



Gemeente Albrandswaard
Wijzigingsplan
“Poort Buitenland van Rhoon”

ONTWERP

621.151.50
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 24 november 2023

GEMEENTE ALBRANDSWAARD

Wijzigingsplan

“Poort Buitenland van Rhoon”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer

621.151.50

datum

24 november 2023

bestand

J:\621\151\50\3.projectresultaat\b. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	24 november 2023
Terinzagelegging	
Vaststelling	

TOELICHTING

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 Wijzigingsplan en bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Ontwikkelingen	6
2.5 Juridische aspecten	8
3. Ruimtelijke Ordening	10
4. Volkshuisvesting	11
4.1 Kader	11
4.2 Onderzoek	11
4.3 Conclusie	11
5. Mobiliteit	12
5.1 Kader	12
5.2 Onderzoek	12
5.3 Conclusie	13
6 Natuur en landschap	14
6.1 Kader	14
6.2 Onderzoek	16
6.3 Conclusie	18
7 Water	18
7.1 Kader	18
7.2 Onderzoek	19
7.3 Overleg waterbeheerder	20
7.4 Conclusie	20
8 Archeologie en cultuurhistorie	22
8.1 Archeologie	22
8.2 Cultuurhistorie	24
9 Milieu	25
9.1 Algemeen	25
9.2 M.e.r.-beoordeling	25
9.3 Bodemkwaliteit	25
9.4 Akoestische aspecten	26
9.5 Luchtkwaliteit	27
9.6 Milieuzonering	28
9.7 Externe veiligheid	28
9.8 Overige belemmeringen	29
9.9 Duurzaamheid	30

10	Uitvoerbaarheid	31
10.1	Economische uitvoerbaarheid	31
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
11	Procedure	32
11.1	Vorbereidingsfase	32
11.2	Procedurele aspecten	32

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Quicksan flora en faunaonderzoek, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022
- Bijlage 3: Nader onderzoek Flora- en fauna, ABO-Milieuconsult B.V., 16 september 2022
- Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 27 september 2022
- Bijlage 5: Gebiedsvisie voor Poort van Buitenland, Palmbout Urban Landscapes, februari 2020
- Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhoo, 25 november 2021
- Bijlage 7: Programmatische verkenning, Peter Verkade landschapsarchitect, 8 november 2022
- Bijlage 8: Stikstofberekening, KuiperCompagnons, d.d. november 2023 d.d. 24 november 2023
- Bijlage 9: Onderzoek aspect externe veiligheid, KuiperCompagnons, d.d. 16 november 2023



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied rood omlijnd (bron: Google Maps)



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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Het plan maakt de ontwikkeling van een entreegebied en goede landschappelijke inpassing van de bijbehorende bebouwing mogelijk, in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Portland', vastgesteld op 14 februari 2014.

De gemeente wil de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie 'Poort Buitenland van Rhoon' vertalen in een wijzigingsplan.

Het plangebied heeft momenteel een natuurbestemming. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen het plangebied de natuurbestemming om te zetten ten behoeve van grootschalige recreatieve bebouwing. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden.

De kaders uit de wijzigingsbevoegdheid zien toe op:

1. een goed ontsloten entreegebied, zowel vanuit de Groene verbinding, maar nog meer naar de polders van Buitenland van Rhoon;
2. een landschappelijke inpassing van de bebouwing en de functies die worden toegevoegd;
3. eisen / overeenstemming aan de voorkant over gewenste beeldkwaliteit van de toe te voegen gebouwen. Hiervoor zijn door de gemeente kavelpaspoorten opgesteld om dit te borgen (zie de programmatische verkenning in bijlage 6).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Albrandswaard heeft een aantal groene gebieden gelegen in een verstedelijkte omgeving. Het Binnenland van Rhoon, sinds 2020 genaamd de Poort van Buitenland is daar een mooi voorbeeld van. Deze locatie grenst aan de polders van Het Buitenland van Rhoon en wordt omringd door de natuur van de Koedoodzone. In de toekomst moet deze locatie een recreatieve bestemming krijgen in combinatie met commerciële voorzieningen, passend bij het gebied.

Het plangebied ligt tussen de Rhoonse Baan in het noorden en de buisleidingenstraat in het zuiden. In de Gebiedsvisie is het gebied aangeduid als "Binnenland". Het plangebied is gemeentelijk grondbezit. Binnenland (of Poort van Buitenland) bestaat uit een uitgeefbare kern (circa 6 hectare) met daaromheen een groene klimaatbuffer van stichting ARK (circa 5 hectare). Het plangebied in dit wijzigingsplan betreft alleen de uitgeefbare kern.

De ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 en 1.2 weergegeven.



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied in meer detail (bron: Gebiedsvisie 'Poort Buitenland van Rhoon')

1.3 Wijzigingsplan en bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'Portland', zoals bedoeld in artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het bestemmingsplan is destijds in artikel 33.2 een wijzigingsbevoegdheid met aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 1' opgenomen. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied.

Het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 1' in de bestemming grootschalige recreatieve bebouwing, bij een goed ontsloten toegang tot het recreatiegebied het Buitenland van Rhoon, mits:

1. het een recreatieve functie betreft ondersteunend aan het recreatiegebied het Buitenland van Rhoon, zoals restaurant, camping, hotel, wellnesscentrum, kinderboerderij, outdoorcentrum, en manege(faciliteiten). Medegebruik voor ondergeschikte functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie;
2. vooraf door de gemeente in overleg met de provincie een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld waarin eisen worden opgesteld aan:

- de op te richten bebouwing;
 - de landschappelijke inpassing;
 - de landschappelijke inpassing van de aan te leggen verbinding voor (auto)verkeer.
3. vooraf een inrichtingsplan is opgesteld waaruit blijkt dat:
 - een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve en landschappelijke doelstellingen voor de omliggende recreatiegebieden Koedoodzone en het Buitenland van Rhon;
 - voldaan wordt aan de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt.
 4. een ontwerpbesluit tot wijziging kan pas worden genomen, mits de Provinciale Verordening Ruimte bovengenoemde ontwikkeling mogelijk maakt.

Met het opstellen van dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan bovenstaande randvoorwaarden en is aangesloten op Gebiedsvisie 'Poort Buitenland van Rhon'.

In hoofdstuk 5 t/m 11 is tevens invulling gegeven aan het bepaalde in lid 33.3 van het bestemmingsplan 'Portland'. Hieruit blijkt dat bij wijziging toetsing aan de volgende aspecten benodigd is:

- a. luchtkwaliteit;
- b. wet Geluidhinder;
- c. voldoende parkeergelegenheid;
- d. mobiliteitstoets;
- e. bodemkwaliteit;
- f. watertoets;
- g. archeologie;
- h. externe veiligheid, inclusief QRA voor de afweging van het groepsrisico;
- i. ecologie, toetsing flora- en faunawet (vervangen door de Natuurbeschermingswet);
- j. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

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

In deze paragraaf wordt de huidige en de planologische situatie beschreven.

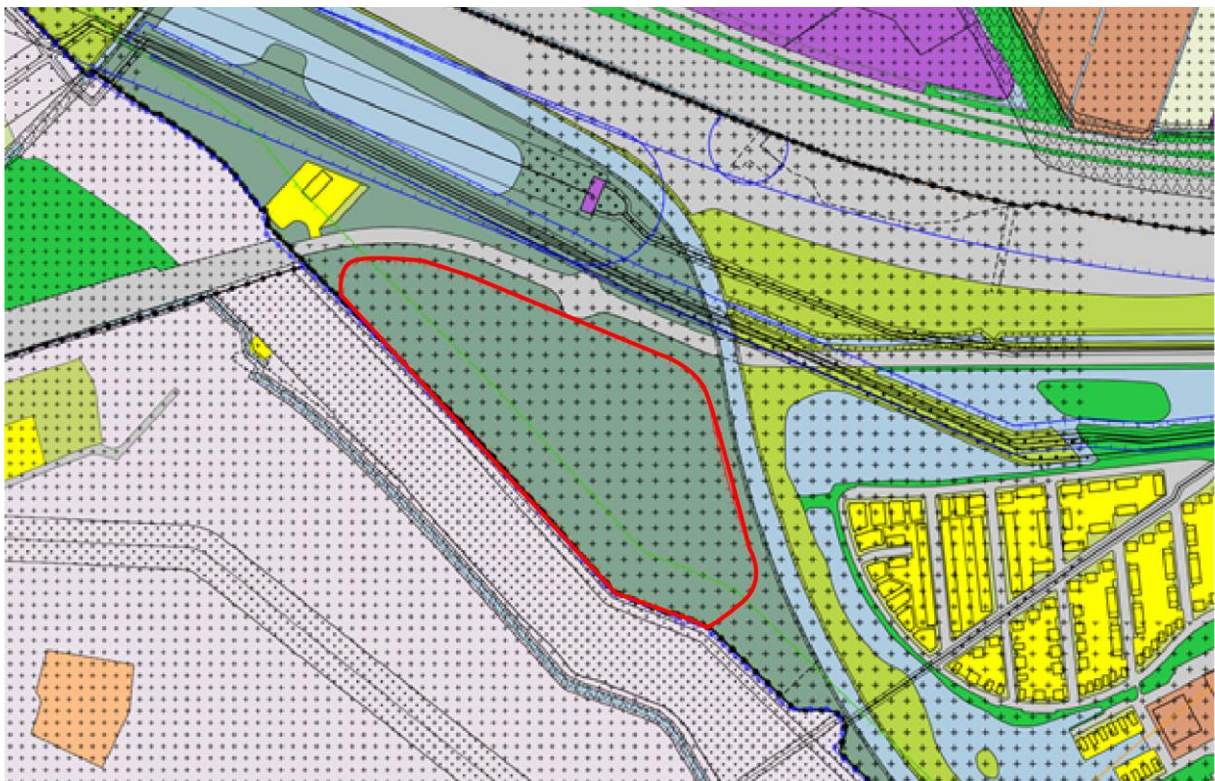
Huidige situatie

De huidige situatie is het plangebied geheel onbebouwd. Wel ligt een weg (de Zevenmeet) door het plangebied met zowel langsparkeren als haaks parkeren. Het plangebied wordt via deze weg ontsloten. Tevens ligt er een fietspad door het plangebied.

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit natuur (hoog gras). Het plangebied wordt omringd door watergangen.

Planologische situatie

Het plangebied is bestemd als 'Natuur' met een functieaanduiding 'sport'. Tevens ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' en een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' over het plangebied. De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', die ook over het plangebied ligt, maakt dit wijzigingsplan mogelijk. De planologische situatie in en rond het plangebied is in afbeelding 2.1 weergegeven.



Afbeelding 2.1 Vigerende planologische situatie, plangebied rood omlijnd

2.2 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven.

Poort van Buitenland

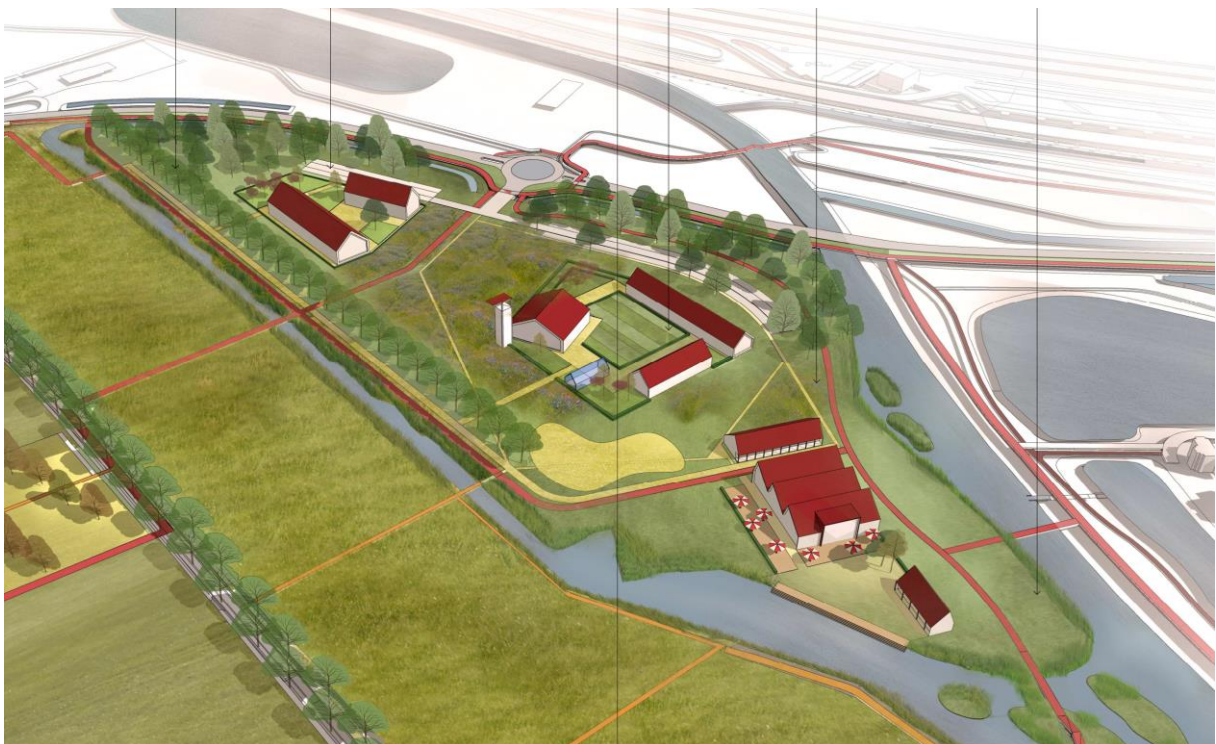
De Poort van Buitenland is een klein maar uniek en veelzijdig gebied in Albrandswaard dat direct aan het Buitenland van Rhoon grenst. In dit veel grotere 'Buitenland' gaan natuur, recreatie, landbouw en cultuurhistorie hand in hand. Een passende 'poort' naar dit gebied hoort daarbij. Gelegen in de buurt van de rivier de Koedood, de wijk Portland en de stad Rotterdam heeft het gebied alle potentie om uit te groeien tot een toplocatie. Voor de inrichting wordt gedacht aan voorzieningen en functies die bij zo'n entree en het landschap passen, waaronder bijvoorbeeld een fiets- en kanoverhuurpunt.

Gebiedsvisie Poort van Buitenland

In december 2020 heeft het college de gebiedsvisie Poort van Buitenland vastgesteld. Voorafgaand daaraan is deze visie gepresenteerd aan de commissie Beraad & Advies Ruimte van de gemeenteraad Albrandswaard. De gebiedsvisie geeft de kaders voor de verdere ontwikkeling van het gebied en is er op gericht om binnen het raamwerk van verbindingen stapsgewijze ontwikkeling kan plaatsvinden, waarbij de recreant het gebied steeds als aangenaam en toegankelijk blijft ervaren.

De gebiedsvisie geeft een ruimtelijk raamwerk, waarin de grens tussen het openbaar gebied en de uitgeefbare ruimte precies is vastgelegd. Ook liggen de routes en wegen naar de omgeving vast. Het plangebied wordt op deze manier goed ingebed in haar context en wordt een koppelstuk tussen de verschillende werelden van het Buitenland van Rhoon en de meer stedelijke omgeving.

In afbeelding 2.2. is een impressiebeeld uit de gebiedsvisie met een mogelijke invulling van het gebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 impressiebeeld uit de gebiedsvisie Poort van Buitenland

De gebiedsvisie is verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp (VO). Het voorlopig ontwerp is opgenomen als bijlage 7. Binnen het plangebied worden drie kavels bebouwd, waarvan twee een privaat initiatief betreft. De overige kavel wordt ingericht als een recreatief erf waar een publieke knoop met een bezoekerscentrum gerealiseerd wordt. Naast wat verharding voor een rijbaan, parkeerplaatsen, fietspaden en struipaden wordt het plangebied grotendeels voor de natuur ingericht met verschillende soorten vegetaties. In afbeelding 2.3 is het voorlopig ontwerp weergegeven.



Afbeelding 2.3 voorlopig ontwerp Poort van Buitenland (bron: Programmatische verkenning, Peter Verkade landschapsarchitect)

De belangrijkste uitgangspunten uit het voorlopig ontwerp zijn als volgt:

Spontane natuurontwikkeling

In de afgelopen jaren is er veel spontane natuur ontstaan in het plangebied. Het uitgangspunt van het VO is om dit natuurlandschap te koesteren en de natuurlijke kwaliteiten waar mogelijk te behouden. Het gaat om bestaande boomgroepen, hoogteverschillen, graslanden en natuurvriendelijke oevers.

Venster op het landschap

Een deel van het natuurlandschap wordt toegankelijk en beleefbaar gemaakt door een centrale parkstrook. De parkstrook biedt ruimte om te picknicken, een balletje te trappen, etc. Twee landschappelijke 'lopers' leiden de recreant naar de rand van het Buitenland.

De erven

In de Poort komen drie recreatie-erven. Het meest zuidelijk erf is het publieke erf, met een informatiecentrum van de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhon en een natuurspeelplaats. Voor de invulling van de andere kavels wordt de markt benaderd. Voor de verschillende erven zijn programmatische en ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Ook zijn referentiebeelden gegeven en proefverkavelingen toegevoegd. De belangrijkste uitgangspunten uit de kavelpaspoorten, zoals de toegestane functies, de ligging van de kavels en de maatvoering van de bebouwing, hebben

doorwerking in de regels van dit wijzigingsplan. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Bewoning is alleen mogelijk in de vorm van een dienstwoning als het recreatieve programma en/of het vereiste toezicht hierom vraagt.

Recreatieve routes

Vanaf de Poort is het mogelijk het Buitenland te voet, per fiets of zelfs per kano of te paard te verkennen. Bestaande struinroutes blijven gehandhaafd en er komen nieuwe wandel- en fietspaden. Er komt een parkeerlaan waar bezoekers de auto kwijt kunnen.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Zevenmeet die aansluit op de Rhoonse Baan. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhoon

In november 2021 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen in het Buitenland van Rhoon (bijlage 6). Daarin is aandacht voor de beeldkwaliteit, zowel van het landschap als van de bebouwing en (erf)beplanting. Met dit document wordt via bouw- en inrichtingsplannen een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Het document is gebruikt als inspiratie en richting voor de kavelpaspoorten, zoals opgenomen in bijlage 7.

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 bestemmingsplan 'Portland'. De huidige bestemming wordt aangepast aan het nu voorliggende bouwplan. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Portland' 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 vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Portland', vastgesteld op 14 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 'Recreatie - Grootschalige recreatieve bebouwing' is opgenomen om de voorziene ontwikkelingen mogelijk te maken. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1' opgenomen. De bestemming sluit zoveel mogelijk aan op het moederplan 'Portland', deze zijn overgenomen in de regels en op de verbeelding van dit wijzigingsplan en afgestemd op de gewenste situatie. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' is gelijk aan het moederplan 'Portland'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zoals opgenomen in het moederplan 'Portland' zijn van toepassing. Wel is er een voorwaardelijke verplichting water en een algemene gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Hierin worden regels gesteld voor de waterberging en parkeren.

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 'Portland'. Natuur en recreatief gebruik was op basis van dit bestemmingsplan reeds mogelijk, hieronder zijn enkel die onderdelen nader beschouwd die relevant zijn voor dit wijzigingsplan.

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

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer het besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte). Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, daarom is hiervoor de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

De provincie heeft samen de gemeente Albrandswaard aan de gebiedsvisie Poort Buitenland van Rhoon gewerkt. De ontwikkeling is regionaal afgestemd. Het moederplan heeft op deze ontwikkeling geanticipeerd en hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Sinds enkele jaren is de gemeente voor deze locatie op zoek naar een rendabele ontwikkeling. De provincie is hier voorstander van op voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing aansluitend op het Buitenland van Rhoon. Het Binnenland zou kunnen gaan functioneren als entree voor het recreatiegebied Buitenland van Rhoon in aansluiting op de Rhoonse Baan en de Groene Verbinding over de A15. De gemeente en de provincie hebben op 11 februari 2019 een bestuursovereenkomst gesloten om de locatie te ontwikkelen tot een stadslandgoed. Door het aangaan van deze samenwerking kan de provincie een gedeelte van het budget voor de 'Groene Verbinding' aan de gemeente ter beschikking stellen, mits voldaan wordt aan de voor dit budget geldende criteria.

De opgave is om de locatie Binnenland te ontwikkelen tot een entreepoort voor het Buitenland van Rhoon. Ter plaatse is sprake van een kwaliteitsverbetering.

Uit de laddertoets blijkt aan dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de specifieke behoefte naar een entreepoort voor het Buitenland van Rhoon.

4. Volkshuisvesting

4.1 Kader

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

4.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen reguliere woningen mogelijk gemaakt. Wel is per bouwvlak de realisatie van maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Bewoning is alleen mogelijk in de vorm van een dienstwoning als het recreatieve programma en/of het vereiste toezicht hierom vraagt. De woningen zijn ondergeschikt aan de recreatieve functie en vervullen een specifieke behoefte.

4.3 Conclusie

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

Bereikbaarheid

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via de Zevenmeet die aansluit op de Rhoonse Baan. Deze ontsluiting blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Parkeernormen

In het bestemmingsplan 'Portland' is binnen de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied – 1' als randvoorwaarde gesteld dat wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid.

Momenteel is de precieze invulling van het plangebied nog niet bekend. Daarom is in de regels een algemene gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Deze regel houdt in dat de gronden slechts mogen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien en in stand worden gehouden. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden van de parkeerregeling afwijken.

In de huidige situatie is al een ontsluitingsweg (Zevenmeet) aangelegd met daaraan parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen blijven in de toekomstige situatie bestaan.

Verkeersgeneratie

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

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend gebied wat als wandelgebied gebruikt wordt.

In de toekomstige situatie worden diverse publiek aantrekkende functies toegevoegd. Momenteel is de precieze invulling van het plangebied nog niet bekend en kan de verkeersgeneratie niet berekend worden. Echter is in het vigerend bestemmingplan al rekening gehouden met de ontwikkeling van dit plangebied doordat hier een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In het vigerend bestemmingplan is opgenomen dat de verkeersaantrekkende werking in het meest 'negatieve' geval in totaal 2.720 voertuigen per dag bedraagt. Aangenomen wordt dat van dit totaal 50% het plangebied bereikt via het oosten van de Rhoonse Baan (Rotterdam, Barendrecht en omgeving) en 50% via het westen van de Rhoonse Baan (Rhoon, Poortugaal en omgeving). Van laatstgenoemde 50% (1.360) is 50% (680) afkomstig van het Groene Kruisplein (aanneke). De omliggende wegen kunnen de extra verkeersgeneratie dan ook goed verwerken. Doordat bij het opstellen van het vigerend bestemmingplan in 2014 al rekening is gehouden met de voorgenomen ontwikkeling, worden er geen belemmeringen verwacht voor het aspect mobiliteit.

5.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect mobiliteit gelden geen belemmeringen als gevolg van de beoogde wijziging. Parkeren is deels voorzien in openbaar gebied binnen het plangebied. Voor de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe functies is algemene gebruiksregel voor parkeren opgenomen.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Wet natuurbescherming

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

6.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een plan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

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

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Albrandswaard is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie Zuid-Holland handhaaft in haar Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland (die per 1 januari 2017 in werking is getreden) de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (Ffwet - tabel 1 AMvB art. 75). Alleen voor de soorten molmuis, ondergrondse woelmuis en tweekleurige bosspitsmuis is deze vrijstelling komen te vervallen, omdat blijkt dat deze soorten niet of nauwelijks voorkomen in Zuid-Holland zodat een provinciale vrijstelling voor die soorten niet opportuun is.

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

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

6.1.2 Wnb: Natura 2000

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

6.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Zuid-Holland heeft in haar Verordening Ruimte 2014 regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Natuurwaarden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Ook buiten het NNN zijn grote natuurwaarden aanwezig in Zuid-Holland. Behoud, herstel en verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden dragen substantieel bij aan de biodiversiteit in de provincie. Aanvullend wordt door de provincie in de Visie ruimte en mobiliteit ingezet op de volgende opgaven:

- het realiseren van een natuurmantel in de vorm van een groenblauwe dooradering rondom de natuurkernen in het NNN;
- het in stand houden van de belangrijke leefgebieden voor weidevogels in blijvend agrarisch gebied door agrarisch natuurbeheer;
- het vergroten van de biodiversiteit in recreatiegebieden;
- het benutten van de mogelijkheden voor tijdelijke natuur op braakliggende terreinen.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soortenbescherming

Door ABO-Milieuconsult is een quickscan¹ uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Hieronder zijn de resultaten opgenomen.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Een lijnelement is niet aanwezig in het plangebied, maar wel naast het plangebied. De lijnvormige elementen kunnen gebruikt worden om van verblijfplaatsen in de omgeving naar het plangebied als foerageergebied te vliegen. Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijk een essentiële functie.

Op basis van het bovenstaande is het uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op vaste rust- en verblijfplaatsen en vaste vliegroutes van vleermuizen. Onderzocht moet worden of het plangebied essentieel foerageergebied is voor vleermuizen. Uit nader onderzoek² (bijlage 3) blijkt het plangebied geen essentieel foerageergebied. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming hoeft niet te worden aangevraagd.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren, of sporen hiervan, aangetroffen. Voor noordse woelmuis en steenmarter geldt dat deze gezien het biotoop ook niet verwacht worden in de toekomst. Op de lange termijn zou het plangebied door bever wel af en toe bezocht kunnen worden. Door de loslopende honden en mountainbikers is een verblijfplaats van bever uitgesloten. Voor eventueel aanwezige algemene zoogdieren geldt de zorgplicht.

Vaatplanten

Beschermde vaatplanten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. De meeste beschermde planten zijn afhankelijk van een zeer specialistisch biotoop. Geconstateerd is dat het biotoop in het plangebied hiervoor niet geschikt is.

Vogels

Het plangebied heeft geen functie voor broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. In het gebied zijn geen (overblijfselen van) jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Huismussen zijn in het gebied niet gesignaleerd, noch doet het plangebied dienst als (essentiële) foerageerplaats of schuilplaats voor huismussen. Vanwege de afwezigheid van dicht riet, schuilmogelijkheden zoals

¹ Quickscan flora en faunaonderzoek, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022

² Nader onderzoek Flora- en fauna, ABO-Milieuconsult B.V., 16 september 2022

bramenstruiken en de aanwezigheid van bomen, is het zeker dat algemene soorten in het plangebied of binnen de versturende invloedssfeer gaan broeden.

De Wet natuurbescherming biedt bescherming aan alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. De nestbescherming geldt voor alle in gebruik zijnde nesten gedurende het broedseizoen en voor een beperkt aantal soorten jaarrond. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, globaal wordt uitgegaan van half maart tot eind augustus in verband met de aanwezigheid van meerkoet binnen de versturende invloedssfeer van de werkzaamheden.

Het is mogelijk te starten voor het broedseizoen en met continue (weekenden uitgezonderd) verstoring door te werken in het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen.

Indien gestart wordt in het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog vooraf vast te worden gesteld of verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Amfibieën en reptielen

De aanwezigheid van beschermde soorten amfibieën en reptielen kan op basis van verspreidingsgegevens, biotoop en ligging ten opzichte van hun dichtstbijzijnde natuurlijke habitat worden uitgesloten. Voor eventueel aanwezige algemene soorten geldt de zorgplicht.

Vissen

Beschermde soorten komen niet voor. Voor algemene soorten geldt:

Werkzaamheden in de watergangen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in de maanden september en oktober (na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen en amfibieën). Werkzaamheden in watergangen kunnen alleen plaatsvinden als zowel de watertemperatuur als de luchttemperatuur boven het vriespunt en beneden de 25°C liggen en wanneer er geen sprake is van ijsvorming. Bagger dat vrijkomt tijdens werkzaamheden dient gecontroleerd te worden op aanwezigheid van dieren (amfibieën en vissen). Indien dieren worden aangetroffen, dienen de soorten teruggeplaatst te worden in een geschikt leefgebied in de nabije omgeving, waar geen werkzaamheden zullen plaatsvinden.

Overige beschermde soorten

Met beschermde ongewervelde diersoorten hoeft op grond van biotoop geen rekening gehouden te worden. Maatregelen met betrekking tot deze soortgroepen hoeven niet te worden genomen.

6.2.2 Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg en het gebruik van een recreatieterrein leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van een recreatieterrein in het wijzigingsplan 'Poort Buitenland van Rhoon'. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor

de ontwikkelingen in dit plan.

6.3 Conclusie

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming hoeft niet te worden aangevraagd. Er is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhouding van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

7 Water

7.1 Kader

Hieronder wordt het nieuwe of vernieuwde beleid beschreven. Voor het overige beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Portland'.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Kaderrichtlijn water

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 26 november 2015) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het nieuwe Waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

In het statisch deel komen de belangrijkste externe en interne (beleids)kaders waarbinnen het Waterbeheerprogramma is opgesteld aan bod. Deze kaders zijn overigens continu in beweging; zo zijn vanuit het Deltaprogramma onlangs de deltabeslissingen uitgebracht en is de nieuwe Omgevingswet in aantocht.

In het dynamisch deel van het Waterbeheerprogramma zijn per thema maatregeltabellen uitgewerkt. Deze maatregelen zijn nodig om de doelen die in het statisch deel zijn geformuleerd te kunnen bereiken. De maatregeltabellen hebben het karakter van een 'groslijst' die jaarlijks uitwerking behoeft. Bij deze jaarlijkse uitwerking kunnen, mits het bereiken van de doelen niet in gevaar komt, maatregelen worden geschrapt of worden vervangen door andere maatregelen. Desgewenst kunnen ook nieuwe maatregelen worden toegevoegd. De (jaarlijkse) uitwerking van het maatregelenprogramma verloopt via de Kadernota, de Programmabegroting en de jaarplannen/afdelingsplannen. Op die wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

7.2 Onderzoek

Huidig watersysteem

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

Huidige situatie en toetsing van het plan

Conform de beleidsregels van het Waterschap Hollandse Delta dient vanaf een toename van 500 m² in het stedelijk gebied en vanaf een toename van 1.500 m² in het landelijk gebied compenserende waterberging toegepast te worden. Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt waarschijnlijk meer dan 1.500 m² toe, waardoor waterbergende maatregelen dan ook benodigd zijn.

Momenteel is de precieze invulling van het plangebied nog niet bekend en kan de benodigde watercompensatie niet berekend worden. Daarom wordt er in de regels een voorwaardelijke verplichting water opgenomen. Zo wordt gezorgd voor voldoende watercompensatie binnen het plangebied. De benodigde watercompensatie wordt gezocht langs de randen van het plangebied. De bestaande watergangen kunnen verbreed worden.

Waterveiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

De riolering zal uitgevoerd worden als een gescheiden stelsel (DWA en HWA). Mogelijk wordt er gebruik gemaakt van een IT-riool als HWA. Op deze manier is de grondwaterstand enigszins te reguleren. 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.

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

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-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, waterschapswegen en waterkeringen 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 Leggers van 'oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta' en van de 'primaire en regionale waterkeringen' zijn de watergangen, waterschapswegen en waterkeringen 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 wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder wordt in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen.

7.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijke archeologisch beleid

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen

vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

8.1.2 Onderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Albrandswaard (2009) wordt aan de locatie een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting toegekend.

Het perceel valt in het vigerende bestemmingsplan 'Portland' binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd waarvoor niet dieper hoeft te worden gereikt dan 100 cm of die niet groter zijn dan 200 m². De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de inrichting van een recreatiegebied 'Poort van Buitenland', drie recreatie-erven in privaat initiatief en de herinrichting van de buitenruimte daaromheen, o.a. met natuurvriendelijke oevers.

In 2012 is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar een watergang binnen het gebied. Hierin werd niets noemenswaardigs aangetroffen, maar er wordt in het onderzoek wel geadviseerd om bij eventuele dieper reikende graafwerkzaamheden binnen het onderzoeksgebied in de toekomst, of bij graafwerkzaamheden in de omgeving van het onderzoeksgebied die tot in de top van het Hollandveen (of dieper) zullen reiken alsnog archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast dekt het onderzoek ook niet het gehele plangebied en is het vrij gedateerd.

Bouwplannen dienen te worden getoetst door de archeologische dienst van de gemeente Albrandswaard (BOOR). Zij voeren een zogenaamde plantoets uit, waaruit blijkt of verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Advies BOOR

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden beoordeeld. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt een archeologisch vervolgonderzoek mogelijk noodzakelijk geacht.

De archeologische verwachting van een deel van het gebied is bevestigd door de resultaten van twee, door Archeologie Rotterdam (BOOR) in 2003 uitgevoerde onderzoeken. In de boringen werd op één locatie een archeologische vindplaats ontdekt. De vindplaats heeft de RD-coördinaten 90.756/430.661. Op deze locatie wordt een plas-drasoever aangelegd. Als de werkzaamheden dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld, dan adviseert Archeologie Rotterdam om op deze locatie een vervolgonderzoek uit te voeren, bij voorkeur een waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Dit advies geldt alleen het areaal van een bekende archeologische vindplaats met RD-coördinaten 90.756/430.661 en een gebied met een straal van 50 m eromheen. Het laten uitvoeren van dit onderzoek is verplicht volgens de Erfgoedwet (2016), de archeologieverordening Albrandswaard (2009) en de Regels in het bestemmingsplan 'Portland'. De rest van het toekomstige recreatiegebied 'Poort van Buitenland' is voldoende onderzocht.

Het aanbevolen veldonderzoek is uitgevoerd door Vestigia. De rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor een intacte archeologische vindplaats; op basis van de bodemopbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar 'laag'. Vestigia Cultuurhistorie &

Archeologie adviseert dan ook voor het plangebied geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). De monsters die zijn genomen kunnen gedeselecteerd worden.

8.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Portland'. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen gelden 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 initiatiefnemer voor dit plan is de gemeente. Een aanmeldnotitie wordt niet noodzakelijk geacht, omdat een gemeente een weloverwogen beslissing zou moeten kunnen nemen voor wat betreft de milieugevolgen. Er dient hierbij alsnog wel apart besluit genomen te worden dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn alleen gebeurt dit niet o.b.v. een aanmeldnotitie.

In het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is wel onderzoek gedaan naar de volgende aspecten.

- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Bodem
- Externe Veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Water
- Natuur en ecologie
- Cultuurhistorie en archeologie
- Verkeer en parkeren

Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten. Het ontwerpbesluit wordt opgenomen in de bijlagen bij dit wijzigingsplan.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

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

9.3.2 Onderzoek

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Met voorgenomen ontwikkeling wijzigt de functie van het gebied, waardoor inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Door ABO-Milieuconsult B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

³ Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022

Het licht verhoogde gehalte aan kobalt in de bovengrond, de licht tot matig verhoogde concentratie aan barium en de licht verhoogde concentraties aan kobalt en zink in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De licht tot matig verhoogde concentratie met barium in het grondwater is, naar alle waarschijnlijkheid, van natuurlijke oorsprong.

In de bodem, ter plaatse van de onderzoekslocatie, zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Enkele diepere boringen zijn ter plaatse van de gedempte watergangen verricht. Ter plaatse van de gedempte watergangen zijn tevens geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Derhalve is separaat bodemonderzoek ter plaatse van de gedempte watergangen en/of aanvullend asbestonderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie niet benodigd.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

9.3.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

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

9.4.2 Onderzoek

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen. De te realiseren functies (bezoekerscentrum, atelier, molen, hostel en museum) worden niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten, waardoor onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet benodigd is.

9.4.3 Conclusie

Het akoestische aspect vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

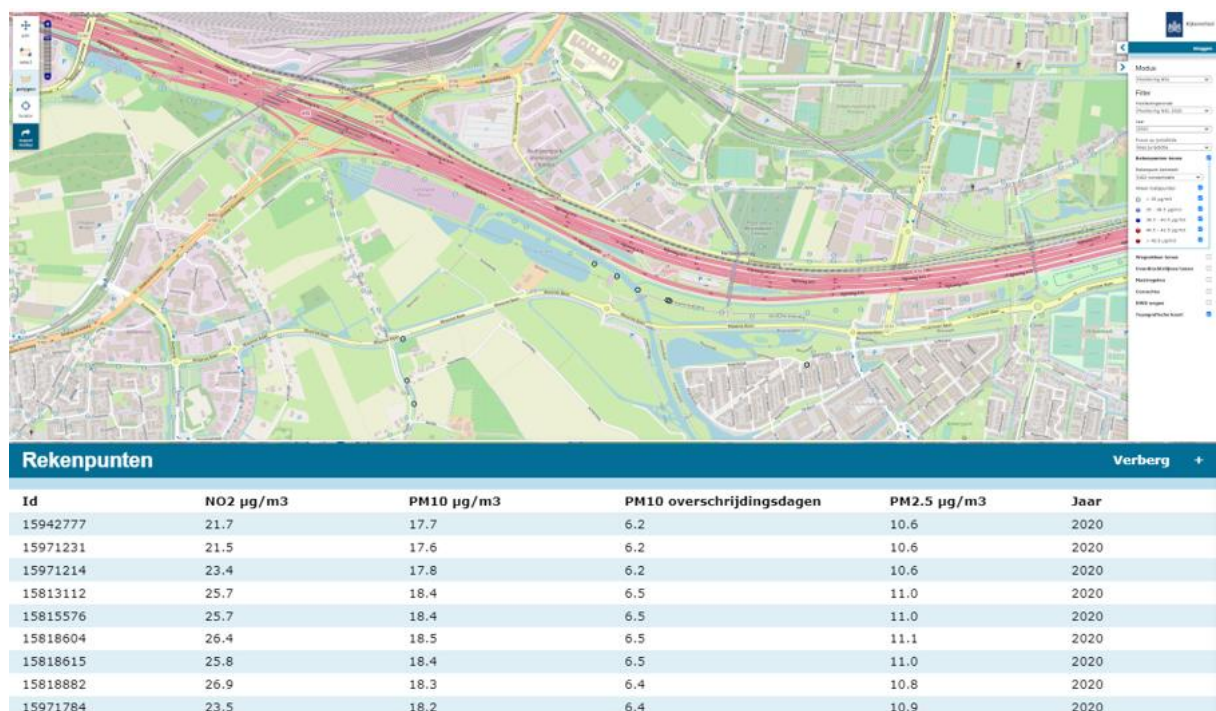
Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De ontwikkeling past binnen de term 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de Wet luchtkwaliteit. Onderzoek is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In afbeelding 9.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) blijven.



Afbeelding 9.1: Jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}; peiljaar 2020 met de globale ligging van het plangebied.

9.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 een bestemmingsplan dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen (gevoelige) functies waarvan de richtafstand tot aan het plangebied reikt, of andersom. Binnen het plangebied worden functies gerealiseerd met een maximale milieucategorie van 3.1. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op ca. 50 meter afstand en vormt daarmee geen belemmering. Onderzoek is dan ook niet benodigd.

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

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Het voornemen bestaat om op de locatie Poort van Buitenland in Albrandswaard recreatiefuncties te realiseren. Met de ontwikkeling worden nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn er risicobronnen in de omgeving van de locatie aanwezig, te weten:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A15 en A29;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Maasvlakte - Barendrecht;
- Hogedruk aardgastransportleidingen A-559 en A-517 (ten noorden van het plangebied);
- Buisleidingenstraat ten zuiden van het plangebied met diverse leidingen;
- ProRail B.V. (emplacement Waalhaven - Zuid);
- Shell Station Portland.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding W-507-01, waardoor een verantwoording gegeven dient te worden van het groepsrisico. In zowel de huidige als de plansituatie wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor dit leidingtraject niet overschreden. Er treedt geen toename op van het GR op als gevolg van het bouwplan. Het plangebied bevindt zich buiten de belemmeringstrook van de buisleidingen. De buisleidingen hebben geen PR 10-6 contour ter hoogte van het plangebied.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van GF3 is 355 meter voor wegverkeer en 460 meter voor spoor. Het invloedsgebied voor toxische stoffen is 4.000 meter. De bouwvlakken in het plangebied bevinden zich buiten het verantwoordingsgebied van de rijkswegen en spoorlijn, waardoor een groepsrisicoberekening niet benodigd is. Wel bevinden de bouwvlakken zich binnen het invloedsgebied van GF3 van de Rijksweg A15 en de spoorlijn en binnen het invloedsgebied van toxische stoffen voor de Rijkswegen A15 en A29 en de spoorlijn. Er is daarom een beschrijving gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een leidingenstraat met een groot aantal leidingen. Voor een aantal leidingen bevinden de PR 10-6 contouren zich binnen het plangebied, wat betekent dat in deze zone niet gebouwd mag worden. De bouwvlakken van het plangebied zijn zo gesitueerd dat deze buiten de PR 10-6 contouren vallen. Ten aanzien van het groepsrisico zijn door de DCMR berekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor het plan.

Aan de energietransitie (nieuwe vormen van energiewinning, -opslag en -transport) zijn veiligheidsrisico's verbonden, zoals risico's rond elektrisch rijden/parkeren, waterstof en grootschalig gebruik van zonnepanelen in combinatie met energie opslag systemen (EOS). Indien in het plangebied nieuwe energiebronnen worden ontwikkeld dient de Veiligheidsregio hierover geïnformeerd te worden.

In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Voor de beschouwde risicobronnen gelden verschillende maatgevende ongeval scenario's waarbij gevluucht kan worden, mits men zich niet binnen de 100% letaliteitscontour bevindt..

Voor de verschillende ongevalsituaties is het mogelijk om de volgende maatregelen te treffen tot de voorbereiding van bestrijding van rampen binnen het plangebied:

- in het stedenbouwkundig ontwerp rekening houden met de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten;
- nooduitgangen van de bron af construeren;
- effectieve bluswatervoorziening;
- NL-Alert;
- risicocommunicatie naar werknemers;
- afsluitbare mechanische ventilatiesystemen;
- (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour van de Shell Nederland Raffinadery Isopreen buisleiding beschermen tegen branddoorslag en brandoverslag;
- verplichting KLIC-melding werkzaamheden rondom het plangebied;
- afspraken venstertijden graafwerkzaamheden met beheerder van de buisleidingstraat.

Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

9.7.3 Conclusie

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Portland'.

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

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

Exploitatieverplichting

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.

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. Met dit wijzigingsplan wordt een dergelijk bouwplan mogelijk gemaakt. Woningbouw wordt genoemd op de lijst uit het Bro en wordt aangemerkt als bouwplan. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de grondeigenaar of initiatiefnemer.

Het plangebied waarop deze wijziging ziet is geheel in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is verzekerd middels de gronduitgifte.

Risicoanalyse tegemoetkoming in schade

Het planschaderisico voor de beoogde wijziging wordt laag ingeschat. Mede gelet op het feit dat in de huidige planologische situatie rekening is gehouden met de voorgenomen ontwikkeling. Het planschaderisico wordt gedragen door de gemeente.

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. Daarnaast is in het moederplan 'Portland' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt, mits aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Met dit wijzigingsplan is invulling gegeven aan deze randvoorwaarden.

Daarnaast biedt het voorliggende wijzigingsplan 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 van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied - 1' de bestemmingen te wijzigen in de bestemming grootschalige recreatieve bebouwing, bij een goed ontsloten toegang tot het recreatiegebied het Buitenland van Rhoon'.

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.

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.

11.2 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 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Quicksan flora en faunaonderzoek, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, ABO-Milieuconsult B.V., 12 januari 2022

Bijlage 3: Nader onderzoek Flora- en fauna, ABO-Milieuconsult B.V., 16 september 2022

Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 27 september 2022

Bijlage 5: Gebiedsvisie voor de Poort van Buitenland, Palmbout Urban Landscapes, februari 2020

Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan Buitenland van Rhoon, d.d. 25 november 2021

Bijlage 7: Programmatische verkenning, Peter Verkade landschapsarchitect, 8 november 2022

Bijlage 8: Stikstofberekening, KuiperCompagnons, d.d. 24 november 2023

Bijlage 9: Onderzoek aspect externe veiligheid, KuiperCompagnons, d.d. 16 november 2023