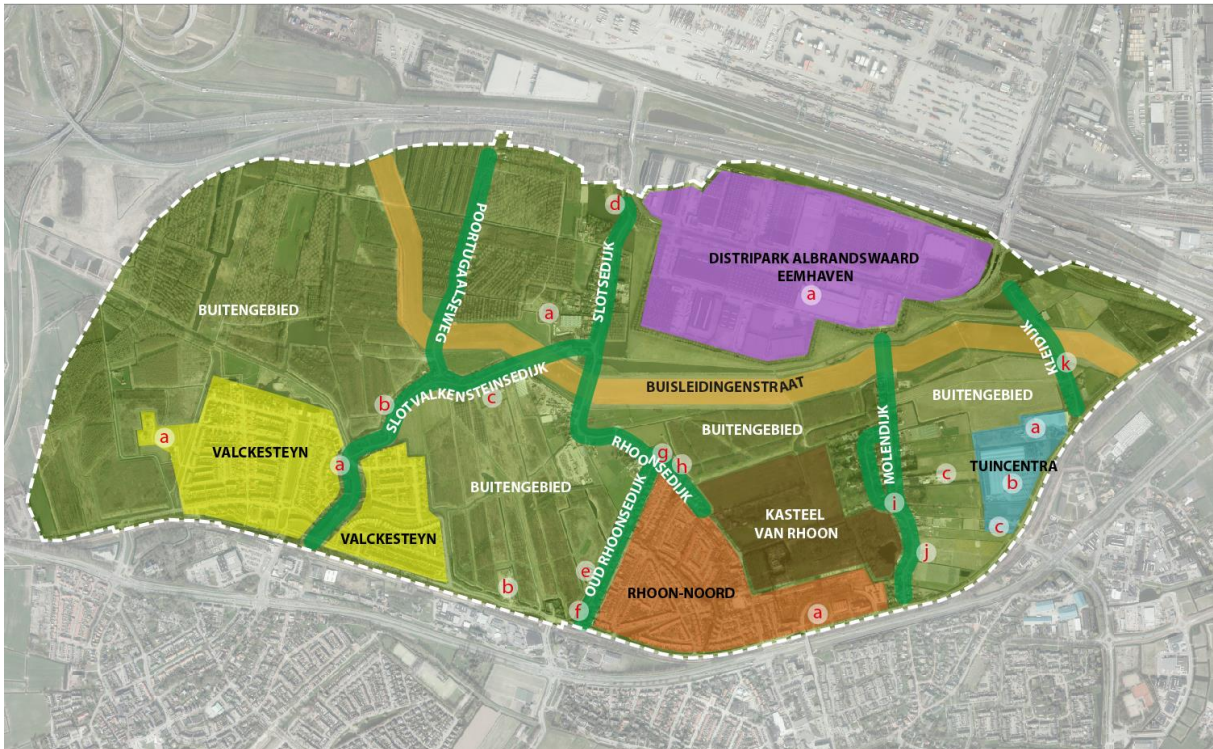
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Naam	vaststelling raad	goedkeuring GS
1.	Poortugaal-Noord	30-09-1996	21-01-1997
2.	Uitwerkingsplan Valckensteyn-Oost	07-03-2000	10-05-2000
3.	Albrandswaard Noord-West	26-06-2004	15-02-2005
4.	Albrandswaard Noord-West 1 ^e herziening	06-10-2008	02-06-2009
5.	Uitwerkingsplan Valckensteyn-West	11-04-2006	04-07-2006

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, ten slotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.



Afbeelding 2: globale ligging deelgebieden en ontwikkelingen

Nr.	Bestaande situatie (paragraaf 2.2)	Letter	Gewenste ontwikkeling (paragraaf 2.4)
1.	Valckesteyn	a.	Pieter Klobbaertlaan
2.	Rhoon-Noord	a.	Stationsstraat
3.	Kasteel van Rhoon	-	-
4.	Dijklinten	a.	Slot Valkensteinsedijk 5
		b.	Slot Valkensteinsedijk 15
		c.	Slot Valkensteinsedijk 40
		d.	Slotsedijk 99
		e.	Oud Rhoonsedijk 21 en 25
		f.	Oud Rhoonsedijk 11 – 22
		g.	Dorpsdijk 7
		h.	Dorpsdijk 17–19
		i.	Hoek Molendijk / Graaf Bentincklaan
		j.	Molendijk 30 - 32
		k.	Kleidijk 69
5.	Tuincentra	a.	De Plantenhal
		b.	Intratuin Rhoon
		c.	Van Rosmalen
6.	Buitengebied	a.	Herdenkingsplek Kasteel Valckesteyn
		b.	Zwaardijk 11 t/m 17
		c.	Visie Molendijk
7.	Buisleidingenstraat	-	-
8.	Distripark Albrandswaard Eemhaven	a.	Vaststellen veiligheidscontour

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In beginsel is in het bestemmingsplan “Albrandswaard Noord” de regeling uit de voorgaande bestemmingsplannen overgenomen. Voor een aantal locaties zijn de voorgaande bestemmingsplannen echter niet meer actueel, omdat op die locaties ontwikkelingen hebben plaatsgevonden of zijn voorzien, die niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsregeling. Tevens is sprake van overige aanpassingen ten opzichte van voorgaande bestemmingsplannen, waaronder de aanpassingen die het gevolg zijn van nieuwe wetgeving.

Lintenvisie

Het bestemmingsplan is het middel om voorgenomen ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. Omdat tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen visie op de dijklinten aanwezig was, en voorgenomen ontwikkelingen in de linten die nog niet voldoende uitgekristalliseerd zijn, nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Reeds is de lintenvisie “Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord” (bijlage 3) vastgesteld en als bijlage 3 in deze toelichting opgenomen. Eventuele ontwikkelingen aan de linten worden in de toekomst via een andere te doorlopen ruimtelijke procedure worden gerealiseerd, waarbij aan de lintenvisie “Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord” wordt getoetst.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van de verschillende deelgebieden. In de hiernaast weergegeven afbeelding (afbeelding 2) zijn de verschillende deelgebieden weergegeven. In de daaronder weergegeven tabel is vervolgens per deelgebied aangegeven hoe het bestaande deelgebied heet en wat de eventueel bijbehorende ontwikkeling(en) zijn/is. In paragraaf 2.2 is per deelgebied de bestaande situatie beschreven. De letters behorende bij de bijbehorende ontwikkelingen corresponderen met de letters zoals beschreven in paragraaf 2.4.

2.2 Bestaande situatie

De hieronder beschreven bestaande situatie van de verschillende deelgebieden correspondeert met de in afbeelding 2 opgenomen nummering.

1. Valckesteyn

Dit deelgebied betreft overwegend een woongebied uit de jaren '00 en ligt in het noorden van de kern Poortugaal. Het woongebied wordt gedomineerd door gestapelde woningen, rijenwoningen- twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Eén uitzondering betreft een basisschool ten zuiden van dit deelgebied. Valckesteyn staat in verbinding met het zuidelijk gelegen Hofhoek door middel van een onderdoorgang onder de metrobaan. Daarnaast zijn verkeersverbindingen aanwezig richting Hoogvliet, Rhoon en naar het buitengebied via de Slotvalkensteinsedijk. De Slotvalkensteinsedijk is een van oorsprong oude dijk die het deelgebied Valckesteyn als het ware doorsnijdt.

Als laatste speelt water een belangrijke rol in het deelgebied. In het van oorsprong oude landschap waren vele sloten gelegen. De stedenbouwkundige opzet van het woongebied heeft zich als het ware verenigd met deze sloten. Daarnaast is bij de entree vanaf de Hofhoek een grote waterpartij aangelegd die in verbinding staat met het water in het buitengebied. De natuur wordt op deze wijze in het deelgebied getrokken.

2. Rhoon-Noord

Net als Valckesteyn is ook Rhoon-Noord een woongebied, maar dan ten noorden van Rhoon. De Dorpsdijk en de Oud Rhoonsedijk zijn beide twee woonlinten met een historie en een eigen typologie van bebouwing. Tussen deze twee linten bevindt zich voornamelijk het gedeelte waar wordt gewoond. Dit woongebied dateert van de

jaren '80 en '90 en kent een mix van gestapelde woningen, rijenwoningen- twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. Centraal in dit gebied bevindt zich een (openbare) basisschool. Ook bevinden zich nog een hotel/brasserie/eetcafé en een bedrijf.

Ten oosten van de Oud Rhoonsedijk bevinden zich, naast enkele woningen, een begraafplaats met bijbehorend uitvaartcentrum, een kantoor, een sporthal, een braakliggende terrein en nog een wooncomplex met in de plint verschillende (dienstverlenende) bedrijven.

De Viaductweg – die in het oosten van het deelgebied ligt – geldt als belangrijke toegangsweg vanuit Rhooon-Noord richting het centrum van Rhooon.

3. Kasteel van Rhooon

Het kasteel van Rhooon met bijbehorende tuinen zijn toegankelijk voor (extensief) recreatief gebruik. Het kasteel is in gebruik is als een horecagelegenheid. In het kasteel zelf kan worden getrouwd in één van de zeven af te huren zalen, kan worden gegeten en gedronken in het bijbehorende restaurant en vinden wijnproeverijen plaats. Naast zalenverhuur in het kasteel is het ook mogelijk te overnachten in het bijbehorende Koetshuis.

Het kasteel is omgeven door een Engelse tuin, een Baroktuin en het Kasteelbos. Deze tuinen hebben veelal cultuurhistorische waarden. De tuin ten noorden van het kasteel is vaak in gebruik als parkeerplaats bij partijen en gelegenheden.

4. Dijklinten

Albrandswaard Noord bestaat van oudsher uit verschillende (vaak historische) dijklinten. Omdat deze dijklinten stedenbouwkundig en landschappelijk gezien anders zijn opgebouwd dan de woongebieden, zijn deze apart beschreven. In dit geval behoren de Slotvalkensteinsedijk, de Poortugaalseweg, de Slotsedijk de Rhoonsedijk, de Oud Rhoonse dijk, de Molendijk en de Kleidijk.

Aan alle hiervoor genoemde linten is sprake van verschillende functies. De (vaak) vrijstaande woningen worden afgewisseld door bedrijven. Het achterliggende landschap van het buitengebied – in dit geval veelal aangeplant bos – zorgt voor unieke locaties aan de dijk. De dijken vormen als het ware de verbinding tussen stad en land. De zogenoemde lintenvisie “Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord” is opgesteld. Deze visie (bijlage 3) gaat in op de bestaande kwaliteiten, maar ook op de toekomstige (bouw)mogelijkheden aan de linten.

5. Tuincentra

In het oosten van het plangebied - aan de Stationsstraat - is een gebied aanwezig waar zich drie tuincentra bevinden: achtereenvolgens de Plantenhal, de Intratuin en Van Rosmalen. Al deze bedrijven hebben gemeenschappelijk de verkoop van tuinartikelen. Dat is dan ook de reden dat ze zijn geclusterd in hetzelfde gebied.

6. Buitengebied

Het plangebied bestaat voor een groot gedeelte uit buitengebied, en dan met name bos. In mindere mate is agrarisch gebruik aanwezig. Deze agrarische gebieden liggen de tussen de Molendijk en de Stationsstraat, ten noordwesten van het deelgebied ‘Rhooon-Noord’ en ter plaatse van de buisleidingenstraat (zie hieronder). Bos Valckestein, Polder Zwaardijk en Polder het Binneland maken deel uit van het buitengebied.

Ook komen vele watergangen voor en is sprake van wegen die het landschap doorsnijden (zie ook dijklinten).

7. Buisleidingenstraat

De buisleidingenstraat is een leidingenstraat die dwars door Albrandswaard Noord heen loopt. Een buisleidingenstraat maakt het mogelijk meerdere leidingen ondergronds over hetzelfde traject te laten verlopen. In

verband met mogelijk onderhoud van de leidingen is het niet mogelijk om op een buisleidingenstraat te bouwen. Ook is het niet mogelijk bomen of ander opgaand groen aan te planten. In het geval van deze buisleidingenstraat is daar dan ook geen sprake van.

8. Distripark Albrandswaard Eemhaven

Het Distripark Albrandswaard Eemhaven – liggende ten noorden van de buisleidingenstraat - is een bestaand bedrijventerrein voor zwaardere bedrijvigheid gericht op goederendistributie. Daarnaast bevinden zich nog twee benzinstations en een restaurant op het bedrijventerrein. Al deze functies liggen op het oosten van het terrein.

Het Distripark wordt in het zuiden afgeschermd door opgaand groen en een wal, zodat achterliggende woongebieden en natuur zo min mogelijk hinder ondervinden van het bedrijventerrein.

2.3 Beheer

Het bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in een beheerregeling. Dat wil zeggen dat alle bestaande functies (woningen, bedrijven, horeca, etc) volgens de vigerende situatie zijn ingetekend. Daar waar deze (negatief) afwijken met de bestaande situatie, is een wijziging doorgevoerd. Voor zover nagegaan is geen sprake van illegale situaties.

Bestaande bouw- en goothoogtes worden zoveel mogelijk gehandhaafd of zijn iets ruimer ingetekend. Voor de bebouwingmogelijkheden is zoveel mogelijk uitgegaan van de vigerende situatie (vigerende bestemmingsplannen danwel verleende afwijkingen) tenzij deze als een ontwikkeling is meegenomen in dit bestemmingsplan. Feitelijk betekent dit dat het bestemmingsplan alle eigenaren de mogelijkheid biedt het huidige gebruik voor te zetten.

2.4 Ontwikkelingen

Voordat dit bestemmingsplan is opgesteld, is medio 2012 een nota van uitgangspunten¹ opgesteld (bijlage 1). In deze nota zijn ontwikkelingen opgenomen die in dit bestemmingsplan zijn doorvertaald. Daarnaast hebben sinds medio 2012 zich nog enkel andere (kleine) ontwikkelingen voorgedaan. Deze ontwikkelingen – en zoals ze in de nota al zijn benoemd – zijn in onderstaande subparagrafen beschreven. Onderscheid is gemaakt in de verschillende deelgebieden met bijbehorende volletter (zie afbeelding 2). Ontwikkelingen die wel in de Nota van Uitgangspunten zijn opgenomen, maar niet in deze toelichting zijn benoemd, zijn alsnog - nadat een bestuurlijke afweging heeft plaatsgehad - niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen die niet in de Nota van Uitgangspunten zijn opgenomen, maar vervolgens toch voldoende uitgekristalliseerd zijn en nadat een bestuurlijke afweging heeft plaatsgehad, zijn alsnog in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

2.4.1 Valckesteyn

a. Pieter Klobbaertlaan

Aan de Pieter Klobbaertlaan is sprake van een nieuwbouwproject waarbij al enkele woningen zijn gerealiseerd of waarvan de bouwvergunning reeds is verleend. De nog beschikbare percelen kunnen in de toekomst nog worden benut voor maximaal één woning per perceel. Van ruime bouwvlakken is nog steeds. Enkel een tuinbestemming wordt opgenomen zodat de ‘openbare’ straatkant zo goed als mogelijk onbebouwd blijft. Dit komt het stedenbouwkundige beeld van de straat ten goede. In plaats van de eerder voorziene tien woningen, zijn dertien woningen voorzien, zoals op afbeelding 3 is weergegeven. De voorgenomen goot- en bouwhoogtes blijven hierbij gehandhaafd.

¹ Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan “Albrandswaard Noord”, d.d. 2 juli 2013



Afbeelding 3: de ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan

2.4.2 Rhoon-Noord

a. Stationsstraat

Ten westen van de sporthal aan de stationsstraat 1a ligt een braakliggend terrein. Dit terrein kan in de toekomst nog steeds ontwikkeld worden voor verschillende functies op basis van het vigerende recht. Naast indoor sportactiviteiten kunnen ook maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instanties, kantoren en horeca-activiteiten als een hotel en restaurant worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter.

2.4.3 Kasteel van Rhoon

Met betrekking tot het Kasteel van Rhoon zijn geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande situatie blijft gehandhaafd.

2.4.4 Dijklinten

a. Slot Valkensteinsedijk 5

Op basis van vigerend recht is het mogelijk om aan de Slot Valkensteinsedijk 5 één nieuwe woning toe te voegen. De bestaande (monumentale) boerderij en hooiberg blijven gehandhaafd. De nieuwe woning is voorzien op de noordwestzijde van het perceel. De woning kent een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 7 meter.

b. Slot Valkensteinsedijk 15

Aan de Slot Valkensteinsedijk 15 hebben de eigenaren het voornemen de bestaande schuur uit te breiden ten behoeve van opslag. Deze uitbreiding gaat niet ten koste van de omgevingskwaliteit, omdat de uitbreiding aan achterzijde van het perceel is voorzien.

c. Slot Valkensteinsedijk 40

Deze locatie is een locatie waar zich een (vervallen) woning bevindt. Door een nieuwe (grotere) woning terug te bouwen en ten westen daarvan één extra woning te realiseren, wordt aangesloten op het karakter van de dijk. Twee vrijstaande woningen met een oppervlak van maximaal 280 m². Het aangrenzende landschap wordt intact gelaten met de komst van de woningen en door de kwaliteit van de locatie te verbeteren zelfs versterkt.

d. Slotsedijk 99

In het verleden is de Slotsedijk 99 afgebrand. Het voornemen is een nieuwe woning aldaar te realiseren, welke anders is gesitueerd en tevens groter is. Deze grotere woning voldoet aan de vraag naar een ruimere woning op de desbetreffende locatie. Een omgevingsvergunning voor de woning is al verleend.

e. Oud Rhoonsedijk 21 en 25

Aan de achterzijde van de percelen aan de Oud Rhoonsedijk 21 en 25 - grenzend aan het buitengebied - was in het verleden sprake van een maatschappelijk bestemming. Doordat de eigenaren van de Oud Rhoonsedijk 21 en 25 de gronden hebben aangekocht, willen zij deze gronden wijzigen naar een woonbestemming. Door een woonbestemming op te nemen zal sprake zijn van een extra bijgebouw (groter dan de erfbebouwingsregeling en dus aangeduid als 'bijgebouwen') voor beide percelen. Er zal geen sprake zijn van het bewonen van het gebouw. De bestaande toegang naar het achterliggende landschap blijft toegankelijk en de bestaande kwaliteit blijft op deze manier gewaarborgd.

f. Oud Rhoonsedijk 11 – 22

Bij de afslag van de Stationsstraat naar de Oud Rhoonsedijk - tussen de Oud Rhoonsedijk 11 en 22 in - is de feitelijke situatie anders dan de vigerende situatie toestaat. Het opnemen van een ruimere tuinbestemming richting de Stationsstraat is meer op zijn plaats, in overeenstemming met de feitelijke situatie.

g. Dorpsdijk 7

Aan de Dorpsdijk 7 was in het verleden sprake van agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering is in het verleden al gestaakt. In plaats daarvan is een vrijstaande woning gebouwd. Bij deze woning is het ook toegestaan om een praktijkruimte te hebben. Een ruimtelijke procedure is in het verleden al doorlopen.

h. Dorpsdijk 17 - 19

Het bedrijf aan de Dorpsdijk 17 – 19 is hedendaags niet meer aanwezig. In plaats daarvan zijn twee woningen in de voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De bestaande goot- en bouwhoogtes zijn gehandhaafd.

Aan de Dorpsdijk 7 was in het verleden sprake van agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering is in het verleden al gestaakt. In plaats daarvan is een vrijstaande woning gebouwd. Bij deze woning is het ook toegestaan om een praktijkruimte te hebben.

i. Hoek Molendijk / Graaf Bentincklaan

Op de hoek van de Molendijk met de Graaf Bentincklaan is het op basis van vigerend recht nog steeds mogelijk een woning te bouwen. Deze woning mag een maximum goothoogte van 7 meter en maximum bouwhoogte van 11 meter krijgen. Door een woning op deze locatie te bouwen wordt een leegte aan de Molendijk opgevuld.

j. Molendijk 30 -32

Aan de Molendijk 30 - 32 zijn reeds twee omgevingsvergunningen verleend. Het door vertalen van deze omgevingsvergunningen naar dit bestemmingsplan heeft daarom plaats. Sprake is van de bouw van twee ruime vrijstaande woningen, passend in het lint van de Molendijk. Hiertoe is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld, welke aansluiting heeft gevonden op de "Visie Molendijk" (zie ook 2.4.6 onder c).

k. Kleidijk 69

Aan de Kleidijk 69 wordt de mogelijkheid geboden de woning op een grotere afstand van de Kleidijk te bouwen, in overeenstemming met andere woningen aan de Kleidijk. Deze eventuele verplaatsing komt het stedenbouwkundige beeld van de Kleidijk ten goede omdat de voorgevel van de woning dan niet meer direct op de Kleidijk is gebouwd. Daarnaast worden de woningen gesplitst. In plaats van een twee-onder-een-kapwoning is straks sprake van twee vrijstaande woningen.

2.4.5 Tuincentra

a. De Plantenhal

In de huidige situatie is tuincentrum de Plantenhal gelegen aan de noordoostzijde van het perceel. De particuliere eigenaar van het perceel is voornemens de huidige kassen op het perceel te slopen. De nieuw te realiseren kassen zullen een groter oppervlak beslaan en aan de westkant van het projectgebied gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om ongeveer 1.750 m² sloop van de bestaande kassen en ongeveer 5.500 m² nieuw te bouwen kassen.

Voor deze gewenste ontwikkeling is in het verleden al een ruimtelijke procedure doorlopen en onherroepelijk geworden.

b. Intratuin Rhoon

Intratuin Rhoon kan in de toekomst uitbreiden richting het zuiden, indien dit niet ten koste gaat van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De huidige bouwmogelijkheden zijn volledig benut met een oppervlak van ruim 13.000 m². Een uitbreiding van ruim 4.000 m² naar het zuiden voldoet aan de maximale wensen en is het maximaal toelaatbare op deze locatie. Een uitbreiding is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de daarbij behorende parkeernormering (zie paragraaf 5.2)

Daarnaast is het wenselijk 30% van het verkoopvloeroppervlak te mogen gebruiken voor de verkoop van nevenassortiment. Ook is het gewenst 15% van het verkoopoppervlak te mogen benutten voor ondergeschikte horeca.

c. Van Rosmalen

Het laatste tuincentrum in het gebied is Van Rosmalen. Een bouwvlak is wenselijk zodat de bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden gecontinueerd.

2.4.6 Buitengebied

a. Herdenkingsplek Kasteel Valckesteyn

Kasteel Valckesteyn heeft een belangrijke rol in de geschiedenis van Poortugaal en Rhoon gespeeld. In die tijd heeft het onder meer als gevangenis gefungeerd. Het kasteel is in de negentiende eeuw echter gesloopt. Inwoners van Poortugaal, Rhoon en omstreken kochten de oude stenen en bouwden er schuren en delen van boerderijen van. De plek waar het kasteel ooit gestaan heeft, is bewaard gebleven.

De locatie bevindt zich ten westen van de Slotsedijk, achter het perceel Slotsedijk 165. De contouren van het slot zijn hedendaags nog steeds herkenbaar. Omdat het kasteel een belangrijke betekenis voor Poortugaal en Rhoon had, wordt op de desbetreffende plek een tastbare herinnering gerealiseerd in de vorm van een herdenkingsplaats.

b. Zwaardijk 11 t/m 17

Aan de zwaardijk 11 en 13 is sprake van een bestaande situatie, waarbij aan de Zwaardijk 13 bedrijvigheid is toegestaan. Daarnaast hebben zich nog enkele ontwikkelingen voorgedaan die in dit bestemmingsplan worden

opgenomen. Naast een kinderopvang aan de Zwaardijk 17 is het in het noorden mogelijk gemaakt een bedrijfswoning te realiseren aan de zwaardijk 15. Deze woning behoort toe aan de bedrijvigheid die behorende bij de Zwaardijk 13. Een ruimtelijke procedure is al doorlopen.

c. Visie Molendijk

Op 19 juni 2012 is de "Visie Molendijk" vastgesteld door de gemeenteraad (bijlage 2). Deze visie – waarbij variant Hoogstad van de eigenaren van de gronden als basis geldt - ziet op het kwalitatief verbeteren van de gronden gelegen tussen de Molendijk en de Stationsstraat. De kwaliteitsverbetering ziet ook op het toevoegen van maximaal 28 nieuwe woningen in het gebied en op het maken van een fiets-/wanderverbinding tussen Rhooon Centrum en de recreatieve gronden in Albrandswaard Noord. Omdat aan de Molendijk 30 – 32 al twee vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt en de ruimtelijke procedure daarvoor al is doorlopen (zie ook paragraaf 2.4.4 onder k), zijn nog maar maximaal 26 woningen mogelijk.

De visie is in dit bestemmingsplan doorvertaald middels een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone). Dit gebied ligt over het gebied heen, waarna de gronden in een later stadium kunnen worden gewijzigd. Overigens zijn aan deze wijzigingsbevoegdheid regels gebonden, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een beeldkwaliteitplan die voldoet aan de Visie Molendijk. Ook zijn maximale goot- en bouwhoogten en het aantal woningen vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan "Molendijk Albrandswaard" is reeds opgesteld en als bijlage 8² aan deze toelichting toegevoegd.

2.4.7 Buisleidingenstraat

Met betrekking tot de buisleidingenstraat zijn geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande situatie blijft gehandhaafd, waarbij de groene uitstraling behouden blijft.

2.4.8 Distripark Albrandswaard Eemhaven

Met betrekking tot het Distripark Albrandswaard Eemhaven is één ontwikkeling voorzien. De bestaande situatie blijft gehandhaafd en de vigerende bestemmingsplanregeling is opgenomen, maar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het vaststellen van een veiligheidscontour.

a. Vaststellen veiligheidscontour

In het kader van het vaststellen van een veiligheidscontour heeft de gemeente Albrandswaard overleg gevoerd met DCMR, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam. Tijdens deze gesprekken is naar voren gekomen dat het vaststellen van een Veiligheidscontour een gezamenlijke aangelegenheid is. Het plangebied voor de beoogde Veiligheidscontour omvat het Distripark Albrandswaard, de Eemhaven en een deel van de Waalhaven. In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan Waal-Eemhaven is de verwachting dat de Veiligheidscontour eind 2016 vastgesteld kan worden. Het belangrijkste ingrediënt voor die vaststelling zijn bestemmingsplannen met een omschrijving van de functionele binding, zo geeft het BEVI aan. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt de veiligheidscontour mogelijk gemaakt. Hierbij dient in ieder geval aan een aantal voorwaarden worden voldaan.

2.5 Juridische vertaling

De gewenste ontwikkelingen van het plangebied zoals beschreven in vorige paragrafen is juridisch vertaald in de planregels en de planverbeelding. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op deze juridische vertaling.

² HKB stedenbouwkundigen, *Beeldkwaliteitplan "Molendijk Albrandswaard"*, d.d. 16 september 2013

2.5.1 Planmethodiek

De bestemmingsregeling kent een gedetailleerde opzet. Dat wil zeggen dat voor ieder perceel de bestemmingen en bouwmogelijkheden zijn vastgelegd: per perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, kantoor, bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en/of bouwhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied, met uitzondering van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer', 'Verkeer – Verkeersverblijfsgebied' en 'Water'.

Naast een regeling voor de hoofdbebouwing is in het plan ook een erfbouwingsregeling opgenomen waarin de regels zijn bepaald voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel daarbij is dat bij woningen buiten het bouwvlak - afhankelijk van het type woningen - bijgebouwen en uitbreidingen mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het gedeelte voor de woning mag niet bebouwd worden. Deze gronden zijn aangegeven met de bestemming 'Tuin' en 'Tuin – 1'. De bestemming 'Tuin – 1' laat wel bestaande bebouwing toe.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Ten slotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders een aantal in de regels opgenomen randvoorwaarden afwegen.

2.5.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Bedrijf

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 en 2 (na afwijking is een hogere milieucategorie toegestaan). Tevens zijn de voor Bedrijf aangewezen gronden bestemd voor parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen en water. Voor een aantal afwijkende functies zijn aanduidingen opgenomen. Het betreft onder meer een aanduiding ten behoeve van een tuincentrum (onder andere voor Intratuin) alsmede een agrarisch toeleveringsbedrijf. Voor het tuincentrum Intratuin gelden voorts ook

nog specifieke gebruiksregels die zien op het gebruik van de verkoopvloeroppervlak voor nevenassortiment en ondergeschikte horeca. Uitsluitend ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen zijn bedrijfswoningen toegestaan.

Alleen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mag worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven.

Bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein Distripark Albrandswaard Eemhaven is een aparte regeling opgenomen. Binnen de bestemming zijn alleen goederendistributiecentra met milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan (na afwijking is een lagere en hogere milieucategorie toegestaan). Bijbehorende kantoren, horeca-activiteiten uit categorie 2, 3 en 4 alsmede bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen zijn tevens toegestaan. Bedrijfswoningen zijn op het Distripark uitgesloten. Nieuwe kwetsbare en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als geen sprake is van een functionele binding zijn niet toegestaan. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen. Door middel van gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid zijn hogere bouwhoogtes toegestaan.

Gemengd

Voor het complex aan de Stationsstraat waar zich op appartementen bevinden en waar op de begane grond onder meer sprake is detailhandel en dienstverlening, is de bestemming "Gemengd" opgenomen. Op grond van deze bestemming zijn naast voornoemde functies op de begane grond tevens horecabedrijven uit categorie 2, 3 en 4 en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn kantoren mogelijk. Ook bijhorende voorzieningen zijn mogelijk, zoals verkeersvoorzieningen, erven en groenvoorzieningen.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de toegestane bouw- en goothoogtes is aangesloten bij de bestaande situatie.

Gemengd - 1

Voor het sportcomplex aan de Stationsstraat is de bestemming "Gemengd-1" opgenomen. Binnen deze bestemming zijn indoor sportactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening en horecabedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. Ook bijbehorende voorzieningen zijn mogelijk.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven.

Groen

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor, groen, water, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en gemalen. Deze groenbestemming is aanwezig ter bescherming van het aanwezige groen. Ook is hierbij aansluiting gevonden op de (ontwerp) structuurvisie van de gemeente Albrandswaard.

Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich twee horecagelegenheden, te weten het Kasteel van Rhoon en Wapen van Rhoon. Beide horecagelegenheden hebben een maatbestemming gekregen. Ter plaatse van het Kasteel van Rhoon is een partycentrum met nachtverblijf en ter plaatse van het Wapen van Rhoon een horecagelegenheid uit categorie 1 tot en met 4 van de Staat van Horeca-activiteiten.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bestaande goot- en bouwhoogte geldt daarbij als maximum.

Kantoor

Binnen het plangebied is sprake van twee kantoorbestemmingen. Het betreft bestaande kantoren aan de Stationsstraat en aan de Dorpsdijk. Binnen de desbetreffende bestemmingen zijn kantoren toegestaan alsmede bijbehorende parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen en water.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is opgenomen wat de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte is van de hoofdgebouwen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen alsmede bijbehorende parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen en water.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte voor de hoofdgebouwen opgenomen. Voor de herdenkingsplaats van het voormalige kasteel Valckesteyn is een bouwaanduiding opgenomen.

Maatschappelijk – begraafplaats

Voor de begraafplaats aan de Viaductweg is een aparte bestemming opgenomen. Ter plaatse is een begraafplaats met bijbehorend uitvaarcentrum toegestaan. Tevens zijn bijbehorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Natuur

Voor de gronden die in de nabijheid van het Kasteel van Rhoon liggen, is een natuurbestemming opgenomen. De natuurbestemming is bedoeld voor de duurzame instandhouding van het ter plaatse aanwezige park met inbegrip van de daarin gelegen houtopstanden, wieden, waterpartijen en overige natuurelementen. Tevens is de beoogd de bestemming de landschapswaarde en cultuurhistorische waarde te behouden, versterken en ontwikkelen.

Er zijn binnen de natuurbestemming geen gebouwen toegestaan.

Natuur - Bosgebied

Een omvangrijk deel van het plangebied heeft de bestemming "Natuur-Bosgebied". Het betreft natuurgebied dat in hoofdzaak bestemd is voor bos en tevens voor natuurontwikkeling, extensieve dagrecreatie, houtproductie en bosbeheer alsmede bijbehorende voorzieningen in de zin van voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een vergunning nodig.

Tuin/Tuin-1

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor tuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Deze tuinen dragen bij aan het groene karakter van Rhoon. Binnen de bestemming "Tuin" is sprake van zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Binnen de bestemming "Tuin – 1" zijn deze bebouwingsmogelijkheden ruimer, in die zin dat bestaande bouwwerken die afwijken van de toegestane maatvoeringen zijn toegestaan. Binnen de bestemmingen is op bepaalde locaties een aanduiding opgenomen ten behoeve van het parkeren. Ter plaatse van de aanduiding dient ten minste dienen de gronden gebruikt te worden voor ten minste één parkeerplaats per woning.

De bestemming loopt tot 3 meter achter de voorgevel. Dit is een bewuste keuze zodat de stedenbouwkundige opzet - zoals deze ten tijde van de bouw van vele woningen is bedacht - zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

Verkeer

Dit betreffen wegen met een wijkontsluitingsfunctie. Bepaald is dat binnen deze bestemming ten hoogste twee rijbanen mogen worden gerealiseerd die ingericht zullen worden als 50 km/u-wegen. Verder zijn parkeervoorzieningen, pleinen en speelvoorzieningen ook toegestaan. De inhoud van een nutsvoorziening mag maximaal 100 m³ bedragen, tenzij het een weegbrug betreft. De inhoud van een weegbrug mag maximaal 150 m³ bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor de buurtontsluitingswegen. Het betreft wegen met de nadruk op de verblijfsfunctie en een inrichting als woonerf (30 km/u - wegen).

Water

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, duikers, groen voorzieningensteigers en bruggen.

Wonen

De meeste woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Afwijkende functies zijn met een aanduiding op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn bijbehorende parkeervoorzieningen en erftoegangswegen alsmede de mogelijkheid voor een bed-and-breakfast toegestaan.

Naast wonen is tevens praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten toegestaan (het gebruik ten aanzien van praktijkruimte is geregeld in de algemene gebruiksregels).

Het aantal woningen in het plangebied mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Als nog geen sprake is van bestaande woningen, maar deze nog gerealiseerd moeten worden, is met een aanduiding opgenomen hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden. De woningen mogen alleen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is van die regeling afwijkende erfbebouwing toegestaan. Tevens is voor bepaalde locaties een aanduiding "specifieke bouwaanduiding – tuinmuur" opgenomen. Op grond van die aanduiding is een tuinmuur met een maximale bouwhoogte van 2,3 meter toegestaan.

Tot slot is een bed-and-breakfastregeling toegevoegd. Deze bed-and-breakfast maakt het mogelijk een bed-and-breakfast op te richten. Belangrijke voorwaarden voor de bed-and-breakfast zijn dat deze niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedragen en dat maximaal 7 kamers van maximaal 30 m² aanwezig zijn.

Leiding – Brandstof

De voor "Leiding – Brandstof" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een brandstoftransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De voor "Leiding – Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Leiding – Leidingenstrook

De voor "Leiding – Leidingenstrook" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse leidingenstraat met de daarbij behorende bouwwerken en

andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Leiding – Olie

De voor "Leiding - Olie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een olieproductenleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

Waarde - Archeologie - 1

Voor de terreinen met vindplaatsen die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland en het kasteelterrein Valkestein (Waarde - Archeologie - 1), geldt in principe behoud in situ. Voor deze terreinen geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle werken, geen bouwwerk zijnde, en voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (dus ongeacht de diepte en het terreinoppervlak van de verstoring).

Waarde - Archeologie - 2

Voor het gebied dat samenvalt met de vermoede loop van de oude kreek (Waarde - Archeologie - 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Waarde - Archeologie - 3

Voor de binnen het plangebied gelegen dijken met een strook grond ter weerszijden daarvan, alsmede voor het historisch dorp Rhooon (Roden) in de uitbreiding van circa 1850 (Waarde Archeologie - 3), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Waarde - Archeologie – 4

Voor bijna het gehele gebied ten westen van de lijn Slotsedijk - Rhoonsedijk – Oud Rhoonsedijk (Waarde - Archeologie - 4) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waarde - Archeologie - 5

Voor het gebied ten oosten van de lijn Slotsedijk - Rhoonsedijk - Oud Rhoonsedijk en een gebied met een lagere verwachting in het uiterste zuiden van het plangebied (Waarde - Archeologie - 5) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waarde – Cultuurhistorie

Voor de voormalige waterkering langs de dijken is een dubbelbestemming opgenomen die de cultuurhistorische waarden en belangen van de voormalige waterkering beschermd.

Waterstaat

Op gronden langs hoofdwatgangen en overige hoofdwatgangen (dubbelbestemming 'Waterstaat') geldt een keurstrook van het Waterschap Hollandse Delta. Binnen deze bestemming zijn alleen ontwikkelingen toegestaan indien waterstaatkundige belangen van de hoofdwatgang dit toelaten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is voor een aantal onderdelen de bouwverordening van toepassing verklaard. Verder is geregeld dat voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder, zowel voor industrie- als voor verkeerslawaai.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere (bouw)bepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Het betreft bepalingen die uit het oogpunt van externe veiligheid zijn opgenomen alsmede met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Daarnaast is ook het wijzigingsgebied voor de visie Molendijk in deze regels opgenomen, met bijbehorende regels. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het Distripark. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om ter plaatse een veiligheidscontour op te nemen, mits voldaan wordt aan artikel 14 van het Bevi en de bestaande aanduiding 'Veiligheidszone – Bevi' komt te vervallen en (beperkt) kwetsbare objecten weer zijn toegestaan mits de functionele binding van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten.

Algemene procedureregels

In dit artikel is aangegeven welke procedure gevoerd dient te worden in geval van afwijken bij omgevingsvergunning en bij wijzigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De gemeente Albrandswaard voegt via dit bestemmingsplan nieuwe woningen toe aan het al bestaande woningbestand. Het toevoegen van woningen is een regionale aangelegenheid en verantwoord in paragraaf 3.1.2. Ook zijn een aantal woningen die nog kunnen worden gerealiseerd in een eerdere ruimtelijke procedure al afgewogen. Het SVIR vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerkingtreding verwacht op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische

hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Nationale ruimtelijke belangen

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot het toetsen aan de duurzaamheidsladder wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

3.1.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,

- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onderzoek

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Daarnaast zijn enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk die zien op woningbouw. Drie extra woningen worden toegevoegd aan de Pieter Klobbaertlaan, één extra woning wordt toegevoegd aan de Slot Valkensteinsedijk 40 en als laatste worden via een wijzigingsbevoegdheid 26 extra woningen (Visie Molendijk) tussen de Molendijk en de Stationsstraat mogelijk gemaakt. Een afweging betreffende deze stedelijke ontwikkelingen wordt hieronder nader gegeven.

Pieter Klobbaertlaan

Aan de Pieter Klobbaertlaan in Poortugaal waren in het verleden 10 vrijstaande woningen voorzien op ruime gronden. Inmiddels zijn vier woningen gerealiseerd en twee bouwvergunningen verleende voor de bouw van twee andere woningen. Echter, omdat de vraag naar vrijstaande woningen aanwezig blijft, is een wijziging voorzien. In plaats van de eerder voorziene 10 woningen, zijn in de toekomst 13 woningen voorzien. Twee van deze extra woningen zijn voorzien in het noordoosten en één in het zuidwesten van de Pieter Klobbaertlaan.

Als eerste de regionale afstemming. Met het voorliggende plan worden vier exclusieve kavels getransformeerd tot zeven toegankelijke woonkavels. Door deze transformatie wordt voorzien in woningen die bereikbaar zijn voor een breder publiek in een exclusieve woonomgeving tegen het landelijk gebied. In de 'Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020' (zie ook paragraaf 4.1) zijn afspraken gemaakt omtrent nieuwe woningbouw. Albrandswaard valt daarbij in de regio Zuidrand, samen met Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam (Zuid). Daarnaast zijn ook woningbouwcorporaties betrokken bij de totstandkoming van de woningmarktstrategie.

Concrete samenwerkingsafspraken zien op het delen van lokale woonvisies/prestatieafspraken, het gezamenlijk analyseren waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Er worden woningen in woonmilieus toegevoegd waar een tekort aan is en woningen onttrokken in woonmilieus waar een overschot aan is, zoals vastgelegd in het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam. In de BAR-gemeenten is een beperkte toename van grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen mogelijk. Uitzonderingen zijn mogelijk, mits het om een zeer specifieke opgaven gaat, zoals de (suburbaan compacte) centrumontwikkelingen in de BAR-gemeenten, die specifiek bedoeld zijn om de doorstroming van de lokale (oudere) bevolking op gang te brengen. Dat betekent dat de ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan passend is binnen de samenwerkingsafspraken. Binnen de gemeente Albrandswaard zijn in ieder geval 177 woningen voorzien tot 2019. Deze woningen komen voort uit concrete afspraken, waar de ontwikkeling aan de Pier Klobbaertlaan geen deel van uitmaakt. Echter, zoals uit het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam blijkt, is binnen de gemeente Albrandswaard een tekort aan grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen. De ontwikkeling – die landelijk en dorps wonen mogelijk maakt - wordt daarmee haalbaar geacht.

Daarnaast is de ontwikkeling voorzien in een bestaand woongebied (sub b), in overeenstemming met het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst een bestaand stedelijke locatie te benutten voor een stedelijke ontwikkeling. Sub c is niet van toepassing aangezien de ontwikkeling binnenstedelijk plaats heeft en al goed ontsloten is middels de Pieter Klobbaertlaan.

Slot Valkensteinsedijk 40

Ook met betrekking tot de Slot Valkensteinsedijk 40 in Poortugaal is sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bestaande woning wordt gesloopt en de herbouw van een grotere woning vindt plaatst. Daarnaast wordt ten westen van die woningen één extra woning wordt toegevoegd. Deze ontwikkeling ziet feitelijk op het toevoegen van één extra woning.

Zoals bij de ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan al is beschreven, is een behoefte aan suburbaan, landelijk en dorps wonen. Dat betekent dat de ontwikkeling aan de Slot Valkensteinsedijk 40 passend is binnen de samenwerkingsafspraken. Binnen de gemeente Albrandswaard zijn in ieder geval 177 woningen voorzien tot 2019. Deze woningen komen voort uit concrete afspraken, waar de ontwikkeling aan de Slot Valkensteinsedijk geen deel van uitmaakt. Echter, zoals uit het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam blijkt, is binnen de gemeente Albrandswaard een tekort aan grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen. De ontwikkeling die landelijk en dorps wonen mogelijk maakt - wordt daarmee haalbaar geacht.

De locatie bevindt zich weliswaar niet binnen een bestaand woongebied (sub b), maar wel aan een overwegend woonlint. Daarnaast is de locatie al goed ontsloten op de Slot Valkensteinsedijk. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting richting het perceel. Sub c van de ladder voor de duurzame verstedelijking is daarmee gewaarborgd.

Visie Molendijk

Als laatste maakt het bestemmingsplan het mogelijk – middels een wijzigingsbevoegdheid – om 26 extra woningen te realiseren in het gebied tussen de Molendijk en de Stationsstraat. Deze 26 woningen zijn allen voorzien buiten het bestaand woongebied (sub b).

Zoals ook bij voorgaande ontwikkelingen is beschreven, is een behoefte aan suburbaan, landelijk en dorps wonen. Dat betekent dat de ontwikkeling van maximaal 26 woningen passend is binnen de samenwerkingsafspraken. Binnen de gemeente Albrandswaard zijn in ieder geval 177 woningen voorzien tot 2019. Deze woningen komen voort uit concrete afspraken, waar de ontwikkeling aan de Slot Valkensteinsedijk geen deel van uitmaakt. Echter, zoals uit het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam blijkt, is binnen de gemeente Albrandswaard een tekort aan grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen. De ontwikkeling wordt daarmee haalbaar geacht en wordt voldaan aan sub a. Overigens zijn de 26 woningen opgenomen in de Visie Molendijk, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. In die visie wordt gesproken over 28 woningen. Echter, twee woningen zijn al gerealiseerd, in overeenstemming met de Visie Molendijk. In totaal zijn daardoor nog 26 woningen mogelijk.

Zoals uit de visie blijkt, is sprake van een verrommeld gebied, buiten het stedelijke gebied (sub b). Dit gebied kan kwalitatief worden verbeterd door wonen, recreatie en weide te combineren. Deze kwaliteitsverbetering is breed gedragen en met omwonenden van de Molendijk afgestemd. Daarnaast heeft de gemeenteraad van Albrandswaard op 19 juni 2012 de visie vastgesteld, vooruitlopend op de bijbehorende ruimtelijke procedure. In dit bestemmingsplan is vervolgens gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat voorwaarden zijn gebonden aan de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. Zo mag het aantal nieuwe woningen bijvoorbeeld niet meer bedragen dan 26, dient een beeldkwaliteit- en inrichtingsplan te worden voorgelegd welke aansluit op de Visie Molendijk, en zijn de goot- en bouwhoogten vastgelegd. Hoewel de ontwikkeling buiten het stedelijke gebied is voorzien, is sprake van het toevoegen van landelijk woningen. Deze woningen zijn niet te realiseren in stedelijk gebied binnen de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente kwaliteitsverbetering van het gebied voor ogen, zoals hierboven als is beschreven en ook in de Visie Ruimte en mobiliteit is vastgelegd. Verder blijven volgens die provinciale visie ook buiten de bebouwde ruimte (waar hier sprake van is) nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

Zoals in de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, dient in ieder geval te zijn voldaan in voldoende parkkeergelegenheden en dient het aspect mobiliteit goede te zijn afgewogen. Concreet betekent dit dat parkeren op eigen terrein plaats dient te hebben en een goede verkeersontsluiting naar de woningen dient te zijn voorzien. Aan sub c is hiermee ook voldaan door ze te waarborgen in de wijzigingsregels.

Ad B.

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.

Onderzoek

Sprake is van een groot plangebied met verschillende lagen. Op de laag van de ondergrond bevindt het plangebied zich grotendeels op een jonge zeelei in een rivierdeltacomplex. Daarnaast is centraal in het plangebied sprake van een rivierzandafzetting. Een klein gedeelte van Valkenstein Oost is vervolgens ook nog een oeverwal.

Uit de laag van de cultuur- en natuurlandschappen blijkt dat het gehele plangebied zich op een zeeleipolder bevindt. Daarnaast zijn de Slot Valkensteinsedijk, de Slotsedijk en de Dorpsdijk aangewezen als een polderdijk. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Vervolgens de laag van de stedelijke occupatie. Uit deze laag blijkt dat de woon- en werkgebieden zijn aangewezen als een stedelijke agglomeratie. Deze randen van deze agglomeratie zijn aangezien als een dorpsrand. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Als laatste de laag van de beleving. Het buitengebied is aangewezen als een recreatiegebied, met uitzondering van het gebied waarvoor de Visie Molendijk is vastgesteld. Het kasteel van Rhoon en haar omgeving vervolgens, is aangewezen als een natuurgebied en is tegelijkertijd aangewezen als een landgoedbiotoop. De Slot Valkensteinsedijk, de Slotsedijk en de Dorpsdijk zijn op deze laag aangewezen als een fietsroute. De slot Valkensteinsedijk is aangewezen als een gebied met een hoge archeologische waarde.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Daar waar ontwikkelingen plaatshebben, wordt aangesloten op bovenstaande. Aan de linten wordt de mogelijkheid geboden om ontwikkelingen toe te staan, mis deze aansluiten op het omliggende landschap. Met betrekking tot de Slot Valkensteinsedijk 40 is daar in ieder geval sprake van. Daarnaast is naast de ontwikkeling van de 26 woningen bij de Molendijk ook sprake van het realiseren van een recreatieve route. Deze route zorgt voor een goede dooradering tussen het centrum van Rhoon richting het noordelijk gelegen achterland. Met de ontwikkeling is sprake van een geleidelijke omvang van stedelijk naar landelijk gebied.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

De woon- en werkgebieden binnen het plangebied vallen allen binnen beschermingscategorie 3, net als het gebied tussen de Molendijk en de Stationsstraat (Visie Molendijk). Binnen deze zone geldt geen specifieke voorwaarden voor de bescherming daarvan. Het kasteel van Rhoon en haar omgeving vallen binnen beschermingscategorie 1 – gebieden met een bijzondere kwaliteit. Het overige gebied, het buitengebied, valt binnen beschermingscategorie 2: gebieden met een specifieke waarde.

Met betrekking tot de eerder genoemde ontwikkelingen geldt het volgende.

Pieter Klobbaertlaan

Dit gebied valt binnen beschermingscategorie 1. Voorwaarden gelden hier niet. Omdat de ontwikkeling ziet op het toevoegen van drie extra woningen binnen het al voorzien stedelijke gebied, zijn hier geen problemen voorzien.

Slot Valkensteinsedijk 40

Deze locatie is aangewezen als beschermingscategorie 2. Omdat hier een specifieke waarde geldt, zijn voorwaarden opgesteld. In dit geval is het gebied aangewezen als een recreatiegebied. Omdat de ontwikkeling ter plaatse van de Slot Valkensteinsedijk 40 ziet op het toevoegen van een extra woning, wordt de aanwezige waarde niet aangetast. Daarnaast is al sprake van een woonbestemming, deze wordt enkel gesplitst. Het recreatieve aspect van het gebied vindt plaats op de dijk en in het bosgebied ten westen en zuiden van de locatie.

Visie Molendijk

Ook dit gebied valt binnen beschermingscategorie 1. Zoals ook bij de Pieter Klobbaertlaan al blijkt, zijn hier geen voorwaarden opgesteld. De ontwikkeling ziet wel op een kwaliteitsverbetering van het gebied en het recreatief aantrekkelijker maken daarvan. Een verbinding kan worden gelegd met het aangrenzende recreatiegebied en het centrum van Rhoon.

Toetsing SER-ladder

De Intratuin Rhoon wil in de toekomst de mogelijkheid krijgen uit te breiden naar het zuiden. Omdat sprake is van een zone die is aangewezen voor tuincentra wordt de uitbreiding haalbaar geacht. De uitbreiding vindt plaats op eigen terrein, kent al een vigerende bedrijfsbestemming en sluit aan op bestaande bebouwing.

Gezien het voorgaande vormt de verordening ruimte geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Provinciale belangen voortkomend uit de Verordening Ruimte zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan en juridisch vastgelegd.

Conclusie

Drie ontwikkelingen in het plangebied zien op het toevoegen van woningbouw. Deze woningbouw dient, daar waar mogelijk, regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming is opgenomen in het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam en de Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020 . Er is een tekort

aan grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps wonen, daar waar deze ontwikkelingen op inspelen. Daarnaast worden bestaande waarden niet aangetast, maar juist versterkt. Ook de uitbreiding van de Intratuin heeft plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemming.

3.2 Regionaal beleid

Gebiedsprofiel IJsselmonde

Voor het gebied IJsselmonde is in navolging van vele andere gebieden in de provincie, een gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het opgestelde gebiedsprofiel IJsselmonde grenst aan de kern van Rhoon. Enkele belangrijke uitwerkingen die voortkomen uit het gebiedsprofiel en van toepassing zijn op Rhoon zijn de volgende:

1. Rhoon wil zich ontwikkelen tot een chic, modern en duurzaam dorp. Dit komt tot uitdrukking door een hoogwaardige inrichting van met name de omgeving van het kasteel, het dorpshart met de Groene Brink en het recreatiegebied rondom de jachthaven.
2. De verschillende sleutellocaties van het dorp worden goed en logisch met elkaar en met het buitengebied verbonden. Hierbij fungeert het centrum als concentratiepunt voor routes en attracties en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Stadslandschap IJsselmonde.
3. Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing.
4. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat bestaande dijklinten gehandhaafd dienen te blijven. In dit bestemmingsplan blijven de bestaande dijklinten gehandhaafd. Daarnaast wordt het buitengebied zoveel mogelijk verbonden met het centrum. Ook nieuwe ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk plaats binnen bestaande stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Albrandswaard 2025

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is vastgesteld op 15 april 2013. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooiën (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend.

Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:

1. De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.
2. Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.
3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
4. Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).

5. Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Het bestemmingsplan kan - ondersteunend aan de Toekomstvisie - een belangrijke rol spelen om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te stimuleren door zo min mogelijk planologische belemmeringen aan te brengen. Tegelijkertijd is het ook van belang bestaande kwaliteiten en waarden zoals het landschap en de dorps karakteristiek te behouden. Doordat een gedetailleerde bestemmingsregeling is opgenomen, kan hieraan in belangrijke mate tegemoet worden gekomen. De vastgestelde toekomstvisie is ook vertaald in een gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie is hierna nader beschreven.

Structuurvisie Albrandswaard

De Structuurvisie Albrandswaard is op 15 april 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Toekomstvisie Albrandswaard 2025. De structuurvisie kent een kernkoers. Deze kernkoers is gericht op vijf pijlers, te weten:

1. Van meer naar beter: In plaats van uitbreiden wordt de aandacht verplaatst naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken: Ieder dorp vanuit zijn eigen uitstraling en identiteit versterken. De omliggende polders worden hierbij betrokken.
3. Clusteren: Elk dorpskern gaat een aantrekkelijke berstemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningspakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. In wordt gezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit recreatieve gronden in de vorm van bos. Deze gronden zijn in de structuurvisie aangewezen als een special. Gebieden waar iets bijzonders of extra's kan gebeuren dat de kwaliteit en aantrekkelijkheid van heel Albrandswaard ten goede komt. Een natuurbestemming is opgenomen zodat de bestaande kwaliteit gehandhaafd blijft en ruimte is geboden aan (extensieve) recreatie.

Daarnaast ziet de ontwikkeling aan de Molendijk op een kwaliteitsverbetering. Sprake is van een verrommeld gebied, welke in de toekomst kan worden benut voor woningenbouw in combinatie met een recreatieve route. Ook de ontwikkeling aan de Slot Valkensteinsedijk 40 ziet op het kwalitatief verbeteren van het perceel, met aandacht voor het bestaande lint. De ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan ziet op het toevoegen van drie extra woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De vraag naar iets kleinere percelen ter plaatse is aanwezig.

Ook het gebied rondom de Intratuin is onderdeel van de Groene Entree. Dit gebied kan versterkt worden met functies die passen bij de uitstraling van "Proef Albrandswaard". In dit bestemmingsplan is dit gebied aangewezen als een bedrijvengebied waarbij de nadruk op tuincentra ligt. De uitbreiding van Intratuin Rhoon betekent een versterking van het desbetreffende gebied. Zonder de uitbreiding is de Intratuin niet in staat om te voldaan aan de vraag van de klanten. Door de uitbreiding mogelijk te maken kan aan deze vraag worden voldaan. Daarnaast betekent een uitbreiding dat meer klanten gebruik kunnen maken van Intratuin Rhoon en daarnaast ook voor de omliggende tuincentra Van Rosmalen en De Plantenhal.

Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord (concept)

Voor Albrandswaard Noord is een beeldkwaliteit opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft spelregels voor individuele ontwikkelingen in het buitengebied van Albrandswaard Noord en gaat niet in op de wijken Valckensteyn, Rhoon Noord en het Distripark.

De spelregels in dit beeldkwaliteitplan zijn gebaseerd op de landschappelijke ondergrond van het gebied, met de daarbij passende karakteristieke bouwvormen. Dit in combinatie met de verschillende bossferen in de vier deelgebieden die worden onderscheiden. De spelregels geven een duidelijke richting, maar laten zeker ook nog ruimte voor lokaal maatwerk en de voorkeuren en wensen van (toekomstige) bewoners. Dat is nodig omdat geen plek en mens hetzelfde is. Het beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen met bewoners en betrokkenen bij het gebied. Zij gaven invulling aan de kernwaarden/-kwaliteiten van het gebied. Ook is, in overleg met initiatiefnemers, voor een aantal recente ontwikkelingen een schetsontwerp gemaakt.

Naast algemene spelregels zoals verschijningsvorm, positie en oriëntatie, bouwhoogte en kapvorm, materiaal- en kleurgebruik, organisatie erf en beplanting en erfinrichting, zijn ook aanvullende spelregels gesteld. Deze regels gaan in op dijkwoningen op/onder aan de dijk, dijkwoningen in de polder, erven in de polder/het bos, boskamers en boskavels. Tot slot zijn ook inspiratiebeelden opgenomen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' is één rechtstreekse ontwikkeling voorzien welke getoetst dient te worden aan het beeldkwaliteitplan. Deze ontwikkeling is voorzien aan de Slot Valkensteinsedijk 40. De ontwikkeling betreft de bouw van twee vrijstaande (dijk)woningen in de polder. De belangrijkste spelregels bij de ontwikkeling zijn:

- dat de bebouwing kleinschalig en individueel dient te zijn;
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- dat de richting van de hoofd- en bijgebouwen de richting van de polder volgt en deze haaks staat op de dijk/weg,
- dat het hoofdgebouw op enige afstand staat van de weg/ dubbellint, waardoor het beeld grotendeels door de voortuin wordt bepaald;
- dat de bebouwing uit een bouwlaag met een kap bestaat;
- dat de woningen in de polder doorgaans van baksteen, of houten delen zijn. De kap bestaat uit keramische pannen;
- de polderwoning is georiënteerd op de weg/dubbellint, dus maak van de wegzijde een voorkant, met een voortuin (tuinbeplanting);
- gebruik sloten als erfgrans;

Kijkend naar bovenstaande, voldoet de ontwikkeling aan de spelregels. Twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd, welke ieder uit één bouwlaag met kap bestaan. Overige spelregels worden ook behaald. In dit bestemmingsplan is dit doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.4 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4. Volkshuisvesting

4.1 Kader

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

Versterken vertrouwen koopmarkt

Het kabinet wil het eigenwoningbezit structureel bevorderen. Volgens Donner draagt een eigen woning bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers. Ook beïnvloedt eigenwoningbezit in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken, aldus de minister in de Woonvisie. Hieronder de maatregelen uit de Woonvisie die betrekking hebben op de koopmarkt.

- Hypotheekrenteaftrek intact en strengere hypotheekvoorwaarden;
- Verlaging overdrachtsbelasting van 6% naar 2%;
- Projectontwikkelaars mogen corporatiewoningen en Koopgarant woningen tot € 240.000 met korting verkopen.

Betere werking huurmarkt

Het kabinet wil de komende jaren toe naar een huurwoningenmarkt waar huurprijs en gewildheid beter op elkaar zijn afgestemd. Op dit moment is er slechts een beperkte relatie tussen de prijs en de gewildheid van huurwoningen, schrijft Donner, en het grootste deel (92%) is gereguleerd. Deze situatie leidt volgens de minister niet tot een bevredigende verdeling van woonruimte en maakt ontwikkeling van nieuw aanbod niet aantrekkelijk. De Woonvisie zet een aantal maatregelen voor de huurmarkt op een rij die eerder al bekend zijn gemaakt:

- huurders in de sociale huursector met een inkomen boven € 43.000 krijgen 5% extra huurverhoging en hogere WWS-punten;
- huurwoningen in zogenaamde schaarstegebieden krijgen 25 woning-waarderingspunten bij, waardoor de maximale huur tot 120 euro per maand kan stijgen;
- Werkdomein corporaties duidelijk afbakenen op het terrein van wonen, maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid; Er dient een strikte scheiding te zijn tussen activiteiten die niet tot de kerntaken van corporaties horen en de sociale taken, waarvoor staatssteun wordt ontvangen.
- Intern en extern toezicht op corporaties wordt versterkt middels de nieuwe Woningwet (2012).

Verbeteren investeringscondities woningbouw

Donner benadrukt in de Woonvisie de noodzaak voor innovatie in de bouwsector. 'Door de economische crisis werken traditionele verdienmodellen in de bouw niet meer goed. Het kabinet wil de sector stimuleren deze opgave aan te pakken door investeringscondities te verbeteren en belemmeringen weg te nemen', schrijft hij. Om dit te bewerkstelligen wil het kabinet onder andere beperkingen in het ruimtelijk beleid wegnemen zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in kleinschalige uitbreidingen en voor particulier opdrachtgeverschap. Ook wil

het kabinet snellere en betere bouwregels en –procedures. Hiervoor wordt per 2012 een wijziging van het bouwbesluit doorgevoerd.

- Kleinschalige, organische groei gemeenten;
- Stimulans (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Bevordering beschikbaarheid van voldoende woningen voor ouderen en beperkten, door flexibeler maken van bestemmingsplannen voor groei-, mantelzorg- en meergeneratiewoningen;
- Bevorderen van energiebesparing; vanaf 1 juli 2011 wordt in het woningwaarderingstelsel rekening gehouden met de energieprestatie.

Verbeteren kwaliteit woon- en leefomgeving

De leefbaarheid in Nederlandse wijken is de afgelopen twaalf jaar verbeterd schrijft Donner in de Woonvisie. Het recente onderzoek van de SCP naar de wijkenaanpak laat dit zien. Het kabinet wil de goede voorbeelden en opgedane ervaring in de 40 aandachtswijken breder verspreiden, bijvoorbeeld in gebieden waar sprake is van krimp en de leefbaarheid onder druk staat.

De eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de partijen op lokaal niveau, schrijft Donner. De minister spreekt in de Woonvisie over een meewerkende overheid: een overheid die niet de pretentie heeft voor alle problemen een oplossing te hebben; die ruimte biedt voor initiatieven, meedenkt en ondersteunt, maar de initiatieven niet overneemt.

Visie op het wonen in Albrandswaard

Onderstaande thema's zijn belangrijk voor het wonen in Albrandswaard:

- Behouden en versterken van het karakter van Albrandswaard;
- Keuzemogelijkheden voor kwetsbare huishoudens, de opgaven voor de toekomst;
- Het realiseren van een goede toekomstbestendige woonomgeving;
- Gemeente voert de regie en stimuleert tot samenwerking.

Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020

In de subregio Zuidrand (waar de gemeente Albrandswaard) deel uitmaakt, zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Deze afspraken zien op het regionaal afstemmen van woningbouwafspraken tot 2020. Gemaakte afspraken per onderwerp zijn de onderstaande.

Woonmilieus

- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken. Over deze ongewenste concurrentie maken partijen gezamenlijk afspraken.
- Gemeenten en corporaties in subregio Zuidrand hebben het gezamenlijk doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans.

Bestaande voorraad

- Partijen zien het belang van de bestaande voorraad toenemen voor het verbeteren van de woonbalans.
- Gemeenten en corporaties leggen de ambities voor de bestaande voorraad vast in hun lokale woonvisies en delen op subregionaal niveau de optelsom van deze ambities.
- Gemeenten en corporaties delen hun kennis en ervaring over de verbeteringsaanpak van de particuliere voorraad. Specifieke Rotterdamse ervaring met Versnelling 010 is hiervan een onderdeel.

Voorraad woningbouwplannen en sloop

- Partijen constateren dat er in beperkte mate sprake is van een kwantitatief overaanbod in de Zuidrand. Kwalitatief is er op veel plekken wel sprake van een mismatch (bijvoorbeeld meer vraag naar huur).
- Uitgangspunt is het bouwen voor eigen (demografische) behoefte.

- Indien plannen/projecten echter gericht zijn op een (sub) regionale behoefte, gaan partijen met elkaar in overleg om de programma's nader af te stemmen.
- Partijen actualiseren hun planvoorraad jaarlijks per 1 maart, stellen een shortlist op van de woningbouwplannen met een subregionale doelgroep en bespreken vervolgens welke (faserings)afspraken voor ongewenst concurrerende plannen zinvol zijn.
- Gemeenten en corporaties gaan gezamenlijk op zoek naar externe financiers om hiermee zinvolle vernieuwingsprojecten van de woningvoorraad in subregio Zuidrand alsnog gerealiseerd te krijgen.

Omvang sociale voorraad

- Gemeenten en corporaties onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio.
- Gemeenten en corporaties analyseren de actuele veranderingen in vraag en aanbod van sociale huurwoningen en doen op basis hiervan uitspraken over wenselijke verkoop en huurharmonisatie.
- Partijen vertalen de subregionale samenwerkingsafspraken in lokale prestatieafspraken.
- Hoewel het grootste deel van de transformatie plaatsvindt na 2020, leidt het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in de afspraakperiode al tot een herhuisvestingsvraag.
- De gemeente Rotterdam is trekker van een goede kennis- en informatiewisseling over de voortgang van het NPRZ naar de overige partijen.
- Partijen onderkennen, met het oog op stijgende woonlasten en dalende inkomens, dat in de toekomst mogelijk steeds meer huishoudens zijn aangewezen op het goedkopere deel van de sociale voorraad (huur tot € 575 – prijspeil 2013).

Toegang sociale voorraad

- Partijen verlenen de EU-doelgroep (inkomen tot € 34.678 - prijspeil 2014) maximaal toegang tot de sociale huurwoningvoorraad (maximale huur € 699,48 - prijspeil 2014).
- De corporaties in de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard wijzen de vrijkomende woningen primair toe aan de EU doelgroep en zullen hierbij zo min mogelijk gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen.
- Partijen onderzoeken in 2014 effectieve mogelijkheden om de sociale voorraad optimaal te benutten. In het kader van leefbaarheidsvraagstukken (sociale cohesie, gevaarlijke (woon)situaties en overlast) mogen, conform de (ontwerp)verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014, woningen met een huurprijs tot € 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling.
- Partijen spreken verder af dat voor doelgroepen waarvoor schaarste is geconstateerd in de subregio de voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling mogen worden aangeboden.
- Wanneer gedurende de looptijd van de samenwerkingsafspraken 2014-2020 voor andere doelgroepen dan genoemd in de paragraaf *Bestaande voorraad*, aantoonbaar schaarste wordt geconstateerd, dan kunnen partijen hierover aanvullende afspraken maken.

4.2 Onderzoek

Het toetsen aan de ladder voor de duurzame verstedelijk heeft al plaatsgehad in paragraaf 3.1.2. Daarnaast wordt aansluiting gezocht op de Visie op het wonen in Albrandswaard.

4.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect volkshuisvesting geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5. Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

In dit bestemmingsplan vinden (bijna) geen nieuwe planologische ontwikkelingen plaats die afhankelijk zijn van infrastructuur. De ontwikkelingen - die op basis van vigerende planologische rechten zijn opgenomen - maken gebruik van bestaande wegen, waarbij de verkeersveiligheid hoog in het vaandel staat.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

In dit bestemmingsplan vinden (bijna) geen nieuwe planologische ontwikkelingen plaats die afhankelijk zijn van infrastructuur. De ontwikkelingen - die op basis van vigerende planologische rechten zijn opgenomen - maken gebruik van bestaande wegen.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Albrandswaard beschikt niet over een eigen verkeers- en vervoersbeleid.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit verschillende wegen waarop verschillende snelheden gelden. Enerzijds zijn dit de 30 km/u-wegen, ook wel bekend als erftoegangswegen. Daarnaast zijn ook 50 km/u-wegen aanwezig: ontsluitingswegen. Deze wegen zijn belangrijk voor de aanvoer van en naar de erftoegangswegen. Als derde en laatste zijn tevens ontsluitingswegen aanwezig waarop een snelheid van 60 km/u of meer geldt. Deze wegen zijn gelegen aan de randen van de kern en gelden als ontsluitingswegen naar andere kernen/dorpen. Wegen waarop harder dan 30 km/u mag worden zijn bestemd als 'Verkeer'. Alle wegen tot 30 km/u zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Toekomstige bereikbaarheid

De bestaande situatie zal niet wijzigen. De ontwikkelingslocaties zijn allen locaties die gebruik maken van het huidige wegennet.

Ontwikkelingslocaties

Ontwikkelingen zijn enkel mogelijk wanneer aan bepaalde eisen wordt voldaan, waaronder een goede afwikkeling van het verkeer en voldoende parkeren. De verwachting is dat voldoende wegencapaciteit aanwezig is. Voor bijna alle ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, is in een eerder stadium al een ruimtelijke procedure doorlopen. In deze procedures is het aspect mobiliteit al afgewogen.

Uitzondering op bovenstaande is de mogelijke uitbreiding van Intratuin Rhoon, de ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan en de Slot Valkensteinsedijk 40. Voor de Visie Molendijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij de uitvoering van die bevoegdheid wordt het aspect mobiliteit afgewogen. In ieder geval dient in een goede ontsluiting te zijn voorzien voor de woningen zoals opgenomen in de randvoorwaarden behorende bij de wijzigingsregels.

Intratuin

De Intratuin kan uitbreiden richting het zuiden, mits dit niet ten koste gaat van het benodigde aantal parkeerplaatsen en een goede verkeerafwikkeling plaatsheeft. De Stationsstraat – welke als ontsluitingsweg geldt naar de Intratuin – kan een mogelijke toeloop van auto's aan. De verruiming van de Intratuin beslaat maximaal 4.000 m². Indien volledig gebruik wordt gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid zal de verkeergeneratie – in

overeenstemming met cijfers van het CROW³ - toenemen met maximaal 604 verkeersbewegingen op een dag (15,1 verkeersbewegingen per 100 m² voor een tuincentrum). Bij deze berekening wordt er uitgegaan van een ligging in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied.

De stationsstraat is berekend op deze toename van het aantal motorvoertuigen. Aangezien de Stationsstraat aantakt op de belangrijkste toegangsweg van de gemeente – de Groene Kruisweg – en omdat geen woningen worden gepasseerd bij de toegang richting de Intratuin, wordt niemand belemmerd met de voorgenomen uitbreiding.

Parkeren

Parkeren is zoveel mogelijk wenselijk op eigen perceel. Onderstaand is per ontwikkellocatie aangegeven hoe hier mee om wordt gegaan.

Intratuin

Met de mogelijke uitbreiding van ruim 4.000 m² van Intratuin Rhoo, zal ook het aantal parkeerplaatsen moeten toenemen. Ook bij de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van een ligging in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied. Op basis van de eerder genoemde CROW-gegevens dienen bij een uitbreiding van ruim 4.000 m², ook minimaal 104 parkeerplaatsen extra te worden gerealiseerd (2,6 parkeerplaatsen per 100 m² voor een tuincentrum). Is dit aantal van 104 niet haalbaar, dan kan ook geen uitbreiding tot 4.000 m² plaatshebben.

Met betrekking tot parkeren bij woningen is uitgegaan van de vigerende planologische situaties. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren' dient ten minste één parkeerplaats in de tuin te worden gerealiseerd.

Pieter Klobbaertlaan

Het toevoegen van drie vrijstaande woningen heeft geen invloed op het parkeren. Alle benodigde extra parkeerplaatsen (in dit geval 9²) dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor acht parkeerplaatsen in openbaar gebied.

Slot Valkensteinsedijk 40

Hier is sprake van het toevoegen van één extra woning. Ook hier dient het parkeren op eigen terrein te zijn gerealiseerd. In totaal worden drie parkeerplaatsen mogelijk gemaakt, in overeenstemming met de CROW².

5.3 Conclusie

De bestaande situatie wordt bestemd als het gaat om de ontsluitingswegen. Onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemming "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Op laatstgenoemde bestemming geldt dat deze bestemming is opgenomen op wegen waar tot maximaal 30 km/u mag worden gereden.

De mogelijke uitbreiding van de Intratuin is enkel mogelijk indien kan worden voldaan aan de gestelde parkeernormering. Daarnaast is daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren' is opgenomen ten minste één parkeerplaats in de tuin te worden gerealiseerd. Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan en de Slot Valkensteinsedijk 40 wordt het parkeren op eigen terrein en in openbaar gebied opgelost.

Gezien het bovenstaande wordt het aspect mobiliteit uitvoerbaar geacht voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

³ CROW, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie*, .d.d. oktober 2012

6. Natuur en landschap

6.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State⁴.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State⁵ geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden

⁴ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁵ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; tegenwoordig: EL&I) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Natuurbeschermingswet 1998

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

De HR voorziet in gebiedsbescherming door speciale beschermingszones aan te wijzen op grond van ecologische criteria: de Natura2000-gebieden (waaronder de HR en VR vallen). De beschermingsgrondslag van deze gebieden is vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998. Voor elk Natura2000-gebied is een lijst opgesteld met alle soorten (inclusief broedvogelsoorten en niet-broedvogelsoorten) en/of habitattypen waarvoor het Natura2000-gebied ter bescherming is aangewezen. Per soort en per habitatype is een oordeel gegeven over de landelijke staat van instandhouding. Tevens is het belang van het gebied aangegeven. Op grond van de staat van instandhouding en het relatief belang van soorten en habitattypen zijn de belangrijkste verbeteropgaven en doelen op landelijk niveau vastgesteld. Deze landelijke doelen vormen de kaders voor de formulering van instandhoudingsdoelen op gebiedsniveau. Zo is uiteindelijk per Natura2000-gebied de instandhoudingsdoelstelling wat betreft de oppervlakte en kwaliteit van het gebied weergegeven. De gebiedsdoelen zijn geformuleerd in termen van behoud, verbetering van de kwaliteit en uitbreiding van de verspreiding.

Groenbeleidsplan Albrandswaard

Het groenbeleidsplan Albrandswaard is op 26 februari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleidsplan komt naar voren wat belangrijke groenstructuren van Poortugaal zijn en welke groenstructuren in de toekomst beschermd worden. Het groen in de kernen draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vervult hierbij diverse functies: ruimtelijk, recreatief, educatief, esthetisch, milieu en cultuurhistorisch. Verbeteringen die aan de orde komen voor Poortugaal zijn het groene karakter van de oude dijken behouden en waar mogelijk versterken en de groene dwarslijnen versterken. De ecologische groenzonde tussen Poortugaal Zuid en het sportpark dient behouden te blijven. De Albrandswaardsedijk dient tevens als grens naar de Polder Albrandswaard en polder Kijveland. De Albrandswaardsedijk dient de ondergrens te blijven. Voor de

nevenstructuur geldt dat het braakliggend terrein aan de Emmastraat kan worden ingericht met connectie naar het wiel waarbij groen als accent nabij het centrum fungeert. Ook kan de gebruiks- en belevingswaarde van Boomgaard worden vergroot met behoud van het groene karakter. De boomgaardzone kan daarnaast in noordoostelijke richting langs de Landjonker worden doorgezet.

Het bestemmingsplan speelt zoveel mogelijk in op bovenstaande situatie door gebruik te maken de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Bouwen in deze bestemmingen is beperkt mogelijk, waarmee de groenstructuur zoveel mogelijk wordt behouden en/of versterkt. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' voor het behoud van de daar aanwezige ecologische waarden.

6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan laat (bijna) geen nieuwe directe planologische ontwikkelingen toe. Enkel de mogelijke uitbreiding van de Intratuin Rhoon, de drie extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan, de extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk en de Visie Molendijk gelden als een nieuwe planologische ontwikkeling.

Soortenbescherming

Daar waar de mogelijke uitbreiding van de Intratuin is voorzien is een groot gedeelte al verhard. Op dit gedeelte zijn geen beschermde diersoorten te verwachten. Daarnaast bestaat de mogelijkheid richting het zuidelijk liggende perceel uit te breiden. Ook ter plaatse van de Pieter Klobbaertlaan en de Slot Valkensteinsedijk 40 zijn ontwikkelingen voorzien, binnen de al vigerende woonbestemming.

De volgende adviezen gelden voor de percelen waarop ontwikkelingen plaatshebben:

- In de broedtijd van vogels (half maart – half juli) mag er geen groen gekapt of gerooid worden, tenzij onderzoek kan aantonen dat geen vogels in de te verwijderen objecten broeden;
- Het gehele jaar door moet met de aangetoonde soorten vogels met vaste broedplaats rekening gehouden worden bij het verwijderen van oude bomen en gebouwen;
- Met verblijfplaatsen van (de gewone dwerg-) vleermuizen moet altijd rekening gehouden worden bij het verwijderen van gebouwen;
- In het gehele plangebied kan de Kleine modderkruiper, een striktbeschermde vissoort, voorkomen. Bij het baggeren van of het aanpassen, dempen moet hiermee rekening gehouden worden. Nader onderzoek en eventuele maatregelen zijn dan noodzakelijk;

Voor de wijzigingsbevoegdheid van de Visie Molendijk hoeft pas bij de uitvoering daarvan te worden aangetoond dat de ontwikkeling doorgang kan hebben.

Gebiedsbescherming

Ter plaatse van het Kasteel van Rhoon – met bijbehorende omgeving - bevindt zich een ecologische hoofdstructuur (EHS). Omdat zich binnen deze EHS geen ontwikkelingen plaatsvinden, vormt de EHS geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de Pieter Klobbaertlaan, de Slot Valkensteinsedijk 40 en de Visie Molendijk bevindt zich geen EHS.

Binnen het gehele plangebied bevindt zich daarnaast ook geen Natura 2000 gebied.

6.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur en landschap geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij mogelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde adviezen.

7. Water

7.1 Kader

7.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan uit 2009 geeft het beleid weer voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater. Als laatste heeft Rijkswaterstaat de bevoegdheid tot het verlenen van vergunningen op grond van de Waterwet in het buitendijkse gebied.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is

sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

7.1.2 Provinciaal beleid

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In de nota *“Regels voor Ruimte”* stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de *“Deelstroomgebiedvisies”* in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

7.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2009 - 2015

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit (hoeveelheid), waterkwaliteit, waterkering (dijken) en waterketen (riolering en zuivering). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken.

In het waterbeheerplan zijn ook de doelstellingen en maatregelen verankerd om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het doel van deze Europese richtlijn is in de periode 2010-2027 alle wateren in een goede chemische en ecologische toestand te brengen, dus kwalitatief goed water. Het Rijk heeft de gegevens uit de waterbeheerplannen van de waterbeheerders gebruikt bij het opstellen van stroomgebiedbeheersplannen, die worden doorgestuurd naar de Europese Commissie.

7.2 Onderzoek

Huidige situatie en toetsing van het plan

Het plangebied bestaat enerzijds uit afwisselende bebouwing – met voornamelijk woningbouw – en anderzijds uit buitengebied (bos), een buisleidingenstraat, agrarisch gebied en een bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan betreft een plan dat voornamelijk de planologisch vigerende rechten opneemt. Een directe ontwikkelingsmogelijkheid is de uitbreiding van Intratuin Rhooen. Hieronder wordt een nadere beschrijving gegeven van de verschillende 'waterthema's' (zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets") in relatie tot het plangebied. Toetsing aan de waterthema's levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Het plangebied ligt binnen de peilbesluiten IJsselmonde West en IJsselmonde Midden. Het plangebied ligt op jonge zeekleigronden, die bestaan uit kleilig zand tot lichte klei. In het gebied treedt kwel op vanuit de rivieren Oude Maas, de Noord en de Nieuwe Maas. Dit komt doordat deze rivieren een hoger peil hebben dan het oppervlaktewater in het plangebied. Het kwelwater is meestal van goede kwaliteit.

Het plangebied ligt in verschillende peilgebieden. Onderstaande tabel geeft de verschillende peilgebieden weer met bijbehorend zomer- en winterpeil.

Peilbesluit IJsselmonde Midden		
Peilgebied	Zomerpeil (t.o.v. N.A.P.)	Winterpeil (t.o.v. N.A.P)
Kort Ambacht onder Rhooen en Pendrecht 1	-2.30 m	-2.50 m
Kort Ambacht onder Rhooen en Pendrecht 2	-2.00 m	-2.00 m
Zwaardijk en Ghijsseland 1	-1.80 m	-1.80 m
Zwaardijk en Ghijsseland 2	-1.50 m	-1.50 m
Zwaardijk en Ghijsseland 3	-2.00 m	-2.20 m
Zwaardijk en Ghijsseland 6	-2.00 m	-2,00 m
Zwaardijk en Ghijsseland 7	-1.70 m	-1.70 m
Zwaardijk en Ghijsseland 8	-1.15 m	-1.15 m
Zwaardijk en Ghijsseland 9	-1.90 m	-1.90 m
Land van Poortugaal 1	-2.40 m	-2.55 m
Land van Poortugaal 3	-2.20 m	-2.20 m
Land van Poortugaal 6	-2.20 m	-2.20 m

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Ook geldt geen overstromingsrisico.

Wateroverlast

In zijn algemeenheid geldt dat bestaande waterstructuren goed beschermd zijn door Keur en leggers van de waterbeheerder. Verbeteringen in de waterstructuur dienen waar mogelijk tot stand te komen.

Intratuin

Ook de capaciteit aan waterberging zal vergroot moeten worden indien Intratuin Rhoon gaat uitbreiden. Omdat de mogelijkheid bestaat dat 4.000 m² wordt aangebouwd dient 10% gecompenseerd te worden ten behoeve van waterberging. In totaal dient 400 m² water in hetzelfde peilgebied te worden geborgen, echter alleen wanneer daadwerkelijk sprake is van een uitbreiding. Op dit moment is daar nog geen aanleiding voor. Een en ander dient in overeenstemming met het waterschap plaats te hebben.

Pieter Klobbaertlaan

De ontwikkeling aan de Pieter Klobbaertlaan is in het verleden al afgewogen. Destijds was sprake van 10 woonkavels. Door het toevoegen van drie extra woningen is sprake van dertien vrijstaande woningen. Al deze percelen hebben een oppervlak van 8.400 m². De vuistregel van het waterschap is dat bij vrijstaande woningen ongeveer 25% wordt verhard. Een totaal van 2.100 m² van de ontwikkeling wordt daarmee verhard. Aangezien in het verleden een watergang is gegraven met een waterberging van in totaal 2.550 m², is extra waterberging niet benodigd.

Slot Valkensteinsedijk 40

Eén extra woning wordt toegevoegd en de bestaande woning kan worden vergroot. De twee percelen gezamenlijk bedragen 5.200 m². De vuistregel van het waterschap is dat bij vrijstaande woningen ongeveer 25% wordt verhard. In dit geval betekent dit dat 1.300 m² kan worden verhard. Van deze 1.300 m² aan verharding dient weer 10% te worden gecompenseerd voor waterberging. In totaal betekent dit dat 130 m² aan water moet worden toegevoegd. Kijkend naar de omgeving valt op dat vele watergangen aanwezig zijn. Deze watergangen zijn in het verleden gegraven voor de agrarische gronden en de natuurgebieden in het zuiden. Ook heeft in het verleden al compensatie plaatsgehad voor de bestaande woning. Het benodigde oppervlak is al gerealiseerd met de komst van de watergangen in het verleden.

Visie Molendijk

Voor de Visie Molendijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij de uitvoering van deze bevoegdheid dient het aspect water te worden afgewogen. Op dit moment is die afweging nog niet benodigd.

Riolering

Er zal gestreefd worden om zoveel mogelijk huishoudens aan te sluiten op een gescheiden rioolstelsel. Hierdoor kan relatief schoon hemelwater buiten het rioolstelsel worden gehouden, waardoor minder riooloverstorten van vuil water zullen plaatshebben. Dit is overeenkomstig de wens van het Waterschap. Daarbij dient wel gelet te worden op de waterkwaliteit: het afgekoppelde water dient van voldoende kwaliteit te zijn: tenminste op het niveau van 'biologisch gezond'. Het oppervlaktewater waarop het afgekoppelde water wordt geloosd, dient bijvoorbeeld te kunnen worden gebruikt als zwemwater en om te kanoën. Riooloverstorten zijn dan niet acceptabel. Kortom, de ambities van het gemeentelijk Waterplan dienen nagestreefd te worden.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap. Gevolg van het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel is wel dat meer water in het projectgebied opgevangen moet worden.

Watervoorziening

Het plan heeft geen effect op de watervoorziening. Het watersysteem wordt met dit bestemmingsplan niet aangepast.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit vrij diep in het plangebied; grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

In het plangebied is ter plaatse van het Kasteel van Rhoon en haar omgeving een ecologische hoofdstructuur (EHS) aanwezig. Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat ontwikkelingen niet plaatshebben binnen deze EHS.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de *Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta* zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Albrandswaard. Langs watergangen en hoofdwatgangen wordt een keurstrook (waterstaat) van 3,5 meter vanaf de waterlijn gehanteerd.

7.3 Overleg waterbeheerder

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder wordt in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende overlegreactie leidt tot een eventuele aanpassing van dit bestemmingsplan.

7.4 Conclusie

De invloed van de ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. Deze hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem. Een waterstaat is opgenomen naast watergangen en hoofdwatgangen.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

De gemeente Albrandswaard onderschrijft de uitwerking van het “Verdrag van Malta”: behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld. Albrandswaard heeft op 21 december 2009 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Albrandswaard daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is om (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

8.1.2 Bewonersgeschiedenis

Bewoningssporen uit de vroege prehistorie zijn op IJsselmonde aangetroffen op rivierduinen (donken) en stroomgordelafzettingen. De jagers, vissers en verzamelaars uit de Midden-Steentijd (9000-5500 voor Chr.), de boeren uit de Nieuwe Steentijd (5500-2000 voor Chr.) en de Vroege en Midden-Bronstijd (2000-1100 voor Chr.) legden hun kampementen en boerderijen aan op deze hoger en droger gelegen plaatsen in de verder moerasrijke omgeving. Volgens de geologische kaart bevindt er zich in de diepere ondergrond van het plangebied in ieder geval een rivierduin. Ook stroomgordelafzettingen zouden aanwezig kunnen zijn, in het uiterste zuiden van het plangebied.

Op de oevers van een kreek die in verbinding stond met een oude loop van de Waal (de huidige Oude Maas) zijn veel vondsten gedaan uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. De kreek functioneerde al in de prehistorie en vormde in de 18e eeuw nog een brede sloot. In een 14e-eeuws archiefstuk wordt de kreek aangeduid met Breede Vliet. De loop van de kreek verklaart het grote aantal vindplaatsen in het westdeel van het plangebied.

Gedurende overstromingen in 1164-1170 zijn alle oudere nederzittingsresten overdekt met klei. Toen het water was geweken, is men al snel begonnen het land weer in cultuur te brengen. Omstreeks 1180 werd de polder Welhoek aangelegd op initiatief van een adellijk geslacht, dat zich later naar zijn andere nabijgelegen bezittingen ‘van Putten’ gaat noemen. In het midden van deze 90 hectare grote polder ontwikkelt zich een bestuurscentrum dat tevens residentie was van de heren van Putten. Deze oudste ringpolder van Putten wordt in het oosten begrensd door de Molendijk, in het zuiden door de Welhoekse dijk, in het westen door de Duifhuisweg en in het noorden door de Poortugaalse Dijkwal. Een deel van het plangebied valt binnen deze polder. De Poortugaalse

Dijkwal werd nog in het landschap herkend bij archeologische veldkarteringen in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Het bovengenoemde bestuurscentrum valt net ten zuiden van onderhavig plangebied.

De polder Ommeloop werd circa 1295 aangelegd als verbindende polder tussen de oude ringpolders Welhoek en Oud-Pernis. Aan de binnendijkse zijde van deze polder werd in het eerste decennium van de 14e eeuw kasteel Valkenstein gebouwd door Nicolaas III, de Heer van Putten. De Heren van Putten bezaten eerder het kasteel Puttenstein; de verwoesting ervan was aanleiding voor de bouw van kasteel Valkenstein. De Heren van Putten hebben Valkenstein maar weinig als woonplaats gebruikt, aangezien zij permanent hun versterkte huis bij Geervliet betrokken. In de 15e eeuw verloor Valkenstein zijn strategische waarde en ging het bezit vele malen in verschillende handen over. In 1761, toen het in bezit was van de schout van Poortugaal, Pieter Tijken, werd het voor afbraak aangeboden en uiteindelijk is het in 1826 gesloopt.

De polder Oud-Rhoon werd in 1368 aangedijkt tegen de ringdijk van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied dat een groot deel besloeg van het huidige IJsselmonde en door overstromingen in 1373 ten onder ging. In de Riederwaardse polder lag tegen de Molendijk het kasteel van de heren van Rhoon dat na de overstromingen bewoond is gebleven. Mogelijk gaat het om het kasteel dat Biggo van Duiveland mocht bouwen toen graaf Dirk VII hem in 1199 begunstigde met een leengoed waaruit Rhoon is ontstaan. Het stuk Dorpsdijk tussen de polder Oud Rhoon en het dorp Rhoon (Roden), en wellicht ook de stukken dijk ten noorden en ten zuiden daarvan, maakten zeer waarschijnlijk deel uit van de ringdijk om de Riederwaard vóór 1373.

De polders Zwaardijk, Huiters of Hutters en de polder Kiefhoek zijn gevormd na de overstromingen, in respectievelijk 1376, 1411 en 1464.

8.1.3 Archeologische verwachting

Eventuele vindplaatsen uit de Midden-Steentijd, Nieuwe Steentijd en/of Bronstijd bevinden zich in de diepere ondergrond, onder het veen, op rivierduinen (hoge archeologische verwachting) of stroomgordelafzettingen (middelhoge archeologische verwachting).

Resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd zijn potentieel te vinden langs waterlopen in het op natuurlijke wijze ontwaterde veen-/kleigebied (hoge archeologische verwachting voor de bekende oude kreek in het westdeel van het plangebied). De kwaliteit van deze vindplaatsen is afhankelijk van het effect van de laatmiddeleeuwse overstromingen in het gebied (Afzettingen van Duinkerke III). In het algemeen zijn de dekafzettingen uit de Late Middeleeuwen (overstromingsafzettingen) in het oostelijk deel van het plangebied dikker. Dit zou kunnen wijzen op meer erosie van oudere vindplaatsen in deze zone. Sporen uit de Late Middeleeuwen kunnen samenhangen met de eerste ontginningsfase van het gebied (vanaf circa 1000 na Chr.) en de bewoning op het overstromingsdek na herinpoldering.

Acht deelgebieden verdienen speciale aandacht. De terreinen zijn als afzonderlijke waarde opgenomen op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Albrandswaard (AWK 2009). Voor al deze plekken geldt, dat de archeologische resten in situ in de bodem behouden dienen te blijven.

Voor wat betreft één terrein geldt op basis van historisch-kartografisch onderzoek een zeer hoge archeologische verwachting, namelijk het kasteel van Rhoon. De overige zeven vindplaatsen zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland (CHS), hetzij als terreinen van zeer hoge archeologische waarde (monumentnummers 6470 en 6471), hetzij als terreinen van hoge archeologische waarde (monumentnummers 6468, 6469, 6472, 6475 en 16205).

De terreinen hebben geen van alle de status van beschermd rijksmonument, maar conform zowel de provinciale richtlijnen ten aanzien van archeologie in ruimtelijke planvorming, als de gemeentelijke regels omtrent het

archeologiebeleid, zoals verwoord op de AWK Albrandswaard, staan behoud en bescherming van de archeologische waarden van deze bijzondere plekken voorop.

Twee vindplaatsen (monumentnummers 6469 en 6470) dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Het gaat om nederzettingen; woonlagen, grondsporen en veel vondsten. Verder werd een grafveld met crematiegraven uit de Romeinse tijd gevonden.

Hoewel ook op deze plaats resten uit de IJzertijd en de Romeinse tijd werden aangetroffen, dankt monumentnummer 6471 zijn status aan de aanwezigheid van de resten van de begraven ridderhofstad Valkenstein. Naast muurwerk en puinresten van het 10 x 18 meter grote kasteel zelf zijn ook resten aangetroffen van de gracht en de ten zuiden van het kasteel gelegen voorburcht.

Twee huisterpen uit de Late Middeleeuwen (monumentnummers 6468 en 6472) worden gedateerd in de 13e-14e eeuw. De meest noordelijke van de twee was gelegen op de Poortugaalse Dijkwal, een relict van de dijkzate van de oudste ringpolder van het Land van Poortugaal, Welhoek, die waarschijnlijk circa 1180 tot stand is gekomen. Toen in de tweede helft van de 13e eeuw de ringpolder naar het noorden en oosten werd uitgebreid, is het dijkdeel van de Poortugaalse Dijkwal als waterkering in onbruik geraakt. Wellicht is de dijkzate toen als woonplaats 'vrijgegeven'.

De laatste twee vindplaatsen (monumentnummers 6475 en 16205) zijn gelegen aan een laatmiddeleeuwse dijk, vermoedelijk de 13e-eeuwse dijk rond de in 1373 verdrongen Riederwaard. De oudste vondsten dateren deze terreinen inderdaad in de periode voor de verdrinking van de Riederwaardse polder.

Verder zijn in het bestemmingsplangebied zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten, als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd. Dergelijke structuren hebben een gemiddelde oppervlakte van 100-200 vierkante meter. Archeologische indicatoren van dit type en/of uit deze periode, aangetroffen in een klein plangebied (kleiner dan 200 vierkante meter), leveren doorgaans een beperkte wetenschappelijke waarde op en de archeologische informatie is gefragmenteerd. Het verlies aan archeologische informatie als in dergelijke gevallen geen onderzoek wordt uitgevoerd is relatief gering.

Het registreren van een enkel spoor of een enkele vondst die bij dergelijke bodemingrepen wordt aangetroffen kan wel zinvol zijn. Daarom wijst de gemeente, wanneer (nader) archeologisch onderzoek niet verplicht is, altijd op de meldingsplicht in geval van 'toevalsvondsten', zoals verwoord in artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Bij melding van dergelijke vondsten zal het BOOR indien nodig ter plekke komen documenteren (Albrandswaard heeft hiertoe een Lichte Gemeenschappelijke Regeling met Rotterdam afgesloten).

Waarde - Archeologie - 1

Voor de terreinen met vindplaatsen die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland en het kasteelterrein Valkenstein (Waarde - Archeologie - 1), geldt in principe behoud in situ. Voor deze terreinen geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle werken, geen bouwwerk zijnde, en voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (dus ongeacht de diepte en het terreinoppervlak van de verstoring).

Waarde - Archeologie - 2

Voor het gebied dat samenvalt met de vermoede loop van de oude kreek (Waarde - Archeologie - 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Waarde - Archeologie - 3

Voor de binnen het plangebied gelegen dijken met een strook grond ter weerszijden daarvan, alsmede voor het historisch dorp Rhooon (Roden) in de uitbreiding van circa 1850 (Waarde Archeologie - 3), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Waarde - Archeologie - 4

Voor bijna het gehele gebied ten westen van de lijn Slotsedijk - Rhoonsedijk – Oud Rhoonsedijk (Waarde - Archeologie - 4) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waarde - Archeologie - 5

Voor het gebied ten oosten van de de lijn Slotsedijk - Rhoonsedijk - Oud Rhoonsedijk en een gebied met een lagere verwachting in het uiterste zuiden van het plangebied (Waarde - Archeologie - 5) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

8.1.4 Onderzoek

In het plangebied hebben verschillende ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen zijn al dan niet onderzoeksplichtig met betrekking tot archeologie, afhankelijk van de bijbehorende waarde. Onderstaand is per ontwikkeling beschreven of onderzoek wel of niet is benodigd.

Intratuin Rhooon

De ontwikkeling ziet op het toevoegen van extra bebouwing tot een maximum van 4.000 m². De ter plaatse aanwezige waarde is Waarde – Archeologie 5. Archeologisch onderzoek dient te worden voorgelegd indien de ontwikkeling ziet op een oppervlak groter dan 200 m² en wanneer dieper dan 100 centimeter meter in de grond wordt gereikt. Omdat op dit moment nog geen uitwerking aan de ontwikkeling wordt gegeven, kan een archeologisch onderzoek nog niet worden voorgelegd. Indien de omgevingsvergunning wordt aangevraagd dient te zijn aangetoond dat de aldaar aanwezige waarden niet worden geschaad of te zijn aangetoond dat geen waarden aanwezig zijn.

Pieter Klobbaertlaan

De ontwikkeling ziet op het toevoegen van drie extra woningen in bestaand stedelijk gebied. In het verleden is een procedure doorlopen voor het realiseren van 10 woningen. De ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied is planologisch al geborgd in het voorgaande bestemmingsplan 1e herziening “Albrandswaard noord-west”. In de nieuwe situatie worden drie extra woningen gerealiseerd, waarbij de situering van de nieuwe bouwblokken grotendeels zijn gelegen op de oude bouwblokken, waarbij het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie niet toeneemt. Oftewel de afwijking per bouwblok is minder dan 200 m². Dat betekent, dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Slot Valkensteinsedijk 40

Ter plaatse van de Slot Valkensteinsedijk 40 is een extra woning voorzien, naast de herbouw van een andere woning. Uit een in het verleden verricht onderzoek⁶ is gebleken dat het geologische profiel ter plaatse grotendeels intact is gebleven (bijlage 4). Het profiel bestaat uit Afzettingen van Duinkerke 3b, Afzettingen van Duinkerke 1,

⁶ SOB Research, *Inventarisarend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend en karterend*, Projectnummer: 1908-1109, d.d. december 2011

Hollandveen, een sequentie van Hollandveen en Afzettingen van Calais. Geen aanwijzingen zijn gevonden dat archeologische waarden aanwezig zijn. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Visie Molendijk

Voor de wijzigingsbevoegdheid is het in dit stadium nog niet benodigd om onderzoek uit te voeren. Bij de uitwerking van de bevoegdheid dient te worden aangetoond dat aanwezige waarden niet worden aangetast of dat waarden niet aanwezig zijn. De aanwezige waarde ter plaatse is vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

8.1.5 Conclusie

De verschillende aanwezige archeologische waarden (Waarde – Archeologie 1 t/m 5) zijn opgenomen op zowel de planverbeelding als in de planregels. De archeologische waarden worden op deze wijze gewaarborgd. Ontwikkelingen die de aangegeven diepte en terreinoppervlak overschrijden zijn onderzoeksplichtig.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

8.2.2 Conclusie

Zoals uit paragraaf 8.1.2 al blijkt, gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect cultuurhistorie. Karakteristieke gebouwen en monumenten zijn op de planverbeelding aangeduid en in de regels zijn eisen gesteld aan eventuele sloopwerkzaamheden en/of behoud hiervan. Daar waar ontwikkelingen plaatshebben, bevinden zich geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 M.e.r.-beoordeling

9.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

9.2.2 Afweging en conclusie

De revitalisering van de toekomstige ontwikkelingen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarnaast zijn de meeste ruimtelijke ontwikkelingen al afgewogen in een afzonderlijke ruimtelijke procedure. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hier echter uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

9.3.2 Onderzoek

Conform het gestelde in het Bouwbesluit dient, voorafgaand aan werkzaamheden die de bodem verstoren, blijken dat de grond hier geschikt voor is. Uit een (verkenkend) bodemonderzoek moet blijken of de grond geschikt is voor betreffende ontwikkeling(en) en/of welke maatregelen moeten worden getroffen om de werkzaamheden doorgang te kunnen laten vinden.

Voor de directe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn beschreven, geldt het volgende.

Pieter Klobbaertlaan

In het kader van de ontwikkeling van het oorspronkelijke woningbouwprogramma van de tien vrijstaande woningen is destijds een nader bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Uitkomst van dit bodemonderzoek is, dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. Na het uitvoeren van dit bodemonderzoek hebben binnen het plangebied geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Dat betekent dat de conclusie van het bodemonderzoek nog altijd actueel is. Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van het toevoegen van drie extra woningen.

Slot Valkensteinsedijk 40

Een verkennend bodemonderzoek⁸ is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarden, zijn aangetroffen. Mede hierdoor kan de locatie niet meer als onverdacht worden beschouwd. Nader onderzoek is hiermee benodigd. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een aanvullend bodemonderzoek uit te worden gevoerd. Op basis van dit onderzoek zullen eventuele maatregelen moeten worden genomen om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken.

Visie Molendijk

Voor de wijzigingsbevoegdheid is het in dit stadium nog niet benodigd om onderzoek uit te voeren. Bij de uitwerking van de bevoegdheid dient te worden aangetoond wat de gesteldheid van de bodem is en of maatregelen dienen te worden genomen.

9.3.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Conform de verplichting uit het Bouwbesluit dient voordat grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, inzichtelijk te worden gemaakt of de grond vervuild is en of de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. Eventuele te nemen maatregelen om de ontwikkeling(en) doorgang te laten vinden kunnen voortkomen uit een (verkenkend) bodemonderzoek.

⁷ SMA, kenmerk RvdW/JT/850268

⁸ Terra Milieu, *Verkenkend bodemonderzoek conform NEN 5740*, Projectnummer: Tm2011.175, d.d. 15-12-2011

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Wegverkeerslawaai

Op grond van hoofdstuk VI 'Zones langs wegen' Wgh en hoofdstuk 3 'Wegen' van het Besluit geluidhinder (Bgh) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai.

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Normstelling

In het geval nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, dan mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard (het college van Albrandswaard) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In onderstaande tabel is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen in stedelijk gebied door wegverkeerslawaai.

Tabel: Normenstelling wegverkeerslawaai

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Woningen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)

Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidswering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden. Voor nieuwe woningen mag de geluidsbelasting in verblijfsgebieden niet hoger zijn 33 dB door wegverkeerslawaai.

Reductie geluidsbelastingen wegverkeerslawaai

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidsbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh alsmede artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMG 2006) is deze reductie 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur en hoger en 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/uur. Voor de Waalstraat en de Weldijksekade/Achterweg geldt een reductie van 5 dB.

Uit jurisprudentie blijkt dat deze reductie niet zondermeer mag worden toegepast voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Om deze reden is voor de Albrandswaardsedijk geen rekening gehouden met een reductie.

Industrie

Op grond van hoofdstuk V 'Zones rond industrieterreinen' Wgh en hoofdstuk 2 'Industrieterreinen' Bgh is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai.

Onderzoekszone

Het plangebied is deels gelegen in de geluidszone van het industrieterrein 'Botlek-Pernis' en geheel in de geluidszone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' is de zogenoemde 'T+-contour' het planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit van 23 juni 1993 vastgesteld aan de hand van een inventarisatie van de geluidsbepalende bedrijven, de zogenaamde zonerelevante bedrijven.

Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven

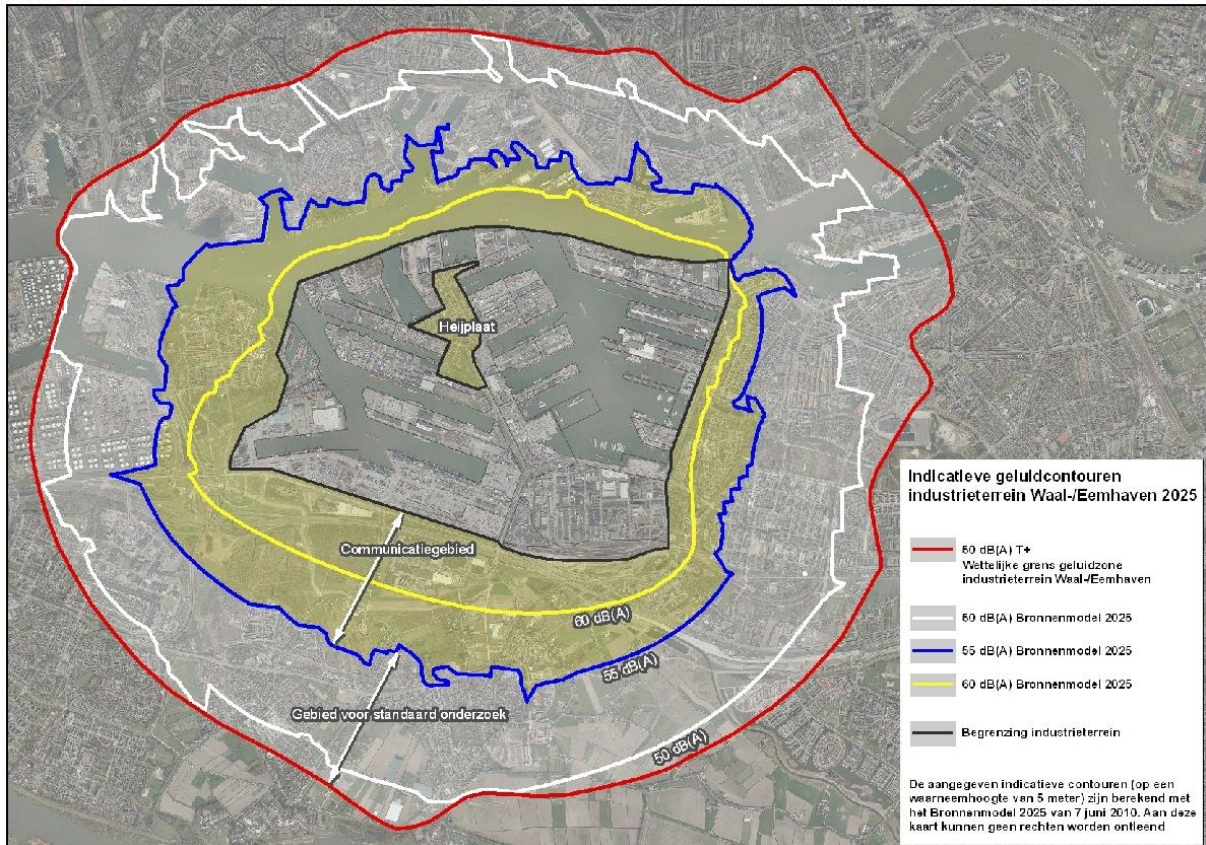
Op 3 december 2010 is door de gemeenten Albrandswaard, Rotterdam en Schiedam, de provincie Zuid-Holland, DCMR Milieudienst Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam N.V. Deltalinqs, Stadsregio Rotterdam en projectbureau Stadshavens Rotterdam het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend.

In het convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en geluidruimteverdeling bij vergunningverlening op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In de volgende afbeelding zijn de indicatieve geluidscontouren van het industrieterrein Waal-/Eemhaven 2025 weergegeven (berekend op 5 m hoogte ten opzichte van het lokale maaiveld).

Op afbeelding 4 zijn twee gebieden weergegeven binnen de T+-contour. Deze gebieden zijn:

- Gebied voor standaard onderzoek: het gebied tussen de T+-contour en de 55 dB(A)-contour;
- Communicatiegebied: het gebied tussen de 55 dB(A)-contour en de grens van het industrieterrein.

Deze geluidscontouren zijn berekend met het 'Bronnenmodel 2025 Waal-/Eemhaven'.



Afbeelding 4: Indicatieve geluidscontouren industrieterrein Waal-/Eemhaven 2025

Normstelling

In het geval nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een industrieterrein, dan mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

In onderstaande tabel is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen door industrielawaai.

Tabel: Normenstelling industrielawaai

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Woningen	50 dB(A) (art. 55, lid 1 Wgh)	55 dB(A) (art. 59 Wgh)

Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidswering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden. Voor nieuwe woningen mag de geluidsbelasting in verblijfsgebieden niet hoger zijn 35 dB(A) door industrielawaai.

Hogere waardebeleid gemeente Albrandswaard

Het college van Albrandswaard verleend hogere waarden, voor de woningen waarvoor dit noodzakelijk is, als aan één van de volgende criteria wordt voldaan:

- de woningen buiten de bebouwde kom verspreid worden gesitueerd;

- de woningen noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de woningen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherpende functie vervullen voor geluidsgevoelige objecten;
- er sprake is van een nog niet geprojecteerde of te reconstrueren (spoor)weg, die een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie vervult;
- het referentieniveau ter plaatse van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen waarvoor de hogere waarde is verzocht, hoger is dan of gelijk is aan het equivalente geluidsniveau vanwege het betrokken industrieterrein;
- de ligging van de geluidsbronnen op het betrokken industrieterrein zodanig is dat de geluidsbelasting, vanwege dat industrieterrein en vanwege andere geluidsbronnen, van ten minste één uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is of gelijk is aan 50 dB(A);
- de woningen worden gesitueerd in de omgeving van een metrostation en/of metrohalte.

Deze criteria zijn vastgelegd in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard'. Deze beleidsregel is op 1 mei 2007 door het college van Albrandswaard vastgesteld.

9.4.2 Onderzoek

In het bestemmingsplan zijn voornamelijk vigerende rechten overgenomen. Enkel de uitbreiding van Intratuin Rhoon betreft een nieuwe planologische ontwikkeling, naast het mogelijk maken van extra woningen op enkele locaties. Omdat de uitbreiding van de Intratuin een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is – en deze activiteiten niet geluidsgevoelig zijn – is aanvullend onderzoek niet benodigd.

In het kader van het toevoegen van woningen aan de Pieter Klobbaertlaan en de Visie Molendijk, is onderzoek⁹ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd en de onderzoeksresultaten hieronder nader beschreven.

Locatie 'Pieter Klobbaertlaan'

Ter plaatse van de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen' aan de Pieter Klobbaertlaan wordt de voorkeurswaarde niet overschreden vanwege het wegverkeer op de onderzochte wegen.

Vanwege de activiteiten op het industrieterrein 'Botlek-Pernis' wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. De voorkeurswaarde wordt wel overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven', tot een maximum van 55 dB(A). Aangezien het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet reëel is, is het vaststellen van hogere waarden benodigd om de woningen te kunnen realiseren.

De vast te stellen hogere waarden is maximaal 55 dB(A) en geldt voor 3 woningen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' ter inzage gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Albrandswaard vastgesteld.

Wijzigingsgebied 'Visie Molendijk'

Omdat op voorhand niet duidelijk waar binnen het wijzigingsgebied woningen worden gerealiseerd, ligt het voor de hand dat de procedure voor het vaststellen van hogere waarden wordt doorlopen bij het wijzigingsplan. In dit akoestisch onderzoek wordt de haalbaarheid voor de realisatie van woningen aangetoond.

⁹ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek weg-, rail- en industrielawaai Bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'*, werknummer: 103.309.02, d.d. 13 januari 2015

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden door diverse geluid-bronnen. De maximale ontheffingswaarde wordt zelfs overschreden vanwege het verkeer op Groene Kruisweg en de metrolijn De in het zuiden van het plangebied en in het noorden van het plangebied als gevolg van de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'.

Door bij de situering van de nieuwe woningen in het wijzigingsplan hiermee rekening te houden is het haalbaar om in het wijzigingsgebied 'Visie Molendijk' woningen te realiseren. Bij het opstellen van het wijzigingsplan moet gelijktijdig een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Slot Valkensteinsedijk 40

Ook voor de Slot Valkensteinsedijk 40 is in het verleden onderzoek¹⁰ uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

De activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' leidt ter plaatse van de twee nieuwe woningen tot een geluidsbelasting van maximaal 59 dB(A). Aangezien het treffen van geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarden bedraagt voor de beide woningen 59 dB(A).

9.4.3 Conclusie

De voorkeurswaarde ter plaatse van de Pieter Klobbaertlaan voor de drie extra woningen wordt overschreden door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven', tot een maximum van 55 dB(A). Aangezien het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet reëel is, is het vaststellen van hogere waarden benodigd om de woningen te kunnen realiseren. Deze hogere waarden Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' ter inzage gelegd.

Door bij de situering van de nieuwe woningen in het wijzigingsplan van de Visie Molendijk rekening te houden met de ligging van de woningen is het haalbaar om woningen te realiseren. Bij het opstellen van het wijzigingsplan moet gelijktijdig een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Ook voor de twee woningen aan de Slot Valkensteinsedijk 40 dienen hogere waarden te worden aangevraagd De activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' leidt ter plaatse van de twee nieuwe woningen tot een geluidsbelasting van maximaal 59 dB(A).

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

¹⁰ KuiperCompagnons, *Concept milieuonderzoek Wijzigingsplan 'Slot Valkensteinsedijk 40'*, werknummer: 782.301.00, d.d. 17 november 2011

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Uitbreiding Intratuin Rhooen en wijzigingsplan 'Visie Molendijk'

De uitbreiding van de Intratuin Rhooen en de realisatie van maximaal 26 woningen - middels een wijzigingsplan op basis van de Visie Molendijk - dienen voor het aspect luchtkwaliteit als één ontwikkeling te worden gezien, omdat de beide ontwikkelingen binnen 1 km van elkaar zijn gelegen en gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsweg, te weten de Stationsstraat.

De beide ontwikkelingen samen past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

In de hoofdstuk 5 Mobiliteit is aangegeven dat het verkeer toeneemt met maximaal 604 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast levert de realisatie van maximaal 26 woningen een verkeerstoename op van 214 verkeersbewegingen per etmaal (8,2 verkeersbewegingen per woning). In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen tot met 818 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. In de volgende tabel zijn de bepaalde toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven.

tabel: Resultaten NIBM-rekentool, versie 1 mei 2014

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		818
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2

Conclusie

**De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;
geen nader onderzoek nodig**

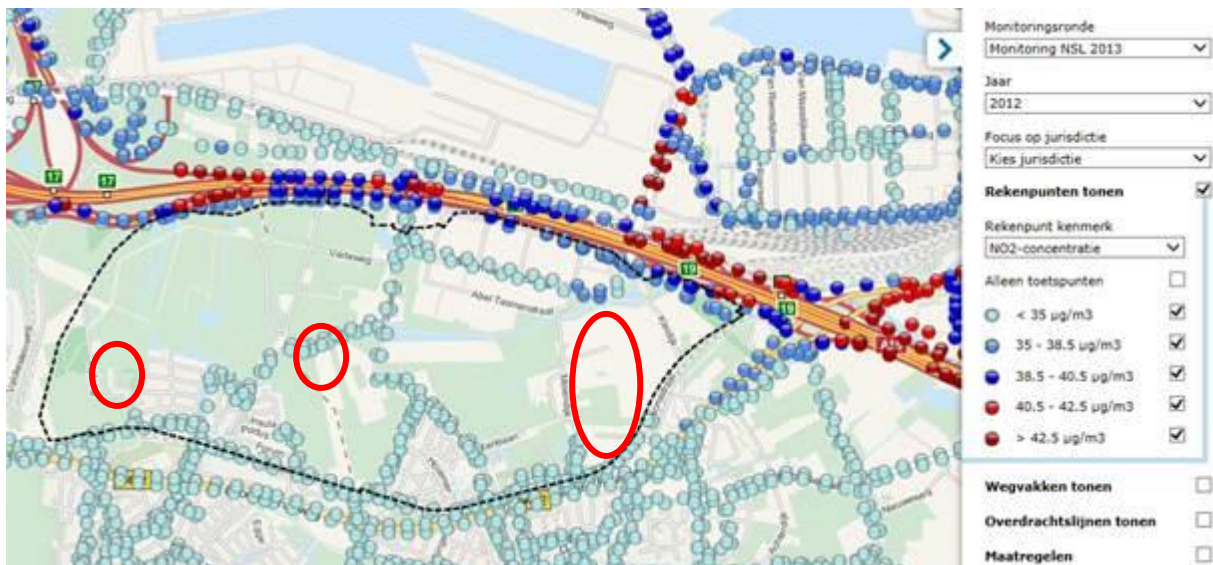
Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 0,70 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,17 µg/m³. De beide toenames zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. Daardoor draagt de toename van het verkeer door de uitbreiding van de Intratuin Rhooen NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is niet aan de orde.

Extra woningen locatie Pieter Klobbaertlaan

Op de locatie Pieter Klobbaertlaan wordt het mogelijk gemaakt om drie extra woningen te realiseren ten opzichte van het toegestane tien. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien in dit bestemmingsplan de realisatie van drie extra woningen mogelijk wordt gemaakt, is deze ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden is niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van het plangebied de concentraties NO₂ en PM₁₀ inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool 2013. In de afbeelding 5 en 6 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2012.



Afbeelding 5: Jaargemiddelde concentraties NO₂: peiljaar 2012 (www.nsl-monitoring.nl) in zwart gestippeld het plangebied



Afbeelding 6: Jaargemiddelde concentraties PM₁₀: peiljaar 2012 (www.nsl-monitoring.nl) in zwart gestippeld het plangebied

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt, dat ter plaatse van de locaties waar ontwikkelingen zijn toegestaan, de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ blijven. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Zoals uit bovenstaande afbeeldingen blijkt, is ook ter plaatse van de Slot Valkensteinsedijk geen sprake van overschrijdende jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀.

9.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Intratuin Rhooon mogelijk, de realisatie van maximaal 26 woningen aansluitend op de Visie Molendijk, drie extra woningen op de locatie Pieter Klobbaertlaan en één extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk 40.

De uitbreiding van de Intratuin en de 26 woningen in het wijzigingsplan zijn samen als een ontwikkeling te beschouwen die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De drie extra woningen op de locatie Pieter Klobbaertlaan en de extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk 40 zijn eveneens als een NIBM-ontwikkeling aan te merken. Dit betekent dat aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan en toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is zodoende niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in en in de directe omgeving van het plangebied jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd in nieuwe situaties.

9.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, met uitzondering van de mogelijke uitbreiding van Intratuin Rhoon, drie extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan en één extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk 40. De brochure van de VNG is mede bedoeld voor het toetsen van nieuwe situaties. Dat betekent dat toetsing aan de VNG-richtlijnen niet aan de orde is voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan.

Intratuin

De uitbreiding betreft een bedrijfsbestemming die ziet op de uitbreiding van een tuincentrum richting het zuiden. De mogelijke uitbreiding bedraagt ongeveer 4.000 m².

Eenzijds dient bepaald te worden of de uitbreiding op deze locatie de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt. Anderzijds wordt bepaald of het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt beperkt door het toelaten van een ruimer aanbod voorzieningen en functies binnen de bestemming. Van een functieverruiming is geen sprake.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door andere tuincentra in het noorden en het zuiden. Deze tuincentra grenzen met het perceel aan Intratuin Rhoon. Daarnaast bevindt de meest dichtbij zijnde woning aan de Kleidijk op een afstand van ruim 200 meter.

Voor een tuincentrum wordt maximaal milieucategorie 2 rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. De meest dichtstbijzijnde woning aan de Kleidijk ligt op ten minste 200 gelegen. Omdat de verruiming is voorzien binnen de nu al vigerende bestemming bedrijf, is geen toenemende hinder te verwachten voor omliggende bedrijven.

Pieter Klobbaertlaan

Hoewel drie woningen worden toegevoegd, wijzigt niets aan de opgenomen bestemming 'Wonen'. De bestemmingsgrenzen blijven gelijk aan het voorgaande planologische regiem. Het toevoegen van drie woning wordt dan ook haalbaar geacht.

Slot Valkensteinsedijk 40

Eén extra woning wordt op het perceel toegevoegd. Deze nieuwe woning ligt op een afstand van 30 meter vanaf de inrichtingsgrens van het dierenpension en het onderhoudsbedrijf aan de Slot Valkensteinsedijk 30. De woning wordt toegevoegd daar waar ook al een woonbestemming was opgenomen in het voorgaande planologische regiem.

9.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De brochure van de VNG is mede bedoeld voor het toetsen van nieuwe situaties. Dat betekent dat toetsing aan de VNG-richtlijnen niet aan de orde is voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan. Voor de uitbreiding van Intratuin Rhoon, de drie extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan en de extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk zijn geen problemen voorzien. De meest dichtstbijzijnde woning bij de Intratuin bevindt zich op 200 meter, daar waar een richtafstand van 30 meter geldt voor een tuincentrum. Omdat de verruiming is voorzien binnen de nu al vigerende bestemming bedrijf, is ook geen toenemende hinder te verwachten voor omliggende bedrijven. Met betrekking tot de extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan en de Slot Valkensteinsedijk 40 wordt aangesloten op het voorgaande planologische regiem. De woonbestemming wordt gecontinueerd. Voor de Visie Molendijk vindt een afweging met betrekking tot de milieuzonering pas plaats bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid.

Vanuit het aspect milieuzonering gelden geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beschouwd te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Vermoedelijk treedt in 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Vooralsnog is het koninklijk besluit nog niet genomen. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In november 2013 is het ontwerp Besluit externe veiligheid transportroutes gepubliceerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden;
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

9.7.2 Onderzoek

Binnen het plangebied spelen meerdere risicobronnen een rol. Bestemmingsplan "Albrandswaard Noord" betreft (hoofdzakelijk) een conserverend plan. In deze paragraaf is per risicobron is een beschrijving gegeven. Daarnaast is de gemeente op dit moment in overleg met het Havenbedrijf Rotterdam en de gemeente Rotterdam over het vaststellen van ene gezamenlijke veiligheidscontour. Deze contour is van belang voor de toekomstbestendigheid van de aanwezige bedrijven en de bescherming van de leefomgeving van het Distripark Albrandswaard Eemhaven.

9.7.2.1 Transportroutes voor gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water)

Groene Kruisweg (N492)

De Groene Kruisweg is gelegen ten zuiden van het plangebied. De Groene Kruisweg geldt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De volgende transporten zijn op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraamd.

Stofcategorie	Intensiteit
LF1	427
LF2	328
GF2	33
GF3	263
Totaal EV¹¹	1.051

Tabel: Aantal tankwagens per jaar: N492 (2007)

Plaatsgebonden risico – Groene Kruisweg (N492)

In de Publicatierreeks Gevaarlijke Stoffen 3 (PGS 3) zijn voor LPG-transporten en overige gevaarlijke stoffen drempelwaarden aangegeven waarboven sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour). In onderstaande tabel zijn deze drempelwaarden weergegeven.

Road type	Threshold for LPG (movements/year)	Threshold for all hazardous substances (movements/year)
Motorway	6500	27000
Non-urban	2300	7500
Urban	8000	22000

Tabel: Drempelwaarden PR 10-6 contour LPG

In stedelijk gebied ligt de drempelwaarde van het aantal LPG-transporten op 8.000. Het werkelijke aantal LPG-transporten op de N492 bedraagt 263 (GF3). Ook de overige transporten halen de drempelwaarde van 22.000 niet. Dat betekent dat de N492 geen PR 10^{-6} contour heeft.

Groepsrisico – Groene Kruisweg (N492)

Het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico kan ook bepaald worden op basis van drempelwaarden, die in de PGS 3 zijn opgenomen. In de tabel zijn deze drempelwaarden weergegeven. Indien deze drempelwaarden niet worden overschreden, bestaat er formeel gezien geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid en behoeft het groepsrisico niet gekwantificeerd te worden.

Population density (pers/ha)	Threshold for LPG (movements/year) (one-sided development)			Threshold for all hazardous substances (movements/year) (one-sided development)		
	Motorway	Non-urban	Urban	Motorway	Non-urban	Urban
100	500	200	500	2500	900	3500
90	600	200	700	3500	1200	4000
80	700	200	800	4000	1500	5000
70	900	300	1100	5500	2000	6500
60	1300	400	1500	7500	2500	9000
50	1800	600	2000	10500	4000	13000
40	2800	1000	3500	16500	6000	20500
30	5100	1800	6000	29500	10500	36500
20	11000	4000	13500	66500	23500	82000
10	45500	16000	53000	266000	94000	326000

Tabel: Drempelwaarden LPG Overschrijding OW GR

¹¹ totaal aantal externe veiligheid relevante stofcategorieën (som van stofcategorieën LF1, LF2, LT1 t/m LT6, GF1 t/m GF3 en GT1 t/m GT5)

Deze drempelwaarden gelden voor eenzijdige bebouwing. Wanneer sprake is van dubbelzijdige bebouwing dienen de getallen door een factor 4 gedeeld te worden. In het plangebied is sprake van dubbelzijdige bebouwing/populatie. Uitgaande van een vierde deel van de drempelwaarde is een dichtheid van circa 70 personen per hectare mogelijk in het plangebied, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Uit het onderzoek dat heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan “Groene Kruisweg / Metrobaan” blijkt dat de maximale dichtheid rond de 62 personen per hectare is. Dat betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden berekend middels een QRA. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen op de N492 is dermate beperkt dat geen sprake is van belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Rijksweg A15

De Rijksweg A15 is gelegen ten noorden van het plangebied.

De volgende transportintensiteiten zijn opgenomen in het Basisnet:

Stofcategorie	Intensiteit
LF1	57.747
LF2	94.463
LT1	3.720
LT2	5.206
LT3	128
GF1	325
GF2	2.681
GT3	465
GT4	40
GF3 referentie	25.373
GF3 max	38.060

Tabel: Aantal tankwagens per jaar: A15, wegvak Z71, bron: Basisnet

Plaatsgebonden risico - A15

In het Basisnet is opgenomen dat voor wegvak Z71 (Knp. Benelux - afrit 18 (Pernis)) een veiligheidszone (PR 10^{-6} contour) van 80 meter vanaf de as van de weg geldt. Het plangebied is daarmee gelegen binnen deze PR 10^{-6} contour. Het verantwoordingsgebied (200 meter) van de transportas reikt eveneens tot het plangebied. Echter, omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt levert de A15 geen belemmeringen op voor het plan.

Ten behoeve van het stellen van aanvullende eisen aan bouwwerken is de PR10-6 contour als veiligheidszone langs de A15 opgenomen met de aanduiding ‘Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’, voorzover deze binnen het plangebied valt.

Groepsrisico – A15

In afbeelding 7 zijn de resultaten van de GR-berekening weergegeven. Voor het bepalen van het groepsrisico is uitgegaan van de transportbewegingen die, volgens bijlage 6 van het Basisnet, representatief zijn voor de maximale gebruiksruimte van de A-15. Het GR blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

De voor de berekeningen gebruikte populatie is een som van de overdag aanwezige bewoners en werknemers. Het groepsrisico wordt bepaald door het wegdeel langs het bedrijvenpark. Dit GR is nagenoeg identiek aan dat van de totale route.



Afbeelding 7: Fn-curve A15, bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

De scheiding tussen het roze en gele gebied is de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (vervoer). De groene lijn geeft het groepsrisico voor de totale route (langs Albrandswaard) weer. De blauwe lijn geeft het groepsrisico voor de meest bepalende kilometer weer. Bij de bepaling van het groepsrisico is uitsluitend de populatie binnen Albrandswaard meegenomen. Uit de afbeelding blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het maximale groepsrisico ligt bij 60 slachtoffers bij een kans van $4,5 \times 10^{-8}$ (0,02x de oriëntatiewaarde).

Plasbrandaandachtsgebied – A15

Tevens is er langs de A15 een plasbrandaandachtsgebied (PAG) gedefinieerd. Bij een ongeluk met een tankwagen met zeer brandbare vloeistof kan deze uitstromen en in brand raken (plasbrand). Het PAG is een zone van 30 meter (gemeten vanaf de rand van de weg), Bij ontwikkelingen binnen het PAG moet rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Omdat in het kader van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze zone vormt het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor dit plan.

Spoorlijnen

Het invloedsgebied van de Betuwelijn reikt tot gronden in het plangebied. Maar omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt levert de A15 geen belemmeringen op voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Binnen of nabij het plangebied komen meerdere buisleidingen voor. Voor een overzicht van de voor het bestemmingsplan relevante leidingen wordt verwezen naar onderstaand schema. De PR 10^{-6} contouren van de leidingen zijn, voor zover aanwezig, opgenomen op de verbeelding middels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'.

Leidingnr.	Aard van buisleiding	Druk en diameter	PR 10^{-6} contour (m)	Invloedsgebied (m)
W-504-01-KR-033 t/m 25	Aardgasleiding	13,2 bar & 12,5 inch	-	-
DOW Propyleenleiding	Propyleen	100 bar & 6,6 inch	75	100
P 26 (DPO)	Brandstofleiding	40 bar & 12,75 inch	12	20
W-504-18-KR-002	Aardgasleiding	13,2 bar & 12,75 inch	-	-

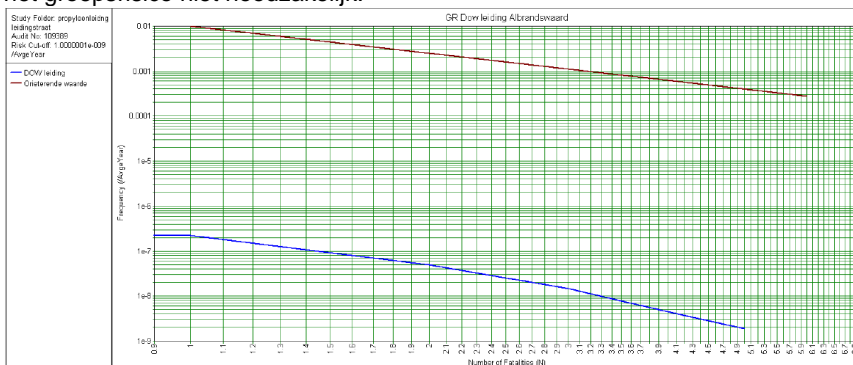
24 inch RRP productenleiding	Olieproductenleiding	62 bar & 24 inch	50	26
A-517	Aardgasleiding	66,2 bar & 30 inch	0	380
Buisleidingenstraat LSNed	Diverse leidingen		leidingspecifiek	leidingspecifiek

W-504-01-KR-033 t/m 25

Deze aardgasleiding is gelegen parallel aan de Groene Kruisweg en heeft op grond van de provinciale risicokaart een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Gasunie over de gespecificeerde kenmerken van deze leiding. De leiding mag op maximaal 12 bar bedreven worden en is zodanig beveiligd dat de druk niet hoger dan 13,2 bar kan worden. Dit betekent dat op grond van het Bevb geen berekening of verantwoording voor deze leiding afgelegd moet worden op het gebied van externe veiligheid. De Gasunie heeft dit bevestigd. Vanuit leiding W-504-01-KR-033 t/m 25 gelden geen belemmeringen voor het plangebied. Op verzoek van de Gasunie is de dubbelbestemming "Leiding – Gas" ter breedte van de belemmeringenstrook opgenomen.

DOW Propyleenleiding

De DOW propyleenleiding is gelegen aan de uiterste westzijde van het plangebied. Deze leiding heeft op basis van de Risicokaart een PR 10^{-6} contour van 75 meter. Volgens het RRGs, het formeel register, ligt de PR 10^{-8} contour op circa 100 meter. De PR 10^{-8} contour is indicatief voor het invloedsgebied. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied zijn gelegen buiten dit invloedsgebied. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

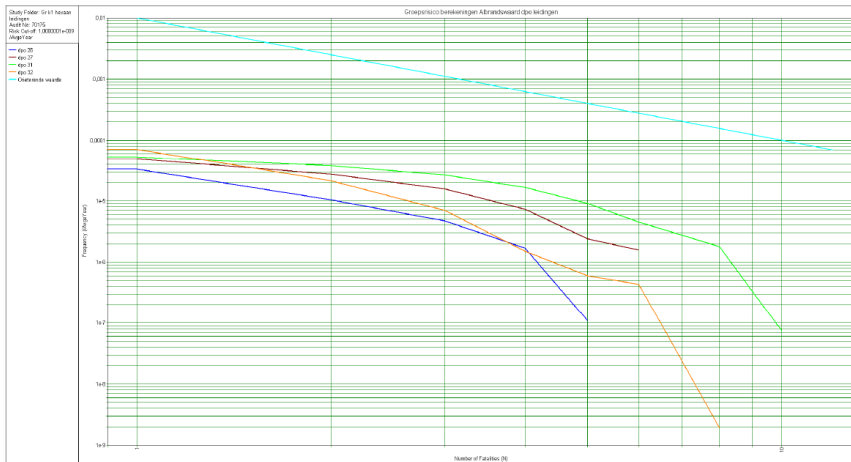


Afbeelding 8: Fn-curve DOW Propyleenleiding, bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

Uit afbeelding 8 blijkt dat er geen groepsrisico is omdat er minder dan 10 slachtoffers zijn.

DPO-leiding P26

De leiding P26 is een DPO-leiding met een PR 10^{-6} contour van 12 meter en een invloedsgebied van 20 meter. De leiding is gelegen binnen het plangebied.



Afbeelding 9: Fn-curves DPO-leidings in Albrandswaard, P26 betreft de blauwe curve, bron: bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

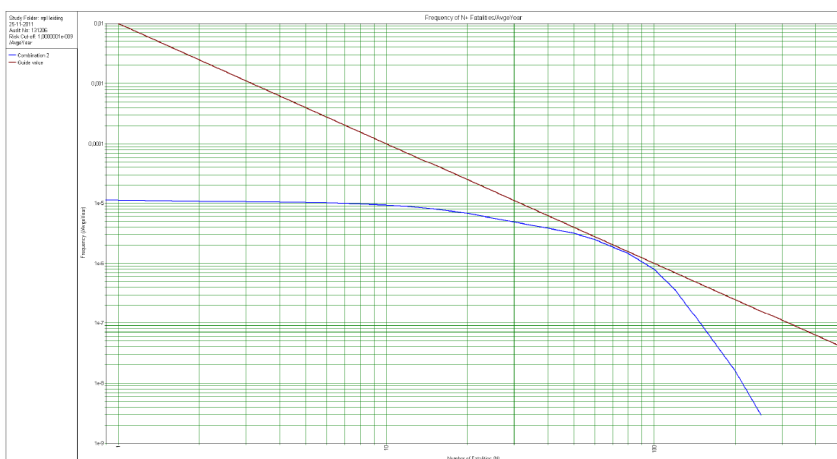
Uit de afbeelding 9 blijkt dat er –volgens de definitie- geen groepsrisico is omdat er minder dan 10 slachtoffers zijn.

W-504-18-KR-002

Deze buisleiding loopt in het verlengde van buisleiding W-504-01-KR-033 t/m 25 in het oostelijk gedeelte van het plangebied en is eveneens begrensd tot 12 bar in werkdruk. Dit betekent dat op grond van het Bevb geen berekening of verantwoording voor deze leiding afgelegd moet worden op het gebied van externe veiligheid.

24 inch RRP productenleiding

De 24 inch RRP productenleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij is in het oostelijke deel van het plangebied gelegen. Deze leiding heeft op basis van de risicokaart een PR 10^{-6} contour van 25 meter en een geschat invloedsgedebied van circa 26 meter (bron: RIVM rapport 620120001) op basis van de PR 10^{-8} contour. Na contact met RRP is een PR 10^{-6} contour van 50 meter opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 10: Fn curve RRP leiding, bron: bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

9.7.2.2 Buisleidingenstraat

De buisleidingenstraat doorkruist het plangebied. Deze leidingenstraat valt onder de vigeur van het Bevb, tevens is de 'Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035' van toepassing. Voor de leidingenstraat geldt ter plaatse een strookbreedte van 100 meter waarvoor de dubbelbestemming 'Leiding – leidingstrook' is opgenomen.

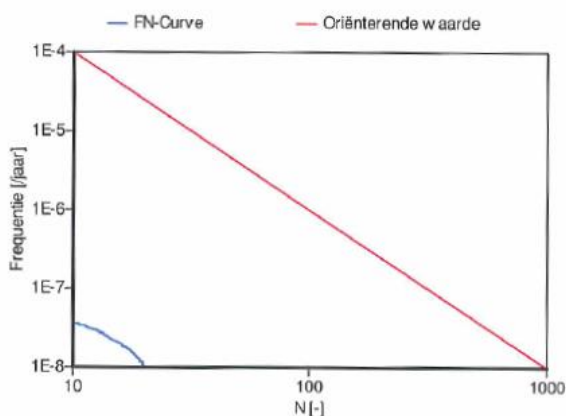
Tevens is een veiligheidszone opgenomen van 55 meter aan weerszijden van de leidingenstrook door middel van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding'. Binnen deze zone is het verboden om een beperkt kwetsbaar en/of een kwetsbaar object te bouwen.

In de buisleidingenstraat liggen buisleidingen met gevaarlijke stoffen zoals etheen, ethyleen-oxide en propyleen-oxide. De gasleiding A-559-KR-017 is de meest dominante leiding in de buisleidingenstraat met de grootste ruimtelijke implicaties. Deze buisleiding transporteert aardgas en heeft op basis van de Risicokaart een PR 10-6 contour van 0 meter en een invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van ca. 430 meter. Dat betekent dat de ontwikkelingslocatie Kruising Achterdijk-Kleidijk binnen het invloedsgebied is gelegen.

Naast de A-559 zijn de volgende buisleidingen in de buisleidingenstraat aanwezig:

Naam / type	Beheerder	PR10 ⁻⁶ contour
NAM olieproductenleiding	Nederlandse Aardolie Maatschappij	15
Waterstofleiding	Unimills	0
Waterstofleiding	Air Liquide	0
Stikstof	Air Liquide	0
Zuurstof	Air Liquide	0
Ethyleenoxide PMK-330	Shell	6
Propeenoxide PMK-160	Shell	15
Butaan PMK-120	Shell	20
Nafta PMK-210	Shell	12
Ethyleen PMK-100	Shell	30
Nafta PMK-220	Shell	11
Nafta PMK-170	Shell	9
Isopreen PMK-150	Shell	5
Propyleen PMK-110	Shell	30

In juli 2008 is door de Nederlandse Gasunie een QRA uitgevoerd voor de A-559 in het kader van ontwikkelingen in het bestemmingsplan Portland. Middels deze QRA is bevestigd dat de PR 10⁻⁶ contour op de leiding is gelegen en is de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bepaald. In onderstaande afbeelding wordt de Fn-curve van het groepsrisico getoond.



Afbeelding 11: Fn-curve leiding A-559, bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt 0,0. Er is dus sprake van een zeer laag risico. Dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd.

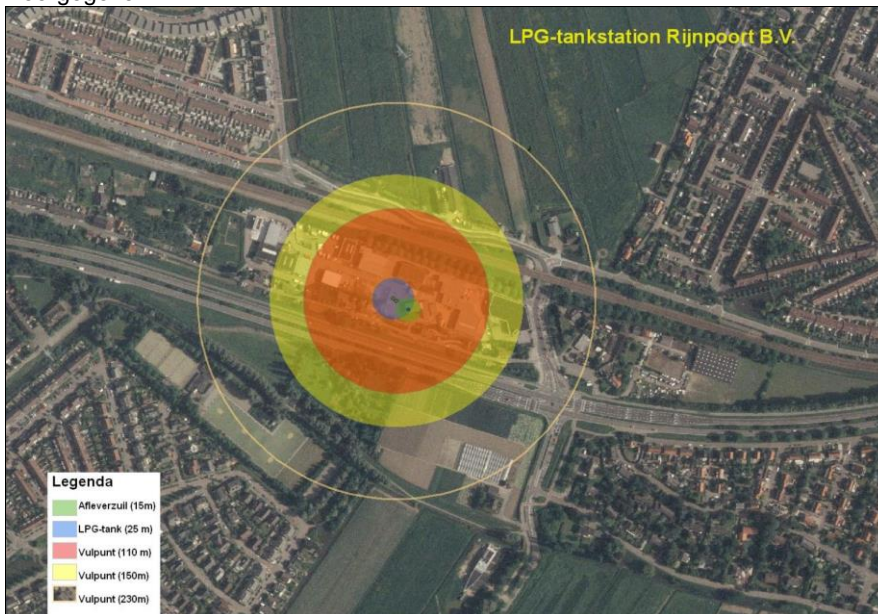
9.7.2.3 Risicovolle inrichtingen

In en om het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle inrichtingen:

- het LPG-tankstation Rijnpoort B.V. aan de Ambachtsstraat 5;
- de Bevi inrichting Eurofrigo;
- de Bevi inrichting Ziegler B.V.;
- de Bevi inrichting Vat Logistics;
- de Bevi inrichting LNG tankstation;
- de vervoersgebonden inrichting Railservice center (Rsc);

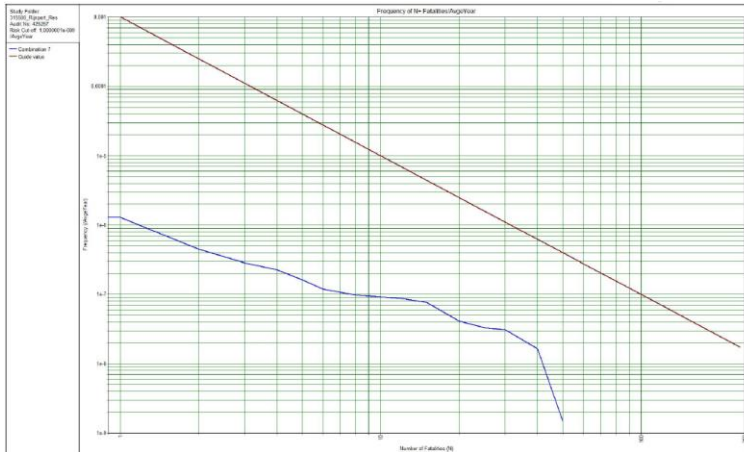
LPG-tankstation Rijnpoort B.V.

LPG tankstation Rijnpoort B.V. is gevestigd aan de Ambachtsstraat 5 in Poortugaal. Op 16 januari 2007 is met een beschikking volgens artikel 8.23 Wm de doorzet van LPG vastgelegd op maximaal 1.500 m³ per jaar. Daarmee kent deze inrichting een PR 10⁻⁶ contour van 110 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Op afbeelding 12 zijn de PR-10⁻⁶ contouren van het vulpunt (opstelplaats LPG-tankwagen), het LPG-reservoir en de afleverzuil, weergegeven. Het invloedsgebied van 150 m is met een gele band om de PR-10⁻⁶ risicocontour (rood) weergegeven.



Afbeelding 12: PR-contouren en invloedsgebied LPG-tankstation Rijnpoort B.V. (bron: DCMR, Risico-inventarisatie t.b.v. EV-visie, d.d. 17 oktober 2011)

Binnen de PR 10⁻⁶ contour zijn relatief kleinschalige bedrijven en verspreid liggende woningen gesitueerd, echter niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. De PR10⁻⁶ contour is in dit bestemmingsplan opgenomen als 'Veiligheidszone – LPG'. Het groepsrisico veroorzaakt door het LPG tankstation Rijnpoort is weergegeven in afbeelding 13.



Afbeelding 13: Fn-curve LPG-tankstation Rijnpoort B.V., bron: EV-visie Albrandswaard (risico-inventarisatie), DCMR

Uit de curve blijkt dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is. Het maximale groepsrisico ligt bij 20 slachtoffers bij een kans van 3×10^{-8} (0,027x de oriëntatiewaarde).

Eurofrigo

Eurofrigo is een Bevi-inrichting (categorie g) met een ammoniakkoelinstallatie met een inhoud van 5000 kg. De installatie is in pandig neergezet en wordt gebruikt voor het diepvriezen tot ongeveer -35 graden Celsius.

Uit bijlage 1 van de Revi blijkt dat bij een installatie met 3500-6000 kg ammoniak het plaatsgebonden risico (10^{-6}) met een opstellingsuitvoering categorie 2 (machinekamer in pandig inclusief leidingen en toebehoren) 60 meter bedraagt. Dit is de afstand gerekend vanaf de machinekamer. Vanaf de verdamper bedraagt de afstand 55 meter. Op afbeelding 14 is de 10^{-6} risicocontour van Eurofrigo weergegeven, zoals deze is opgenomen in de provinciale risicokaart. Deze reikt niet tot kwetsbare bestemmingen.

De PR 10^{-6} contour (rood) is in dit bestemmingsplan opgenomen als 'Veiligheidszone – Bevi'.



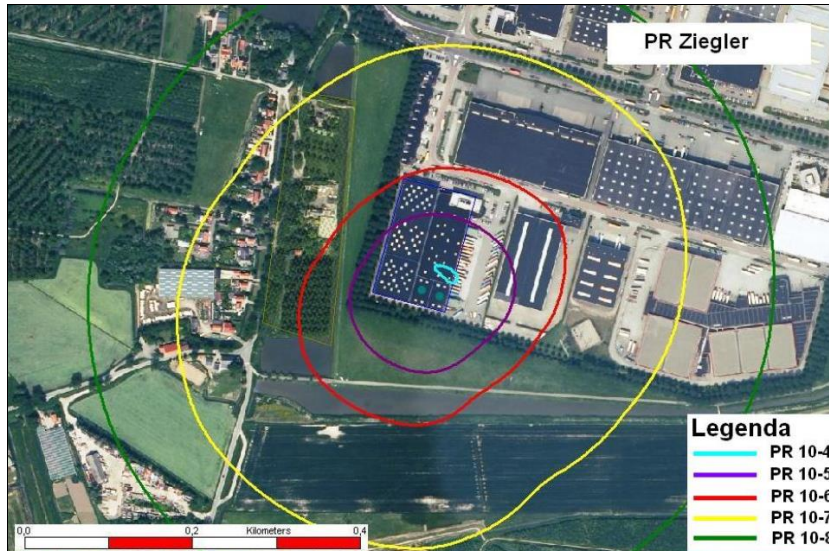
Afbeelding 14: PR-contour Eurofrigo (bron: DCMR, Risico-inventarisatie t.b.v. EV-visie, d.d. 17 oktober 2011)

Ziegler B.V.

Ziegler B.V. is een expediteur die veel groupage vervoer verzorgt. Voor het uitvoeren van deze activiteit beschikt Ziegler over overslagloodsen en opslagloodsen. Een deel van deze opslagloodsen wordt gebruikt voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Het voor de externe veiligheid bepalende scenario is een loodsbrand, waarbij toxische verbrandingsproducten vrijkomen.

In december 2010 is in het kader van het project “actualisatie vergunningen QRA” de feitelijke opslaghoeveelheid van gevaarlijke stoffen onderzocht. Op basis hiervan is een nieuwe kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Uit afbeelding 15 blijkt dat, indien de vergunning hierop is aangepast, zich geen kwetsbare objecten meer binnen de PR-10⁻⁶ contour bevinden. Een traject voor een revisievergunning is al in gang gezet.

De PR10⁻⁶ contour (rood) is in dit bestemmingsplan opgenomen als ‘Veiligheidszone – Bevi’.



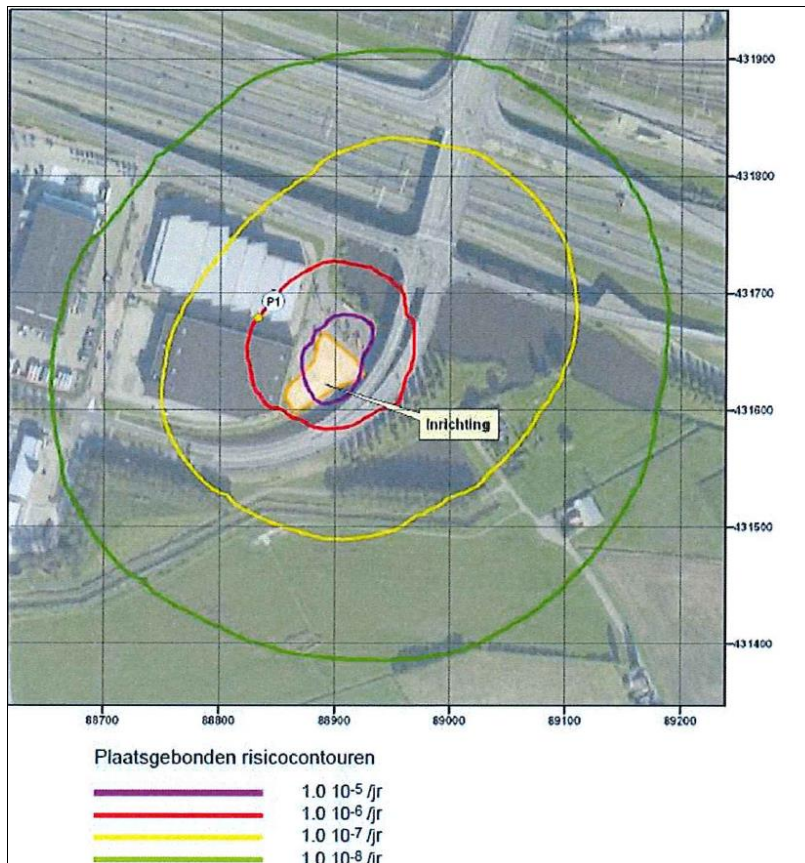
Afbeelding 15: PR-contouren Ziegler volgens laatste inzichten (bron: DCMR, Risico-inventarisatie t.b.v. EV-visie, d.d. 17 oktober 2011)

LNG tankstation

Per besluit van 22 januari 2014 is een vergunning verleend voor een omgevings-vergunning voor het oprichten van een LNG Installatiestation op aan de Achter Columbusstraat 2. Een dergelijke LNG-installatie voorziet in de aflevering van vloeibaar aardgas en gecompriemd aardgas als motorbrandstof voor vrachtwagens. Vloeibaar is echter ook een gevaarlijke stof vanuit het aspect externe veiligheid. In dat kader is een risicoanalyse uitgevoerd waarvan de resultaten op 20 augustus 2013 zijn gerapporteerd. Deze risicoanalyse¹², inclusief de QRA, is gecontroleerd door DCMR en akkoord bevonden.

Uit de risicoanalyse is naar voren gekomen dat de LNG-installatie een PR10⁻⁶ contour heeft, die buiten de grens van de inrichting is gelegen en daarnaast beperkt kwetsbare objecten in de omgeving overlapt. Op afbeelding 16 zijn de PR-contouren weergegeven.

¹² AVIV, Risicoanalyse LNG-tankstation Distripark Rotterdam, 20 augustus 2013



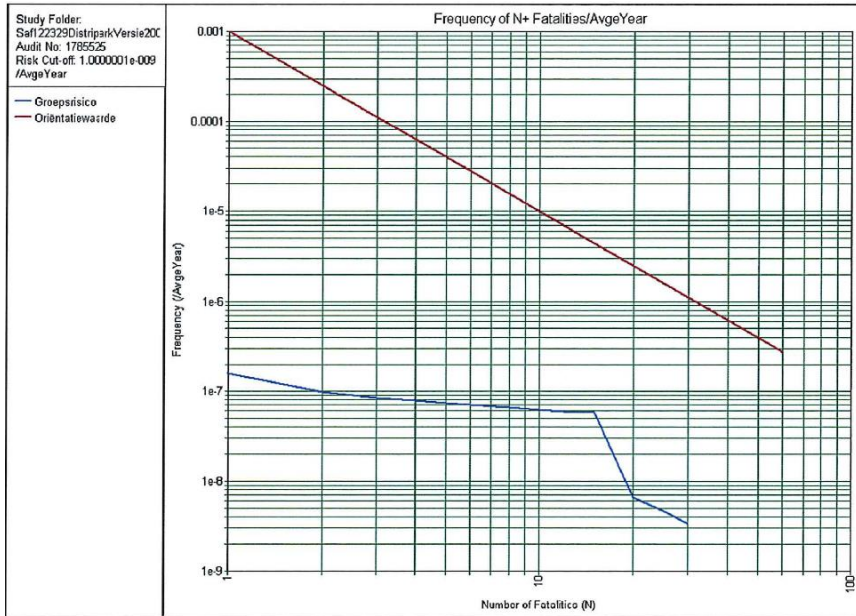
Afbeelding 16: PR-contouren LNG-tankinstallatie, bron: AVIV, Risicoanalyse LNG-tankstation Distripark Rotterdam, 20 augustus 2013

Op grond van artikel 4 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dienen de grens- en richtwaarden in acht worden genomen. Concreet betekent dit dat een gewichtige motivering dient te worden opgesteld, waarin aangegeven wordt waarom de gemeente Albrandswaard medewerking wil verlenen aan dit initiatief. Tevens dient de gemeente verantwoording te nemen voor het groepsrisico, middels een groepsrisicoverantwoording. In de notitie van KuiperCompagnons¹³ is een gewichtige motivering en verantwoording van het groepsrisico gegeven.

In het kader van dit bestemmingsplan is de PR10⁻⁶ contour als 'Veiligheidszone – Bevi' opgenomen.

In de risicoanalyse is door middel van een QRA het groepsrisico berekend. In afbeelding 17 is de FN-curve weergegeven. De waarde van het groepsrisico is lager dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

¹³ Verantwoording groepsrisico realisatie LNG-installatie, 10 oktober 2013

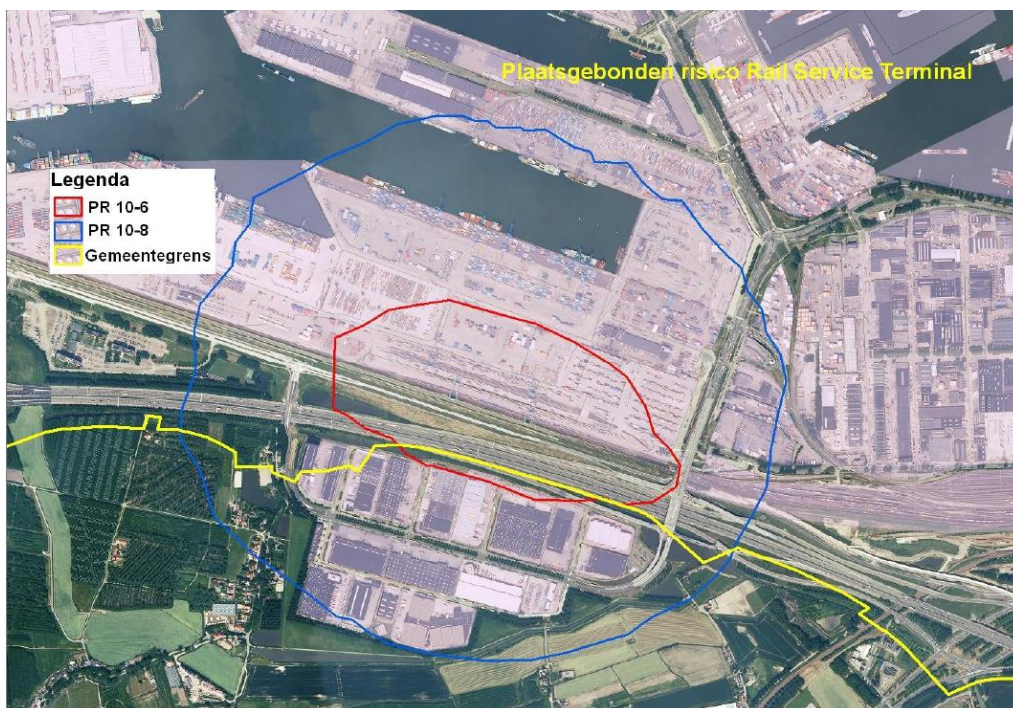


Afbeelding 17: FN-curve groepsrisico LNG-installatie, bron: AVIV, Risicoanalyse LNG-tankstation Distripark Rotterdam, 20 augustus 2013

Rail Service Center

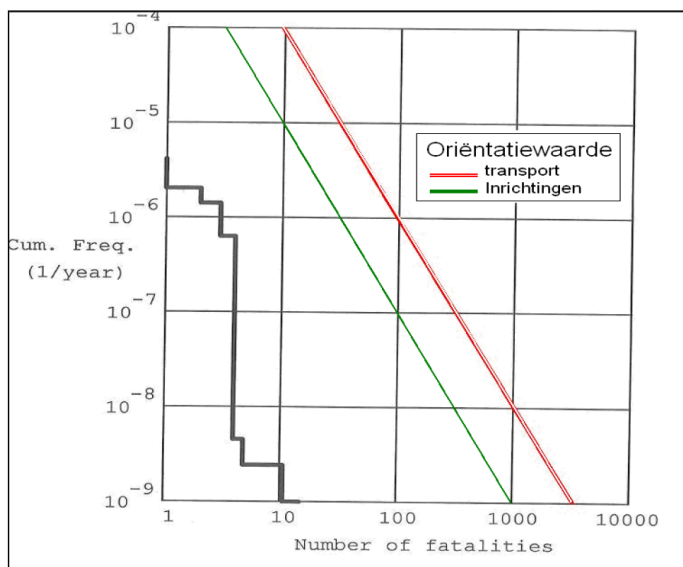
Het Rail Service Center Waalhaven (Rsc) is gevestigd aan de Albert Plesmanweg 200 op het industrieterrein Waalhaven, ten noorden van Albrandswaard. Het is een inrichting waarin containertreinen worden gelost en geladen. Onder de containers bevinden zich ook containers met gevaarlijke stoffen. Het Rail Service Center valt onder het regime van het Bevi. De voor externe veiligheid relevante scenario's zijn die van een plasbrand, gaswolkexplosie, en giftige wolken. Het voor EV bepalende scenario is het catastrofaal falen van een container met een tot vloeistof verdicht toxisch gas.

Op afbeelding 18 zijn de PR 10^{-6} en PR 10^{-8} risicocontouren van de inrichting weergegeven. Hieruit blijkt dat de PR 10^{-6} contour voor plaatsgebonden risico de noordelijke gemeentegrens overschrijdt. Binnen de PR 10^{-6} zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen.



Afbeelding 18: PR-contouren Rsc (bron: DCMR, Risico-inventarisatie t.b.v. EV-visie, d.d. 17 oktober 2011)

De PR10⁻⁶ contour (rood) is in dit bestemmingsplan opgenomen als 'Veiligheidszone – Bevi'. Daarnaast is op afbeelding 19 is het berekende groepsrisico van deze inrichting weergegeven.



Afbeelding 19: Fn-curve groepsrisico Rail Service Center, (bron: DCMR, Risico-inventarisatie t.b.v. EV-visie, d.d. 17 oktober 2011)

Uit bovenstaande blijkt dat er volgens de definitie van het groepsrisico nog net sprake is van een groepsrisico, omdat het aantal potentiële slachtoffers 10 bedraagt. Het maximale groepsrisico ligt bij 10 slachtoffers bij een kans van 2×10^{-9} (0,0002x de oriëntatiewaarde).

Bevi voor RSC

Het RSC veroorzaakt met haar activiteiten op grond van haar huidige milieuvergunning een plaatsgebonden risicocontour die grenst tegen de bedrijfsbebouwing van Distripark Albrandswaard langs de A15 (zie afbeelding

18). In het kader van de –nog niet formeel vastgestelde maar wel op stapel zijnde- nieuwe rekenmethode voor stuwadoorsbedrijven in het kader van de BEVi zal – ook wanneer de activiteiten van RSC niet veranderen en hetzelfde blijven- de risicocontour van RSC verlegd en verruimd worden. In dat geval is berekend dat de indicatieve risicocontour van RSC over de A15 , ter hoogte van het midden van het Distripark en dus significant over het grondgebied van de gemeente Albrandswaard komt te liggen (zie afbeelding 19).



Afbeelding 19: indicatieve situatie plaatsgebonden risicocontour RSC bij toepassing van de nieuwe concept rekenmethodiek

De oplossing voor het knelpunt van RSC ligt in een veiligheidscontour

Voor het aspect externe veiligheid bestaat bij bedrijventerreinen die bestemd zijn voor risico veroorzakende bedrijven behoefte aan meer gebiedsgericht (en minder projectgericht) beheer. Het huidige wettelijke instrumentarium op grond van het Bevi maakt dit mogelijk met het instrument van de (gebiedsgebonden) veiligheidscontour. Dat instrument houdt in dat bij ontwikkelingen bij risico veroorzakende bedrijven, het plaatsgebonden risico alleen op de veiligheidscontour rond het plangebied wordt getoetst. Activiteiten binnen deze contour worden dan onderling niet meer getoetst. De rechtvaardiging van deze systematiek ligt in het feit dat binnen een veiligheidscontour alleen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn, voor zover die functioneel gebonden zijn aan het gebied of de daarin gelegen risico veroorzakende bedrijven. Dit systeem garandeert dat het plaatsgebonden risico buiten de veiligheidscontour niet toeneemt, terwijl de vestiging en uitbreiding van risico veroorzakende bedrijven niet wordt belemmerd door functioneel gebonden kwetsbare functies binnen de contour.

Hoe te komen tot een veiligheidscontour

In het kader van het vaststellen van een veiligheidscontour heeft de gemeente Albrandswaard overleg gevoerd met DCMR, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam. Tijdens deze gesprekken is naar voren gekomen dat het vaststellen van een Veiligheidscontour een gezamenlijke aangelegenheid is. Het plangebied voor de beoogde Veiligheidscontour omvat het Distripark Albrandswaard, de Eemhaven en een deel van de Waalhaven. In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan Waal-

Eemhaven is de verwachting dat de Veiligheidscontour eind 2016 vastgesteld kan worden. Het belangrijkste ingrediënt voor die vaststelling zijn bestemmingsplannen met een omschrijving van de functionele binding, zo geeft het BEVI aan.

Functionele binding

Het begrip functionele binding (als bedoeld in artikel 14 van het Bevi) is niet eenduidig gedefinieerd in het Bevi. Het wordt alleen omschreven in de toelichting op het artikel waaruit blijkt dat het begrip 'restrictief' moet worden toegepast. Het moet gaan om inrichtingen die een functionele binding hebben met het gebied of de Bevi-inrichtingen in het gebied, zoals een douanekantoor op een haven terrein of een verblijfsgebouw voor de werknemers van het gebied. In dit bestemmingsplan is dit op verschillende manieren geborgd.

De eerste verzekering dat alleen functioneel gebonden objecten zijn toegelaten, ligt besloten in het artikel (artikel 6) dat voor het hele Distripark van toepassing is. Het Distripark is bestemd voor goederendistributiecentra. In de begripsbepalingen van de planregels is dit nader gedefinieerd. Het betreft onder andere het verwerken en bewerken van goederen als ook de opslag en expeditie/distributie. Hieruit blijkt ook de functionele binding met de bedrijvigheid in het Waal-Eemhavengebied.

Zoals ook blijkt uit paragraaf 2.5.2 en artikel 6 zijn verder alleen functies toegestaan, zoals horeca en kantoren, die behoren bij de goederendistributiecentra. De bestemming voorziet uitsluitend in bedrijvigheid die naar zijn aard past bij het karakter van het gebied, één van de leidende criteria om te beoordelen of er van functionele binding sprake is.

De tweede verzekering op dit punt wordt geboden door de planregel in artikel 6 om nieuwe kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een wat groter kantoorgebouw) niet toe te staan. Op het moment dat de Veiligheidscontour is vastgesteld is het mogelijk om kwetsbare objecten toe te staan mits er sprake is van functionele binding. Dit kan door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (besluit door College van B&W) mogelijk gemaakt worden. Via de wijzigingsbevoegdheid is geregeld dat (beperkt) kwetsbare objecten enkel zijn toegelaten als ze functioneel gebonden zijn. Wat vervolgens in het plan onder functionele binding moet worden verstaan blijkt uit artikel 1 van de planregels (de begripsbepalingen). Tot slot worden ook nieuwe kwetsbare objecten die niet functioneel gebonden zijn uitgesloten.

Gevolgen voor de bestemmingplanregels

Aanvullend op de staat van wijzigingen onderdeel 6.1 moet het element "nieuwe kwetsbare objecten" onder a. sub 6 aangevuld worden met een sub 7 "nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als er geen sprake is van functionele binding". Dit om nieuwe saneringssituaties te voorkomen. Omdat de term functionele binding niet omschreven staat in de wet wordt deze als onderstaand opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Samen met de functionele binding speelt het begrip "(beperkt) kwetsbare objecten" een rol in de afweging. Voor deze laatste term is het BEVI van toepassing.

Functionele binding (begripsbepaling)

"Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transporteren van goederen en (grond)stoffen en/of Het bedrijfsmatig uitwisselen of leveren van goederen, grondstoffen, diensten, personeel of bedrijfsmiddelen met of aan inrichtingen, objecten of activiteiten die zijn gelegen of worden verricht in het deel van het havengebied waarvoor een veiligheidscontour wordt vastgesteld."

9.7.2.4 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied hebben drie ontwikkelingen plaats. Enerzijds rechtstreekse ontwikkelingen en anderzijds door het mogelijk maken van extra woningen middels een wijzigingsbevoegdheid. In deze paragraaf is een verantwoording gegeven betreffende de ontwikkelingen.

Pieter Klobbaertlaan

Het gebied waar de drie woningen worden toegevoegd is gelegen buiten de toetsingszone van leidingen en de rijksweg A15. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bijzondere milieuhinderlijke inrichtingen aanwezig. Daarnaast is sprake van een continuering van de woonbestemming, op basis van voorgaand planologisch regiem.

Slot Valkensteinsedijk 40

De ontwikkeling maakt twee woningen mogelijk, per saldo wordt op de locatie één woning toegevoegd. In het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen in de vorm van transportroutes van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en een inrichting. De woningen zijn niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contouren van risicobronnen.

Met betrekking tot de buisleidingenstraat is het plangebied gelegen buiten de veiligheidszone van 55 meter. Op basis van een uitgevoerde QRA kan gesteld worden dat de waarde van het groepsrisico voor de leiding A-559 in de oude en nieuwe situatie vergelijkbaar is en onder de oriëntatiewaarde gelegen (0,06 x oriëntatiewaarde). Voor de aardgastransportleiding A-517 heeft ook een berekening van het groepsrisico plaatsgevonden. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico bedraagt voor zowel de huidige en nieuwe situatie 0,000132. De oriëntatiewaarde wordt hiermee niet overschreden. Het invloedsgebieden van de DPO-leiding, de Groene Kruisweg en de inrichting Ziegler overlappen het gebied niet.

Visie Molendijk

In onderhavig bestemmingsplan is 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' opgenomen, waarmee maximaal 26 nieuwe woningen worden toegevoegd. In het kader van het aspect externe veiligheid dient, ten aanzien van het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid, de haalbaarheid van deze toekomstige ontwikkeling aangetoond te worden. Om de haalbaarheid aan te tonen is in onderhavige paragraaf ingegaan op de directe belemmeringen vanuit externe veiligheid ten aanzien van de ontwikkeling. Hierbij spelen met name de PR 10^{-6} risicocontouren, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, een rol. Pas bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid dient het groepsrisico verantwoord te worden. Het verantwoorden van het groepsrisico kan deel uitmaken van de bepalingen die gesteld worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Het groepsrisico kan echter geen directe belemmering kan zijn voor de haalbaarheid, omdat het bevoegd gezag verantwoordelijk is voor het accepteren van de veiligheidssituatie ten aanzien van het groepsrisico.

Risicobronnen

In en in de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg (N492)
- Buisleidingenstraat
- Hogedruk aardgasleidingen W504-18,
- 24 inch RRP-productenleiding

Transport van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg (N492)

Zoals aangegeven in paragraaf 9.7.2.1 heeft de Groene Kruisweg (N492) geen PR 10^{-6} contour. Hiermee vormt de Groene Kruisweg geen belemmering ten aanzien van de haalbaarheid van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het uitvoeren van de wijzigingsprocedure dient het groepsrisico vanuit deze transportroute verantwoord te worden.

Buisleidingenstraat

Uit de risicokaart blijkt dat de PR10⁻⁶ risicocontour (30 meter) van de Propyleen PMK110-leiding van Shell tot buiten de gereserveerde strookbreedte van de buisleidingenstraat reikt en is voor een klein deel gelegen binnen de zone aangeduid als 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1. Binnen deze PR10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Dit betekent ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid dat ter plaatse een directe belemmering bestaat voor nieuwe woningen. In de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de PR10⁻⁶ contour in acht moet worden genomen. In het kader van het uitvoeren van de wijzigingsprocedure dient tevens het groepsrisico vanuit de buisleidingenstraat verantwoord te worden.

Hogedruk aardgasleiding W-504-18-KR-002

Deze buisleiding is begrensd tot 12 bar in werkdruk en kent geen PR 10⁻⁶ contour. Hiermee vormt de deze aardgasleiding geen belemmering ten aanzien van de haalbaarheid van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het uitvoeren van de wijzigingsprocedure dient het groepsrisico vanuit deze transportroute verantwoord te worden.

24 inch RRP-productenleiding

De 24 inch RRP productenleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij heeft een PR 10⁻⁶ contour van 50 meter. Binnen deze PR10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Dit betekent ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid dat ter plaatse een directe belemmering bestaat voor nieuwe woningen. In de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de PR10⁻⁶ contour in acht moet worden genomen. In het kader van het uitvoeren van de wijzigingsprocedure dient tevens het groepsrisico vanuit deze buisleiding verantwoord te worden.

9.7.2.5 Gezamenlijke veiligheidscontour

In het kader van het vaststellen van een gezamenlijke veiligheidscontour (art. 14 Bevi) heeft de gemeente overleg gevoerd met Port of Rotterdam, de gemeente Rotterdam en de DCMR. Deze gezamenlijke veiligheidscontour includeert een aantal bedrijven in de Waal-/ Eemhaven en het Distripark in de gemeente Albrandswaard. Tijdens deze gesprekken is naar voren gekomen dat het vaststellen van de gebiedsgebonden veiligheidscontour een gezamenlijke aangelegenheid is, waarin de gemeente Rotterdam trekker zal zijn voor dit (gezamenlijke) bestuurlijke besluit. Omdat op dit moment onduidelijk is wanneer de contour gezamenlijk kan/gaat worden vastgesteld, heeft de gemeente Albrandswaard gekozen om het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' al doorgang te laten vinden, zonder de gebiedsgebonden veiligheidscontour op te nemen.

In dit bestemmingsplan wordt de gezamenlijke veiligheidscontour dus niet planologisch-juridisch vastgelegd. Omdat de gemeente voornemens is deze contour in samenspraak met de genoemde partijen vast te leggen, is ter voorbereiding een bepaling opgenomen die er op ziet dat voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten binnen deze contour sprake moet zijn van een 'functionele binding'. Enkel bedrijven met een functionele binding met de Waal-/Eemhaven worden toegestaan in het Distripark met name gericht op goederendistributie.

Omdat de functionele binding in principe wordt geborgd in de regels van de gezamenlijke veiligheidszone, welke in dit bestemmingsplan niet is opgenomen, wordt in de bestemming 'bedrijventerrein' een gelimiteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd. Met het opnemen van deze gelimiteerde lijst wordt geanticipeerd op het vaststellen van de gezamenlijke veiligheidscontour.

9.7.3 Conclusie

In het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen in de vorm van transportroutes van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, Bevi-inrichtingen en een enkele BRZO-inrichting. Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10⁻⁶ contouren van genoemde risicobronnen. Daarmee is geen sprake van saneringssituaties. Het

bestemmingsplan is in beginsel een conserverend plan. Daarom gelden ook geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid ten aanzien van het groepsrisico.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geldt het volgende. Aan de Pieter Klobbaertlaan worden drie extra woningen toegevoegd, buiten de toetsingszone van leidingen en de rijksweg A15. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bijzondere milieuhinderlijke inrichtingen aanwezig.

De Slot Valkensteinsedijk 40 vervolgens. De invloedsgebieden van de DPO-leiding, de Groene Kruisweg en de inrichting Ziegler overlappen het gebied niet. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe, zoals blijkt uit berekeningen.

Als laatste de Visie molendijk (wijzigingsbevoegdheid). Geconcludeerd kan worden dat het ten aanzien van de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid een tweetal PR10⁻⁶ contouren in acht dienen te worden genomen in het kader van het invullen van de wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe is in de wijzigingsregels een bepaling opgenomen.

De wijziging is haalbaar mits de PR10⁻⁶ contouren in acht worden genomen. Hoewel het groepsrisico geen belemmering is voor de haalbaarheid dient een verantwoording van het groepsrisico voor de genoemde risicobronnen opgenomen te zijn bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Ook hiertoe zijn bepalingen opgenomen in de wijzigingsregels.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg beoordeeld door de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR). De VRR adviseert bij herontwikkelingen eisen te stellen met betrekking tot de vluchtmogelijkheden van personen. In het kader hiervan is in de woonbestemming een bepaling opgenomen welke ziet op de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen.

9.8 Overige belemmeringen

9.8.1 Kader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied bevinden zich twee hoogspanningsverbindingen (afbeelding 20). Het betreffen twee 150 kV-leiding met een indicatieve magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden. Deze zones valt binnen het plangebied en overlapt de woonbestemming.



Afbeelding 20: plangebied (zwart gestippeld) en ligging 150 kV-leiding

Voor de veiligheid en voor de instandhouding van deze verbinding dient een afstand aangehouden te worden van de gebouwen en werkzaamheden tot een hoogspanningsleiding. Deze norm is mede gebaseerd op zaken als draadbreek, elektrische ontleding en ijzelaftzetting. Voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 KV betreft dit 2 x 25 meter vanuit het hart van de leiding.

Langs de hoogspanningsverbindingen ligt een magnetisch veld. De sterkte van een magneetveld wordt uitgedrukt in microtesla. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM in oktober 2005 (kenmerk SAS/2005183118) gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig worden blootgesteld aan een magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gevoelige bestemmingen die hieronder vallen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

De VROM nota "Nuchter omgaan met risico's" legt als beleidsdoel vast dat er zo weinig mogelijk nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen (VROM, 2004). In oktober 2005 heeft de toenmalige Staatssecretaris van VROM zijn beleidsadvies aan gemeenten, provincies en netbeheerders verzonden (VROM, 2005). Deze partijen worden geadviseerd om bij het realiseren van woonwijken, bij nieuwbouw van bovengrondse hoogspanningslijnen of bij ingrijpende wijzigingen aan bestaande lijnen, te voorkomen dat er gevoelige bestemmingen binnen een zone komen te liggen waar het jaargemiddelde magnetische veld sterker is dan 0,4 microtesla.

9.8.2 Onderzoek

Binnen dit bestemmingsplan liggen twee hoogspanningsverbindingen. Het betreft de 150 kV-verbinding Waalhaven – Botlek met een indicatieve magneetveldzone van 2 x 80 meter en de 150 kV-verbinding Krimpen – Waalhaven met ook een indicatieve magneetveldzone van 2 x 80 meter. Een specifieke magneetveldzone is voor deze verbindingen niet bekend.

Uitgangspunt voor de regeling in het bestemmingsplan met betrekking tot de magneetveldzones is dat er in elk geval geen nieuwe gevoelige objecten binnen de indicatieve magneetveldzones mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de bestaande gevoelige objecten zal de bestemmingsregeling ongewijzigd blijven.

Het voorkomen van nieuwe gevoelige objecten binnen de magneetveldzone kan op twee manieren. De eerste manier is de magneetveldzone op de kaart aan te geven met een regeling in de regels waarin is opgenomen dat er geen nieuwe gevoelige objecten binnen die zone mogen worden gevestigd. Daarmee wordt direct duidelijk waar de zone is gelegen en wat de bedoeling ervan is. Een minder expliciete manier is het voorkomen van

nieuwe gevoelige objecten door in de hoofdbestemmingen ter plaatse van de magneetveldzone geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken. Ook op die manier wordt voorkomen dat nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen de leiding zelf te regelen door middel van de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding". De breedte van de zone is gelijk aan de zakelijke rechtstrook. Binnen de dubbelbestemming zijn bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding mogelijk. Om te voorkomen dat binnen de bestemming bouwwerken of andere werken gerealiseerd worden die het goede functioneren van de verbinding kunnen frustreren is een daarop toegespitste bouwregeling opgenomen alsmede een aanlegvergunningstelsel.

De onderliggende bestemmingen zijn geïnventariseerd en daaruit is de conclusie getrokken dat op grond daarvan geen nieuwe gevoelige objecten binnen de magneetveldzones mogelijk zijn. Om te voorkomen dat in de toekomst wel nieuwe gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt is de magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding hoogspanningsverbinding'. In de regels is aan die aanduiding gekoppeld dat daarbinnen geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan, zoals wonen, scholen, crèches en kinderdagverblijven.

9.8.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect overige belemmeringen geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

9.9 Duurzaamheid

9.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

9.9.2 Onderzoek

Bij voorgenomen ontwikkelingen wordt voorgenomen zo duurzaam mogelijk te bouwen. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast wordt ook zo duurzaam mogelijk omgegaan met bestaande bebouwing. Daar waar leegstand ontstaat in bijvoorbeeld kantoren, daar wordt in dit bestemmingsplan de

mogelijkheid geboden deze te benutten voor woningenbouw. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan de duurzaamheid van bestaande gebouwen.

9.9.3 Conclusie

De haalbaarheid van het aspect duurzaamheid wordt gezien het bovenstaande haalbaar geacht.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De kosten met betrekking tot voorgenomen ontwikkelingen zijn al verhaald en/of komen voor de rekening van de gemeente Albrandswaard. Enkel voor de kosten met betrekking tot ontwikkelingen die aan particulieren toebehoren zal een anterieure overeenkomst met de belanghebbende worden getekend of is sprake van reeds bestaande bouwrechten.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een beheerregeling die bedoeld is om bouwmogelijkheden te bieden. Aan deze bouwmogelijkheden kunnen restricties gebonden worden. Daar waar aspecten als privacy, bezonning of hinder een rol spelen, zijn randvoorwaarden gesteld.

Daarnaast zijn enkele nieuwe ontwikkeling mogelijk: de uitbreiding van Intratuin Rhoon, drie extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan, één extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk 40 en de wijzigingsbevoegdheid Visie Molendijk.

Met de uitbreiding van de Intratuin wordt ingespeeld op het gebied waar zich drie tuincentra bevinden. De uitbreiding is voorzien binnen de nu al vigerende bedrijfsbestemming. Voor de Plantanhal is al een ruimtelijke procedure doorlopen voor een verruiming. Daarnaast geldt voor Van Rosmalen dat een bouwvlak is opgenomen ten behoeve van bebouwing.

De drie extra woningen aan de Pieter Klobbaertlaan zijn voorzien binnen een al bestaand woongebied. De betreffende woningen zullen zowel in massaliteit en omvang van het perceel kleiner zijn dan de al aanwezige woningen. De vraag naar deze type woningen is aanwezig zoals blijkt uit de Woningmarktstrategie en woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020, waaraan in dit bestemmingsplan wordt voldaan. Dat geldt ook voor het toevoegen van één extra woning aan de Slot Valkensteinsedijk 40.

Voor de Visie Molendijk tot slot, is in het verleden al een raadsbesluit genomen. De visie is mede tot stand gekomen door samen te werken met omwonenden. De variant die mogelijk wordt gemaakt is uitgewerkt door de omwonenden. Een doorvertaling van deze visie is in dit bestemmingsplan opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij de uitwerking van die bevoegdheid dient nogmaals de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

Voor de overige ontwikkelingen geldt dat ter plaatste al bebouwing aanwezig is of dat gebruik wordt gemaakt van de vigerende rechten. Hiermee wordt ingespeeld op datgene wat al mogelijk was gemaakt, maar nog niet was toegepast.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, welke als bijlage 7 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In totaal zijn drie inspraakreacties ontvangen.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio Zuid-Holland Zuid;
- provincie Zuid-Holland;
- stadsregio Rotterdam;
- Waterschap Hollandse Delta;
- BOOR, gemeentewerken Rotterdam;
- VRR;
- Leidingbeheerders;

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, welke als bijlage 7 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In totaal zijn tien overlegreacties ontvangen.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met

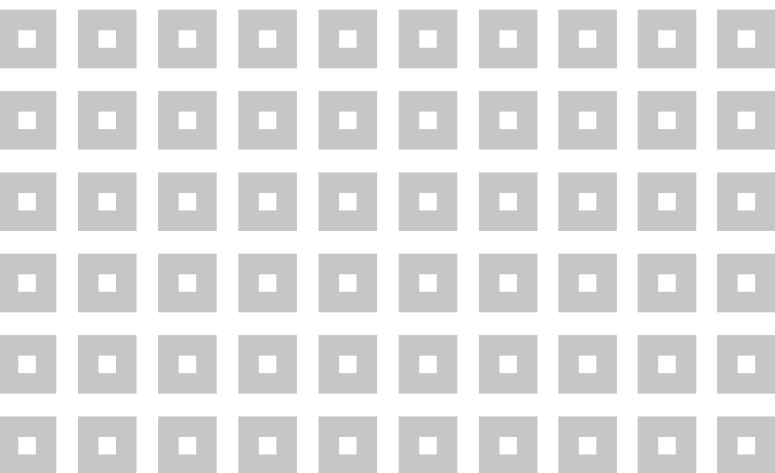
de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen en staat van wijzigingen, die als bijlage 9 aan deze toelichting is toegevoegd.

11.3 Vaststellingsfase

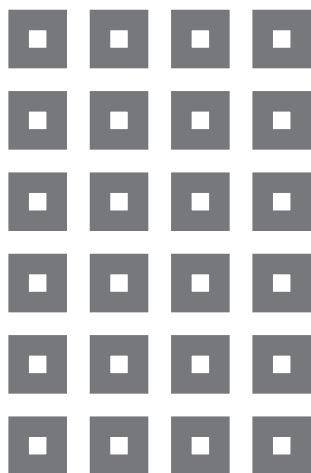
Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69