

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Planbeschrijving	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Ontwikkelingen	5
2.3 Juridische aspecten	11
3. Ruimtelijke Ordening	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.4 Conclusie	21
4 Natuur en landschap	21
5 Water	25
6 Archeologie en cultuurhistorie	31
7 Milieu	32
7.1 Algemeen	32
7.2 M.e.r.-beoordeling	32
7.3 Bodemkwaliteit	33
7.4 Akoestische aspecten	34
7.5 Luchtkwaliteit	36
7.6 Milieuzonering	38
7.7 Externe veiligheid	39
7.8 Overige belemmeringen	41
8 Uitvoerbaarheid	42
8.1 Economische uitvoerbaarheid	42
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.3 Handhavingsaspecten	44

Bijlagen

- Bijlage 1 HKB Stedenbouwkundigen (2012) *Landschapontwikkelingsplan Polder Albrandswaard*
- Bijlage 2 HKB Stedenbouwkundigen (2015) *Beeldkwaliteitsplan Polder Albrandswaard*
- Bijlage 3 Afwegingskader Albrandswaardsedijk, KuiperCompagnons, februari 2021
- Bijlage 4 Ontwikkelingsplan Polder Albrandswaard Zuidoost, KuiperCompagnons, 25 februari 2021
- Bijlage 5 Actualisatie ecologische quickscan, KP Adviseurs, 22 juli 2021
- Bijlage 6 Rapport verkennend (water)bodemonderzoek, KP Adviseurs, 10 augustus 2021
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, 2 augustus 2021
- Bijlage 8 Archeologisch advies, BOOR, 2016
- Bijlage 9 Stikstofdepositieberekeningen, KuiperCompagnons, juli 2021
- Bijlage 10 Nota Vooroverleg (voorontwerp) bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard Zuidoost'
- Bijlage 11 Verslag draagvlak indicatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Vooraf

Voorliggende toelichting is de aanzet voor de toelichting op bestemmingsplan 'Drie woningen Albrandswaardsedijk'. In dit document wordt ingegaan op de gewenste bestemmingsplanwijziging om de ontwikkeling van 3 woningen aan de Albrandswaardsedijk mogelijk te maken, geeft een beschrijving van de ontwikkeling en geeft de motivering waarom deze ontwikkeling gewenst is. In een later stadium zal deze toelichting worden uitgebouwd tot een volwaardige toelichting.

Aanleiding

Enige jaren geleden is gestart met de transformatie van Polder Albrandswaard. Het daartoe opgestelde Landschapsonwikkelingsplan en daarop volgende Beeldkwaliteitplan sturen aan op het verwijderen van glastuinbouwcomplexen in de polder met als doel de aanwezige landschappelijke kenmerken te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegenover het verwijderen van de kassen en bijbehorende opstallen staat de ontwikkeling van in totaal 23 woningen in de polder. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan Polder Albrandswaard verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

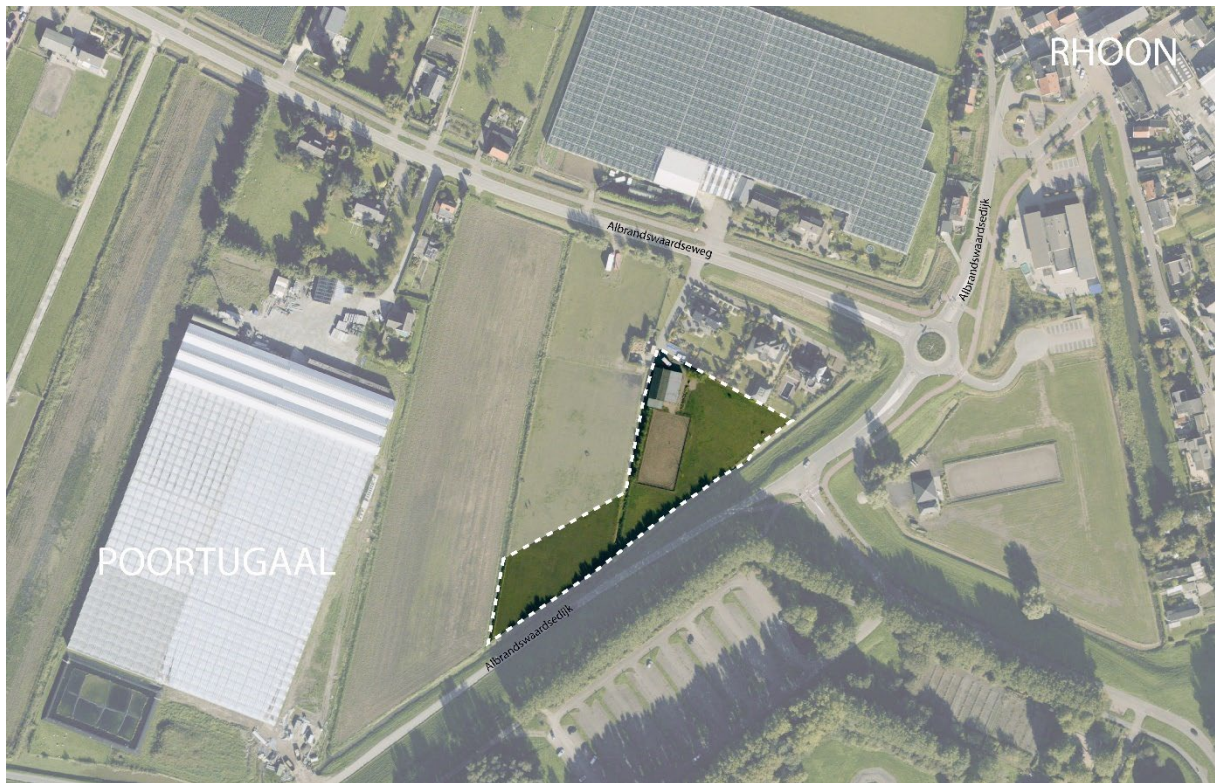
Wijzigingsbevoegdheid 5 omvat de ontwikkeling van maximaal 3 vrije kavels. Uit verkennende studies is gebleken dat de invulling niet of nauwelijks past binnen de kaders die voor de locatie gelden. De locatie biedt ruimte aan maximaal 2 woningen. Een derde woning op de locatie is niet inpasbaar. Tegelijkertijd is voor het perceel ten oosten van het wijzigingsgebied een marktinitiatief ingediend voor de realisatie van een nieuwe woning. Voorliggend bestemmingsplan combineert deze twee projecten.

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is enerzijds om invulling te geven aan de invulling van wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 5 aan de Albrandswaardsedijk en anderzijds medewerking te verlenen aan een aansluitend marktinitiatief ten oosten van de wijzigingsbevoegdheid. Met het combineren van deze twee projecten wordt ook aan de zuidoostkant van de polder een definitieve uitwerking gerealiseerd, zonder dat in de polder meer woningen worden gerealiseerd dan voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden ten noorden van de Albrandswaardsedijk, in Poortugaal en Het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven. De gronden omvatten het wijzigingsgebied 5 zoals opgenomen in bestemmingsplan Polder Albrandswaard en de agrarische gronden ten oosten daarvan.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied in wit omlijnd (bron: Google Earth)

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Hoofdstuk 3 tot en met 9 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de wijziging en gaat in op, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte worden in hoofdstuk 10 en 11 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De huidige situatie wijkt af van de planologische situatie. In deze paragraaf worden beide situaties beschreven.

Huidige situatie

Het plangebied heeft nu nog een agrarische bestemming. De gronden op het perceel zijn onverhard, op het oostelijke perceel is een paardenbak aanwezig. De ontsluiting van de gronden vindt plaats via de Albrandswaardseweg. Het perceel waarop wijzigingsgebied 5 zich bevindt, kent aan de noordzijde een tweede wijzigingsgebied (nr. 4) waarvoor inmiddels een wijzigingsplan is vastgesteld ten behoeve van 2 vrije kavels. Langs de omliggende wegen, zoals de Albrandswaardseweg, de Albrandswaardsedijk en de Dorpsdijk zijn bebouwingslinten aanwezig. In het landschapsontwikkelingsplan en het Beeldkwaliteitplan is een visie opgenomen hoe het landschap zich zou kunnen ontwikkelen met behoud van het oorspronkelijke open karakter van de polder en tegelijkertijd het toevoegen van woningen. Om dit te bewerkstelligen is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kwaliteit van het landschap ter plaatse te verbeteren, zoals het versterken van het bebouwingslint aan de Albrandswaardsedijk.





Overzichtsfoto's bestaande situatie

Afbeelding 2.1: Bestaande situatie aan de Albrandswaardsedijk

Planologische situatie

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Polder Albrandswaard dat op 15 september 2015 is vastgesteld. Voor een deel omvat dit nieuwe bestemmingsplan de invulling van de wijzigingsbevoegdheid die is toegekend aan wijzigingsgebied 5. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal 3 woningen toegestaan. Bijbehorende randvoorwaarden zijn:

- a. de ontwikkeling past binnen het gestelde in:
 - het Beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in de bijlage;
 - het Landschapsonwikkelingsplan, zoals opgenomen in de bijlage;
- b. middels onderzoek dient te worden aangetoond dat:
 - er geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn op het gebied van bedrijven- en milieuzonering en externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van beschermde flora en fauna;
 - het plan voldoet aan de geluidsnormen, zoals bepaald in de Wet geluidhinder, dan wel een verleende hogere waarde.

Binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het vrijwel onmogelijk om drie woningen te realiseren én te voldoen aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en Landschapsonwikkelingsplan zijn opgenomen. De locatie is door de vorm en hoekverdraaiing te klein om drie woningen in te passen. Naast het invullen van de wijzigingsbevoegdheid wordt daarom op de agrarische gronden ten oosten van het wijzigingsgebied een marktinitiatief ingepast. Binnen dit initiatief wordt de 'derde' woning – die niet binnen wijzigingsgebied 5 is in te passen alsnog mogelijk gemaakt.

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de eisen conform het Beeldkwaliteitplan en het landschapsonwikkelingsplan. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Ten aanzien van het marktinitiatief en de koppeling met het wijzigingsgebied is op 5 oktober 2020 door de gemeenteraad een positief besluit genomen.



Uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan Polder Albrandswaard

2.2 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven.

2.2.1 Invulling Wijzigingsgebied 5

Wijzigingsgebied 5 is één van de locaties die in bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' is opgenomen om invulling te geven aan het Landschapsontwikkelingsplan. Op de locatie zijn oorspronkelijk 3 woningen voorzien.

Aan de Albrandswaardsedijk ligt wijzigingsgebied 5. Hier geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee 3 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie is relatief klein en de vorm van de kavels door de hoekverdraaiing ten opzichte van de weg is ongunstig. Daarbij komt dat de wijzigingsregels die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen ertoe leiden dat de bouw van drie woningen praktisch onmogelijk is. Dit heeft onder meer te maken met de verschillende afstandsmaten die tussen de woning en de kavelgrenzen moeten worden aangehouden.

Naast het feit dat drie woningen binnen de wijzigingsregels en richtlijnen van het beeldkwaliteitplan niet te realiseren zijn, ontstaat ook een verkaveling die stedenbouwkundig niet wenselijk is. De woningen staan midden op de kavels en maken het gebruik van de kavels inefficiënt. Drie relatief kleine kavels met kleine achtertuinen leiden tot een ongewenst beeld zijn daarnaast niet efficiënt in te delen en daardoor moeilijk te verkopen.

Bovendien wordt de woonkwaliteit van de meest westelijke kavel sterk bepaald door openbare gebruik van het gewenste boerenpad langs de locatie en de uitstraling van de kassen die zeker in de avond/nacht en winterperiode door lichtuitstraling overlast geven. De ongunstige vorm en de afmetingen

van de kavels bieden weinig ruimte en mogelijkheden om de lichtoverlast in de tuin en de woning te verminderen.

Door binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid 2 woningen te realiseren ontstaat voldoende ruimte om de woningen op een stedenbouwkundige wijze in te passen én is ruimte om het gewenste boerenpad aan te leggen. Bovendien krijgt de westelijke woning een bredere tuin, waarmee voldoende ruimte ontstaat om beplanting aan te leggen en een buffer te creëren richting het boerenpad en de kassen.

De woningen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag met kap met een kaprichting in de lengte van de polder. Ook eventuele aan- en uitbouwen bij de woning volgen die kaprichting. Vóór de woningen langs loopt een gezamenlijke ontsluitingsweg die de kavels met de Albrandswaardsedijk verbindt.

Aan de achterzijde van de kavels wordt een nieuwe watergang aangelegd. Hierdoor wordt water aangelegd voor de benodigde watercompensatie en ontstaat een natuurlijke grens tussen de kavels en het achterliggende weiland. Bovendien maakt de watergang het mogelijk de derde kavel (marktinitiatief) zonder kunstwerk (brug, dam of duiker) te bereiken en aan te sluiten op de riolering die vanuit de noordzijde langs het boerenpad en de ontsluitingsweg voor de twee andere kavels langs komt te liggen.

De verdere invulling van de locatie wordt beschreven in paragraaf 2.2.4 Planvisie.

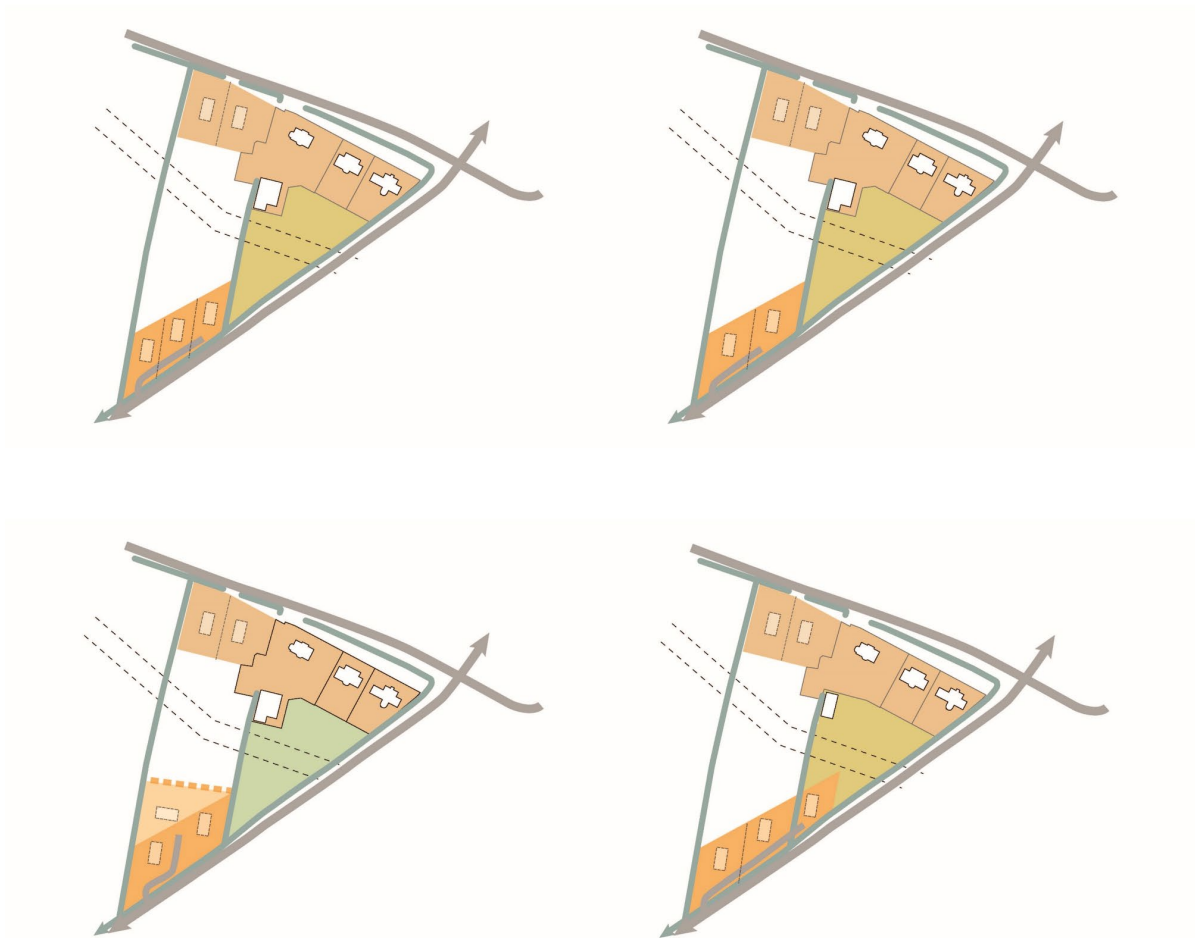
2.2.2 Marktinitiatief Polder Albrandswaard Zuidoost (familie Groenenboom)

In maart 2019 is door de familie Groenenboom een principeverzoek ingediend om op het agrarische deel van hun perceel een nieuwe woning te mogen realiseren. Het marktinitiatief maakt enerzijds de wens van de familie Groenenboom om een nieuwe woning op hun perceel te realiseren mogelijk en vormt daarnaast een aanvulling op de wijzigingsbevoegdheid (zie ook 2.2.3 Afwegingskader Albrandswaardsedijk).

Het initiatief voorziet in een vrijstaande woning in de zuidelijke punt van het (agrarische) perceel. De bestaande schuur achter de huidige woning aan de Albrandswaardsedijk 120 blijft grotendeels behouden, maar zal worden opgeknapt, waarbij een gedeelte mogelijk als overkapping wordt uitgevoerd. De uitbouw van de schuur aan de zuidzijde wordt verwijderd, waardoor er meer openheid en een breder doorzicht ontstaat vanaf de dijk richting het westen. Het initiatief houdt verder rekening met deze doorzichten doordat slechts een klein gedeelte van het perceel een woonbestemming krijgt. Binnen deze bestemming is uitsluitend 1 bouwvolume toegestaan. De nu nog agrarisch bestemde gronden worden bestemd als tuin, zonder verdere bebouwing (behoudens de bestaande, te verkleinen schuur). Hiermee wordt bebouwing van de gronden verder beperkt. Tevens wordt de aanwezige paardenbak verwijderd.

2.2.3 Afwegingskader Albrandswaardsedijk

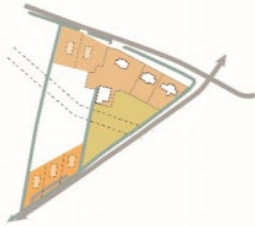
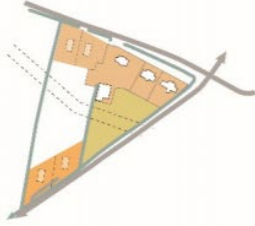
Naar aanleiding van het principeverzoek uit maart 2019 en de studies naar de mogelijke invulling van de twee locaties, is in het voorjaar van 2020 een afwegingskader opgesteld. In dit kader is uiteengezet op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en op welke wijze het marktinitiatief daarop kan aansluiten.



Variantenstudie mogelijke invullingen wijzigingsgebied 5 en kavel fam. Groenenboom

In een beoordelingsmatrix is vervolgens afgewogen in hoeverre de verschillende modellen voldoen aan de kaders op het gebied van planologie (BP, BKP en LOP), de financiële opbrengst en de stedenbouwkundige kwaliteit.

Uit deze afweging blijkt dat een combinatie van twee woningen op de gronden van wijzigingsgebied 5 en 1 woning op het perceel van de familie Groenenboom leidt tot de meest wenselijke ontwikkeling.

	Planologie	Financieel	Stedenbouw
Optie A 	<i>Omdat het plan niet voldoet aan het BKP past het ook niet binnen het planologisch kader van de wijzigings-bevoegdheid.</i>	<i>Score is niet groen, omdat problemen bij de afzet worden verwacht door de matige kwaliteit van de kavelopzet.</i>	<i>Voldoet niet aan de afstandsmaten uit het BKP/LOP.</i>
Optie B 	<i>Past binnen de wijzigings-bevoegdheid.</i>	<i>Voldoet niet aan de financiële doelstellingen en mist een bijdrage aan het gebiedsfonds</i>	<i>Voldoet aan alle uitgangspunten.</i>
Optie C 	<i>Score is rood omdat een aanvullende procedure nodig is om de wijzigings-bevoegdheid op te rekken.</i>	<i>Voldoet aan alle financiële doelstellingen</i>	<i>Score is oranje omdat de stedenbouwkundige typologie niet aansluit op het BKP.</i>
Optie D 	<i>Score is oranje omdat voor de derde woning een aanvullende marktinitiatieven procedure nodig. De initiatiefnemer zal wel zorgdragen voor draagvlak in de omgeving</i>	<i>Met de uitgifte van twee kavels daalt de opbrengst in de grondexploitatie. Daar staat tegenover dat de bijdrage aan het gebiedsfonds wordt opgebracht door het marktinitiatief en worden plan- en aanlegkosten gedeeld</i>	<i>Voldoet aan alle uitgangspunten. Bovendien wordt de bestaande paardenschuur verplaatst en krijgt een passende uitstraling</i>

Afwegingsmatrix uit het Afwegingskader Albrandswaardsedijk

Op 5 oktober 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het afwegingskader en het college de opdracht gegeven het marktinitiatief 'Polder Albrandswaard Zuidoost' (te weten het initiatief van de familie Groenenboom) te onderzoeken in samenhang met wijzigingsgebied 5 van het bestemmingsplan Polder Albrandswaard.

In het voorliggende document is de zogenoemde planvisie verder uitgewerkt en beschreven en gelijktijdig een voorzet gegeven voor de toelichting op het op te stellen bestemmingsplan

2.2.4 Planvisie

Naar aanleiding van het in de gemeenteraad vastgestelde Afwegingskader Albrandswaardsedijk zijn de eerdere schetsverkenningen aangepast en uitgewerkt. Daarbij is de woning binnen het marktinitiatief meer richting de Albrandswaardsedijk geplaatst, waarmee hij volledig binnen de doorgetrokken grens van het wijzigingsgebied valt. Wel wordt de aangrenzende gronden als tuin bij de woning betrokken. Aan de zijde van de Albrandswaardsedijk is een natuurlijke oever voorzien, waarbij extra water wordt gerealiseerd. Ten westen van de woning loopt een pad richting de bestaande schuur aan de noordzijde van de kavel.

Achter de kavels van de wijzigingsbevoegdheid is een nieuwe watergang voorzien. Deze watergang vormt enerzijds een natuurlijke begrenzing met het achtergelegen gedeelte van de polder, maar maakt het ook mogelijk de riolering en ontsluiting van de drie percelen goed te realiseren. Aan de oostzijde van het gebied wordt een zone van 5 tot 10 meter vrijgehouden om de aanleg van een boerenpolderpad mogelijk te maken.



Voorbeeldverkavelingen van de drie woningen aan de Albrandswaardsedijk

De woningen worden gekenmerkt door een eenvoudige hoofdmassa met een kaprichting in de lengte van de polderstructuur. De invulling op de voorbeeldverkaveling is indicatief.

Ontsluiting en parkeren

De woningen worden ontsloten via een gezamenlijke erftoegangsweg tot aan de Albrandswaardsedijk. Het parkeren is voorzien op eigen terrein van de desbetreffende woningen. Op basis van het Handboek verkeersmaatregelen Albrandswaard moet worden voorzien in 2,0 parkeerplaatsen per woning. De kavels zijn voldoende ruim om in twee tot 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Voor bezoekers is daarbij rekening gehouden met een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Indien het aandeel bezoekersparkeren in het openbaar gebied zou worden gesitueerd zou sprake zijn van 0,9 oftewel 1 parkeerplaats voor bezoek. Vanwege de beperkte ruimte in de openbare ruimte en de grootte van de kavels is er echter voor gekozen het bezoekersparkeren ook op eigen terrein te situeren.

Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen op 2 bewoners parkeerplaatsen en 1 bezoekersparkeerplaats per kavel.

Beeldkwaliteit

De ontwikkeling sluit aan op het landschapsonwikkelingsplan en Beeldkwaliteitplan voor de polder. In deze documenten wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.

Het Landschapsonwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP)¹ – vastgesteld in 2012 – heeft als doel de aanwezige landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Met het LOP is het agrarische karakter geborgd, en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt wanneer deze ten goede komen aan de kwaliteit van de polder. De basis van het LOP vormen de kwaliteit van het polderlandschap en de relatie met Rhoon, Poortugaal en de Oude Maas.

Het Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard (BKP)² is de uitwerking van het LOP. Het BKP heeft tot doel om te dienen als ruimtelijk toetsingskader behorende bij het bestemmingsplan, en zal – evenals het LOP -- gebruikt worden bij de welstandstoetsing. Daarnaast vormt het BKP de basis voor de bouwregels. Het BKP zelf is niet juridisch bindend, daarom zijn de ruimtelijke relevante aspecten vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de architectuur wordt gestreefd naar een landelijke beeldkwaliteit.



¹ Bijlage 1: HKB Stedenbouwkundigen (2012) *Landschapsonwikkelingsplan Polder Albrandswaard*

² Bijlage 2: HKB Stedenbouwkundigen (2015) *Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard*



Sfeerimpressies van de gewenste uitstraling van de bebouwing

2.3 Juridische aspecten

De gewenste ontwikkeling 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.

2.3.1 Planmethodiek

Bij de bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard'. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' overgenomen, waaronder onder andere de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

2.3.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan bestaat uit drie 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 zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander 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 dit hoofdstuk 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.

Tuin

De bestemming tuin is opgenomen voor de gronden die op dit moment nog een agrarische bestemming hebben. Met de ontwikkeling vervalt de agrarische bestemming en is deze niet langer doelmatig. Door de bestemming tuin op te nemen wordt voorkomen dat erfbebouwing wordt gerealiseerd en de openheid van het gebied wordt aangetast.

Wonen – 1

De bestemming 'Wonen – 1' is opgenomen voor de woningen binnen het oorspronkelijke wijzigingsgebied 5 en is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen' zoals die in het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' is opgenomen. Enkele specifieke zaken zijn gewijzigd en er is toegevoegd dat binnen de bestemming maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is één bouwvlak opgenomen, waarbinnen twee woningen mogelijk zijn gemaakt. Het bouwvlak is ruimer opgenomen dan de voorbeeldverkaveling om eventuele verschuivingen mogelijk te maken. Verder is bepaald dat elke woning een maximale inhoud van 600 m³ groot mag hebben. Dit volume is gelijk aan de het volume dat binnen de wijzigingsgebieden ten noorden van de locatie aan de Albrandswaardsedijk is toegestaan.

Daarnaast is aangesloten op de in het Beeldkwaliteitplan 'Polder Albrandswaard' gestelde voorwaarde met betrekking tot maximum goot- en bouwhoogte. Ook de erfbebouwingsregels zijn gelijk aan het Beeldkwaliteitplan 'Polder Albrandswaard'. In dit geval betekent dat voor vrijstaande woningen 90 m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Wonen – 2

De bestemming 'Wonen – 2' is opgenomen voor de woning binnen het marktinitiatief en is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen Wonen – 2 is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. Daarnaast is de maximale inhoud van de woning vergroot naar 750 m³ en is erfbebouwing tegelijkertijd uitgesloten. Hiermee is het totaal maximale aantal m³ minder dan binnen 'Wonen – 1' is toegestaan. De bestaande schuur wordt gedeeltelijk verkleind en is – net als in het geldende bestemmingsplan – met een bouwvlak bestemd binnen de bestemming tuin.

Leiding - Water

Ter bescherming van de waterleiding door het plangebied is deze dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan indien deze ten behoeve van (het onderhoud van) de leiding zijn of ter vervanging van bestaande bouwwerken. Er is tevens een aantal werkzaamheden benoemd die verboden zijn of slechts kunnen worden toegestaan middels een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie 1

Binnen het plangebied is sprake van archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien)

die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

Deze bestemming is opgenomen voor de beschermingszone langs de primaire waterkering. Binnen deze bestemming zijn alleen ontwikkelingen toegestaan indien waterstaat- en waterhuishoudkundige belangen van het gebied dit toelaten.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is opgenomen voor de kernzone van de primaire waterkering langs het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling 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 dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbouw en ondergronds bouwen.

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.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft 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. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheid.

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.

2.5.3 Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankkaart, kent een schaal van 1 : 1.000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.



Concept verbeelding (zie tevens bijlage)

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurnuvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

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. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

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

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke

ontwikkeling die ladderplichtig is. Het projectgebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, maar vanwege de omvang niet is de voorliggende ontwikkeling niet ladderplichtig.

Deze ontwikkeling past daarnaast binnen de woningbehoefte die geldt voor de gemeente Albrandswaard volgens de woningbehoefteraming 2019 van de Provincie Zuid-Holland. In de periode 2019-2030 wordt een groei van de woningbouwbehoefte in de regio Rotterdam van 51.310 woningen geprognostiseerd, waarvan 650 woningen in de gemeente Albrandswaard. De voorliggende ontwikkeling lijkt op basis van deze prognoses, passend binnen de woningbouwbehoefte zoals bepaald door de Provincie Zuid-Holland.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei'. Richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Zeekleipolder-landschap' en 'Rivierdeltalandschap'. Richtpunten in veenlandschappen zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de velden.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Richtpunten in rivierdeltalandschappen zijn:

- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren.
- Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de 'dynamische' noordrand en het 'luwe' zuiden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie woningen, geconcentreerd nabij de kern Rhoon. De ontwikkeling respecteert het open middengebied en het herkenbaar houden van de velden. Qua maat en schaal passen de woningen in de omgeving.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Bodem en ondergrond

Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

Energievoorziening

Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

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), Ontplooien (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 – zorgen voor de ontwikkeling van woningen die passen in de toekomstvisie van de gemeente. Vrijstaande woningen met een grote buitenruimte, die passen in de landelijke en dorpse sfeer van de omgeving voldoen hieraan. Daardoor

worden de bestaande kwaliteiten en waarden zoals het landschap en de dorpse karakteristiek 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: Elke dorpskern gaat een aantrekkelijke bestemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. 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.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 3 woningen en past binnen het streven van Albrandswaard om haar dorpen vitaal en aantrekkelijk te houden voor wonen en werken. Binnen de structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken om de drie kernen individueel te versterken. In de structuurvisie wordt een streefbeeld voor 2025 geformuleerd: 'van meer naar beter'. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te worden geschonken aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, als waardevolle structuren en natuurgebieden. In het beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteedt aan de identiteit van het gebied tussen Rhoon en Poortugaal, welke door de ontwikkeling wordt gewaarborgd en versterkt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de uitvoering van de structuurvisie.

Woonvisie Albrandswaard 2016-2025

In de woonvisie Albrandswaard 2016 – 2025 wordt gestreefd naar een kwaliteitsniveau dat gelijk of hoger is dan het huidige niveau. Daarbij wordt (voornamelijk) ingezet op verschillende doelgroepen. Significatie doelgroepen in het huisvestingsbeleid zijn:

- a. inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- b. startende en terugkerende jonge gezinnen;
- c. doorstromers vanuit sociale huurwoningen;
- d. oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm;
- e. inwoners met de laagste inkomensgroepen;
- f. nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
- g. particuliere initiatiefnemers.

Voorliggend initiatief is een initiatief dat voorziet in de behoefte van woningen in de vrije sector. Met dit initiatief wordt hierdoor indirect bijgedragen aan de doelstellingen van de woonvisie, door doorstroming naar de vrije sector te bevorderen en daarmee uiteindelijk sociale, betaalbare woningen voor diverse doelgroepen bereikbaar te maken.

Landschapsonwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP) en Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard (BKP)

Zoals in hoofdstuk 2 van deze toelichting al beschreven heeft de gemeente Albrandswaard specifiek beleid voor de Polder Albrandswaard in de vorm van een Landschapsonwikkelingsplan en

Beeldkwaliteitsplan. Voor de inhoudelijke beschrijving en effecten op het plan wordt verwezen naar de eerdere teksten in onder andere 2.2.4.

3.4 Conclusie

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

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing 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 het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onttwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl 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.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ 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 geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Albrandswaard is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). 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.

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is in 2016 door adviesbureau KP adviseurs een Quicksan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Op basis van deze quickscan wordt geconcludeerd dat enkel niet beschermde soorten en soorten met een provinciale vrijstelling worden verwacht. Voor de Wet natuurbescherming is dus geen ontheffing benodigd. Door KP adviseurs is in juli 2021 een actualisatie uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit dit onderzoek. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

De resultaten van de actualisatie ecologische quickscan komen overeen met die van de quickscan in 2016. In het plangebied is geen nader ecologisch onderzoek benodigd. Wel dient er bij buitenwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de algehele zorgplicht en het broedseizoen.

Bij buitenwerkzaamheden dient in alle gevallen rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van flora en fauna. Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de Wet natuurbescherming ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat 'iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving'. Onderdeel hiervan is het zo veel mogelijk vermijden en beperken van schade aan de te beschermen natuurwaarden (mitigatie), waardoor de noodzaak tot compenserende maatregelen zoveel mogelijk wordt verkleind.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Voor de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief complete berekeningen is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Voor de gebieden Oude Maas (circa 550 m afstand), Oudeland van Strijen (circa 8,9 km afstand) en Haringvliet (circa 9.2 km afstand) geldt dat binnen deze gebieden geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op deze natuurgebieden. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Krammer-Volkerak (circa 16,5 km afstand), Biesbosch (circa 16,4 km afstand) en Solleveld & Kapittelduinen (circa 21,3 km afstand).

Het bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken van de locatie wordt de aanlegfase genoemd. In het onderstaande gedeelte worden de uitgangspunten van de aanlegfase beschreven. De gebruiksfase is aan de orde nadat de vier nieuwe woningen zijn opgeleverd. De woningen worden gasloos gebouwd en veroorzaken zelf derhalve geen emissie tijdens het gebruik. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied genereert voor dit plan geen stikstofemissie omdat de wegen op meer dan 5 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied liggen. De gebruiksfase genereert voor dit plan geen stikstof en hoeft niet verder onderzocht te worden.

Aanlegfase

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. De wet kent een vrijstelling voor stikstofdepositie als gevolg van (tijdelijke) bouwactiviteiten. Desondanks is toch een berekening van de aanlegfase gemaakt.

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door (mobiele) werktuigen op de bouwplaats. Op grotere afstand dan 5 km van een weg draagt het verkeer op die weg niet meer bij aan stikstofdepositie. De verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats genereert voor dit plan geen stikstofemissie omdat de wegen op meer dan 5 km van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied liggen. Op dit moment is nog niet bekend welke installaties tijdens de bouw gebruikt zullen worden. Daarom zijn voor de aanlegfase algemene kentallen gebruikt. Deze kentallen kunnen als worst-case scenario gezien worden. Uit de berekeningen blijkt dat in de aanlegfase geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000-gebieden.

4.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek naar beschermde flora en fauna kan worden gesteld dat negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. Uit het stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de 3 woningen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. 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. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

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.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e 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 het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

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 in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

5.1.2 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het Waterbeheerprogramma bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het programma bevat maatregelen en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

Thema's die in het Waterbeheerprogramma aan bod komen zijn:

- Calamiteitszorg. Plannen zijn actueel en worden afgestemd met andere partijen zoals gemeenten en veiligheidsregio's;
- Water & Ruimte. Een nadere uitwerking van het Deltaprogramma (deltabeslissing ruimtelijke adaptatie);
- Waterveiligheid. Meerlaagse veiligheid (preventie, ruimtelijke inrichting, crisisbeheersing). Het waterschap zorgt er voor dat de (primaire) waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen die in de Waterwet worden vastgelegd;
- Voldoende water. Het watersysteem wordt robuust en klimaatbestendig ingericht om geen (negatieve) effecten van klimaatverandering te ondervinden;
- Schoon water. Voldoen aan de doelen zoals gesteld in de Kaderrichtlijn Water en faciliteren van verschillende gebruiksfuncties;
- Waterketen. Doelmatig beheren van zuiveringstechnische werken en verbeterdoelen met betrekking tot duurzaamheid (terugwinnen van grondstoffen), energie-efficiëntie en kostenbesparingen.

Om de doelen die in het Waterbeheerprogramma zijn geformuleerd te bewerkstelligen wordt jaarlijks een maatregelenprogramma uitgewerkt in een Kadernota, programmabegroting en jaarplannen. Op deze wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

5.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Planbeschrijving

Het plangebied omvat 5.188 m², waarvan 256 m² water. Door de aanleg van een nieuwe watergang ten noorden van de twee westelijke kavels en de verbreding aan de zuidkant neemt de hoeveelheid water toe met 312 m² tot 568 m².

De maximale oppervlakte aan hoofdbebouwing is 350 m² per perceel. Daarnaast is op de 2 kavels binnen de bestemming 'Wonen – 1' maximaal 70 en 90 m² aan bijgebouwen toegestaan. Binnen 'Wonen – 2' is geen erfbebauwing toegestaan. In totaal kan daarmee maximaal 1.210 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Voor het overgebleven erf wordt uitgegaan van een oppervlakteverharding van 25%. De bestemming Tuin, ten noorden van de oostelijke kavel, is in principe geen verharding aanwezig. De huidige schuur wordt iets verkleind van 280 naar 242 m². De overige gronden worden voor maximaal 5% verhard. Tot slot wordt er met de nieuw ontsluitingsweg nog eens 724 m² aan verharding aangebracht. Het totaal aan bebouwing en verharding binnen het plangebied neemt daarmee toe met 2.821 m².

Watercompensatie

Ten aanzien van watercompensatie hanteert het waterschap de volgende regeling:

De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er een grotere toename van verharding plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

De toename van 2.821 m² betekent een compensatie van 282 m² (zonder rekening te houden met de 1.500 m² vrijstelling). Deze compensatie wordt ruimschoots gehaald.

Verharding	Oppervlak	Verharding	
Huidige situatie		m2 of %	m2
Agrarisch	4.382	-	-
Wonen	550	m2	280
Water	256	-	-
Totaal	5.188		280

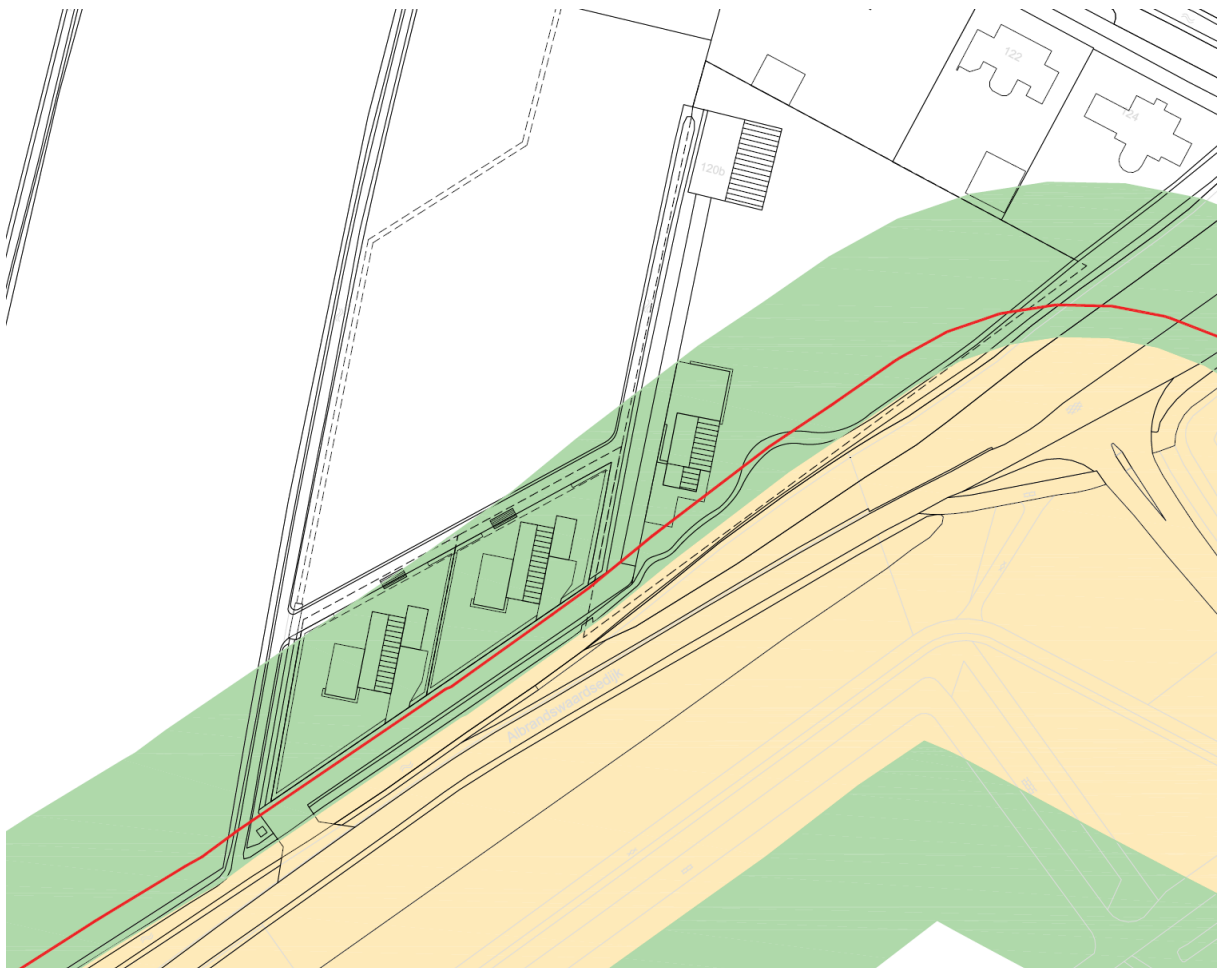
Verharding	Oppervlak	Verharding	
Toekomstige situatie		m2 of %	m2
Wonen	2.382	-	-
Bebouwd	1.210	m2	1.210
Onbebouwd	1.172	25%	293
Tuin	1.514	-	-
Bebouwd	242	m2	242
Onbebouwd	1.272	5%	64
Water	568	-	568
Verkeer	724	m2	724
Totaal	5.188		3.101
Toename verharding			2.821
10% Compensatie toename verharding			282
Extra water in plan			312

Tot slot wordt opgemerkt dat in het geldende bestemmingsplan Polder Albrandswaard reeds een onderbouwing is opgenomen voor de toename aan verhard oppervlak door de 3 woningen. Daarbij is aangegeven dat de woningbouwmogelijkheden zijn toegestaan als het gevolg van de sloop van kassen: *“In het bestemmingsplan zijn wetgevingszones - wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van woningen. Op dit moment is het niet duidelijk wat het exacte oppervlak aan verharding zal gaan bedragen, maar naar verwachting zal dit meer dan 1500 m² bedragen. Door de sloop van kassen zal echter een veel grotere oppervlakte aan verhard oppervlak verdwijnen, waardoor per saldo het verhard oppervlak af neemt.”*

Zodoende wordt ruimschoots voldaan aan het beleid van Waterschap Hollandse Delta.

Veiligheid

Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering. De kernzone van deze kering ligt voor een klein deel over de zuidkant van het plangebied. Uit overleg met het Waterschap Hollandse Delta blijkt dat het profiel van vrije ruimte dat vrijgehouden dient te worden voor toekomstige dijkverzwaringen op 39,1 meter uit de buitenkruinlijn ligt. Op onderstaande afbeelding zijn de kernzone (geel), beschermingszone (groen) en de grens van het profiel van vrije ruimte aangegeven. De toekomstige bebouwing is buiten het profiel van vrije ruimte gesitueerd, waarmee er vanuit waterstaatsbelangen geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn.



Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel door middel van een persriool vanaf de meest oostelijke woning, via de ontsluitingsweg en het Boerenpad.

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.

Watervoorziening

Het watersysteem wordt 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.

Bodem en grondwater

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

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) vervuilsbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Hemelwater moet worden afgevoerd naar oppervlaktewater en mag niet op het (vuilwater) riool worden geloosd.

Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient 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 uitloggen.

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

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

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Albrandswaard.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingcategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

6.2 Onderzoek en conclusie

In het geldende bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Ter plaatse van deze dubbelbestemming kunnen eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ontwikkelingen die een oppervlak groter dan 200 m² beslaan, zijn onderzoeksplichtig.

De maximale oppervlakte van de woningen bedraagt 350 m². Daarmee wordt de grens van 200 m² overschreden en dient nader onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden binnen het plangebied. In 2016 is het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)³ reeds uitgevoerd. Daarbij zijn alleen de westelijke kavels onderzocht. Gezien de ligging van het plangebied, in het gebied van een oude meander van de Waal (nu Oude Maas), wordt de kans dat bij de herinrichting waardevolle ongeroerde archeologische resten worden aangetast als klein ingeschat. Een archeologisch vooronderzoek acht het BOOR dan ook als niet noodzakelijk. De verwachting is dat dit advies ook voor de oostelijke kavel geldt. Dit zal ter bevestiging aan BOOR worden voorgelegd.

³ Bijlage 8: BOOR (februari 2016) *Archeologisch advies bouw woningen op vrije kavels in Poortugaal in de gemeente Albrandswaard (BOOR-dossier A2016028)*

7 Milieu

7.1 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.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

7.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling van 3 woningen blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare of 2.000 woningen. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten:

- Geluid
- Bodem

- Luchtkwaliteit
- Flora en fauna, waaronder stikstofdepositie
- Externe veiligheid

In de volgende paragrafen is per aspect beoordeeld wat de effecten van het plan zijn. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat als gevolg van de realisatie van het plan geen (belangrijke) nadelige milieueffecten optreden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 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.

7.3.2 Onderzoek

Door onderzoeksbureau KP adviseurs is in 2021 reeds is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Doelstelling van onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de land- en waterbodem vast te stellen.

⁴ Bijlage 6: KP adviseurs (10 augustus 2021) *Rapport verkennend (water)bodemonderzoek*

Op 16 juli 2021 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Tijdens de locatie-inspectie zijn geen verdachte activiteiten, brandplekken, verzakkingen, ophogingen, vul- en ontluchtingspunten en/of (asbest)verdachte materialen op het maaiveld waargenomen.

Op basis van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Geadviseerd wordt om de betrokken partijen te informeren met betrekking tot de onderzoeksresultaten;
- Onderhavig rapport kan worden gebruikt voor het hergebruiken van de bij werkzaamheden vrijkomende grond en baggerspecie op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de reikwijdte van het bodembeheerplan adviseren wij om een AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij;
- Tijdens werkzaamheden in of met verontreinigde grond dienen de veiligheidsmaatregelen te worden afgestemd op de aangetoonde verontreiniging conform de CROW 400;
- Tot slot wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Tijdens de locatie-inspectie zijn geen verdachte activiteiten, brandplekken, verzakkingen, ophogingen, vul- en ontluchtingspunten en/of (asbest)verdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Het rapport kan gebruikt worden voor het hergebruiken van de bij werkzaamheden vrijkomende grond en baggerspecie op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Tijdens werkzaamheden in of met verontreinigde grond dienen de veiligheidsmaatregelen te worden afgestemd op de aangetoonde verontreiniging conform de CROW 400. Daarnaast wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingswerkzaamheden. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Voordat nieuwe woningen worden geprojecteerd, moet onderzoek worden uitgevoerd naar de relevante geluidhinderaspecten. De nieuwe woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de route Albrandswaardsedijk/Dorpsdijk en de Albrandswaardseweg.

De nieuwe woningen zijn daarnaast gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom ook akoestisch onderzoek noodzakelijk naar het aspect industrielawaai.

Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer en/of de activiteiten op het industrieterrein leidt tot een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

7.4.2 Onderzoek

Gelet op bovenstaande is door KuiperCompagnons onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ter plaatse van de toekomstige woningen (bijlage 7). In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten van dit onderzoek opgenomen.

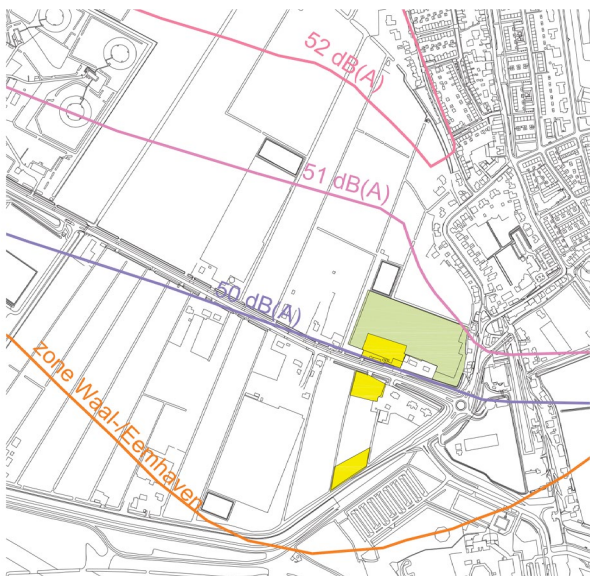
Wegverkeerslawaaï

Uit de resultaten blijkt dat het verkeer op alle beschouwde wegen een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 41 dB bedraagt op de grens van het bouwvlak binnen de woonbestemming. Omdat de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen.

Industrielawaai

In onderstaande afbeelding (bijlage 4 van het onderzoek) zijn de geluidszone en de berekende geluidscontouren rond het industrieterrein weergegeven. Uit deze afbeelding blijkt dat het bestemmingsplan binnen de onderzoekszone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven is gelegen.

Omdat het bestemmingsplan is gelegen buiten de berekende 50 dB-geluidscontour is de geluidsbelasting niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Omdat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen.



7.4.3 Conclusie

In het bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van 3 nieuwe woningen. Uit de berekeningen voor wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeurswaarde door het verkeer op geen enkele weg wordt overschreden. Dit geluidsaspect leidt daarom niet tot belemmeringen.

De woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van enkele wegen en het industrieterrein Waal-/Eemhaven, zodat akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven leidt ter plaatse van de nieuwe woningen tot een geluidsbelasting van niet meer dan 50 dB(A), zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Er zijn vanuit akoestische aspecten geen belemmeringen voor het plan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 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.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

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), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

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 toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

7.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

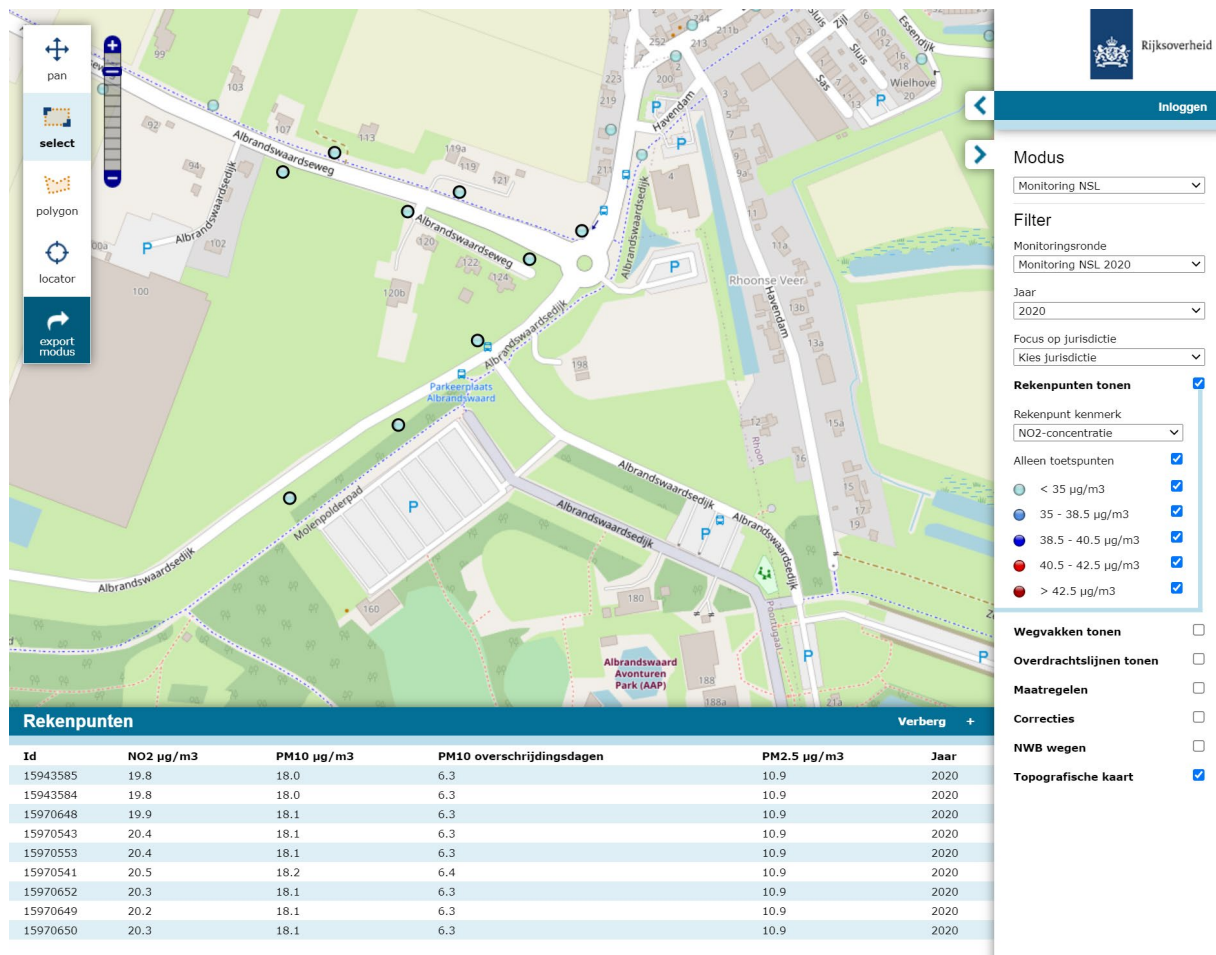
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements,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

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan

de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In deze tool is onder andere de Waalstraat opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2020)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 20,5 µg/m³, 18,2 µg/m³ en 10,9 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6,4, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de realisatie van 3 woningen.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende 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. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

7.6.2 Onderzoek

Bij de realisatie van gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, is het van belang om na te gaan of er in de omgeving van het projectgebied bedrijven zijn gelegen, die door diens aard hinder kunnen veroorzaken (geur, geluid e.d.). Andersom dient te worden bepaald of de milieuruimte van bestaande bedrijven door nieuwe ontwikkelingen niet onevenredig wordt ingeperkt.

In de omgeving van onderhavig projectgebied is café de Gouden Arend gelegen (Dorpsdijk 248). De bestemming van dit pand is "Horeca". De VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" geeft als richtafstand vanaf dergelijke bestemmingen tot aan bijvoorbeeld woningen, 10 meter aan te houden. Hierbij is geluid de bepalende factor, hoewel ook geur een hinderbron kan zijn voor omwonenden. De afstand van het café tot aan de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Iets verderop, aan de Albrandswaardsedijk 160, horecagelegenheid annex partycentrum Tasman gelegen. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft voor vergelijkbare inrichtingen (horeca / evenementenhallen) een richtafstand van 30 meter met betrekking tot geluid. De inrichting ligt op meer dan 100 meter van het plangebied en vormt zodoende geen belemmering.

Voorts is op het adres Havendam 4 de basisschool Don Bosco gevestigd. Volgens de VNG-brochure is de aan te houden afstand tot woningen hierbij 30 meter. De afstand van de basisschool tot aan de nieuwe woningen bedraagt iets meer dan 200 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.

De ruitervereniging Rhoonse Ruiters aan de Albrandswaardsedijk 198 ligt op 100 meter van het plangebied. De VNG-brochure hanteert voor de categorie 'manege' een richtafstand tot 50 meter (met betrekking tot geur). Ook dit bedrijf zorgt dus niet voor belemmeringen voor de geplande woningbouwontwikkeling.

Tot slot is aan de Albrandswaardsedijk nog een tuinbouwbedrijf gevestigd (kassen). Hiervoor hanteert de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. De afstand tot aan het plangebied bedraagt echter 90 meter, belemmeringen zijn daarmee uitgesloten.

Een stuk buiten buiten het plangebied ligt een cluster recreatieve bedrijven met onder andere Sammy's Sport, Gamerensport, Zwembad Albrandswaard en Pitch&Putt Golf Rhooen. De richtafstand tot deze recreatieve bedrijven bedraagt maximaal 50 meter en tot het buitenzwembad 200 meter. In werkelijkheid liggen de bedrijven op meer dan 225 meter en het buitenbad op ruim 300 meter.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect 'milieuhinder bedrijven' geen belemmering oplevert.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 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 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid 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, beoordeeld 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 kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

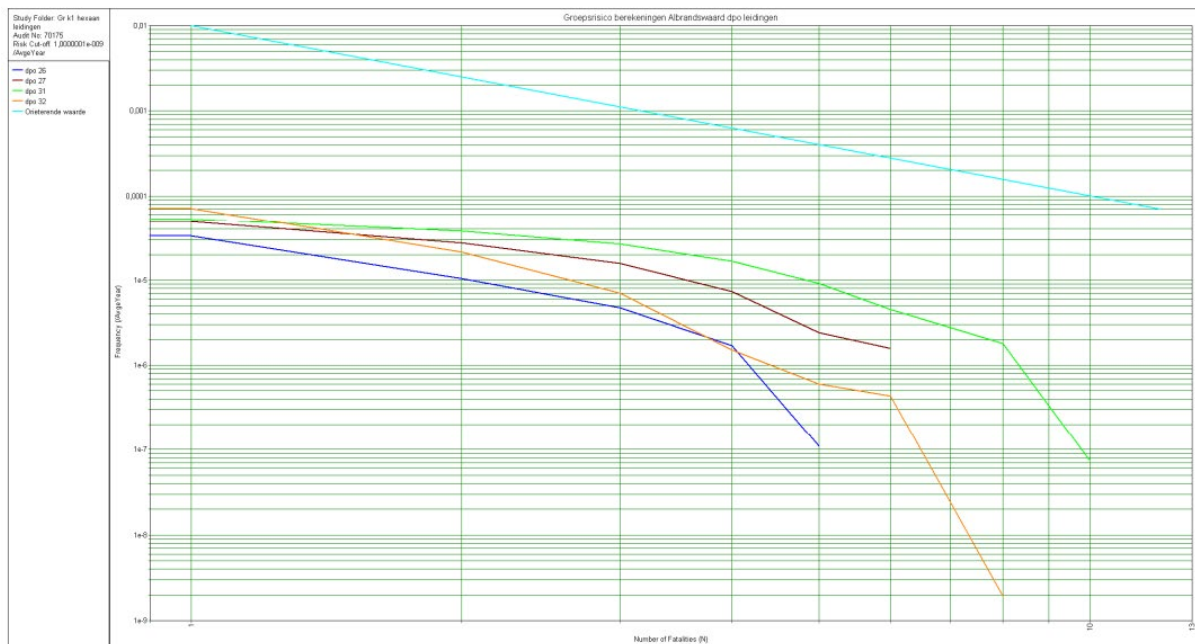
Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze 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.

7.7.2 Onderzoek

Risicobronnen

Op basis van de risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig. Wel ligt onder/langs de Albrandswaardseweg een DPO-leiding P32. Voor deze leiding geldt geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 31 meter. De nieuwe woningen staan op minimaal

120 meter uit deze leiding. Uit een QRA⁵ die is uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke visie over externe veiligheid blijkt dat voor leiding P32 formeel geen sprake is van een groepsrisico, omdat het aantal slachtoffers van 10 niet gehaald wordt. Derhalve is er formeel geen sprake van een groepsrisico en gelden er geen belemmeringen. Omdat met de voorgenomen ontwikkeling de personendichtheid nauwelijks toeneemt (er worden slechts drie woningen toegevoegd) en het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt (zie afbeelding 9.1), wordt aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van het groepsrisico. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in het vervolg van deze paragraaf de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd.



Afbeelding 9.1: Groepsrisicoberekening van verschillende brandstofleiding, waaronder P32

Zelfredzaamheid

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval voor een brandstofleiding is een fakkelbrandincident. In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen binnen het invloedsgebied (31 meter uit het hart van de leiding) van de brandstofleiding mogelijk slachtoffer worden. Buiten het invloedsgebied is in het geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Ter verbetering van de zelfredzaamheid worden omwonenden en toekomstige bewoners op de hoogte gesteld van de aanwezige brandstofleiding en het mogelijke handelingsperspectief bij calamiteiten. De gemeente heeft in dat kader een informatieplicht. Geadviseerd wordt om in ieder geval zorg te dragen voor een nooduitgang aan de van de bron afgekeerde zijde (achterzijde) en een goede vluchtroute. Om de kans op slachtoffers te beperken kan tevens gedacht worden aan het toepassen van brandwereld glas of het beperken van het glasoppervlak in de naar de bron gerichte gevel (voorgevel).

Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het verder van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet in geval van calamiteiten.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

⁵ Externe-Veiligheidsvisie Risico-inventarisatie ten behoeve van de EV-visie van de gemeente Albrandswaard (DCMR, 2011)

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij de inrichting van het plan in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dergelijk overleg met de VRR vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zullen zijn en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de Albrandswaardseweg en zullen dan ook goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De VRR is goed voorbereid op incidenten en heeft de mogelijke scenario's die kunnen optreden goed in het vizier.

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Hiervoor is formeel advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De VRR kan zich vinden in de wijze waarop de veiligheidsaspecten zijn verwerkt en heeft geen aanvullende adviespunten.

7.8 Overige belemmeringen

In het plangebied is sprake van één andere belemmering. Door het gebied loopt een waterleiding. Hiervoor is de dubbelbestemming "Leiding – Water" met de bijbehorende regels overgenomen uit het bestemmingsplan "Polder Albrandswaard". Het aspect overige belemmeringen vormt dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In dit bestemmingsplan wordt een bestaande wijzigingsbevoegdheid op gemeentegrond, waarin 3 woningen mogelijk worden gemaakt, gecombineerd met een marktinitiatief voor 1 woning op een particulier perceel. Het aantal woningen blijft in dit bestemmingsplan gelijk doordat op het gemeentelijk perceel nu slechts 2 woningen worden gerealiseerd.

De totale plankosten worden naar rato verdeeld tussen gemeente en de initiatiefnemer voor de 3^e woning op het particuliere perceel. Afspraken over het verhaal van plankosten, planschade en de herinrichting van het openbaar gebied/woonrijp maken, zijn geborgd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De watergang aan de noordzijde van de twee gemeentelijke kavels, het struinp pad komen voor rekening van de grondexploitatie Polder Albrandswaard. De ontsluitingsweg wordt mandelig uitgegeven aan de drie afzonderlijke kavels. Hiertoe wordt een realisatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt middels de anterieure overeenkomst ook bij aan het fonds polder Albrandswaard met een bedrag van €75.000,-.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Voorbereidingsfase

Participatie

De initiatiefnemer heeft in het kader van de marktinitiatieven procedure de directe omgeving geïnformeerd over deze ontwikkeling. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De initiatiefnemer heeft hiertoe een verslag aangeleverd dat eveneens aan de raad is voorgelegd bij de behandeling van het ontwikkelingsplan. Het verslag van de participatie is – geanonimiseerd – opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Uit de participatiegesprekken met de direct omwonenden is gebleken dat de bewoners van Albrandswaardseweg nr 122 en 124 bang zijn voor het dichtbouwen van het driehoekige restperceel naast de ontwikkeling. Om die reden is er voor gekozen deze gronden niet mee te bestemmen, maar om de agrarische bestemming te behouden. Hiermee blijft openheid en uitzicht voor de bewoners van nr 122 en nr 124. gewaarborgd. Om die reden is deze grond niet meegenomen in dit bestemmingsplan en blijft de huidige agrarische bestemming ongewijzigd. Ook is een paardenbak met lichtmasten niet langer mogelijk. De bewoners van nummer 124 kopen een gedeelte van deze gronden, direct achter hun woning, waardoor zij zelf de regie krijgen over het stuk grond. Hiermee zijn beide bewoners akkoord met de verdere planvorming.

Vooraankondiging

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

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes 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 betrokken overlegpartners. Er zijn 4 overlegreacties binnengekomen, waarvan er één heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft het toevoegen van de bestemmingen Waterstaat – ‘Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie’ en ‘Waterstaat – Waterkering’ en een aanvulling in de toelichting. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg (voorontwerp) bestemmingsplan “Polder Albrandswaard Zuidoost” die als bijlage 10 bij deze toelichting is opgenomen.

8.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ondergeschikte 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 moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden 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 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.2.3 Vaststellingsfase

Ondanks dat er tegen het plan geen zienswijzen zijn ingediend, wordt het plan gewijzigd vastgesteld. De wijziging komt voort uit de uitwerking van de openbare ruimte, waarmee de weg voor de woningen ca 1,20 m breder wordt. De woonbestemming en de watergang schuiven iets mee. De hoeveelheid water neemt iets af. In de waterparagraaf in hoofdstuk 5 is de berekening van de watercompensatie daarop aangepast. Ondanks de wijziging voorziet het plan in meer extra water dan noodzakelijk.

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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.

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.