

 Gemeente Albrandswaard

 Wijzigingsplan “*Bevershoek te Smitshoek*”

 Vastgesteld

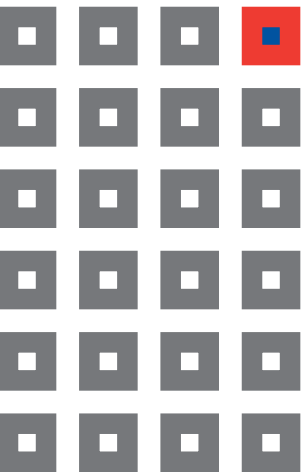


27 juni 2016

Gemeente Albrandswaard

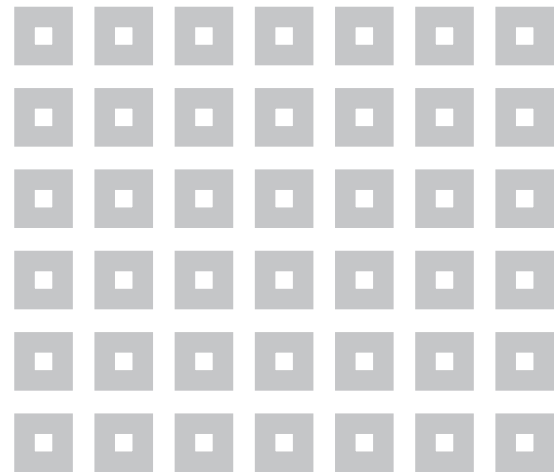
Wijzigingsplan “*Bevershoek te Smitshoek*”

Vastgesteld



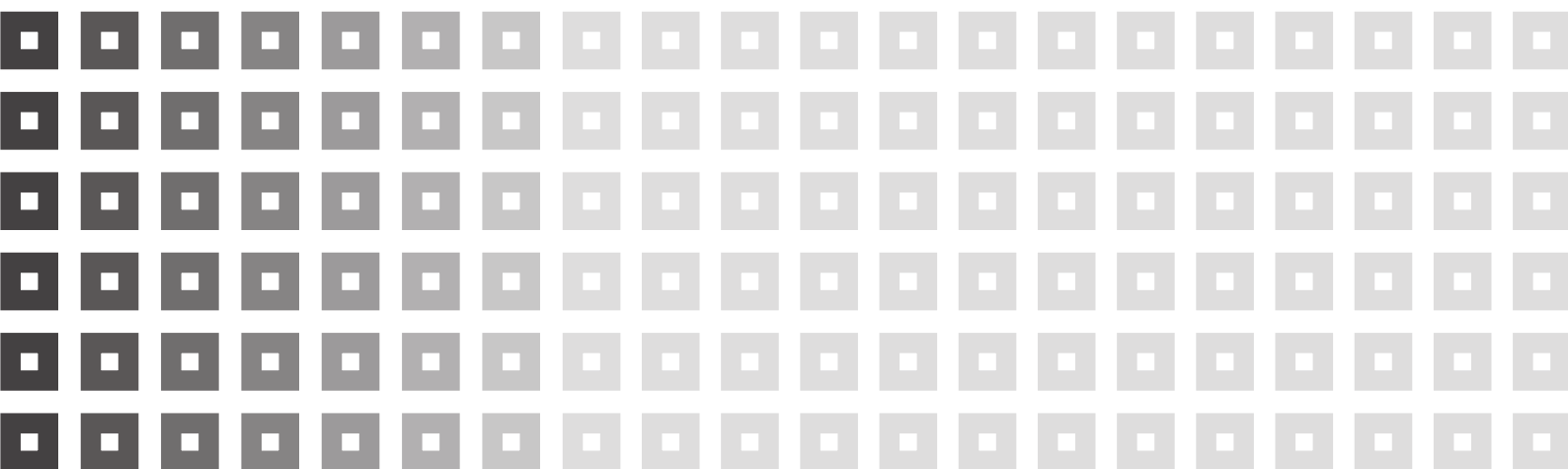
Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 832.405.90
datum: 27 juni 2016
bestand: J:\832\405\90\3.projectresultaat\c. vastgesteld

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

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

Deel B Planbeschrijving

2. Planbeschrijving	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Beheer	3
2.3 Ontwikkelingen	3
2.5 Juridische aspecten	4

Deel C Verantwoording

3. Ruimtelijke Ordening	5
4. Volkshuisvesting	6
4.1 Kader	6
4.2 Onderzoek	6
4.3 Conclusie	6
5. Mobiliteit	6
5.1 Kader	6
5.2 Onderzoek	6
5.3 Conclusie	7
6 Natuur en landschap	7
6.1 Kader	7
6.2 Onderzoek	8
6.2 Conclusie	9
7 Water	10
7.1 Kader	10
7.2 Onderzoek	10
7.3 Overleg waterbeheerder	12
7.4 Conclusie	12
8 Archeologie en cultuurhistorie	12
8.1 Archeologie	12
8.2 Cultuurhistorie	13

9	Milieu	13
9.1	Algemeen	13
9.2	M.e.r.-beoordeling	13
9.3	Bodemkwaliteit	13
9.4	Akoestische aspecten	14
9.5	Luchtkwaliteit	16
9.6	Milieuzonering	16
9.7	Externe veiligheid	17
9.8	Overige belemmeringen	17
9.9	Duurzaamheid	18

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

10	Uitvoerbaarheid	18
10.1	Economische uitvoerbaarheid	18
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
11	Procedure	18
11.1	Vorbereidingsfase	18
11.3	Procedurele aspecten	19

Bijlagen

Bijlage 1:	Toetsingskader Lage weg – Bakkersdijk 5 woningen/ Bevershoek
Bijlage 2:	KuiperCompagnons, Berekening geluidsbelasting rijkswegen 'Bevershoek', werknummer: 832.405.90, d.d. 13 juni 2016
Bijlage 3:	Nota zienswijzen



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied in wit omlijnd (bron: Google Earth)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Aan de Smitshoek/Lageweg in Portland, op de gemeentegrens met Barendrecht, bevindt zich een bedrijfsbestemming met voorheen een cateringbedrijf. De bedrijfsbestemming bevindt zich te midden van woningen in een rustige woonwijk. Aangezien het cateringbedrijf niet passend wordt geacht in een rustige woonwijk, is in het bestemmingsplan "Portland" al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk de bedrijfsbestemming onder voorwaarden te wijzigen naar een woon-, tuin- en/of verkeer – verblijfsgebied-bestemming. Eén van de voorwaarden is dat maar maximaal vijf woningen worden gebouwd.

Het cateringbedrijf is inmiddels gesloopt en vijf vrijstaande woningen zijn voorzien. De ontwikkeling maakt uiteindelijk deel uit van een grotere ontwikkeling aan de Bevershoek. Echter, het overige gedeelte van de ontwikkeling van de Bevershoek is voorzien op Barendrechtse gronden. De ontwikkeling die daar is voorzien, is al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Woongebied West".

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de voorgenomen wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woon-, tuin- en/of verkeer – verblijfsgebied-bestemming juridisch-planologisch, en daarmee het voorgenomen plan, realiseerbaar te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden ten noorden van het Bakkerspark en ten oosten van de Smitshoek/Lageweg in Portland. Het plangebied bevindt zich op de gemeentegrens tussen de gemeente Barendrecht en Albrandswaard. Het voormalige cateringbedrijf bevond zich ook op Barendrechtse gronden. Deze gronden maken echter geen deel uit van dit wijzigingsplan. Het plangebied is in afbeeldingen 1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Dit wijzigingsplan is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan "Portland". In het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Bijbehorende randvoorwaarden zijn:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf' wordt geschrapt;
- b. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd;
- c. maximaal vijf woningen worden toegevoegd;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m en 11 m;
- e. toepassing wordt gegeven aan het toetsingskader zoals opgenomen in lid 33.3.

Met het opstellen van dit wijzigingsplan, wordt voldaan aan alle bovengenoemde voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

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



Afbeelding 2: Vogelvluchten vanuit verschillende richtingen van de voormalige situatie, inclusief het cateringbedrijf



Afbeelding 3: Een mogelijke invulling van vijf vrijstaande woningen, gezien van bovenaf (rood omlijnd het plangebied)

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Er is sprake van een bestaande, maar ook van een voormalige situatie. In deze paragraaf worden beide situaties besproken.

Voormalige situatie

In de voormalige situatie was een cateringbedrijf aanwezig. Dit bedrijf was gevestigd in Albrandswaard en Barendrecht. Op Albrandswaards gronden was één gebouw aanwezig dat uit vier deelgebouwen bestond. Het meest oostelijke deel was twee lagen met een plat dak. Daarnaast waren nog drie deelgebouwen aanwezig die alle één laag met kap waren. Op de Barendrechtse gronden was ook nog één gebouw aanwezig. Dit gebouw bestond uit drie deelgebouwen. Het meest noordelijk deel was één laag met een hoge kap. De overige delen waren ongeveer één laag hoog met een plat dak.

Zoals blijkt uit afbeelding 2, werd op het terrein veel stallingsruimte geboden aan cateringwagens. Ook waren alle gronden verhard, mede ten behoeve van het stallen van de cateringwagens. In het zuiden en oosten wordt het plangebied begrensd door opgaand groen. De ontsluiting tot slot, had plaats via de Voordijk in Barendrecht.

Huidige situatie

De voormalige situatie is in Albrandswaard nog steeds bestemd. De bestemming 'Bedrijf' (met een aanduiding voor cateringbedrijf) is echter niet meer passend bij de huidige situatie. In de huidige situatie zijn de gebouwen gesloopt en zijn de cateringwagens verdwenen. Dat betekent dat de gronden braakliggend zijn en de gronden niet meer als bedrijf in gebruik zijn.

2.2 Beheer

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar het moederplan "Portland".

2.3 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven.

Verkaveling

Zoals blijkt uit afbeelding 3, is een voorbeeldverkaveling voorhanden. Uit deze verkaveling blijkt dat vijf vrijstaande woningen zijn voorzien, in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid. Eén vrijstaande woning is voorzien ten noorden van de nieuwe erftoegangsweg. De overige vier vrijstaande woningen zijn voorzien ten zuiden van de nieuwe weg, aan het water. Alle woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de nieuwe ontsluitingsweg.

De percelen variëren van ongeveer 400 m² tot bijna 1.000 m² per perceel. Daarnaast is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter voorzien voor de woning in het noordwesten en een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter voor de overige vier woningen. Overigens maakt de ontwikkeling deel uit van en groter geheel. De overige twaalf woningen zijn al gerealiseerd en bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Albrandswaard. Met de komst van deze vijf woningen, wordt de ontwikkeling in zijn geheel afgerond.

Ontsluiting

De te nog realiseren weg sluit in het westen aan op de Smitshoek in Barendrecht. De Lageweg blijft nog steeds alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Door centraal in het plan een plein te realiseren, zijn meerdere woningen ontsloten. Niet alleen de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte vijf woningen, maar ook vier woningen in Barendrecht. Deze vier woningen (twee twee-onder-een- kap-woningen) maken alle gebruik van het plein en

de Smitshoek. De meest oostelijk voorziene woning in dit wijzigingsplan wordt via een doodlopende ventweg van de Bakkersdijk ontsloten.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is tevens een toetsingskader¹ opgesteld. In dit toetsingskader wordt tevens ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Ook is een beknopte beplantingsinspiratie opgenomen. Voor het toetsingskader en de bijbehorende beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

2.5 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.

2.5.1 Planmethodiek

Bij de bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het moederplan "Portland". De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het moederplan 'Portland' van toepassing, waaronder onder andere de dubbelbestemmingen 'Waterstaat', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologie - 1'.

2.5.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan 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

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Portland", vastgesteld op 24 februari 2014 door de gemeenteraad van Albrandswaard, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Portland" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. De bestemming sluit bijna in zijn geheel aan op het moederplan "Portland", maar is toch opgenomen om te verduidelijken welke regels ter plaatse gelden. De overige bestemmingen "Tuin" en "Verkeer – Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Waterstaat" en "Waterstaat – Waterkering" zijn alle gelijk aan het moederplan "Portland".

Wonen

De bestemmingen "Wonen" uit het moederplan "Portland" is overgenomen. Enkel is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer woningen mogen worden gebouwd dan op de verbeelding aangegeven. In dit geval mogen vijf vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Per vrijstaande

¹ Toetsingskader Lage weg – Bakkersdijk 5 woningen/ Bevershoek

woning is één bouwvlak opgenomen, waarbinnen één woning mogelijk is gemaakt. De bouwvlakken zijn ruimer opgenomen dan de voorbeeldverkaveling om eventuele verschuivingen mogelijk te maken.

Daarnaast is voor de woning in het noordwesten aangesloten op de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarde met betrekking tot maximum goot- en bouwhoogte. De woning kent een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. De overige vier woningen zijn leger en kennen een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De erfbebouwingsregels zijn gelijk aan het moederplan "Portland". In dit geval betekent dat voor vrijstaande woningen 75 m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zoals opgenomen in het moederplan "Portland" zijn van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

2.5.3 Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, 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.

3. Ruimtelijke Ordening

Met betrekking tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland". In dit wijzigingsplan is het aanvullend nodig om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Een onderbouwing daarvan is hieronder nader beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling die vijf vrijstaande woningen mogelijk maakt. Toetsen aan de drie treden in de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom benodigd.

De ontwikkeling is regionaal afgestemd, waarmee is voldaan aan trede 1. Binnen de Stadsregio Rotterdam een ondercapaciteit van 16%. Het toevoegen van vijf vrijstaande woningen in het duurdere segment, draagt bij aan het terugdringen van de ondercapaciteit. Ook is door de gemeenteraad op 29 juni 2009 de "Woonvisie 2009-2013" vastgesteld. Hieruit volgt dat de gemeente zich de komende jaren onder andere wil inzetten voor duurdere eengezinswoningen. In totaal zijn vijftien nieuwe duurdere woningen voorzien tot 2020. De vijf voorziene woningen zijn passend binnen de vijftien voorgenomen vrijstaande woningen.

Trede twee ziet op het voorzien van de ontwikkeling binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. De voorziene ontwikkeling vindt plaats binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Huidige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en nieuwbouw komt in de plaats van het cateringbedrijf. Sprake is van een kwaliteitsverbetering ter

plaatse. Ook is de ontwikkeling opgenomen in de wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid in het moederplan “Portland”.

De derde trede tot slot, ziet op ontsluiting via bestaande wegen. Door de Smitshoek te verlengen is het plangebied bereikbaar. Aan alle treden is gezien het voorgaande voldaan.

4. Volkshuisvesting

4.1 Kader

Met betrekking tot het beleid wordt aangesloten op het beleid zoals opgenomen in het moederplan “Portland”.

4.2 Onderzoek

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk is ingegaan op de woningbehoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het recht om een bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woon-, tuin- en verkeer - verblijfsgebiedbestemming, zoals in het moederplan “Portland” is opgenomen. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de het terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de Stadsregio Rotterdam en wordt voldaan aan de vraag naar duurdere woningen in de gemeente Albrandswaard.

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

5. Mobiliteit

5.1 Kader

Met betrekking tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan “Portland”.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het perceel is toegankelijk via de Voordijk in Barendrecht. Parkeren had plaats op eigen terrein.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Waar het perceel voorheen werd ontsloten via de Voordijk, heeft dit in de toekomst plaats via de Smitshoek. Door een erftoegangsweg te realiseren die aansluit op de Smitshoek, ontstaat een (doodlopend) plein. Vier vrijstaande woningen binnen Albrandswaard worden op deze manier ontsloten. Daarnaast worden ook nog twee twee-onder-een-kappers ontsloten die op het grondgebied van de gemeente Barendrecht liggen. De meest oostelijke vrijstaande woning in dit wijzigingsplan wordt in de toekomst ontsloten via de al bestaande ventweg van de Bakkersdijk.

Parkeren

Parkeren dient plaats te hebben op eigen terrein. Alle woningen zijn ruime percelen, waar parkeren op eigen terrein mogelijk is. In de volgende paragraaf is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen zijn benodigd.

CROW-normen

In de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 van het CROW zijn normen opgenomen over het aantal te realiseren parkeerplaatsen behorende bij verschillende typen woningen. In dit specifieke geval zijn vijf vrijstaande koopwoningen voorzien in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

Per vrijstaande koopwoning dient minimaal 1,9 parkeerplaats en maximaal 2,7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het totaal voor de vijf voorziene woningen bedraagt hiermee minimaal 8 ($4 \times 1,9$) en maximaal 11 ($4 \times 2,7$) parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is voorzien op eigen terrein. Per woning is op eigen terrein in ieder geval voorzien in twee parkeerplaatsen. Daarmee bedraagt het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein tien. De laatste parkeermogelijkheid is voorzien in het openbaar gebied.

Verkeersgeneratie

Naast het parkeren, dient ook de verkeersgeneratie inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie.

In de huidige situatie is op Albrandswaards grondgebied sprake van een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf met een brutovloeroppervlak van 835 m^2 . Op basis van gegevens uit de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 van het CROW, blijkt dat per 100 m^2 bvo een minimale verkeersgeneratie van 3,9 en een maximale verkeersgeneratie van 5,7 geldt. Voor de huidige situatie komt de minimale verkeersgeneratie daarmee uit op 33 ($8,35 \times 3,9$) en de maximale verkeersgeneratie op 48 ($8,35 \times 5,7$). De verkeersgeneraties zijn inclusief vrachtverkeer.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt echter een andere verkeersgeneratie dan voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf. Per vrijstaande koopwoning geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,8 en een maximale verkeersgeneratie van 8,6. Aangezien vijf vrijstaande koopwoningen zijn voorzien, bedraagt de minimale verkeersgeneratie 39 ($5 \times 7,8$) en de maximale verkeersgeneratie 43 ($5 \times 8,6$).

Wanneer de huidige verkeersgeneratie wordt vergeleken met de voorgenomen ontwikkeling van vijf vrijstaande koopwoningen, blijkt dat geen sprake is van een toename. De minimale verkeersgeneratie neemt weliswaar toe met 6 verkeersbewegingen, maar de maximale verkeersgeneratie neemt af met vijf vervoersbewegingen. Gemiddeld genomen blijft de verkeersgeneratie gelijk. De bouw van vijf woningen zorgt daarmee niet voor een nadeligere situatie. Overigens zal het vrachtverkeer ook afnemen, aangezien woningen worden gebouwd in plaats van een cateringbedrijf. Dit zal bijdragen aan een rustigere woonomgeving.

5.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt het aspect mobiliteit uitvoerbaar geacht voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan. Parkeren is voorzien op eigen terrein en de verkeersgeneratie blijft gelijk. Daarnaast neemt het vrachtverkeer af, waardoor wordt bijgedragen aan een rustigere woonomgeving.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soortenbescherming

Onderzoek

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quick scan zijn integraal opgenomen in deze toelichting (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Lageweg, de Bakkersdijk en de Voordijk. Voor een groot gedeelte is deze locatie verhard, maar er is geen bebouwing aanwezig. Het terrein ligt braak. Aan de randen van het projectgebied zijn enkele groenstroken gelegen met struiken (onder meer bramen en wilgen) en een vijftal jonge bomen (wilgen). Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Op het terrein is de bouw van vijf vrijstaande woningen voorzien. De groenstroken zullen verdwijnen. In plaats hiervan worden tuinen gerealiseerd alsmede een nieuw klein groenstrookje.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen naar verwachting alleen algemene soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw). Het kan gaan om soorten zoals huisspitsmuis, mol, haas, wezel, bosmuis en veldmuis. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling.

Vleermuizen

De kans bestaat dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Mogelijk is het plangebied onderdeel van een jachtgebied van vleermuizen zoals gewone en ruige dwergvleermuis en/of laatvlieger. Foerageergebied is beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Deze functie wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet of nauwelijks aangetast. Bovendien is voldoende alternatief jachtgebied aanwezig in de omgeving. Vaste verblijfplaatsen zijn niet aanwezig in het plangebied, omdat er geen bebouwing en geen geschikte hoog opgaande beplanting aanwezig zijn. Verplichtingen vanuit de Ffw zijn niet aan de orde.

Vogels

Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten)

vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Gezien het ontbreken van bebouwing en geschikte hoog opgaande beplanting valt het voorkomen van dergelijke vaste verblijfplaatsen in het uitbreidingsgebied uit te sluiten.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Vissen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn dan ook geen vissen in het plangebied aanwezig.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten

Op basis van terreinkenmerken wordt het voorkomen van beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) niet verwacht in het plangebied.

6.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een gebied dat onder de Nbw valt. In de omgeving (op minimaal ruim 2.000 meter afstand) ligt wel het Natura2000-gebied 'Oude Maas'. Gezien het ontbreken van ecologische relaties met dit gebied, alsmede de aard en kleinschaligheid van de ruimtelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten (bever en noordse woelmuis) en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, uitgesloten. De habitattypen waarvoor dit Natura2000-gebied is aangewezen, zijn bovendien niet gevoelig voor stikstofdepositie. Er zijn geen verplichtingen vanuit de Nbw.

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS.

6.2 Conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

In en/of nabij het plangebied komen waarschijnlijk vogels tot broeden. Voor alle inheemse vogelsoorten (dus ook die soorten die geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen hebben) geldt dat ze zijn beschermd door de Ffw en dat rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen. Er mag derhalve niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden.

Het plangebied heeft daarnaast mogelijk een functie als jachtgebied voor (strikt beschermde) vleermuizen. Deze (potentiële) functie wordt echter niet of nauwelijks negatief beïnvloed terwijl voldoende alternatief jachtgebied in de omgeving aanwezig is. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) worden niet in het plangebied verwacht.

Gebiedsbescherming

Omdat het plangebied geen onderdeel is van een gebied dat onder de Nbw valt en omdat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats van het in de omgeving gelegen Natura2000-gebied 'Oude Maas' uitgesloten zijn, zijn verplichtingen vanuit de Nbw niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen in de EHS. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

7 Water

7.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Portland'.

7.2 Onderzoek

Huidige situatie en toetsing van het plan

In de voormalige situatie was een cateringbedrijf aanwezig. Dit bedrijf was gevestigd in Albrandswaard en Barendrecht. Op Albrandswaardse gronden was één gebouw aanwezig dat uit vier deelgebouwen bestond. Op de Barendrechtse gronden was ook nog één gebouw aanwezig. Dit gebouw bestond uit drie deelgebouwen. Zowel de gronden in Albrandswaard als in Barendrecht waren verhard.

Op Albrandswaardse gronden was bijna het gehele plangebied verhard, inclusief de bebouwing. De totale verharding bedroeg daarmee bijna ongeveer 4.090 m².

Huidig watersysteem

Met betrekking tot het huidige watersysteem wordt aangesloten op het moederplan "Portland".

Wateroverlast

De voorziene ontwikkeling leidt niet tot een toename aan verharding, waarmee waterbergende maatregelen niet zijn benodigd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestaande en toekomstige situatie, waarbij onderscheid is gemaakt tussen verharding, bebouwing en groen/tuin.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Verharding (in m ²)	3.255 m ²	1.460 m ²
Bebouwing (in m ²)	835 m ²	784 m ²
Groen/tuin (in m ²)	450 m ²	2.296 m ²
Totaal plangebied (in m ²)	4.540 m ²	4.540 m ²

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, neemt het aantal m² aan verharding niet toe, maar juist af. Compenserende waterbergingsmaatregelen zijn daarmee niet nodig.

Waterkering

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de secundaire waterkering ter plaatse van de Bakkersdijk. Deze waterkering is als dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" opgenomen op de verbeelding. Aangezien binnen deze waterkering een ontwikkeling van één vrijstaande woning is voorzien, dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het waterschap dat de belangen niet worden geschaad. Aangezien meerdere al bestaande woningen aanwezig zijn binnen de waterkering en de verharding afneemt ten opzichte van de bestaande situatie, wordt de woning realiseerbaar geacht. Ten behoeve van de bouw van deze woning zal derhalve een keurontheffing worden aangevraagd.

Daarnaast bevindt een zeer beperkt gedeelte van de dubbelbestemming "Waterstaat" zich binnen de woonbestemming. Ook hier geldt dat, net als bij de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering", schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap indien er wordt gebouwd. Schriftelijk advies is enkel nodig als ook daadwerkelijk binnen de zone wordt gebouwd.

Riolering

De riolering zal uitgevoerd worden als een gescheiden stelsel (DWA en HWA), zonder infiltratie en dergelijke. Dit is conform de eisen vanuit de gemeente Albrandswaard. De riolering zal worden aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel.

Bij de 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 plan heeft geen effect op de 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.

Bodemdaling

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

Grondwateroverlast

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

Waterkwaliteit

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

Verdroging

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

Natte natuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat de ontwikkeling niet plaatsheeft binnen deze EHS.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de *Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta* zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is. Eén woning wordt gebouwd binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Hiervoor dient conform de bepaling van het bestemmingsplan vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Beheer en onderhoud

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

7.3 Overleg waterbeheerder

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder heeft geen vooroverlegreactie ingediend.

7.4 Conclusie

De invloed van de ontwikkeling in het kader van het wijzigingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. Deze hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

8.1.2 Onderzoek

Zoals blijkt uit het moederplan "Portland" geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Ter plaatse van deze dubbelbestemming kunnen eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ontwikkelingen die dieper dan 100 cm onder het maaiveld reiken en een oppervlak groter dan 200 m² beslaan, zijn onderzoeksplichtig.

Aangenomen wordt dat de werkzaamheden niet dieper reiken dan 100 cm onder het maaiveld. Daarnaast is de grond in het verleden geroerd door de aanwezigheid ter plaatse van het plangebied van het bedrijf Ron

Koebrugge. Mochten de werkzaamheden dieper reiken dan 100 cm onder het maaiveld, dan is archeologisch onderzoek alsnog noodzakelijk. De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" blijft gehandhaafd.

8.1.3 Conclusie

Gezien het hier voorgaande gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect archeologie.

8.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

8.2.2 Onderzoek

Cultuurhistorische waarden zijn niet aanwezig, waarmee voorgenomen ontwikkeling haalbaar wordt geacht.

8.2.3 Conclusie

Gezien het hier voorgaande gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect cultuurhistorie.

9 Milieu

9.1 Algemeen

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

9.2 M.e.r.-beoordeling

9.2.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

9.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling van vijf vrijstaande woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarbij geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

9.3.2 Onderzoek

In het verleden is een aantal onderzoeken naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd binnen het projectgebied. In de periode 2004-2006 is door adviesbureau Adico onderzoek² uitgevoerd en is een saneringsplan (06.0356.SPL/070908, 05-12-2006) opgesteld. Het onderzoek richtte zich op de algehele bodemkwaliteit van het gebied. Hiertoe is het gehele terrein onderzocht conform de NEN 5740, bijlage B6 (onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreinigde stof op schaal van monsterneming). Doel van het onderzoek was inzicht te verkrijgen in de bodemkwaliteit en de te nemen saneringsmaatregelen om de locatie geschikt te maken voor woningbouw. Gedeputeerde Staten heeft vervolgens een positieve beschikking afgegeven.

Doordat in 2008 met de invoer van het Besluit bodemkwaliteit de regelgeving veranderde en er op het terrein verhardingslagen aanwezig waren die niet gezien komen worden als 'Bodem', is in 2015 een Actualiserend nader bodemonderzoek uitgevoerd (Koenders en Partners, 131045, 17 juli 2015) en een nieuw saneringsplan (BUS-melding) opgesteld. Op 5 augustus 2015 is nieuwe BUS-melding (Koenders en Partners, 1531901) ingediend bij bevoegd gezag. De sterk verontreinigde bovengrond moet worden ontgraven (0-0,7 m -mv) zodat de terugsaneerwaarde klasse Wonen van toepassing is. Deze is positief beschikt. In 2016 is tot slot de bodemsanering uitgevoerd en is een positieve beschikking gegeven op de BUS-evaluatie.

9.3.3 Conclusie

Nadat de gronden zijn gesaneerd, zijn de gronden bouwrijp en kan worden gestart met de werkzaamheden. In het kader van dit wijzigingsplan zijn geen belemmeringen tot het aspect bodem.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Voordat nieuwe woningen worden geprojecteerd, moet onderzoek worden uitgevoerd naar de relevante geluidhinderaspecten. Voor de nieuwe woningen in dit plan is het wegverkeer op de Rijksweg A15 en de route Rhoonse Baan - Carnisserbaan en het railverkeer op de Betuweroute van belang. De geluidszone rond het industrieterrein Waal-/Eemhaven is niet over deze locatie gelegen, zodat onderzoek naar industrielawaai niet van belang is.

Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het weg en/of railverkeer leidt tot een geluidsbelasting 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 een hogere waarde.

9.4.2 Onderzoek

In het kader van eerdere planontwikkeling op deze locatie is reeds akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport "Milieu-onderzoek 3 bouwplannen Bakkersdijk" van 23 januari 2009. Omdat voor al de beschouwde geluidsbronnen de geluidsbelasting ruim lager is dan de voorkeursgrenswaarde is dit onderzoek eveneens gebruikt om de akoestische situatie ter plaatse van de nieuw geprojecteerde woningen in dit plan te beoordelen.

² Adico Milieutechniek, *Verkennd bodemonderzoek perceel 2120*, kenmerk 04.0343b.VO d.d. 14 oktober 2004; en Adico Milieutechniek, *Verkennd bodemonderzoek perceel 1307/1010*, kenmerk 04.0343a.VO d.d. 14 oktober 2004.

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A15 en de route Rhoonse Baan - Carnisserbaan. Door Witteveen+Bos zijn in het verleden (2009) berekeningen uitgevoerd naar de geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A15 ter plaatse van deze nieuwe woningen. Gebruikt is het rekenmodel dat is ontwikkeld in het kader van het Tracébesluit voor de Rijksweg A15 (MAVA). Uit dat onderzoek is geconcludeerd dat na verbreding van de Rijksweg A15 en na de aanleg van de geluidsreducerende voorzieningen langs de Rijksweg A15 de geluidsbelasting op de woningen in dit plan maximaal 46 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

In het eerdergenoemde onderzoek van 2009 is voor het verkeer op de route Rhoonse Baan - Carnisserbaan de geluidsbelasting berekend op basis van Standaardrekenmethode I van het Reken- en meetvoorschrift. In deze globale berekening wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de afschermdende bebouwing tussen deze route en de nieuwe woningen. Zelfs zonder deze afscherming is de geluidsbelasting ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, te weten 43 dB.

In het onderzoek van 2009 is eveneens aandacht besteed aan de 30 km-wegen rond het plan. Het betreft de route Heulweg - Voordijk - Bakkersdijk - Klompenmakerij. Door de geringe verkeersintensiteit op deze wegen en de grote afstand waarop de nieuwe woningen vanaf deze route worden gebouwd bedraagt de geluidsbelasting maximaal 39 dB.

De nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van circa 500 m vanaf de Betuweroute. Dit betekent dat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Betuweroute. Ter hoogte van dit plan zijn langs de Betuweroute geluidsschermen aangelegd. Deze geluidsschermen zijn zodanig gedimensioneerd dat de geluidsbelasting zodanig wordt gereduceerd dat het invloedsgebied, het gebied waarbinnen de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, wordt beperkt tot 300 m. Dit volgt uit de waarde ter plaatse van de referentiepunten langs de Betuweroute (GeluidsProductiePlafonds). De waarde op deze punten, op 50 m uit het spoor, is (ruim) lager dan 66 dB. Op grond van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is het invloedsgebied bij een dergelijke geluidsbelasting beperkt tot 300 m. Omdat de grondgebonden woningen (maximaal 3 bouwlagen) op grotere afstand van de Betuweroute zijn gelegen, is de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Ook in het onderzoek van 2009 is aandacht besteed aan de verwachte geluidsbelasting door het railverkeer op de Betuweroute. Voor de bepaling van de ligging van de 55 dB-geluidscontour is in dat onderzoek onderzoek uitgevoerd op basis van Standaardrekenmethode I. Op basis van de vervoersprognose uit het Tracébesluit Betuweroute is ook in dat onderzoek berekend dat de 55 dB-geluidscontour niet over het plan is gelegen.

Zienswijze

Aanvullend op het voorgaande is een notitie³ (bijlage 2) opgesteld. Dit naar aanleiding van een zienswijze van Rijkswaterstaat. In deze notitie zijn de uitgangspunten en de resultaten beschreven van de berekening aan het verkeer op de rijkswegen in relatie tot de woningbouw in het wijzigingsplan 'Bevershoek'.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de rijkswegen niet leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woningen in het wijzigingsplan 'Bevershoek' overschrijdt. De Wet geluidhinder leidt daarom niet tot belemmeringen.

³ KuiperCompagnons, *Berekening geluidsbelasting rijkswegen 'Bevershoek'*, werknummer: 832.405.90, d.d. 13 juni 2016

9.4.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A15, de route Rhoonse Baan-Portlandse Baan en het railverkeer op de Betuweroute de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Dit betekent dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de bouw van de vijf vrijstaande woningen.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is niet van toepassing op uitwerkings- en wijzigingsplannen.

9.5.2 Onderzoek

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan "Portland". Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het moederplan "Portland".

9.5.3 Conclusie

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

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Portland'.

9.6.2 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 't Schaapje gelegen (Smitshoek 1). 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.

Voorts is op het adres Voordijk 522 garagebedrijf De Jong gevestigd. Volgens de VNG-brochure is de aan te houden afstand tot woningen hierbij 30 meter (categorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'). De afstand van het garagebedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woningen bedraagt bijna 150 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.

Het bedrijf Ron Koebrugge, in de voormalige situatie aanwezig ter plaatse van het plangebied, is een bedrijf dat bij evenementen mobiele snackwagens plaatste. Op de huidige locatie aan de Smitshoek werden deze wagens

gestald, geladen en gelost. Ter plaatse werden voedingsmiddelen – al dan niet gekoeld – bewaard. Aangezien de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en gebouwen zijn gesloopt, zorgt dit voor een betere en rustigere leefomgeving. Geconcludeerd kan worden, dat het aspect ‘milieuhinder bedrijven’ geen belemmering oplevert.

9.6.3 Conclusie

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

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan “Portland”.

9.7.2 Onderzoek

Aan wordt gesloten op het gestelde in het moederplan “Portland”. In of nabij het plangebied zijn vier soorten risicobronnen aanwezig, de Rijksweg A15 en twee buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen de PR 10^{-6} contour van alle risicobronnen worden geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt. De invloedsgebieden van de Rijksweg A15 en de buisleidingen overlappen het plangebied. Dat betekent dat een eventuele toename van het groepsrisico (GR) verantwoord dient te worden.

In de bestaande situatie is ter plaatse een cateringbedrijf gevestigd. Met de transformatie naar vijf woningen wordt in vergelijking tot het cateringbedrijf een beperkte toename van het aantal personen gerealiseerd. Met de transformatie naar vijf woningen wordt een beperkte toename van het aantal personen gerealiseerd die met zekerheid minder dan 10% aan het groepsrisico bijdragen, omdat de waarde van het groepsrisico al indicatief in beeld is gebracht in het moederplan ‘Portland’. Een berekening van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Ook bevindt zich rondom het plangebied al een grotere populatie. Het toevoegen van vijf woningen in plaats van het cateringbedrijf zal weinig invloed hebben op de populatie en het bijbehorende groepsrisico.

9.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

9.8 Overige belemmeringen

9.8.1 Kader

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan “Portland”.

9.8.2 Onderzoek

In het plangebied is geen sprake van overige belemmeringen.

9.8.3 Conclusie

Het aspect overige belemmeringen vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

9.9 Duurzaamheid

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan "Portland".

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is aangemerkt als een marktinitiatief. Gezien het voorgaande worden de kosten van de in het plan opgenomen ontwikkeling gedragen door de initiatiefnemer. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten betreffende deze kosten.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het voorziene plan zorgt voor een verbetering van de bestaande situatie. Het voormalige cateringbedrijf lag te midden een woonwijk in zowel Barendrechts als in Albrandswaards grondgebied (Portland). Met het verdwijnen van het cateringbedrijf en de komst van vijf vrijstaande woningen in wordt de leefomgeving ter plaatse verbeterd. Tevens maakt de ontwikkeling van vijf vrijstaande woningen deel uit van een grotere ontwikkeling. De overige ontwikkeling is voorzien op Barendrechtse gronden, waar de ontwikkeling juridisch-planologisch al mogelijk is gemaakt.

Daarnaast was in het moederplan "Portland" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de komst van vijf vrijstaande woningen mogelijk maakt, mits het ter plaatse aanwezige cateringbedrijf was beëindigd. Het cateringbedrijf is reeds verdwenen, waardoor de komst van vijf woningen haalbaar wordt geacht.

Tot slot is de ontwikkeling aangemerkt als een marktinitiatief. Bij dergelijke initiatieven is het voor de gemeente Albrandswaard van belang dat participatie plaats heeft. Er is inmiddels een informatieavond voor omwonenden gehouden. De aanwezigen zagen het plan en de ontwerpen als passend in de omgeving. De vragen op de avond gingen vooral over de uitstraling van de woningen, het gebruik van de oever (watergang grenzend aan het plangebied) en verkeer.

Het voorliggende wijzigingsplan biedt ook participatiemogelijkheden. Op het wijzigingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

In het moederplan "Portland" is in artikel 33.2 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen", "Tuin" en "Verkeer – Verblijfsgebied".

Bij wijziging van het bestemmingsplan dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bouwregels van het bestemmingsplan (moederplan) tenzij anders aangegeven in dit wijzigingsplan. De wijziging vormt daarbij geen nieuw plan maar treedt in plaats van (een deel van) het vigerende bestemmingsplan. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan "Portland". De overige regels van dit bestemmingsplan zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing.

Op het ontwerpwijzigingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd. Wijzigingen die voortkomen uit die nota zijn verwerkt in het voorliggende wijzigingsplan.

Na het in werking treden van het wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan.

11.3 Procedurele aspecten

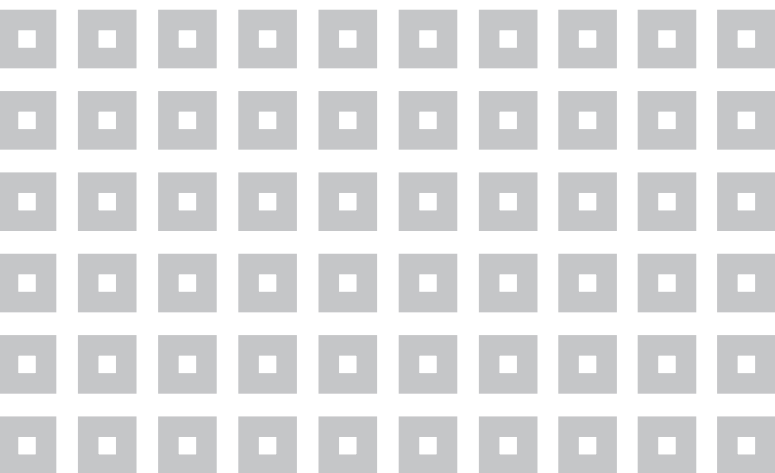
Het wijzigingsplan sluit aan op het vigerende bestemmingsplan. Zowel het moederplan als het wijzigingsplan is opgesteld onder toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerpwijzigingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg.

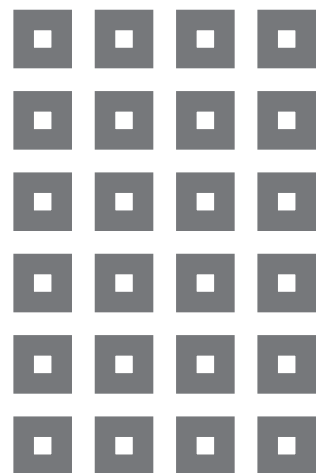
Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

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



KuiperCompagnons

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



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69