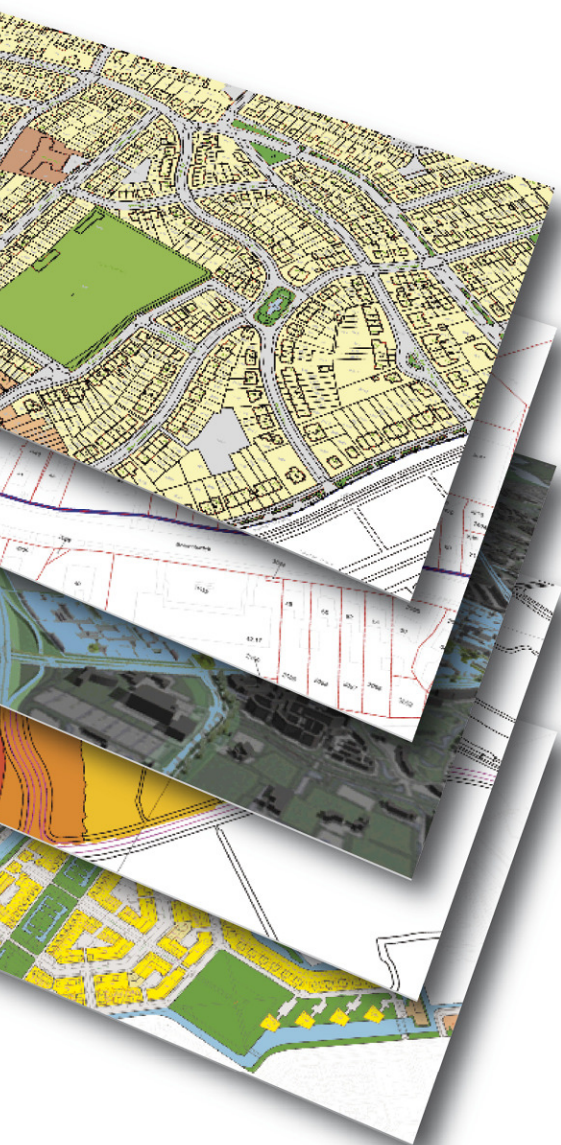


Wijzigingsplan Zorgwoning aan de Oude Weg Toelichting

24 januari 2014



**BEST
PLAN**

management en advies voor
ruimtelijke ordening

Wijzigingsplan Zorgwoning aan de Oude Weg Toelichting

24 januari 2014

Opdrachtgever: Fam. D. van der Ent

Titel document: Wijzigingsplan Zorgwoning aan de Oude Weg - Toelichting

Datum: 24 januari 2014

Uitvoering: Bestplan B.V.

Auteur: R.J. van den Brink

Bestplan BV
Ruimtelijke ordening en management
Ploegspoor 12
2033 CT Haarlem

T. 06 532 892 00
F. 023 5450436
E. bakker@bestplan.nl
W. www.bestplan.nl



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Vigerend bestemmingsplan en procedure	6
1.3	Leeswijzer.....	7
2.	Planbeschrijving.....	8
2.1	Plan	8
2.1.1	De zorgfunctie van de zorgwoning	8
2.1.2	De indeling van de zorgwoning	9
2.1.3	De sociale functie van de zorgwoning	9
2.1.4	Verschillende doelgroepen.....	10
2.1.5	Werving van gasten	10
2.1.3	De toekomstvisie van De Buytenhof	10
2.1.4	Locatiekeuze	10
2.1.5	Zorgwoning op een terp.....	11
2.1.6	Situering zorgwoning op het perceel.....	11
2.1.7	Het landschap rondom de zorgwoning	12
2.2	Verkeer en parkeren.....	13
2.2.1	Ontsluiting	13
2.2.2	Parkeren	14
3.	Milieu- en omgevingsaspecten	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Geluid	16
3.2.1	Wegverkeerslawaaï	16
3.2.2	Industrielawaai.....	17
3.2.3	Conclusie	17
3.3	Luchtkwaliteit.....	17
3.4	Bodem.....	18
3.5	Water	19
3.5.1	Waterwet.....	19
3.5.2	Keur waterschap Hollandse Delta	19
3.5.3	Conclusie	20
3.6	Flora en fauna	20
3.6.1	Quickscan Flora en Fauna	20
3.6.2	Visseninventarisatie	22
3.6.3	Conclusie	23
3.7	Archeologie	24
3.8	Externe veiligheid	24
4.	Uitvoerbaarheid	26

4.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	26
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
4.3	Procedure wijzigingsplan.....	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het Buitenland van Rhoon is zorgboerderij De Buytenhof gelegen. De familie Van der Ent heeft het initiatief genomen om op de gronden van deze zorgboerderij een zorgwoning te realiseren, aan de Oude Weg. De toekomstige bewoners van deze zorgwoning maken deel uit van de zorggemeenschap De Buytenhof.

De realisatie van een zorgwoning is niet rechtstreeks toegestaan binnen het bestemmingsplan Buytenland van Rhoon van de gemeente Albrandswaard. Wel biedt het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden door middel van een wijzigingsbevoegdheid die door het College van Burgemeester en Wethouders kan worden geëffectueerd. De verbeelding en de regels van het wijzigingsplan bepalen samen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting dient beschouwd te worden als een nadere uitleg van de plannen en aanverwante zaken en als onderbouwing van de verbeelding en regels.

1.2 Vigerend bestemmingsplan en procedure

Het vigerende bestemmingsplan "Buytenland van Rhoon", is vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard op 26 april 2010 en onherroepelijk geworden op 5 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Recreatie - 1".

De gronden binnen de bestemming "Recreatie - 1" zijn ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling bestemd voor een recreatiegebied, agrarisch medegebruik ten behoeve van de aangrenzend gelegen zorgboerderij, ecologische verbindingzones en bosschages en het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Verder zijn daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, wegen, paden en parkeervoorzieningen, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en beheer- en nutsvoorzieningen toegestaan. Voor wat betreft recreatieve voorzieningen is sprake van verschillende bouwhoogten voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar lichtmasten en verkeersvoorzieningen (max. 4 meter), speelvoorzieningen (max. 6 meter), vlaggenmasten (max. 8 meter) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (max. 2 meter). De bouwhoogte van overige toegestane voorzieningen bedraagt maximaal 3 meter. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de oppervlakte en de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, er bestaat een onder voorwaarden een ontheffingsmogelijkheid van de bouwregels en er geldt een aanlegvergunningstelsel voor werken en/of werkzaamheden die geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen.

Het plangebied is, naar de bestemming "Recreatie - 1" tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied 1". In deze zone is het College van Burgemeester en Wethouders (ondermeer) onder voorwaarden bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee zorgwoningen.

De voorgenomen realisatie van een zorgwoning past niet rechtstreeks binnen de vigerende bestemming "Recreatie - 1". De ter plaatse opgenomen wijzigingsbevoegdheid geeft het bevoegd gezag echter wel de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsplan de vigerende bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van de bouw van de zorgwoning.

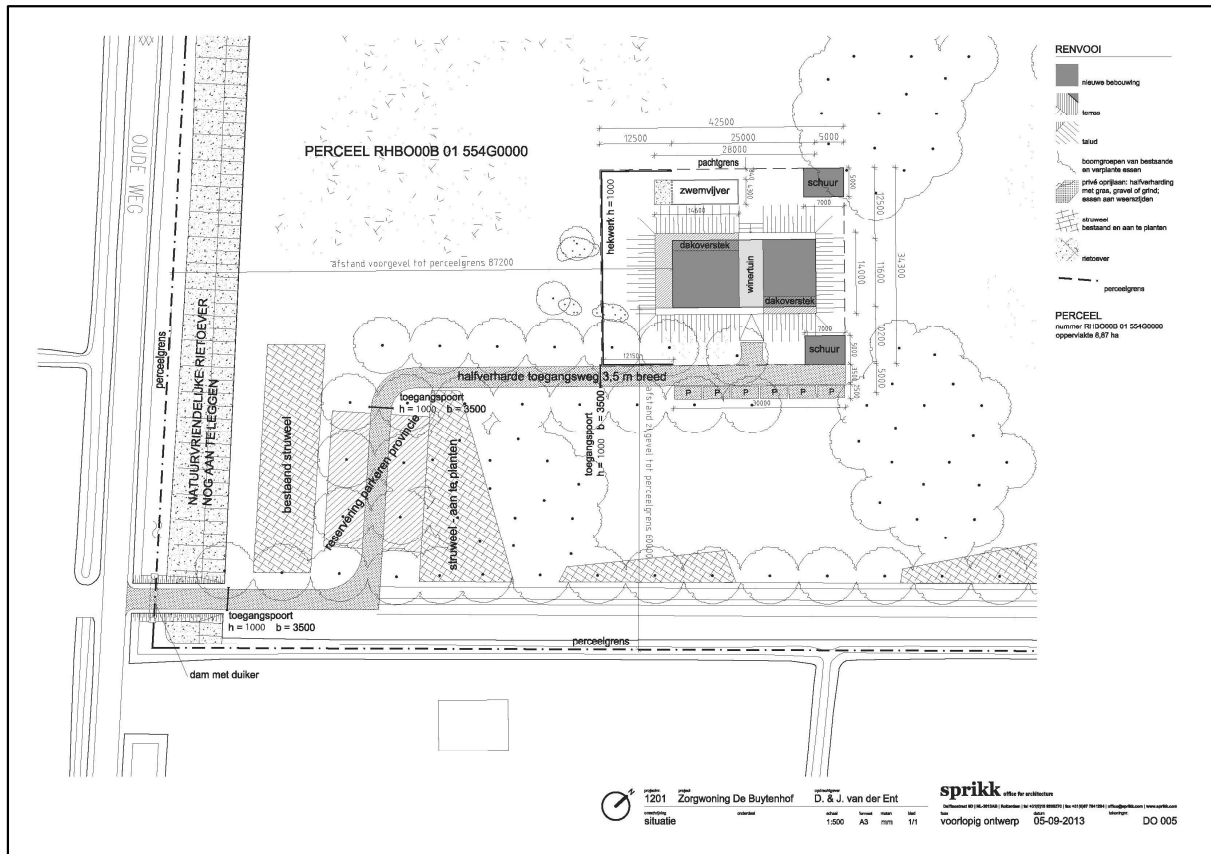
Teneinde de realisatie van de zorgwoning mogelijk te maken, wordt met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan gewijzigd. Het College van Burgemeester en Wethouders is hiertoe bevoegd. Om het plan te wijzigen is een wijzigingsplan nodig dat regels, verbeelding en toelichting bevat.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de voorgenomen plannen beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de diverse onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Plan



Situatietekening zorgwoning Oude Weg geldend voor de uitvoering van het plan

2.1.1 De zorgfunctie van de zorgwoning

De familie Van der Ent, de bewoners van de toekomstige zorgwoning aan de Oude Weg, maakt deel uit van zorggemeenschap 'De Buytenhof'. De Buytenhof is een boerenzorgbedrijf. Zij ziet het als haar taak om 'zorg' te bieden aan de bezoekers en zorggasten van De Buytenhof door ze hartelijk te ontvangen, met ze samen te werken, ze te begeleiden en te coachen, ze te leren over de natuur en het boerenleven, ze de natuur, de rust en het boerenleven te laten ervaren en er van te genieten en ze te verwennen met aandacht en attenties. Dit alles vindt plaats in het boerenlandschap en de natuur van De Buytenhof te midden van een verstedelijkte omgeving. De Buytenhof is het 'hof' van landschapspark het Buytenland. Een hof is een beschutte, veilige, rustgevende plek. Zo ook De Buytenhof. Bezoekers en zorggasten kunnen op het boerenland even op adem komen en bijvoorbeeld werken aan hun re-integratie of gewoon genieten van het werken op het platteland. De bewoners van De Buytenhof vormen met elkaar een zorggemeenschap en hun inspiratiebron is het Christelijk geloof. In het kader van deze missie past de zorgwoning aan de Oude Weg.

2.1.2 De indeling van de zorgwoning

De zorgwoning aan de Oude Weg bestaat uit een gezinswoning en drie inpendige appartementen, die door een wintertuin met elkaar zijn verbonden. Het appartement beneden is bestemd voor een verblijf van maximaal drie personen en de twee appartementen boven bieden ruimte aan maximaal twee personen per appartement.



Gevelaanzichten zorgwoning Oude Weg

2.1.3 De sociale functie van de zorgwoning

Door als gezin te wonen, te werken en te leven op De Buytenhof wordt de zorgfunctie van De Buytenhof uitgebreid. Naast het ontvangen van bezoekers en zorggasten, het samen werken, begeleiden, coachen, leren en laten ervaren en genieten van het boerenleven, is het ook mogelijk om zelfredzame mensen met een zorgbehoefte (tijdelijk) onderdak te bieden. Zo kunnen zij eventueel deelnemen aan de activiteiten op de zorgboerderij en zelfstandig wonen of logeren. Deze loges zijn te gast bij de familie Van der Ent. Zij maken dus langdurig of tijdelijk gebruik van de gastvrijheid van deze familie. De begeleiding zal niet intensief zijn, maar meer liggen op het gebied van coaching. De gasten kunnen genieten en tot rust komen in een prachtige boerenomgeving en zich warmen aan de sociale contacten binnen de zorggemeenschap De Buytenhof. De zorgwoning is ook een plek waar vrijwilligers en zorggasten van De Buytenhof welkom zijn om mee te eten en koffie of thee te drinken. Het is immers een aloude boerengewoonte om samen te werken en te eten. Vooral de wintertuin zal voor deze functie worden gebruikt.

2.1.4 Verschillende doelgroepen

De familie Van der Ent richt zich op verschillende doelgroepen. Ze hebben één overeenkomst en dat is dat de gasten van de zorgwoning zelfredzame mensen met een zorgbehoefte zullen zijn. Het gaat dus niet om mensen met ernstige gedragsproblemen. Zo kunnen verstandelijke beperkte zorggasten, die nog bij hun ouders wonen, samen met hun begeleider een weekend komen logeren. De ouders hebben een weekend vrij en de zorggasten kunnen zich ontspannen. De zorgwoning kan ook een plek zijn waar zorggasten kunnen oefenen in het zelfstandig wonen.

Getraumatiseerde mensen met sociaal psychische problematiek zoals bijvoorbeeld een burn out, zijn van harte welkom. Ook kan de woning een retraite plek zijn voor mensen, die hun leven op een rijtje willen krijgen. Ouderen, die een lichte mantelzorg ondersteuning nodig hebben, kunnen eveneens in de zorgwoning logeren.

2.1.5 Werving van gasten

De werving verloopt grotendeels via het netwerk van zorgboerderij De Buytenhof. De zorggasten, die al dagbesteding hebben bij de zorgboerderij, zijn natuurlijk van harte welkom. De Zorgboerderij werkt veel samen met regionale zorgorganisaties zoals stichting Pameijer, ASVZ en anderen. Ook zullen er contacten worden gelegd met christelijke pastorale stichtingen zoals bijvoorbeeld stichting Zegenend Helpen en Stichting Compas.

2.1.3 De toekomstvisie van De Buytenhof

Behalve de zorgwoning aan de Oude Weg, op het meest oostelijk gelegen perceel van De Buytenhof, is er ook het voornemen om een zorgwoning te bouwen op het meest noordelijk gelegen perceel van De Buytenhof. Deze zorgwoning zal waarschijnlijk worden bewoond door zorggasten, die niet zelfstandig kunnen wonen en dus onder andere begeleiding nodig hebben van een inwonend echtpaar.

2.1.4 Locatiekeuze

Landschapsarchitect Peter Verkade heeft in opdracht van de provincie Zuid-Holland een inrichtingsplan gemaakt voor de zorgwoningen van De Buytenhof. In dit inrichtingsplan zijn de zorgwoningen gesitueerd op de hoekpunten van De Buytenhof, zodat het erf niet overbelast raakt. Bovendien vereist de zorgfunctie van deze woningen een rustige omgeving. Beide woningen krijgen een oprijlaan van ongeveer 100 meter. Deze refereren aan het prachtige oprijlaantje van de boerderij van De Buytenhof. Door de woning wat verder van de Oude weg te bouwen, blijft het landschap open en ligt de woning verscholen in het landschap.



Landgoed De Buytenhof (openbare paden in groen)

De Buytenhof is een NSW landgoed en dit houdt in dat het landgoed openbaar toegankelijk is voor publiek. De Buytenhof voldoet ruimschoots aan de benodigde afmetingen voor een NSW landgoed en de benodigde openbare paden, zoals opgenomen in de Handleiding Natuurschoonwet 1928. Daaraan is immers ook de status van NSW landgoed ontleend. Bezoekers mogen een wandeling maken over De Buytenhof. Door beide zorgwoningen te verspreiden over het landgoed wordt de veiligheid en sociale controle op het landgoed vergroot.

2.1.5 Zorgwoning op een terp

De zorgwoning aan de Oude Weg komt op een terp te liggen. Tijdens de oorlogsinundatie in de veertiger jaren en de watersnoodramp van 1953 is gebleken, dat de boerderijwoning van De Buytenhof vrij van water bleef. De hoogte van de woonterp ter plekke is ongeveer NAP. Het perceel aan de Oude weg kent een hoogteligging van zo'n 50 tot plaatselijk 100cm –NAP. De terp van de zorgwoning zal de ongeveer 40 tot 70 cm hoog worden, gerekend vanaf het maaiveld. Vanaf de zorgwoning loopt de grond schuin af tot aan maaiveld.

De boerderij uit 1911 is en blijft het hoofdgebouw van De Buytenhof en de andere woningen en schuren zijn daaraan ondergeschikt. Daarom is er voor de zorgwoning aan de Oude Weg gekozen voor een zogenaamde schuurwoning (art. 34.8 a,b,c en d). Het is een huis dat door de vorm, het archetype van een schuur, en het gebruik van 'boeren' materialen, past in de landelijke omgeving van De Buytenhof.

De schuurwoning contrasteert niet met de omgeving, maar valt er ook niet in weg. Het voegt iets extra's toe. De architect speelt met boerenelementen uit de boerenschuur cultuur, maar het is toch duidelijk een huis van nu. De architectuur van de zorgwoning voldoet hiermee aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan Landschapspark Buytenland van Rhoon.

De zorgwoning komt net zoals de boerderij van De Buytenhof aan een oprijlaan te liggen. Bestaande essen aan beide zijden van de laan doen straks dienst als laanbomen. Bij de oprijlaan moeten de bomen het werk doen en niet het asfalt, daarom is er gekozen voor een karrespoor. Auto's kunnen naast de oprijlaan parkeren.

De architectuur van de woning vraagt om stevige stoere gebaren. Er is daarom gekozen voor een eenvoudig functioneel erf (op maaiveldniveau) waar grote solitaire bomen het erf sierwaarde geven en het geheel verzachten en groen inkleden. Verder is er op het erf ruimte voor twee schuurtjes en een zwembad.

2.1.6 Situering zorgwoning op het perceel

Op het perceel bevindt zich nu een grid van essenbomen. Door de woning in de oksel van dit grid te plaatsen wordt het dakvlak van de schuurwoning gebroken en presenteert de voorkant zich toch nog vrij aan het landschap. Het is de bedoeling om, door een aantal bomen uit het grid te verwijderen, te verplaatsen en hier en daar aan te vullen met een solitaire boom het schraal-/hooiland in combinatie met de woning spannender te maken. Hierdoor komt ook de laan beter tot zijn recht en ontstaan er mooie zichtlijnen van en naar de woning.

De Buytenhof bevindt zich in het toekomstige Buijtenland van Rhoon, een toegankelijk natuur- en recreatiegebied in het hart van IJsselmonde. Dit betekent, dat naast de huidige struinroutes over de Buytenhof ook routes vanuit een routenetwerk op hoger schaalniveau nodig zijn. Deze openbare routes gaan samen met het gastvrije karakter van De Buytenhof. Echter bij de woningen en op het erf is enige rust en privacy voor de bewoners en gasten wel wenselijk. Ook is vrij zicht vanuit de voorzijde van de woning naar het landschap wenselijk. Om deze twee redenen is de woning iets meer richting het midden van het kavel gesitueerd, op ca. 55 m vanuit de slootkant langs de Oude Weg.

2.1.7 Het landschap rondom de zorgwoning

Het perceel is op het ogenblik in gebruik als hooiland en klein deel wordt gebruikt voor akkerbouw. Op langere termijn krijgt het perceel een hogere natuurwaarde en zal het agrarisch als hooiland gaan functioneren.

Om een sterk coulisse te creëren aan de oostzijde (openbare ruiters- wandelroute en onduidelijke bestemming naast gelegen kavel), komen er stroken struweel met doorzichten. Eén van die doorzichten leidt over het open grasland langs de boomgroepen naar de zijkant van de woning. De architectuur van de woning kent een corridor (de wintertuin), die de enorme lengte van de woning breekt. Wanneer deze 'deur' open staat, kijkt men door de woning heen. Om deze zichtlijn te benadrukken is er een symbolisch graspad bedacht aan de westkant van de woning. Een smalle baan van 2 meter intensief onderhouden gras door het hoge schrale grasland heen.

2.2 Verkeer en parkeren

2.2.1 Ontsluiting

Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Oude Weg. De zorgwoning wordt ontsloten door een boerenlaantje, dat loopt van de zorgwoning woning naar de Oude Weg. Dit betreft een private weg. Voor de aansluiting van het boerenlaantje op de Oude Weg gelden de civieltechnische randvoorwaarden van de gemeente Albrandswaard. De aanleg van deze ontsluiting zal voldoen aan de gemeentelijke randvoorwaarden.

De Oude Weg is als erftoegangsweg type II in beheer en onderhoud bij waterschap Hollandse Delta. Derhalve is in het kader van de door initiatiefnemer bij het waterschap aangevraagde Water- en wegenvergunning getoetst aan de doelstellingen van het waterschap ten aanzien van wegen. De aangevraagde vergunning is verleend en als bijlage 1 aan deze toelichting gehecht.

De doelstellingen, die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het wegbeheer, zijn gefundeerd op de Wegenwet en Wegenverkeerswet. Op grond van deze wetten heeft het waterschap als wegbeheerder de bevoegdheid om wegenbelangen te waarborgen. Het gaat daarbij om de veiligheid op de weg, het in stand houden van de weg, het waarborgen van de bruikbaarheid van de weg, de vrijheid van het verkeer en het beschermen van de weggebruikers.

Deze wegenbelangen vormen in onderlinge samenhang de basis bij vergunningverlening en zijn geconcretiseerd via wettelijk vastgestelde normen en aanvullend beleid. De uitwerking hiervan vindt plaats in de aanvullende wet- en regelgeving (onder andere de Keur van waterschap Hollandse Delta), in wegen- en beheersplannen op grond van de Wegenwet, Wegenverkeerswet en beleidsregels. De vastgestelde normen en het beleid zijn richtinggevend bij de toetsing of een aangevraagde handeling verenigbaar is met de doelstellingen voor het wegenbeheer.

Een vergunning wordt verleend indien de werken of werkzaamheden zich niet verzetten tegen de doelstellingen van het wegenbeheer en het mogelijk is om de belangen van het wegenbeheer door het verbinden van voorschriften beperkingen voldoende te beschermen.

Aanvragen voor een ontheffing van een verbod in de Keur voor werken en werkzaamheden in en nabij wegen worden getoetst op:

- Effecten op het falen of verslechteren van de functie van de wegen en daaruit voortvloeiend het totale wegensysteem;
- Effecten op de (toekomstige) mogelijkheden van het doelmatig beheer en onderhoud van de wegen.

Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel wordt een uitweg aangelegd die aansluit op de Oude Weg. Voor de weg betekent dit een toetsing aan de volgende aspecten:

- Effecten op de verkeersveiligheid;
- Effecten op de bereikbaarheid en de weginrichting;
- Effecten op de bereikbaarheid en mobiliteit;
- Constructie en uitvoering.

De Oude Weg is een erftoegangsweg type 2. Dit type wegen is met name bedoeld voor het ontsluiten van aanliggende percelen en is toegankelijk voor alle bestemmingsverkeer. Deze functie van de weg ondersteunt de mogelijkheid tot het aanleggen van een uitweg. Er zijn hierdoor geen effecten te verwachten op de verkeersveiligheid.

De uitrit wordt op een dergelijke manier aangelegd dat deze goed te onderscheiden is van de weg. De uitrit past hierdoor in de bestaande weginrichting. De berijdbaarheid van de weg blijft gelijk aan de huidige situatie.

Gedurende de aanleg van de uitrit mag de Oude Weg niet worden afgesloten voor doorgaand verkeer. De ontsluiting van de omliggende percelen en de afwikkeling van het verkeer blijft gelijk waardoor geen effecten te verwachten zijn voor de bereikbaarheid en mobiliteit.

Ten behoeve van een goede aansluiting op de Oude Weg zijn in de verleende Water- en wegenvergunning voorschriften opgenomen met betrekking tot de constructie en uitvoering van de uitrit. Bij navolging hiervan worden geen nadelige effecten verwacht op de constructie en uitvoering van de weg.

2.2.2 Parkeren

De Stichting CROW geeft het handboek 'Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen' (ASVV) uit. De meest recente versie betreft de ASVV 2012. In het ASVV zijn parkeerkengetallen opgenomen. Met nadruk vermeldt het ASVV dat dit geen normen, maar handvatten/richtlijnen zijn. In geval van de voorgenomen zorgwoning is het volgende relevant.

De hoofdwoning wordt benoemd als vrijstaande koopwoning. In het buitengebied geldt daarvoor een kengetal van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. De zorgappartementen zijn niet hard in te delen in een categorie uit het ASVV. Het ASVV bevat de volgende kengetallen van woningtypen die voor wat betreft typologie een zorgappartement benaderen (allen uitgaande van buitengebied):

- huur, etage, midden/goedkoop: min. 1,0 en max. 1,8 parkeerplaats per woning;
- kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten): min. 0,6 en max. 0,8 parkeerplaats per kamer;
- kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig: min. 0,2 en max. 0,3 parkeerplaats per kamer;
- aanleunwoning en serviceflat: min. 1,0 en max. 1,4 per woning.

Op basis van genoemde woningtypologieën en bijbehorende kengetallen wordt voor de zorgappartementen uitgegaan van een parkeerkengetal van 1,0 per appartement. Dit betreft de minimale norm voor een 'gewoon' huurappartement in het buitengebied en meer dan de kengetallen voor kamerverhuur. De voorgenomen zorgappartementen billijken deze lijn vanwege de relatie met zorg, het doel en de beperkte omvang van de appartementen.

Op basis van de genoemde kengetallen zijn in totaal 6 parkeerplaatsen benodigd. Dit betreft 2,8 parkeerplaatsen voor de woning en driemaal 1,0 parkeerplaats voor de zorgappartementen. In totaal maakt dit 5,8 parkeerplaatsen, afgerond 6 parkeerplaatsen.

Onderhavig plan voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie de situatietekening op pagina 7) en past daarmee binnen de kengetallen zoals gehanteerd door de ASVV. Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. Conform het beeldkwaliteitsplan Buytenland zijn de parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Achter het hakbos aan het begin van het laantje van de zorgwoning is ruimte gereserveerd voor eventuele parkeerplaatsen voor recreanten. Er zijn plannen om een struinruimte aan te leggen langs het perceel aan de Oude Weg. Wandelaars kunnen eventueel hun auto parkeren op deze parkeerplaats en een wandeling maken over De Buytenhof. De Buytenhof is hierover in gesprek met de provincie Zuid-Holland. De betreffende parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van onderhavige ontwikkeling en de parkeerplaatsen die zijn bedoeld voor de zorgwoning.

3. Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.2 onder b van de Regeling Omgevingsrecht dient de aanvrager de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening te beschrijven. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de daarvoor benodigde milieu- en omgevingsaspecten besproken.

3.2 Geluid

In het kader van de voorgenomen realisatie van een zorgwoning aan de Oude Weg is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek heeft zich gericht op de Wegverkeerslawaaï en Industrielawaai. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in de rapportage 'Akoestisch onderzoek zorgwoning De Buytenhof te Rhoon', met kenmerk M.2013.0561.00.R001 en d.d. 12 augustus 2013 (bijlage 2 bij deze toelichting). Hieronder wordt ingegaan op de twee aspecten van het akoestisch onderzoek, waarna wordt afgesloten met een toelichting.

3.2.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone. In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones voor wegen gedefinieerd. De zone van de Oude Weg bedraagt 250 m aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt binnen deze zone.

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone, waaronder de geplande zorgwoning. De wet stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting bij de bouw van een geluidsgevoelige bestemming. Daarnaast bevat de wet een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt voor wat betreft wegverkeer (niet-rijkswegen) begrensd door:

- voorkeurswaarde van 48 dB (L_{den}) op de gevel ten gevolge van niet-rijkswegen;
- hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB (L_{den}) op de gevel voor buitenstedelijke nieuw te bouwen woning.

Het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 stelt regels aan het bepalen van de geluidsbelasting. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidsbelasting is hierbij het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit tien jaar na vaststelling van de bestemming (looptijd bestemmingsplan). Voor het berekenen van de geluidsbelastingen van het plan is daarom uitgegaan van 2023.

Omdat er geen sprake is van specifieke omstandigheden, wordt de berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Oude Weg verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder, alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en bedraagt voor de Oude Weg 5 dB. Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de Oude Weg hoger is dan de voorkeurswaarde, kan de gemeente Albrandswaard onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde vaststellen. In artikel 110a lid 5 Wgh staan de voorwaarden beschreven. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting mag echter niet worden overschreden.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woning ten gevolge van de Oude Weg laag is (minder dan 30 dB op 4.5 meter hoogte) inclusief aftrek van 5 dB conform art. 110g Wgh. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

3.2.2 Industrielawaai

De geplande woning ligt ook binnen de vastgestelde geluidszone van de Waal-/Eemhaven. Hier geldt een maximaal toegestane geluidsbelasting bij de bouw van een geluidsgevoelige bestemming. De voorkeurswaarde is 50 dB(A).

In het convenant Geluidruimte Waal-/Eemhaven zijn afspraken vastgelegd over Industrielawaai in en om de Waal-/Eemhaven. Dit is gebeurd om te zorgen voor een goede balans tussen werken in de Waal-/Eemhaven en wonen er omheen.

De geplande woning ligt in het gebied tussen de 55 dB(A) contour en de 50 dB(A) T+ contour, zoals dat is vastgelegd in het convenant. De relevante afspraken voor de ontwikkeling van de woning zijn (vrij vertaald uit het handreiking):

- Afspraak 6: wanneer nieuwe woningbouwlocaties in het gebied tussen de 55 dB(A) Bronnenmodel 2025 en de 50 dB(A) T+ contour liggen, is een standaard berekeningsmethode beschikbaar gesteld.
- Afspraak 7: tevens is voor nieuwe woningbouwlocatie in het genoemde gebied een werkwijze beschikbaar voor het bepalen van de hogere waarden.

Deze vereenvoudigde werkwijze is in lijn met de handelwijze van de minister. Het convenant biedt het bevoegd gezag eveneens de ruimte om aanvullende eisen te stellen aan de onderzoeksvoorwaarden. De gemeente Albrandswaard heeft hieraan invulling gegeven. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling tussen de 50 dB(A) en de 51 dB(A) contour ligt, moet op basis van berekeningen worden aangetoond of er daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de woning tussen de 50 dB(A) en 51 dB(A) contour ligt. Met toepassing van de Handreiking berekening geluid en werkwijze geluidszone Waal-/Eemhaven ondervindt deze een geluidbelasting van 51 dB(A) op de begane grond en op de etage een overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Dit geldt voor de noordwestgevel (de meest belaste gevel) en de noordoostgevel (zicht op meer dan 1/3 deel van het industrieterrein). Dit zou inhouden dat voor twee gevels er een overschrijding is van de grenswaarde. Uit de aanvullende berekeningen met het bronnenmodel van de DCMR blijkt echter dat de maximale geluidsbelasting 50 dB(A) bedraagt (op 4.5 meter hoogte). De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt derhalve niet overschreden.

3.2.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geplande zorgwoning binnen de zone van de Oude Weg en binnen de geluidszone van de Waal-/Eemhaven ligt. Uit het onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van de zorgwoning voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Geluid is dus geen beperking voor dit plan.

3.3 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor het ontwikkelen van kantoorlocaties geldt een schaalgrootte van 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg.

De Regeling NIBM benoemt tevens categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Als een project in één van deze categorieën valt of voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (1500 woningen of 100.000 m2 kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang. Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelenpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Gezien de geringe omvang van de geplande ontwikkeling vormt luchtkwaliteit geen belemmering in de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling valt ruimschoots binnen de kaders 'Niet in betekende mate' (NIBM) zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling NIBM.

3.4 Bodem

Bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de beoordeling van de haalbaarheid van het plan. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Mos grondboringen b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, bijlage 3 bij deze toelichting. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese "onverdachte locatie" gesteld met als strategie "ONV", gebaseerd op een oppervlakte van < 1.000 m2. Het veldwerk is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 op 26 februari 2013. Het grondwater is conform de NEN 5740 minimaal een week later bemonsterd, op 5 maart 2013.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de Circulaire Bodemsanering 2009. Uit de toetsing blijkt, dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd is met de geanalyseerde parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" wordt bevestigd. De aangetoonde concentraties overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de Circulaire Bodemsanering 2009.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van de resultaten van onderhavige onderzoeken, zijn er geen bezwaren tegen de geplande werkzaamheden op de onderzoekslocatie. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

3.5 Water

Voor de geplande werkzaamheden, bestaande uit het aanleggen van nieuw verhard oppervlak, het leggen van een dam met duiker en het realiseren van een natuurvriendelijke oever, is een Water- en wegenvergunning aangevraagd bij het waterschap Hollandse Delta. Deze vergunning is verleend, zie bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder wordt allereerst ingegaan op de kaders en vervolgens op de overwegingen van het waterschap.

3.5.1 Waterwet

De Waterwet omschrijft in artikel 2.1 het toetsingskader voor de beslissing op een aanvraag. In dit artikel zijn de algemene doelstellingen aangegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het waterbeheer:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste; in samenhang met
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen; en
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Deze doelstellingen vormen in onderlinge samenhang het toetsingskader bij vergunningverlening. Een vergunning wordt geweigerd indien de doelstellingen van het waterbeheer zich tegen vergunningverlening verzetten en het niet mogelijk is om de belangen van het waterbeheer door het verbinden van voorschriften of beperkingen voldoende te beschermen.

De doelstellingen zijn geconcretiseerd via normen en beleid ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en maatschappelijke functie vervulling door watersystemen. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Waterwet, in aanvullende regelgeving (onder andere de Keur van waterschap Hollandse Delta), in water- en beheerplannen op grond van hoofdstuk 4 van de Waterwet en in beleidsregels. De vastgestelde normen en het beleid zijn richtinggevend bij de toetsing of een aangevraagde handeling verenigbaar is met de doelstellingen voor het waterbeheer.

3.5.2 Keur waterschap Hollandse Delta

Aanvragen voor een vergunning op grond van de Keur voor werken en werkzaamheden in en nabij waterstaatwerken worden getoetst op:

- effecten op het falen of verslechteren van de functie van waterstaatswerken en daaruit voortvloeiend het totale watersysteem;
- effecten op de (toekomstige) mogelijkheden van het doelmatig beheer en onderhoud van waterstaatswerken en beschermingszones.

Voor oppervlaktewaterlichamen betekent dit een toetsing aan de volgende aspecten:

- effecten op bergingscapaciteit, doorstroming en peilregime;
- effecten op de ruimte voor doelmatig beheer en onderhoud;
- effecten op de waterkwaliteit en de ecologie;
- constructie en uitvoering.

De bouw van de zorgboerderij en bijbehorende parkeerplaatsen betekent een toename aan verhard oppervlak. Een toename aan verhard oppervlak heeft een versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater tot gevolg. Dit dient te worden gecompenseerd door 10 % van de toename aan verharding aan nieuw oppervlaktewater te graven, hetgeen in onderhavig geval uitkomt op circa 40 m².

Het aanleggen van de dam met duiker zorgt voor een demping van bestaand oppervlaktewater van circa 40 m². Deze demping dient volledig te worden gecompenseerd in nieuw te graven oppervlaktewater.

Het totaal nieuw te graven oppervlaktewater bedraagt circa 80 m². Dit wordt gerealiseerd door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. Langs de watergang langs de Oude Weg wordt de waterlijn met 3,5 meter verbreed. Het totaal aan nieuw wateroppervlak dat wordt aangebracht is circa 470 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatieplicht.

De dam met duiker wordt geplaatst in een hoofdwatgang. Om de doorstroming in deze watgang te garanderen is de benodigde inwendige diameter van de duiker berekend. Bij gebruik van een duiker met de berekende diameter worden geen effecten op de doorstroming en het peilregime verwacht.

Het aanleggen van de natuurvriendelijke oever heeft effect op het beheer van de hoofdwatgang die door het waterschap wordt onderhouden. Na aanleg van de natuurvriendelijke oever zal het waterschap, conform het Meerjarenbaggerplan 2012 – 2018, 2 meter breder buiten de huidige waterlijn het onderhoud uitvoeren. Het onderhoud van het overige deel van de natuurvriendelijke oever is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. Indien dit deel nog wateroppervlak bevat, dient door de vergunninghouder verlanding van het wateroppervlak te voorkomen. Dit is ook opgenomen in de voorschriften bij de verleende vergunning. Verder blijft de vergunninghouder verplicht tot ontvangst van bagger.

Het aanleggen van de natuurvriendelijke oever heeft een positief effect op de waterkwaliteit en de ecologie van het oppervlaktewaterlichaam.

3.5.3 Conclusie

Voorliggende plannen zijn niet strijdig met de doelstellingen en kaders ten aanzien van het aspect water. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap Hollandse Delta en het waterschap heeft de benodigde Water- en wegenvergunning verleend.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Quickscan Flora en Fauna

Onderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen is door Van der Goes en Groot een ecologische quickscan uitgevoerd om te bepalen of de geplande werkzaamheden binnen het plangebied schade kunnen veroorzaken aan de aanwezige flora en fauna (*Zorgwoning Oude Weg te Rhoon, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet*, 7 augustus 2013). Deze rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek en tevens is eerder uitgevoerd onderzoek geraadpleegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen beschermde flora is waargenomen en dat deze ook niet wordt verwacht.

In de inventarisatie uit 2007 (DEN BOER & NEDERPEL, 2008) werden direct rond het plangebied geen beschermde vissen aangetroffen. In de watgangen langs de Rijdsdijk, op enkele honderden meters afstand van het plangebied, werd toen echter wel de Kleine modderkruiper gevangen. Tijdens het afgelegde veldbezoek is de huidige staat van het water opnieuw beoordeeld. De wateren hebben een goed ontwikkelde submerse watervegetatie en langs de wateren is plaatselijk sprake van goed ontwikkelde oevervegetaties. Gezien deze beoordeling en de eerdere vangsten van de soort in de buurt van het plangebied, is het goed mogelijk dat Kleine modderkruiper aanwezig is in het plangebied.

In de wateren rond het plangebied werden tijdens het veldbezoek geen amfibieën of larven daarvan gezien. In het onderzoek uit 2008 werden regelmatig Kleine watersalamanders gevangen in het deelgebied waarin het plangebied ligt. Voor deze soort is het aanwezige water nog steeds zeer geschikt. Het plangebied levert tevens geschikt voortplantingswater voor enkele andere algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Bruine kikker of groene kikker (bastaardkikker en/of Meerkikker). Al de genoemde soorten zijn beschermd onder het lichte beschermingsregime (Tabel 1). Het plangebied levert zeer beperkt landbiotoop aan algemene soorten amfibieën, met name het kleine essenbosje zou hiervoor geschikt kunnen zijn.

In het kleine essenbosje werd tijdens het afgelegde veldbezoek een zingende Bosrietzanger gehoord. In dit bosje bevond zich tevens een paartje Fazanten. Naast deze gevonden vogels is er weinig potentie voor broedvogels op het terrein. Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora en faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van 15 maart tot 15 juli.

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Egel, Haas, en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime. In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat ter plaatse geen bebouwing en geschikte bomen aanwezig zijn. Vanwege het meest open karakter van het gebied is dit matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen.

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

Het plangebied ligt op 1,5 kilometer afstand verwijderd van Natura 2000-gebied 'Oude Maas'. Gezien de aard en de schaal van de werkzaamheden kunnen geen negatieve effecten optreden op dit gebied. Andere Natura 2000-gebieden zoals Haringvliet, Oudeland van Strijen en Voornes duin liggen op nog veel grotere afstand.

Het gebied onder de Essendijk en delen van het 'Binnenland van Rhoon', beide op minimaal 350 meter afstand van de geplande zorgwoning, zijn aangewezen als 'bestaande of prioritaire nieuwe natuur' binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De plannen van de zorgwoning vallen derhalve ver buiten de EHS en zullen geen inbreuk kunnen maken op 'wezenlijke waarden' van deze EHS-gebieden. De geplande nieuwe inrichting zal zelfs positief kunnen zijn voor de toekomstige ecologische verbinding van gebieden rond het plangebied.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. De zorgplicht uit de Flora- en faunawet stelt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Conclusie

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals de ontwikkeling en herinrichting van het plangebied. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Er worden geen vogelsoorten verwacht waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd.

In het onderzoeksgebied kan de juridisch zwaarder beschermde Kleine modderkruiper voorkomen. Indien in het kader van de voorgenomen herinrichting ingrijpende werkzaamheden aan oevers en water(en) worden verricht zoals ook het omvormen van oevers tot oevers met een meer glooiend profiel, is onderzoek naar deze soort noodzakelijk. De optimale onderzoeksperiode is april – november en er dient één bezoeker met visbemonstering te worden uitgevoerd. Wordt tijdens de veldinventarisatie deze soort aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. De resultaten van dit onderzoek zijn in de volgende paragraaf beschreven.

Er is geen sprake van strijdigheid met andersoortige wet- en regelgeving omtrent Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuren.

3.6.2 Visseninventarisatie

Onderzoek

In aanvulling op de uitgevoerde quickscan flora en fauna is door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot een visseninventarisatie uitgevoerd. De resultaten van deze inventarisatie zijn vervat in de rapportage *Visseninventarisatie Zorgwoning Oude Weg te Rhoon*, d.d. 21 november 2013, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het voorkomen en de verspreiding van (beschermde) vissoorten binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een inventarisatie van al de potentieel geschikte watergangen en heeft plaatsgevonden op 29 oktober 2013.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de meest recente versie van het protocol voor inventarisaties zoals is opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur (GaN). Er is bemonsterd op locaties en in biotopen waar zich de hoogste trefkans voor de beschermde soorten voordoet. Het vissen gebeurde staande in het water, gekleed in een isolerend waadpak. Zodoende kan in het open water, onder de oevervegetatie en onder holle oevers gevestigd worden. Er is gebruik gemaakt van de methode 'elektrisch vissen'. Hierbij wordt al staande in het water een elektrisch spanningsveld gecreëerd met behulp van een installatie die op het lichaam gedragen wordt. Door het spanningsveld worden vissen verdoofd en onbewust gestimuleerd om naar het speciaal hiervoor ingerichte vangnet te zwemmen.

Er zijn negen vissoorten gevangen, waaronder twee beschermde, de Kleine modderkruiper en de Grote modderkruiper. Tevens zijn er enkele larven uit het 'groene kikker complex' aangetroffen, een algemene amfibiesoort. In het onderzoeksgebied van Zorgwoning Oude Weg te Rhoon werd de Kleine modderkruiper vooral aangetroffen in de watergang langs de Oude Weg, aan de zuidwest zijde van het gebied. De soort is hier regelmatig aangetroffen waardoor gesproken kan worden van een algemeen voorkomen van de soort. De Kleine modderkruiper is bekend uit de omgeving en komt in de omgeving van het onderzoeksgebied algemeen voor (DEN BOER & NEDERPEL, 2008). Gezien de voorgenomen plannen zullen voorgenomen werkzaamheden betrekking hebben op de lokaal aanwezige Kleine modderkruipers. Echter, gezien de algemene aanwezigheid van de soort in de omgeving zijn effecten op populatieniveau minimaal.

In onderzoeksgebied Zorgwoning Oude Weg te Rhoon is de Grote modderkruiper regelmatig aangetroffen. Het betreft in totaal de vangst van 8 exemplaren in de sloot aan de noordwest kant van het gebied. De sloot vormt een scheiding tussen een boomgaard en een moestuin/ boomweide. De sloot is sterk dichtgegroeid met Waterpest en heeft een redelijke sliblaag en een goed ontwikkelde oevervegetatie. Dit biotoop is ontstaan uit extensief beheer en het feit dat de sloot geïsoleerd is ten opzichte van andere watergangen. Ondanks dat de sloot voldoet aan het biotoop voor de Grote modderkruiper, was het daadwerkelijk aantreffen van de soort onverwacht en spectaculair, gezien deze geheel niet bekend was uit de omgeving. Dit maakt deze waarneming bijzonder en waardevol. Voor het voortbestaan van deze kleine en geïsoleerde populatie van deze bijzondere vissoort, is het van belang dat de genoemde karaktereigenschappen van de betreffende sloot behouden blijven.

Conclusie

Tijdens de inventarisatie zijn beschermde soorten vissen en amfibieën aangetroffen. De aangetroffen Groene kikker is een licht beschermde algemene soort. Voor deze soort gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals de plannen voor het realiseren van de zorgwoning. Een ontheffing is voor deze soort niet nodig. In het onderzoeksgebied zijn beschermde vissen uit tabel 2 en 3 gevonden. Het gaat om Kleine modderkruiper, de Marmergrondel (geen Tabel, best beschouwd als Tabel 2 soort) en de Grote modderkruiper. Wanneer ingrijpende werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd waarbij negatieve effecten voor beschermde vissen kunnen optreden, dan dient in ieder geval voor Grote modderkruiper (beschermd onder Tabel 3 van de FF-wet) een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven (zie §4.3.1). Wanneer niet volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, dient tevens ontheffing te worden aangevraagd voor de aangetroffen Tabel 2 soorten (Kleine modderkruiper en Marmergrondel).

3.6.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna en de opvolgende visseninventarisatie is gebleken dat in de watergangen rond de geplande zorgwoning sprake is van beschermde vissoorten. Onderdeel van de plannen voor de bouw van de zorgwoning is aanpassing van de oever van de watergang langs de Oude Weg tot een natuurlijke oever. In deze watergang is de Kleine modderkruiper aangetroffen, evenals de Marmergrondel. Door bij te werkzaamheden te werken conform een goedgekeurde gedragscode, is geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist. De ter plaatse aanwezige flora en fauna vormt, derhalve een aandachtspunt maar geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden.

3.7 Archeologie

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft op verzoek van de gemeente Albrandswaard en de familie Van der Ent de voorgenomen nieuwbouw van de zorgwoning op het perceel aan de Oudeweg (ongenummerd) beoordeeld op het aspect archeologie.

Zij ziet naar aanleiding van de plannen geen reden tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Er wordt wel benadrukt dat er altijd rekening moet worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Monumentenwet 1988 het bevoegd gezag (de gemeente) te informeren.

Mochten er in het bouwplan wijzigingen optreden, specifiek een verdieping van de ontgraving ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld, dan dient het bouwplan opnieuw te worden beoordeeld door BOOR.

Op basis van het uitgebrachte advies wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de zorgwoning aan de Oude Weg.

3.8 Externe veiligheid

Voor realisatie van onderhavig project dient een procedure op grond van de Wabo / Wro te worden gevolgd. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat het bevoegd gezag neemt bij vaststelling van een besluit als bedoeld in de Wabo / Wro het gestelde in het Besluit in acht neemt.

Het rapport "Externe veiligheid Buytenland / EV-advies inzake het bestemmingsplan Buytenland (Herziene versie) DCMR Milieudienst Rijnmond, 17 april 2009" gaat in op het aspect externe veiligheid. Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied zich een groot aantal buisleidingen, onder andere voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, bevindt. Omdat deze leidingen vanuit oogpunt van externe veiligheid beperkingen kunnen stellen aan de inrichting en het gebruik van het plangebied zijn de externe veiligheidseffecten van deze leidingen onderzocht. Hierbij is gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de plaatsgebonden risicocontouren van de leidingstraat moet rekening gehouden worden met de voorschriften van het Structuurschema buisleidingen. Hierin wordt een veiligheidsgebied van 55 meter onderscheiden. Binnen dit gebied mag incidentele bebouwing worden gerealiseerd. Ook recreatieterreinen en bijzondere objecten categorie 2 (weidewinkels, hotels, kantoorgebouwen met minder dan 50 personen en productiehallen of werkplaatsen) zijn toegestaan. De voorgestelde invulling van het plangebied is in overeenstemming met deze voorschriften.

Binnen het plangebied lopen diverse buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Voor de leidingstraat geldt een veiligheidsgebied van 55 meter. De geplande ontwikkelingen voldoen aan de voorschriften die voor dit gebied gelden. Voor de olieleiding en de maatgevende leiding uit de leidingstraat (propyleenleiding) is het groepsrisico berekend. Dit blijft in beide gevallen onder de oriëntatiewaarde. In onderstaande afbeelding is de ligging van de leidingen weergegeven. De buisleidingen (rood) in het plangebied met het invloedsgebied.

Uit onderstaande afbeelding blijkt, dat de zorgwoning aan de Oude weg buiten het invloedsgebied van de pijpleiding ligt.



Concluderend kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid zich niet verzet tegen de beoogde wijziging van het bestemmingsplan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien het kostenverhaal al op een andere manier is geregeld ("anderszins verzekerd"). "*Anderszins verzekerd*" betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de voorgenomen activiteiten al op een andere manier gedekt worden.

De realisatie van de geplande zorgwoning betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de kosten en opbrengsten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Kosten die de gemeente maakt zijn afgedekt door middel van door initiatiefnemer te betalen leges en door middel van de tussen de gemeente Albrandswaard en initiatiefnemer afgesloten ontwikkelovereenkomst.

Voor onderhavige ontwikkeling is voldaan aan het criterium "*anderszins verzekerd*". De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan opgesteld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het ontwerpwijzigingsplan heeft de gemeente Albrandswaard met de initiatiefnemers eerst een start- en vervolgens ontwikkelovereenkomst gesloten. Beide overeenkomsten zijn goedgekeurd door de raad en ondertekend door Burgermeester en wethouders. Daarnaast heeft op 11 juli 2013 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden op De Buytenhof. De notulen (Verslag informatieavond over bouw zorgwoning van De Buytenhof aan de Oude Weg) van deze avond zijn toegevoegd als bijlage 6. Alle bewoners van de Nieuwe weg, Oude Weg en een deel van de Rijdsdijk waren uitgenodigd. Uiteindelijk bezochten tien omwonenden deze avond. De omwonenden waren kritisch positief. Ze vinden de zorgwoning een mooi initiatief, maar zijn wel angstig voor overlast van eventuele zorggasten. Initiatiefnemers hebben uitgelegd, dat het gaat om zelfredzame mensen met een zorgbehoefte. Ook heeft men moeite met bebouwing van de bijzondere opwaspolder. De bewoners werden opgeroepen om zelf initiatief te nemen en ideeën aan te dragen voor de inrichting van het gebied rondom de Oude weg. De omwonenden worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

4.3 Procedure wijzigingsplan

Onderhavige ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt echter het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid, een wijziging van het bestemmingsplan, de voorgenomen ontwikkeling toe te staan en planologisch te accommoderen. Een wijziging van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure voor een wijzigingsplan is opgenomen in afdeling 3.2a van de Wro.

Op de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Allereerst wordt dan een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. Het ontwerpwijzigingsplan is van 29 november 2013 tot en met 9 januari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Er zijn gedurende de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Nu beslist het College van Burgemeester en Wethouders over de vaststelling van het wijzigingsplan.