

 Gemeente Albrandswaard

 Wijzigingsplan '*Polderzicht Noord*'

 Vastgesteld

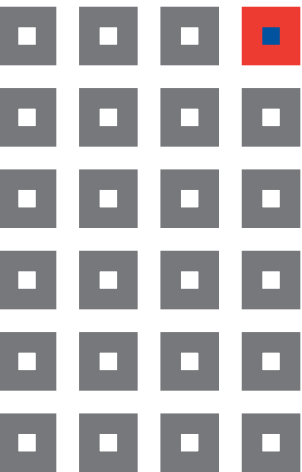


13 juni 2017

Gemeente Albrandswaard

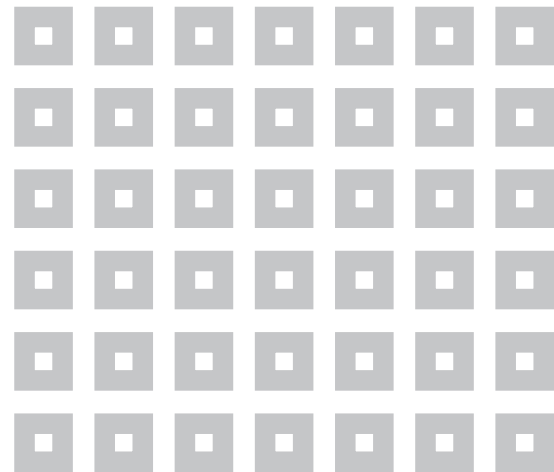
Wijzigingsplan '*Polderzicht Noord*'

Vastgesteld



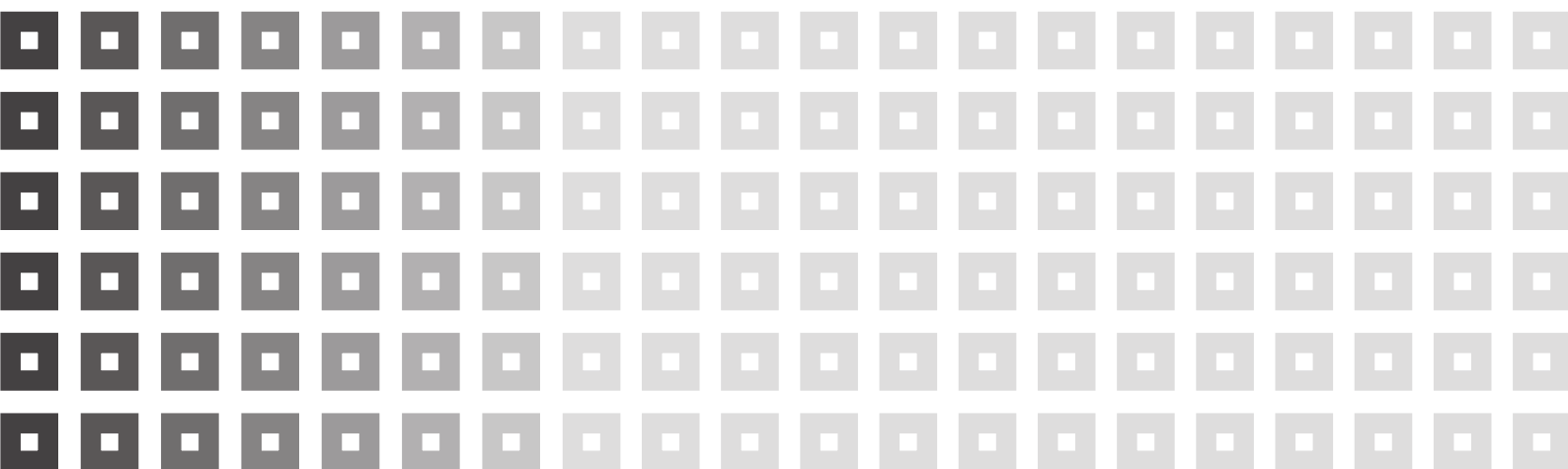
Inhoud:

- Toelichting



werknummer: 103.350.01
datum: 13 juni 2017
bestand: J:\103\350\01\3 Projectresultaat\d. vastgesteld

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



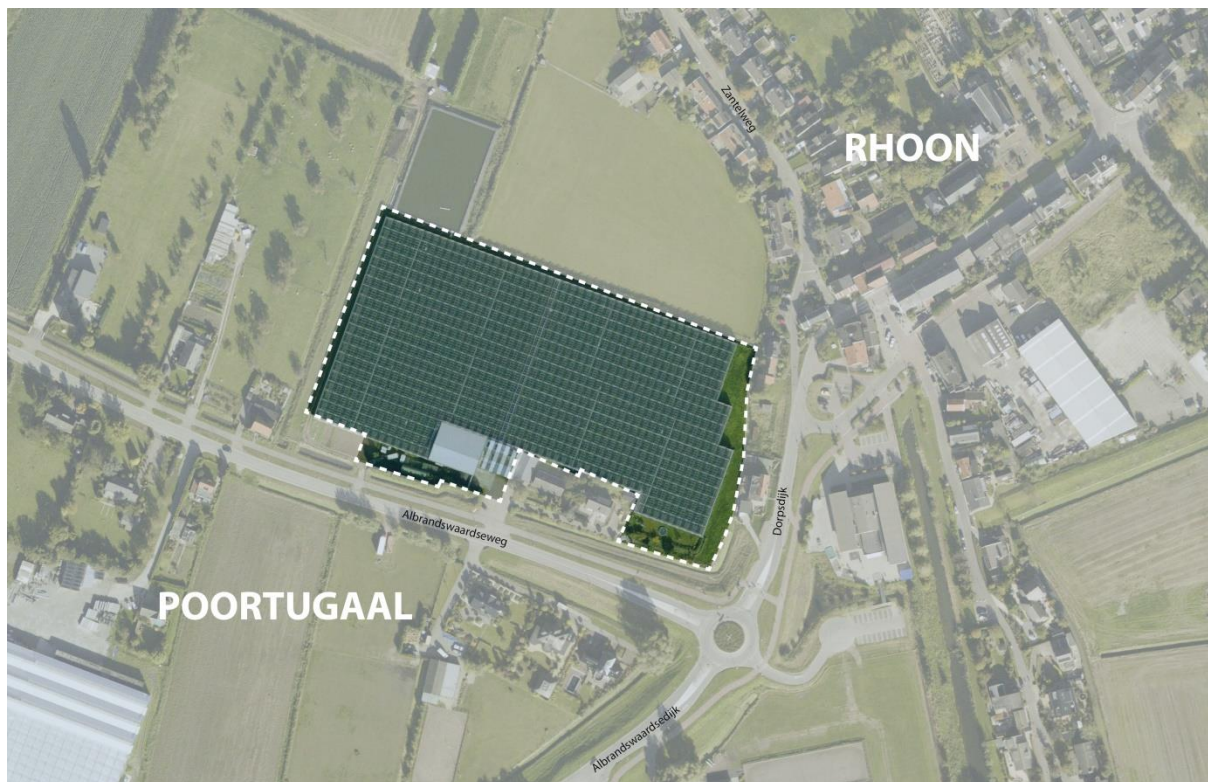
Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	1
1.4 Leeswijzer	2
2. Planbeschrijving	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Beheer	4
2.3 Ontwikkelingen	4
2.5 Juridische aspecten	5
3. Ruimtelijke Ordening	7
4. Volkshuisvesting	8
4.1 Kader	8
4.2 Onderzoek	8
4.3 Conclusie	8
5. Mobiliteit	9
5.1 Kader	9
5.2 Onderzoek	9
5.3 Conclusie	10
6 Natuur en landschap	11
6.1 Kader	11
6.2 Onderzoek	11
6.2 Conclusie	13
7 Water	13
7.1 Kader	14
7.2 Onderzoek	14
7.3 Overleg waterbeheerder	15
7.4 Conclusie	15
8 Archeologie en cultuurhistorie	16
8.1 Archeologie	16
8.2 Cultuurhistorie	16

9	Milieu	18
9.1	Algemeen	18
9.2	M.e.r.-beoordeling	18
9.3	Bodemkwaliteit	18
9.4	Akoestische aspecten	19
9.5	Luchtkwaliteit	20
9.6	Milieuzonering	20
9.7	Externe veiligheid	21
9.8	Overige belemmeringen	23
9.9	Duurzaamheid	23
10	Uitvoerbaarheid	24
10.1	Economische uitvoerbaarheid	24
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
11	Procedure	26
11.1	Vorbereidingsfase	26
11.3	Procedurele aspecten	26

Bijlagen

Bijlage 1	HKB Stedenbouwkundigen (2012) <i>Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard</i>
Bijlage 2	HKB Stedenbouwkundigen (2015) <i>Beeldkwaliteitplan Polder Albrandswaard</i>
Bijlage 3	Provincie Zuid-Holland (10 juli 2014) <i>Polder Albrandswaard, ontheffing Verordening Ruimte</i>
Bijlage 4	Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv (12 april 2016) <i>Ecologische Quickscan Albrandswaardseweg te Albrandswaard</i>
Bijlage 5	BOOR (februari 2016) <i>Archeologisch advies bouw woningen op vrije kavels in Poortugaal in de gemeente Albrandswaard (BOOR-dossier A2016028)</i>
Bijlage 6	Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv (april 2016) <i>Rapport verkennend land- en waterbodemonderzoek</i>
Bijlage 7	KuiperCompagnons (augustus 2016) <i>Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai 3 wijzigingsplannen Polder Albrandswaard</i>
Bijlage 8	Nota van Zienswijzen Wijzigingsplan Polderzicht Noord



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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Aan de Albrandswaardseweg in Poortugaal, tussen de huisnummers 107 en 119, bevindt zich een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voorheen bevond zich op dit perceel een kassencomplex. Aangezien de kassencomplexen in dit gebied weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden hebben en bovendien niet passend zijn in de landschappelijke inrichting van het gebied, is in het bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden' onder voorwaarden (gedeeltelijk) te wijzigen naar een woonbestemming. Eén van de voorwaarden is dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 3' (tussen de huisnummers 107 en 119) maximaal vier woningen worden gebouwd. Het kassencomplex is inmiddels gesloopt en drie vrijstaande woningen zijn voorzien.

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de voorgenomen wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar (gedeeltelijk) een woonbestemming juridisch-planologisch – en daarmee het voorgenomen plan – realiseerbaar te maken. Daarnaast komt de functieaanduiding 'kas' te vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden ten noorden van de Albrandswaardseweg, tussen de huisnummers 107 en 119, in Poortugaal en ten westen van de Dorpsdijk en Zantelweg in Rhoon. Het plangebied is in afbeelding 1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Dit wijzigingsplan is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan 'Polder Albrandswaard'. In het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Bijbehorende randvoorwaarden zijn:

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

Met het opstellen van dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de eisen conform het beeldkwaliteitsplan en het landschapsonwikkelingsplan. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

1.4 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

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

Voormalige situatie

Het plangebied betrof in de vorige situatie een kassencomplex. Dit complex was aan de zijde van de Albrandswaardseweg aan het zicht onttrokken door middel van een coniferenhaag. De gronden op en rond het kassencomplex waren verhard. De ontsluiting vond plaats via de Albrandswaardseweg in Poortugaal. Direct rond het plangebied zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig. Langs de omliggende wegen, zoals de Albrandswaardsedijk, Dorpsdijk en de Zantelweg zijn bebouwingslinten aanwezig.

Huidige situatie

De voormalige situatie is in Albrandswaard nog steeds bestemd als 'Agrarisch met waarden' met een functieaanduiding 'kas', hoewel het kassencomplex is gesloopt. De bijbehorende bedrijfswoning en de naastgelegen woningen zijn behouden gebleven en vallen buiten het plangebied (afbeelding 2.1).

In het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan is een visie opgenomen hoe het landschap zich zou kunnen ontwikkelen met behoud van het oorspronkelijke open karakter van de polder en tegelijkertijd het toevoegen van woningen. Om dit te bewerkstelligen is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de kwaliteit van het landschap ter plaatse te verbeteren, zoals het versterken van het bebouwingslint aan de Albrandswaardseweg.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

2.2 Beheer

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar het moederplan 'Polder Albrandswaard'.

2.3 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven.

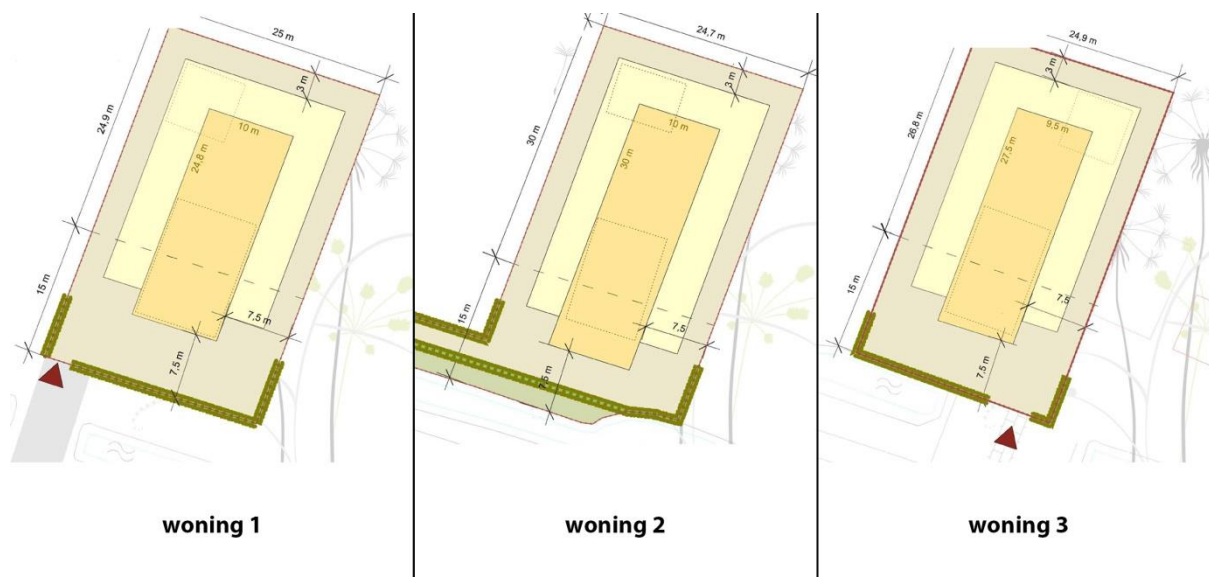
Verkaveling

Zoals blijkt uit afbeelding 2.2, is een voorbeeldverkaveling voorhanden. Uit deze verkaveling blijkt dat drie vrijstaande woningen zijn voorzien; wat in overeenstemming is met de wijzigingsbevoegdheid, waarin is opgenomen dat er ter plaatse maximaal vier woningen gebouwd mogen worden. In de huidige plannen zijn in totaal drie vrijstaande woningen zijn voorzien langs de Albrandswaardseweg. De ontsluiting vindt plaats via twee erftoegangswegen tot de Albrandswaardseweg.

De drie percelen zijn elk ongeveer 1.000 m². Ter plaatse is een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan aanvullende eisen gesteld met betrekking tot bouwmassa en –hoogte.

Ontsluiting en parkeren

De twee meest westelijk gelegen woningen worden ontsloten via een gezamenlijke erftoegangsweg tot aan de Albrandswaardseweg. De oostelijk gelegen woning wordt via de bestaande erftoegangsweg van de twee bestaande en naastgelegen woningen ontsloten. Het parkeren is voorzien op eigen terrein van de desbetreffende woningen.



Afbeelding 2.2 Voorbeeldverkavelingen van de drie woningen aan de Albrandswaardseweg

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een landschapsontwikkelingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In deze documenten wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.

Het Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard (LOP)¹ – vastgesteld in 2012 – heeft als doel de aanwezige landschappelijke waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Met het LOP is het agrarische

¹ Bijlage 1: HKB Stedenbouwkundigen (2012) Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard

karakter geborgd, en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt wanneer deze ten goede komen aan de kwaliteit van de polder. De basis van het LOP vormen de kwaliteit van het polderlandschap en de relatie met Rhoon, Poortugaal en de Oude Maas.

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

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 'Polder Albrandswaard'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt deels gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De functieaanduiding 'kas' komt te vervallen. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het moederplan 'Polder Albrandswaard' van toepassing, waaronder onder andere de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

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 'Polder Albrandswaard', vastgesteld op 15 september 2015 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 'Polder Albrandswaard' 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 'Polder Albrandswaard', maar is toch opgenomen om te verduidelijken welke regels ter plaatse gelden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn alle gelijk aan het moederplan 'Polder Albrandswaard'.

Wonen

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

De bestemming 'Wonen' uit het moederplan 'Polder Albrandswaard' 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 drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is één bouwvlak opgenomen, waarbinnen drie woning mogelijk zijn gemaakt. Het bouwvlak is ruimer opgenomen dan de voorbeeldverkaveling om eventuele verschuivingen mogelijk te maken. Verder is bepaald dat elke woning een maximale inhoud van 600 m³ groot mag hebben. Dit volume is mogelijk door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse (wijzigingsgebied 3) en door gebruik te maken van Algemene wijzigingsregels, zoals opgenomen in artikel 19 van het moederplan 'Polder Albrandswaard'. In dit artikel is onder lid b. bepaald dat met ten hoogste 20% mag worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoeringen.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

3. Ruimtelijke Ordening

Met betrekking tot Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Polder Albrandswaard'. 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 Ladder duurzame verstedelijking ziet op een betere benutting van het bestaand stedelijk gebied. Voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de treden van deze ladder doorlopen worden. De provincie Zuid-Holland heeft de ladder overgenomen in de Verordening Ruimte. Conform de definitie van stedelijke ontwikkeling, wordt de bouw van één extra woning als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien. De provincie Zuid-Holland hanteert (op basis van jurisprudentie) echter de richtlijn dat vanaf tien woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zekerheidshalve wordt de ontwikkeling, waarop dit bestemmingsplan ziet, aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ontwikkeling voorziet in een behoefte die regionaal is afgestemd, waarmee is voldaan aan trede 1. Binnen de (voormalige) Stadsregio Rotterdam is een ondercapaciteit van 16%. Het toevoegen van drie vrijstaande woningen in het duurdere segment, draagt bij aan het terugdringen van de ondercapaciteit. Op basis van de woningbehoefteraming zijn er in de periode 2016-2019 in het woonmilieu 'landelijk bereikbaar' 9.343 woningen nodig. De bevolkingsprognose gaat uit van 9.504 woningen. In de Woningmarktstrategie en –afspraken regio Rotterdam 2014-2020 is voor de gemeente Albrandswaard (subregio Zuidrand) in de planperiode 2013-2019 ruimte voor 147 eengezinswoningen. De drie vrijstaande woningen zijn passend binnen de planvoorraad die door de Stadsregio Rotterdam is vastgesteld.

Trede twee ziet op het (deels) voorzien van de regionale ontwikkeling binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. De voorziene ontwikkeling vindt plaats buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied.

Voor gebieden buiten de bebouwingscontour (zoals de polder Albrandswaard) geldt dat bestemmingen moeten worden uitgesloten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. Hier is een aantal uitzonderingen op geformuleerd, zoals de Ruimte voor Ruimte-regeling en het oprichten van landgoederen. Het voorliggend plan maakt, middels wijzigingsbevoegdheden, het bouwen van woningen buiten de bebouwingscontour mogelijk. Hier staat tegenover dat kassen worden gesloopt en dat boomgaarden behouden blijven. De Ruimte voor Ruimte-regeling kan niet toegepast worden, omdat het aantal m² kassen dat gesloopt wordt niet voldoende is voor het totale aantal woningen van 23. Voor het realiseren van de woningen buiten de bebouwingscontour is derhalve ontheffing nodig van de Verordening Ruimte Zuid-Holland omdat het gaat om stedelijke ontwikkelingen buiten de bebouwingscontour. Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheden is op 10 juli 2014 is door de Provincie Zuid-Holland ontheffing verleend. Het ontheffingsbesluit³ is opgenomen in bijlage 4 van het plan.

De derde trede tot slot, ziet toe op ontsluiting via bestaande wegen. De woningen zijn gelegen aan de bestaande Albrandswaardseweg en worden ook via deze weg ontsloten, waardoor het plangebied bereikbaar is. Aan alle treden is gezien het voorgaande voldaan. Bovendien is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking; door de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen juist af (zie ook hoofdstuk 5).

³ Bijlage 3: Provincie Zuid-Holland (10 juli 2014) *Polder Albrandswaard, ontheffing Verordening Ruimte*

4. Volkshuisvesting

4.1 Kader

Met betrekking tot het beleid wordt aangesloten op het beleid zoals opgenomen in het moederplan 'Polder Albrandswaard'.

4.2 Onderzoek

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk is ingegaan op de woningbehoefte op basis van de Woningmarktstrategie en –afspraken regio Rotterdam, de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) Zuid-Holland (2013).

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het recht om een agrarische bestemming met waarden te wijzigen naar een woonbestemming, zoals in het moederplan 'Polder Albrandswaard' is opgenomen. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de 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 'Polder Albrandswaard'.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het perceel is toegankelijk via de Albrandswaardseweg in Poortugaal. Parkeren vond plaats op eigen terrein.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid wijzigt ten opzichte van de huidige situatie niet. De drie percelen worden ontsloten via de Albrandswaardseweg. De twee westelijk gelegen woningen krijgen een gezamenlijke erftoegangsweg. De oostelijk gelegen woning sluit aan op de bestaande erftoegangsweg van het voormalige kassencomplex en twee bestaande naastgelegen woningen.

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 drie vrijstaande koopwoningen voorzien in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied.

Per vrijstaande koopwoning dient minimaal 1,8 parkeerplaats en maximaal 2,6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het totaal voor de drie voorziene woningen bedraagt hiermee minimaal 6 (3 x 1,8) en maximaal 9 (3 x 2,7) parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is voorzien op eigen terrein. In totaal moet dus voldaan worden aan minimaal zes parkeerplaatsen voor de drie woningen aan de Albrandswaardseweg.

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 arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf met een bruto vloeroppervlak van 18.753 m². Op basis van gegevens uit de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 van het CROW, blijkt dat per 100 m² bvo een minimale verkeersgeneratie van 3,9 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) en een maximale verkeersgeneratie van 5,7 mvt/etm geldt. Voor de huidige situatie komt de minimale verkeersgeneratie daarmee uit op 732 mvt/etm (187,53 x 3,9) en de maximale verkeersgeneratie op 1.069 mvt/etm (187,53 x 5,7). De verkeersgeneraties zijn inclusief vrachtverkeer.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt echter een andere verkeersgeneratie dan voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf. Per vrijstaande koopwoning geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,4 mvt/etm en een maximale verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etm. Aangezien drie vrijstaande koopwoningen zijn voorzien, bedraagt de minimale verkeersgeneratie 23 mvt/etm (3 x 7,4) en de maximale verkeersgeneratie 25 mvt/etm (3 x 8,2).

Wanneer de huidige verkeersgeneratie wordt vergeleken met de voorgenomen ontwikkeling van de drie vrijstaande koopwoningen, blijkt dat deze aanzienlijk afneemt. De bouw van drie woningen zorgt daarmee voor een verbeterde situatie. Bovendien zal het vrachtverkeer ook afnemen, aangezien woningen worden gebouwd in plaats van een agrarisch bedrijf/kassencomplex. 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 'Polder Albrandswaard'.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soortenbescherming

Door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied voor onderhavig wijzigingsplan alsook de wijzigingsplannen 'Albrandswaardseweg 106 – 120' en 'Albrandswaardsedijk' te Albrandswaard. De aanleiding van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt gevormd door de voorgenomen herinrichting van het plangebied.

Doelstelling van de ecologische quickscan is om de ecologische aspecten van de voorgenomen werkzaamheden te toetsen aan de vigerende natuurwetgeving. Met behulp van een ecologische quickscan wordt een uitspraak gedaan over de aanwezige en te verwachten natuurwaarden in het plangebied en de te verwachten effecten op deze natuurwaarden door middel van een beperkte onderzoeksinspanning. Indien de natuurwaarden en/of de effecten niet goed kunnen worden ingeschat met de quickscan, kan het noodzakelijk zijn een (uitgebreid) ecologisch onderzoek uit te (laten) voeren. Indien uit een ecologische quickscan echter blijkt dat geen noodzaak bestaat tot nader onderzoek of een ontheffing op de Flora- en faunawet, wordt een ecologische quickscan wel geaccepteerd als een voldoende dragend onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Flora

In het plangebied zijn veel ingezaaide en aangeplante soorten aangetroffen en slechts enkele wilde soorten. Gezien de sterk gecultiveerde situatie is het echter niet aannemelijk dat beschermde plantensoorten in het plangebied staan. Ondanks dat het groeiseizoen nog niet begonnen was tijdens het veldbezoek, kunnen beschermde planten uit het bronnenonderzoek hierdoor wel uitgesloten worden.

Zoogdieren

Het plangebied is geschikt voor (licht) beschermde kleine zoogdieren, zoals verschillende muizensoorten, mol en egel. Door het intensieve gebruik van de paardenwei en het recente gebruik als baggerdepot zijn nauwelijks muizenholletjes en molshopen aangetroffen. Zoogdieren zullen het plangebied slechts incidenteel gebruiken. De beschermde soorten uit het bronnenonderzoek worden niet verwacht, aangezien geen geschikte habitats voor bever en steenmarter zijn aangetroffen, de noordse woelmuis is uitgesloten, aangezien het plangebied geen geïsoleerd gebied betreft.

Vleermuizen

Het plangebied is niet gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuissoorten, maar beoordeeld op basis van biotoopkenmerken. In het plangebied staan geen gebouwen en zijn geen bomen met geschikte holtes aanwezig. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen hierdoor uitgesloten worden.

Incidenteel kan een vleermuis gebruik maken van het plangebied om te foerageren, maar in de omgeving is een ruime hoeveelheid vergelijkbaar of geschikter foerageerhabitat aanwezig. Ook essentieel foerageergebied voor vleermuizen is hierdoor uit te sluiten.

⁴ Bijlage 4: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv (12 april 2016) *Ecologische Quickscan Albrandswaardseweg te Albrandswaard*

Wellicht vormen bomenrijen (lijnvormige elementen) buiten het plangebied wel een onderdeel van belangrijke vliegroutes, maar de rijen coniferen in het plangebied zijn daar te gering voor. Ook essentiële vliegroutes van vleermuizen zijn derhalve uit te sluiten voor het plangebied.

(Broed)vogels

Tijdens de inventarisatie zijn in het plangebied vogels aangetroffen die waarschijnlijk ook in het plangebied broeden. Dit betreffen voornamelijk algemene vogelsoorten zoals ekster, koolmees, merel en vink. In de sloten rondom de percelen zijn enkele wilde eenden aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat deze waargenomen vogels in het plangebied zullen broeden.

Bij de coniferenhagen, wilgen en klimop, maar ook bij de nabijgelegen woningen, is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van huismussen. Deze jaarrond beschermde standvogel is niet aangetroffen.

In het plangebied staan volwassen bomen, echter zijn geen bomen aangetroffen met een vaste verblijfplaats van een jaarrond beschermde vogel uit categorie 1 t/m 4 (o.a. hollen voor uilen, horsten van roofvogels). De aangetroffen ekster en koolmees behoren tot categorie 5 van jaarrond beschermde vogels, deze zijn echter alleen jaarrond beschermd indien dit ecologisch gezien noodzakelijk is. In de omgeving van het plangebied is ook geschikt habitat van deze vogels in categorie 5, hierdoor zijn deze vogels niet jaarrond beschermd.

Het is niet aannemelijk dat jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels in het plangebied aanwezig zijn. Wel wordt verwacht dat enkele andere vogelsoorten in het plangebied zullen broeden.

Reptielen

Tijdens de inventarisatie zijn geen reptielen aangetroffen, wel is suboptimaal leefgebied aanwezig, bij de wilgen en klimop. Vanuit het bronnenonderzoek worden echter geen reptielen in het plangebied verwacht en kunnen derhalve uitgesloten worden voor het plangebied.

Amfibieën

Tijdens de inventarisatie zijn geen amfibieën aangetroffen. De watergangen rond het plangebied zijn matig geschikt als leef- en voortplantingsgebied voor algemene amfibieënsoorten.

Vanuit het bronnenonderzoek wordt de kamsalamander verwacht, echter is geen stabiel habitat met blijvende plassen aanwezig, ook is geen geschikt opgaand hout voor de kamsalamander aanwezig. De kamsalamander kan derhalve worden uitgesloten in het plangebied.

Vissen

De watergangen rond het plangebied zijn niet bemonsterd op aanwezige vissoorten, maar beoordeeld op basis van habitatkenmerken. Het troebele water van de watergangen is een indicatie dat hier weinig vissoorten in aanwezig zullen zijn. Alleen in de watergang ten oosten van het noordelijke perceel zijn werkzaamheden voorzien, hier zijn beschermde vissoorten uitgesloten door de geïsoleerde ligging, weinig water en een afdekkende laag schuim.

Op basis van de aangetroffen schelpen van zoetwatermosselen zou de bittervoorn geschikt voortplantingshabitat kunnen hebben in het plangebied, echter betreft dit met bagger aangevoerde schelpen. De bittervoorn wordt niet verwacht in de watergangen om het plangebied.

Overige fauna

Tijdens de inventarisatie zijn geen overige fauna aangetroffen. Het is wel aannemelijk dat het plangebied en de watergang matig geschikt habitat vormen voor respectievelijk algemene insecten- en vlindersoorten en algemene libellen- en waterinsectensoorten. (Zwaar-) beschermde of zeldzame soorten worden echter niet verwacht, aangezien waardplanten ontbreken.

De in het bronnenonderzoek genoemde rivierrombout is door de afwezigheid van getijdestrandjes uit te sluiten. De rouwmantel is uit te sluiten, aangezien deze soort enkel als dwaalgast in Nederland wordt aangetroffen.

6.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een gebied dat onder de Nbw valt. In de omgeving (op minimaal ruim 600 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

Op basis van onderhavige ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat enkel soorten uit tabel-1 en niet-jaarrond beschermde broedvogels worden verwacht. Aangezien de herontwikkeling van het plangebied onder ruimtelijke ontwikkeling valt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet benodigd voor tabel-1-soorten. Voor het verstoren of aantasten van broedvogels is het niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen, dergelijke werkzaamheden mogen daarom niet worden uitgevoerd.

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.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

7 Water

7.1 Kader

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

7.2 Onderzoek

Huidige situatie en toetsing van het plan

In de voormalige situatie was een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf bestond uit een kassencomplex. De naastgelegen gronden waren verhard. De totale verharding bedroeg daarmee bijna 4.450 m².

Huidig watersysteem

Met betrekking tot het huidige watersysteem wordt aangesloten op het moederplan 'Polder Albrandswaard'.

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.

	huidige situatie	toekomstige situatie				
		buiten bouwvlak	woning 1	woning 2	woning 3	totaal
bebouwing	18.811,81	0,00	248,00	299,00	261,26	808,26
verhard	0,00	0,00	286,25	317,77	301,69	905,71
groen/tuin	3.239,84	1.8807,86	556,23	486,67	486,93	2.0337,69
water	330,26	330,26	0,00	0,00	0,00	330,26
totaal	22.381,92	19.138,13	1.090,48	1.103,44	1.049,87	22.381,92

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

Verdroging

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

Natte natuur

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.

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 is daarmee de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van de waterparagraaf.

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 'Polder Albrandswaard'.

8.1.2 Onderzoek

Zoals blijkt uit het moederplan 'Polder Albrandswaard' geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Ter plaatse van deze dubbelbestemming kunnen eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ontwikkelingen die een oppervlak groter dan 100 m² beslaan, zijn onderzoeksplichtig.

De afzonderlijke bouwvlakken van de drie woningen beslaan ongeveer 250 – 300 m². Er dient dan ook nader onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden binnen het plangebied. Dit onderzoek is inmiddels door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)⁵ uitgevoerd. Gezien de ligging van het plangebied, in het gebied van een oude meander van de Waal (nu Oude Maas), wordt de kans dat bij de herinrichting waardevolle ongeroerde archeologische resten worden aangetast als klein ingeschat. Een archeologisch vooronderzoek acht het BOOR dan ook als niet noodzakelijk.

8.1.3 Conclusie

Op basis van de beoordeling die het BOOR heeft uitgevoerd is een archeologisch vooronderzoek niet benodigd.

8.2 Cultuurhistorie

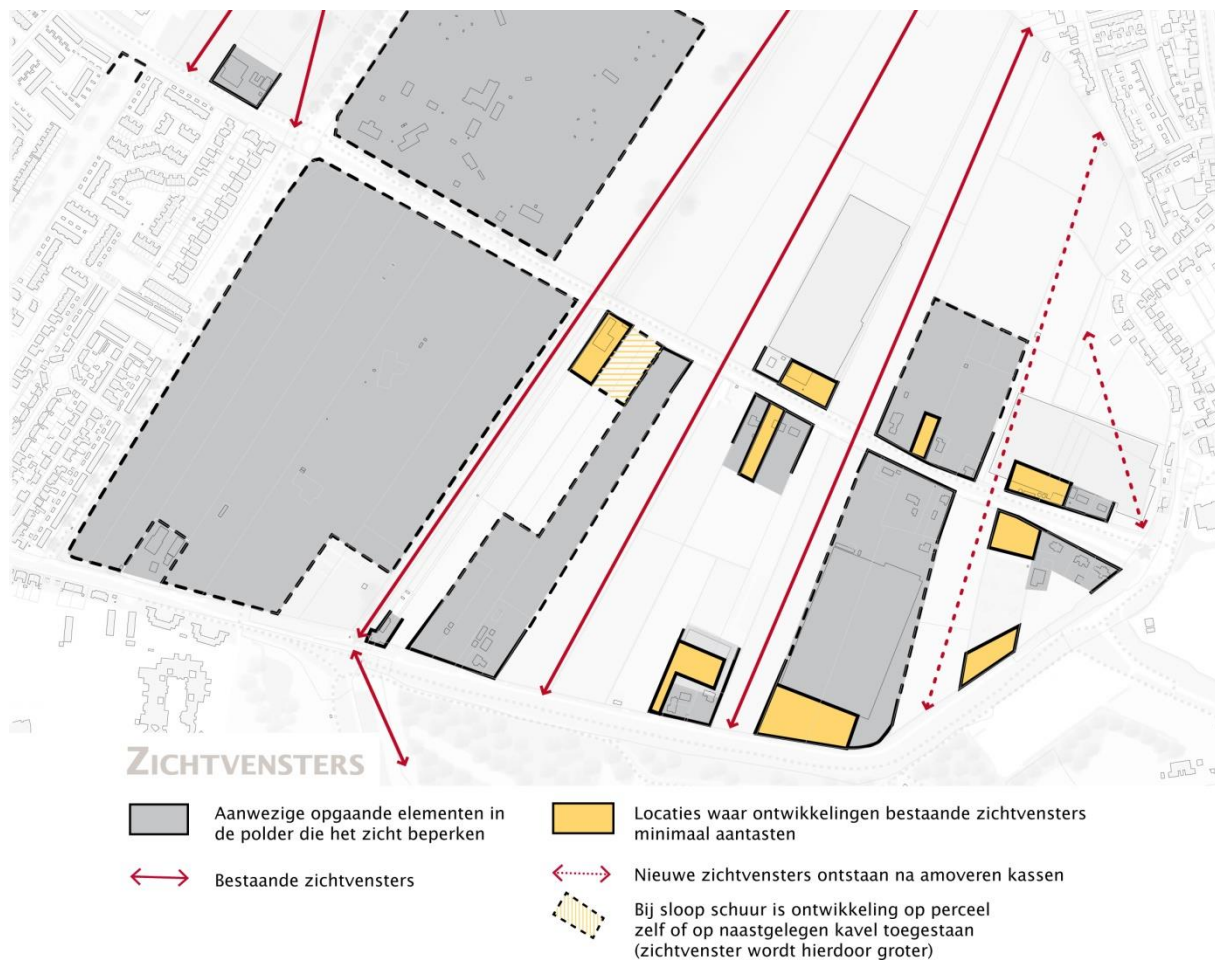
Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Polder Albrandswaard' en het landschapsontwikkelingsplan.

8.2.2 Onderzoek

De polder Albrandswaard kan worden gezien als een historisch-geografisch waardevol element. Om te waarborgen dat de waarden van dit gebied worden beschermd, is er een landschapsontwikkelingsplan opgesteld, waarin wordt aangegeven wat de waarden zijn en wat wel en niet kan worden ontwikkeld binnen de polder. Eén van de waarden zijn de zichtvensters. Deze zichtvensters zijn gezien vanuit de bestaande situatie in de polder. Van deze zichtvensters is in het Landschapsontwikkelingsplan opgenomen dat deze in elk geval behouden moeten blijven en dat vooral ook de breedte van de zichtvensters behouden moet blijven. Dit om de beleving van een doorkijk naar de polder vanuit de auto en vanaf de fiets zo groot mogelijk te maken. Als kansen zich voordoen om nieuwe zichtlijnen te creëren, zoals door het verwijderen van kassen, opstallen of loodsen die minder of niet in het beeld van de polder passen, dienen deze kansen aangegrepen te worden. Bij eventuele ontwikkelingen is het van belang dat de afstand tussen deze ontwikkelingen dusdanig is, dat de doorzichten naar de polder het ritme van de openheid van de polder bewaken.

Met het slopen van het kassencomplex aan de Albrandswaardseweg en het toevoegen van drie woningen wordt een kans benut om twee zichtvensters toe te voegen. De bestaande en toe te voegen zichtvensters zijn op afbeelding 8.1 aangegeven. Deze zichtvensters bevinden zich binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor het vrije zicht ook in de toekomst gewaarborgd blijft.

⁵ Bijlage 5: BOOR (februari 2016) *Archeologisch advies bouw woningen op vrije kavels in Poortugaal in de gemeente Albrandswaard (BOOR-dossier A2016028)*



Afbeelding 8.1 Bestaande en nieuwe zichtvensters (bron: Landschapsontwikkelingsplan Polder Albrandswaard, HKB Stedenbouwkundigen (2012))

8.2.3 Conclusie

Gezien het hier voorgaande gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect cultuurhistorie. Het aantal zichtvensters neemt door het amoveren van de kassen zelfs toe.

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 'Polder Albrandswaard'.

9.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling van drie 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 'Polder Albrandswaard'.

9.3.2 Onderzoek

Door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een verkennend land- en waterbodemonderzoek uitgevoerd⁶. Doelstelling van dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen ten behoeve van de voorgenomen herinrichting van het gebied.

Op 11 maart 2016 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Tijdens de locatie-inspectie zijn geen brandplekken, verzakkingen, ophogingen of vul- en ontluchtingspunten op het maaiveld waargenomen. Ter plaatse van de noordelijke toegangsdam is een puinverharding aangetroffen (oppervlakte circa 65 m²). Hiervan zijn monsters samengesteld en geanalyseerd op zowel asbest (NEN 5897) alsmede chemische parameters teneinde de hergebruiksmogelijkheden indicatief te bepalen. Tevens is ter plaatse een stuk asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het materiaal is geanalyseerd als materiaalmonster conform de NEN 5897. Op het maaiveld is aan de noordzijde van het perceel binnen de locatiegrenzen een gronddepot met een omvang van circa 60 m³ aangetroffen. De grond is bemonsterd ten behoeve van indicatieve chemische analyse.

Op basis van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Onderhavig rapport kan worden gebruikt voor het hergebruiken van de bij werkzaamheden vrijkomende grond op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de reikwijdte van het bodembeheerplan adviseren wij om een

⁶ Bijlage 6: Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv (april 2016) *Rapport verkennend land- en waterbodemonderzoek*

AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij;

- De vrijkomende baggerspecie is niet verspreidbaar over aangrenzende percelen en ongeschikt om te laten rijpen in een weilanddepot. Derhalve dient de baggerspecie te worden afgevoerd naar een onderwaterdepot / hergebruikslocatie waar klasse B wordt geaccepteerd, of toegepast als landbodem (na rijping in depot) waar bodemkwaliteitsklasse Industrie wordt geaccepteerd. Voor de acceptatie en verwerking van deze baggerspecie zal vooraf eveneens overleg gevoerd moeten worden met de acceptant van de verwerkingslocatie;
- Tijdens werkzaamheden in of met verontreinigde grond dienen de veiligheidsmaatregelen te worden afgestemd op de aangetoonde verontreiniging conform de CROW 132;
- Tot slot wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

9.3.3 Conclusie

In het kader van dit wijzigingsplan zijn geen belemmeringen tot het aspect bodem. Vrijkomende grond dient conform het onderhavige rapport hergebruikt te worden. Daarnaast wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

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 Albrandswaardseweg en de Albrandswaardsedijk van belang. Daarnaast is ook de geluidszone rond het industrieterrein Waal-/Eemhaven over deze locatie gelegen, zodat tevens onderzoek naar industrielawaai van belang is.

Indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer 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

Het voornemen is om binnen drie wijzigingsplannen maximaal negen woningen te bouwen. Alle drie de wijzigingsplannen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Albrandswaardsedijk, de Albrandswaardseweg en het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'.

Uit het door KuiperCompagnons uitgevoerde akoestisch onderzoek⁷ blijkt dat binnen het wijzigingsplan 'Polderzicht Noord' het verkeer op de Albrandswaardseweg leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

De activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven leiden alleen ter plaatse van de woningen in het wijzigingsplan 'Albrandswaardseweg 107-119', ten noorden van de Albrandswaardseweg tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde in geringe mate overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 51 dB(A).

⁷ Bijlage 7: KuiperCompagnons (augustus 2016) *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai 3 wijzigingsplannen Polder Albrandswaard*

Op grond van het voorgaande blijkt dat een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde noodzakelijk is voor de drie woningen binnen het wijzigingsplan 'Polderzicht Noord'.

9.4.3 Conclusie

Het aspect industrie- en wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

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 'Polder Albrandswaard'. Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het moederplan 'Polder Albrandswaard'.

9.5.3 Conclusie

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

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

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

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

Iets verderop, aan de Dorpsdijk 238, is het partycentrum 't Veerhuys gelegen. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft voor vergelijkbare inrichtingen (evenementenhallen) een richtafstand van 30 meter met betrekking tot geluid. Het partycentrum ligt op meer dan 100 meter van het plangebied en vormt zodoende geen belemmering.

Voorts is op het adres Havendam 4 de basisschool Don Bosco gevestigd. Volgens de VNG-brochure is de aan te houden afstand tot woningen hierbij 30 meter. De afstand van de basisschool tot aan de dichtstbijzijnde woningen bedraagt iets meer dan 150 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.

De ruitervereniging Rhoonse Ruiters aan de Albrandswaardsedijk 198 ligt op 170 meter van het plangebied. De VNG-brochure hanteert voor de categorie 'manege' een richtafstand tot 50 meter (met betrekking tot geur). Ook dit bedrijf zorgt dus niet voor belemmeringen voor de geplande woningbouwontwikkeling.

Tot slot is aan de Albrandswaardsedijk nog een tuinbouwbedrijf gevestigd (kassen). Hiervoor hanteert de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. De afstand tot aan het plangebied bedraagt echter 170 meter, belemmeringen zijn daarmee uitgesloten.

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

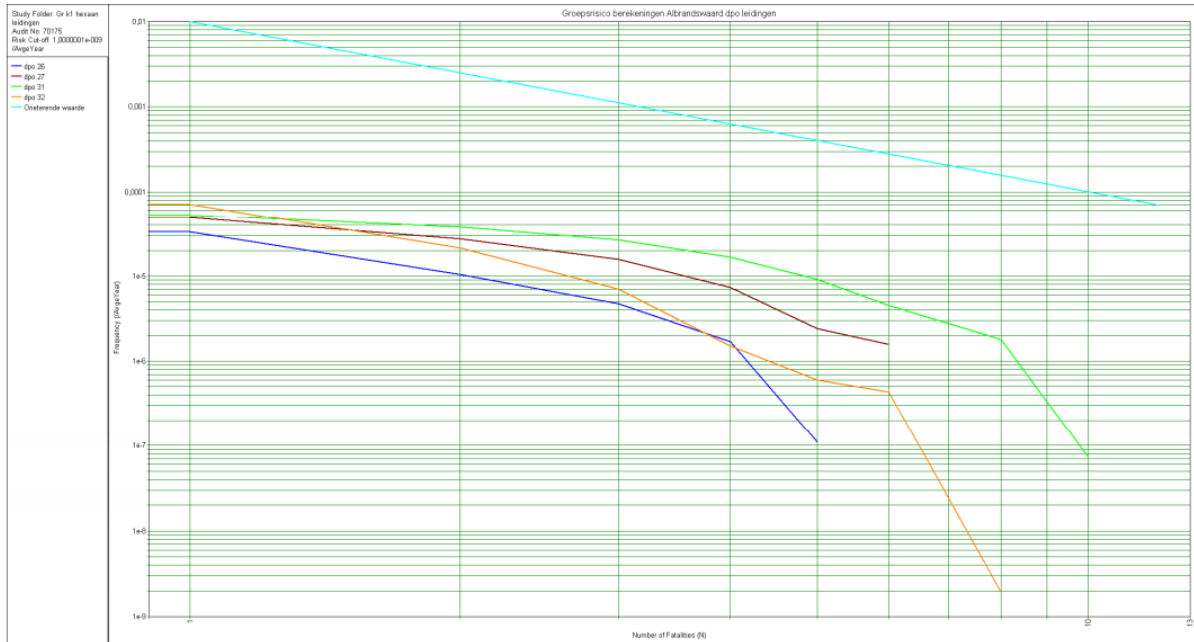
9.7.1 Kader

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

9.7.2 Onderzoek

Aan wordt gesloten op het gestelde in het moederplan 'Polder Albrandswaard'. Hierin is een afweging gemaakt van alle risicobronnen in de omgeving van het moederplan. In of nabij het plangebied van dit wijzigingsplan is één risicobron aanwezig; de DPO-leiding P32. Voor deze leiding geldt geen PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 31 meter en overlapt een gedeelte van het plangebied. Uit een QRA⁸ die is uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke visie over externe veiligheid blijkt dat voor leiding P32 formeel geen sprake is van een groepsrisico, omdat het aantal slachtoffers van 10 niet gehaald wordt. Derhalve is er formeel geen sprake van een groepsrisico en gelden er geen belemmeringen. Omdat met de voorgenomen ontwikkeling de personendichtheid niet toeneemt (er worden drie woningen toegevoegd en er is een kassencomplex gesloopt) en het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde ligt (zie afbeelding 9.1), wordt aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van het groepsrisico. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in het vervolg van deze paragraaf de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd.

⁸ Externe-Veiligheidsvisie Risico-inventarisatie ten behoeve van de EV-visie van de gemeente Albrandswaard (DCMR, 2011)



Afbeelding 9.1: Groepsrisicoberekening van verschillende brandstofleiding, waaronder P32

Zelfredzaamheid

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

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

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

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

9.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan wordt voorgelegd aan burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard. Hiermee wordt ook voldaan aan de gestelde eisen om aan het veiligheidsbeleid te voldoen.

9.8 Overige belemmeringen

9.8.1 Kader

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

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 'Polder Albrandswaard'.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Verplichting kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij een ruimtelijk besluit waarmee een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, wordt mogelijk gemaakt. Woningbouw wordt hierin aangemerkt als bouwplan. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college (bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een uitgebreide omgevingsvergunning of zoals in dit geval een wijzigingsplan).

Indien ten behoeve van de grondexploitatie sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten, is zij verplicht deze te verhalen op de grondeigenaar, initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar (kostenverhaal). De Wro voorziet, in artikel 6.13 lid 7, ook in een mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen op bouwplannen, mits hiervoor een fonds is opgericht en de werking hiervan in een structuurvisie is vastgelegd. Voor alle kosten die met een exploitatieplan worden verhaald moet getoetst worden aan drie criteria:

- de ontwikkeling dient profijt te hebben van de kosten (profijt);
- de kosten dienen redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling (toerekenbaarheid);
- de kosten worden naar rato toebedeeld aan de ontwikkeling (proportionaliteit).

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet verplicht wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen inrichtingseisen of faseringen benodigd zijn. Anderszins verzekeren kan middels een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de grondeigenaar of initiatiefnemer.

De gemeente is volledig eigenaar van de gronden waarop, op basis van dit wijzigingsplan, een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels de gronduitgifte. Ook wordt vanuit de ontwikkeling een afdracht gedaan aan het gebiedsfonds Polder Albrandswaard (zie hieronder). Voor de locatie zijn inrichtingseisen en faseringen niet benodigd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet benodigd.

Fondsafdracht gebiedsfonds Polder Albrandswaard

Dit wijzigingsplan is een eerste stap richting de realisatie van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het is onderdeel van het moederplan, waarbinnen de kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Ten aanzien van het kostenverhaal wordt het moederplan in zijn geheel beschouwd als complex. Met de vaststelling van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) zijn concrete maatregelen aangedragen, waarmee deze kwaliteitsverbetering kan worden bewerkstelligd. Om deze maatregelen uit te kunnen voeren is het gebiedsfonds Polder Albrandswaard ingesteld. Uit deze reserve kunnen de benoemde maatregelen worden gefinancierd. Denk hierbij aan het saneren van glasopstanden, aanleg van wandelroutes etc. De gemeente heeft zelf reeds de eerste maatregelen uitgevoerd. Om deze maatregelen te kunnen bekostigen mogen in de polder Albrandswaard 17 nieuwe woningen worden gerealiseerd ('rood voor groen'-principe) middels wijzigingsbevoegdheden.

In de structuurvisie Albrandswaard 2025 is op hoofdlijnen de werking van het fonds toegelicht. Hier is ook de koppeling gelegd naar de Nota Kostenverhaal, waarin de werking van het fonds nader is uitgewerkt. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is door de raad tevens besloten het gebiedsfonds op te richten en in werking te laten treden conform de voorgestelde spelregels uit het raadsvoorstel. Indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt een bijdrage gevraagd van € 75.000,- aan het gebiedsfonds. Ook in het LOP zelf is een passage opgenomen over de mogelijkheid om een financiële bijdrage te vragen bij ontwikkelingen in het gebied.

De totale kosten voor de volledige uitvoering van de maatregelen die conform het LOP nodig zijn voor de beoogde kwaliteitsimpuls bedragen ruim € 2,5 miljoen. In totaal worden maximaal 23 nieuwe woningen toegestaan in het gebied. Meer woningen is niet wenselijk, minder woningen is het streven indien budgettair mogelijk. Dit is niet toereikend om alle maatregelen te financieren. Bij de instellen van het gebiedsfonds is, onder andere bij het aantal woningen en de omvang van de bijdrage, daarom rekening gehouden met prioritering van de maatregelen: het is realistisch dat niet alle maatregelen binnen de planhorizon van het bestemmingsplan worden verwezenlijkt. Op basis van een prioritering wordt aannemelijk geacht dat circa 75% van de genoemde maatregelen uitgevoerd kan

worden binnen 10 jaar. Niet alle kosten komen ten laste van de nieuwe bouwplannen, middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan het fonds voor maximaal 70% worden gevuld middels nieuwe bouwplannen. Het overige zal op alternatieve wijze moeten worden gevuld.

De besteding van de fondsgelden zal plaatsvinden in afstemming met de beherende buurtvereniging. De gelden uit dit fonds komen volledig ten gunste van de Polder Albrandswaard, enkel de omschreven maatregelen mogen hiermee worden gefinancierd.

Conclusie

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, met inbegrip van een bijdrage aan het gebiedsfonds Polder Albrandswaard. Gelet op het voorgaande wordt dit wijzigingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het voorziene plan zorgt voor een verbetering van de bestaande situatie. Het voormalige kassencomplex lag in een polder met cultuur-historische waarden, zoals lange zichtvensters. Met het amoveren van het kassencomplex en de komst van drie vrijstaande woningen wordt de leefomgeving ter plaatse verbeterd. Het aantal zichtvensters neemt toe en het open karakter van de polder, gelegen tussen de kernen Rhoon en Poortugaal, wordt verbeterd.

Daarnaast was in het moederplan 'Polder Albrandswaard' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de komst van drie vrijstaande woningen mogelijk maakt, mits het ter plaatse aanwezige kassencomplex was geamoveerd. Het kassencomplex is reeds verdwenen, waardoor de komst van drie woningen haalbaar wordt geacht. Ook aan de overige voorwaarden is voldaan.

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 'Polder Albrandswaard' is in artikel 19.3 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

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 'Polder Albrandswaard'. De overige regels van dit bestemmingsplan zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing.

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.

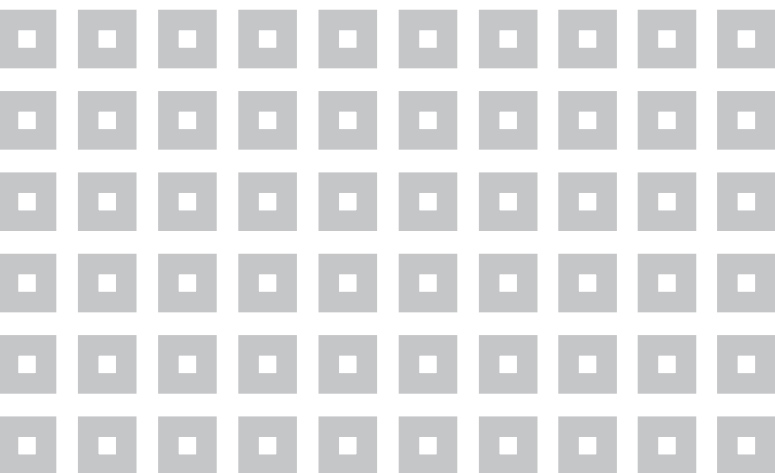
11.3 Procedurele aspecten

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 ontwerp-wijzigingsplan Polderzicht Noord heeft ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage gelegen vanaf 14 oktober 2016 tot en met 24 november 2016. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ongegrond verklaard, en heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De Nota Zienswijzen is in bijlage 8 van de toelichting opgenomen.

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.



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

