

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN RIJSDIJK-ACHTERDIJK

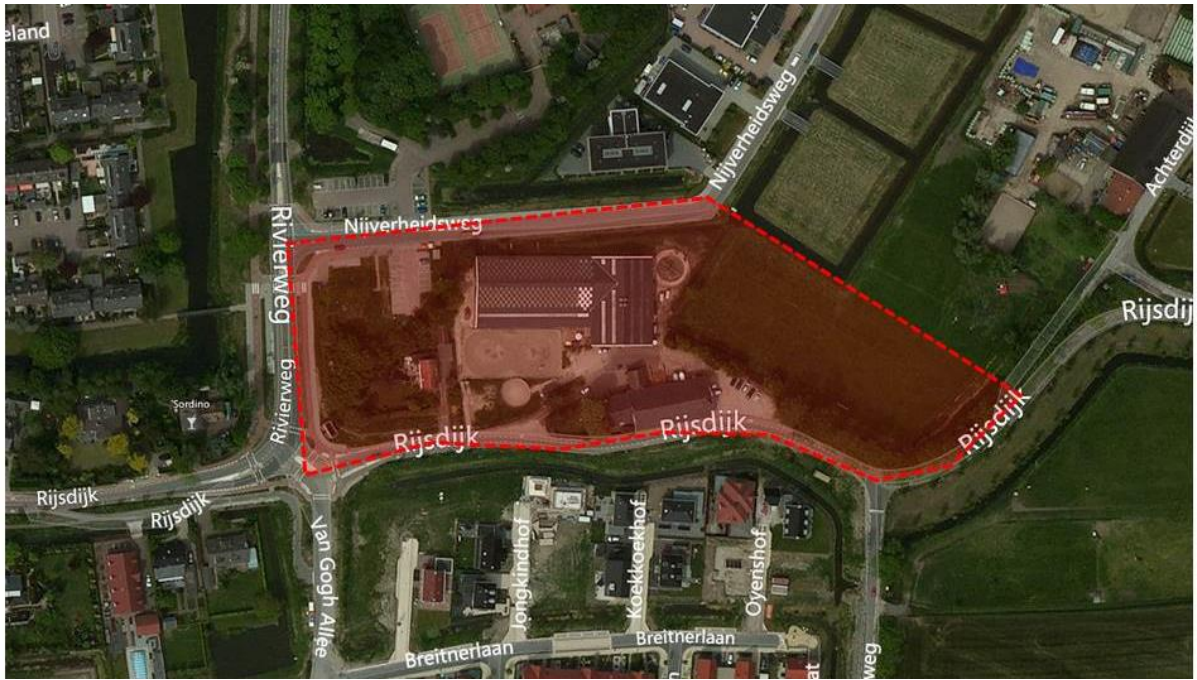
Inhoudsopgave van de toelichting

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 Inleiding	3
2.2 Bestaande situatie	3
2.3 Ontwikkelingen	3
2.4 Juridische vertaling	5
2.4.1 Planmethodiek	5
2.4.2 Regels	5
2.4.3 Geometrische plaatsbepaling	6
3. Ruimtelijke Ordening	7
3.1 Conclusie	8
4. Volkshuisvesting	9
4.1 Kader	9
4.2 Onderzoek	9
4.3 Conclusie	9
5. Mobiliteit	10
5.1 Kader	10
5.2 Onderzoek	10
5.3 Conclusie	10
6 Natuur en landschap	11
6.1 Kader	11
6.2 Onderzoek	11
6.3 Conclusie	13
7 Water	16
7.1 Kader	16
7.2 Onderzoek	16
7.3 Overleg waterbeheerder	19
7.4 Conclusie	19
8 Archeologie en cultuurhistorie	20
8.1 Archeologie	20
8.1.1 Onderzoek	20
8.1.2 Conclusie	22
8.2 Cultuurhistorie	22
8.2.1 Onderzoek	23
8.2.2 Conclusie	23
9 Milieu	23
9.1 Algemeen	23
9.2 M.e.r.-beoordeling	23
9.2.1 Kader	23
9.2.2 Afweging en conclusie	23
9.3 Bodemkwaliteit	23
9.3.1 Kader	23
9.3.2 Onderzoek	23
9.3.3 Conclusie	25
9.4 Akoestische aspecten	25
9.4.1 Kader	25

9.4.2	Onderzoek	25
9.4.3	Conclusie	26
9.5	Luchtkwaliteit	27
9.5.1	Kader	27
9.5.2	Onderzoek	27
9.5.3	Conclusie	28
9.6	Milieuzonering	29
9.6.1	Kader	29
9.6.2	Onderzoek	29
9.6.3	Conclusie	30
9.7	Externe veiligheid	30
9.7.1	Kader	30
9.7.2	Onderzoek	30
9.7.3	Conclusie	30
9.8	Overige belemmeringen	30
9.8.1	Kader	30
9.8.2	Onderzoek	30
9.8.3	Conclusie	30
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 Terra Milieu bv, *Verkennend en aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740*, projectnummer: Tm2014.268, d.d. 2 april 2015
- Bijlage 2 KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, 797.307.01.*, d.d. 10 augustus 2015
- Bijlage 3 Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Flora en faunaonderzoek in het kader van sloopwerkzaamheden aan de Rijdsdijk in Rhoon, definitief, oktober 2014
W891/P14-064
- Bijlage 4 BAAC, Archeologisch onderzoek, september 2014
- Bijlage 5 Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, BOOR, PvE Archeologisch onderzoek juli 2014
- Bijlage 6 SOB Research, Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, Plangebied Rijdsdijk, Rhoon, gemeente Albrandswaard, 2011
- Bijlage 7 Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Flora en Faunaonderzoek Buitenplaats, mei 2014.
- Bijlage 8 Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek Buitenplaats, 1001/021/SJ-01, d.d. 4 februari 2011
- Bijlage 9 KuiperCompagnons, Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit Rijdsdijk – Rhoon, 2012
- Bijlage 10 Raadsbesluit Gemeente Albrandswaard, 24 februari 2014
- Bijlage 11 Nota zienswijzen, Gemeente Albrandswaards, 10 augustus 2015



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied, rood omlijnd (bron: Bing)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Aan de Rijdsdijk in Rhoon, tussen de Rivierweg en de Omloopseweg staat een historische boerderij (zie afbeelding 1). Op de plek van deze boerderij en de naastgelegen paardenstal komt een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit het terugbouwen van de boerderij met 12 startersappartementen aan de Rivierweg, het realiseren van 58 zorgwoningen in een hof-vorm en het realiseren van een appartementencomplex met 10 appartementen in het duurdere segment. Belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het autoluw maken van de Rijdsdijk tussen de kruising met de Rivierweg en de Omloopseweg en het aanleggen van een nieuwe ontsluiting in grote lijnen tussen de Nijverheidsweg en de Omloopseweg.

In het moederplan "Rhoon Dorp" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan is een uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om de huidige bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De wijzigingsbevoegdheid verwijst eveneens naar het *ruimtelijk kader en beeldkwaliteit*, dat voor deze ontwikkeling is vastgesteld door de gemeenteraad. In afwijking op het *ruimtelijk kader en beeldkwaliteit* is op 24 februari 2014 door de gemeenteraad een wijziging in de afmetingen van de bebouwing vastgesteld. Hiermee is invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid lid d. en e. (zie hieronder). Voor de toepassing van lid e. in relatie tot lid b. geldt dat met toepassing van lid e. het totaal aantal woningen het maximum van 80 niet overschrijdt.

Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de voorgenomen wijziging naar een woonbestemming, groen-, tuin-, verkeer- en waterbestemming juridisch-planologisch mogelijk te maken en daarmee het voorgenomen plan realiseerbaar te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden tussen de Rijdsdijk / Achterdijk en de Nijverheidsweg, (nummers 3823, 4830, 6239, 6240, 4831, 1564, 6460, 6456, 6459).

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Dit wijzigingsplan is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'. In het moederplan is binnen de huidige bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de huidige te wijzigen naar de bestemming 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water', en / of 'Woongebied'. Bijbehorende randvoorwaarden zijn de volgende:

- a. Voldaan wordt aan het op 26 november 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijdsdijk – Rhoon' zoals opgenomen in bijlage 3 (in dit wijzigingsplan bijlage 9);
- b. Ten hoogste 80 woningen extra worden gebouwd t.o.v. de bestemming Woongebied;
- c. Toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.10;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a kan bij de wijziging van de bestemming de gemeenteraad afwijkingsregels opnemen die voorzien in:
 1. Een maatoverschrijding van de footprint van Buitenplaats met maximaal 4,8 meter;
 2. Een maatoverschrijding van de bouwhoogte van de Boerderij met maximaal 1,7 meter;
- e. In afwijking van het bepaalde onder b kan bij de wijziging van de bestemming de gemeenteraad afwijkingsregels opnemen die voorziet in het toevoegen van maximaal twee extra woningen aan de 3^e bouwlaag van 't Hof en maximaal twee extra woningen in de Boerderij;
- f. Een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan, mits uit een inrichtingsplan blijkt dat de gefaseerde toepassing ruimtelijk is ingepast en de openbare ruimte mee wordt ontwikkeld.

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

1.4 Leeswijzer

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

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van de het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidsweg staat een historische boerderij en een manege. De historische boerderij (met een hoogte van 7,5 en 10,5 meter voor het woonhuis en de schuur) bevindt zich direct aan de dijk en ligt hoger dan het overige deel van het plangebied. Het gedeelte achter de schuur bij de boerderij, aan de Rijdsdijk, is verhard en wordt vaak gebruikt als parkeerplaats. Aan de Nijverheidsweg bevindt zich de paardenstal, een modernere loods. De ingang van de loods bevindt zich aan de Nijverheidsweg, waar eveneens een aantal parkeerplaatsen ligt. Ten westen van de boerderij bevindt zich een woonhuis dat vanaf de Rijdsdijk ontsloten is.

Tegen het plangebied aan ligt jongerensoos Sordino, een bunker aangrenzend aan het noordwestelijke deel van het plangebied. Ten noorden en noordwesten van het plangebied is bedrijventerrein Overhoeken gelegen, met de tennisbaan en een aantal parkeerplaatsen voor de tennisbaan. Ten oosten van het plangebied ligt het buitengebied van Rhooon, ten zuiden de nieuwbouwlocatie Essendael. Aan de westkant grenst het plangebied aan bestaande bebouwing van het Ghijsseland en de lintbebouwing aan de Rijdsdijk.

2.3 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven. Hierbij wordt aangesloten bij het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld en dat is vastgesteld in 2012.

Visie op het plangebied (bijlage 9)

Groen en water zijn twee belangrijke aspecten om de ontwikkeling in te passen in de omgeving en de kleinschaligheid te behouden. Om de Rijdsdijk weer het karakter van een dijk te geven, wordt de bomenrij langs de Rijdsdijk in oorspronkelijke staat teruggebracht. De bomen dragen ook bij aan het unieke landelijke karakter van het gebied en zorgen voor een landschappelijke grens met Essendael. De bestaande bomen blijven behouden, op een aantal bomen na. Deze maken plaats voor een nieuwe ontsluitingsweg. Per saldo neemt het aantal bomen toe.

Voor de ontsluiting van het gebied in breder verband is besloten een nieuwe weg aan te leggen tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidsweg. Het deel van de Rijdsdijk tussen de Rivierweg en de Omloopseweg is dan alleen bereikbaar voor langzaamverkeer. Hierdoor wordt de huidige onoverzichtelijke situatie op de hoek van de Rivierweg, de Rijdsdijk en de Van Gogh Allee verbeterd.

Voor het gebied aan de Rijdsdijk is het uitgangspunt dat de bebouwing iets verder naar achteren ligt en dat het gebied tussen de bebouwing en de dijk wordt ingevuld met groen en / of water.

Deelgebieden en stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de aanleg van de nieuwe ontsluiting dwars door het plangebied, is het gebied opgesplitst in twee deelgebieden: de Boerderij & het Hof en de Buitenplaats. De Boerderij & het Hof (bebouwing links en in het midden) sluiten aan op de bestaande bebouwing van Rhooon en vormen door het agrarische karakter de overgang tussen het dorp Rhooon en het (agrarische) buitengebied. Bij de stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de boerderij & het hof is gebruik gemaakt van de agrarische omgeving. De buitenplaats (bebouwing rechts) maakt gebruik van de unieke ligging en het gebouw dat hier komt kijkt uit op het landelijk gebied van Rhooon. Bij de

stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de buitenplaats is gebruik gemaakt van het landelijke en statige karakter van de ligging: aan de rand van het dorp, aansluitend op het landelijk gebied.

Boerderij en het Hof

Algemeen en situering

In de boerderij & het hof brengen we de vroegere knusse en landelijke uitstraling terug, georiënteerd op de boerderij. De boerderij wordt in oorspronkelijke vorm en maten teruggebouwd op de hoek van de Rijdsdijk en de Rivierweg. De ligging van de boerderij is zoals op de verbeelding aangegeven: iets schuin ten opzichte van de Rijdsdijk en de Rivierweg en met enige afstand tot genoemde wegen. De schuur wordt iets ingekort ten opzichte van de huidige boerderij, zoals de schuur ooit gebouwd is.

Voor het hof geldt dat de verbinding met de boerderij van belang is en dat het hof met een ruime voortuin richting de Rijdsdijk ontwikkeld wordt. Deze voortuin bestaat uit openbaar groen.

Programma (kwalitatief)

Het programma voor het hof bestaat uit seniorenwoningen met een zekere zorgbehoefte. Voor de zorgverlening is ruimte in de boerderij. Daarnaast is in de boerderij voldoende ruimte voor een ontmoetingsplek voor de bewoners van de seniorenwoningen. In de eerste verdieping van de boerderij en in het voorhuis kunnen starterswoningen gerealiseerd worden.

Bestemming & functie

De woningen in het hof zijn bestemd voor senioren. De 58 woningen zijn niet bestemd voor starters of voor zorg in de zin van geestelijke gezondheidszorg of verslavingszorg. In de boerderij worden 12 starterswoningen gerealiseerd en een ontmoetingsruimte voor de senioren die in het hof wonen. Dit is geen publieke ruimte en geen horecagelegenheid.

Ontsluiting, verkeer & parkeren

De boerderij is bereikbaar via de parkeerplaats aan de zijkant, waar ook jeugdthunk Sordino zit. De bestaande parkeerplaatsen blijven bestemd voor bezoekers van Sordino en de tennisbaan. Voor de startersappartementen (boerderij) wordt gerekend met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor het hof worden de parkeerplaatsen ontwikkeld parallel aan de Nijverheidsweg, bereikbaar via een ingang bij. Voor deze woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1 parkeerplaats per woning.

Via twee onderdoorgangen in de hofwoningen is het hof voor voetgangers bereikbaar.

Groen & water

Met name in het hof vormt groen een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. De binnentuin en het gebied tussen de tuin en de Rijdsdijk krijgt een laag groen karakter. Het groen geeft de ontwikkeling een landelijk en dorps karakter en zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen deze ontwikkeling en de omgeving.

Buitenplaats

Algemeen en situering

Het unieke landelijke uitzicht over het open agrarisch gebied geeft de buitenplaats een belangrijke meerwaarde. Dit gebied sluit aan op het landelijke buitengebied van Rhoo.

Programma (kwalitatief)

Door de parkeerplaatsen half-verdiept te realiseren met een ruime voortuin die doorloopt in het open landelijke gebied, ontstaat hier een locatie voor appartementen in het duurdere segment.

Bestemming & functie

De functie en de bestemming van de Buitenplaats is wonen met een ruime tuin. In de Buitenplaats is ruimte voor 10 appartementen in het duurdere segment.

Ontsluiting, verkeer & parkeren

De Buitenplaats wordt ontsloten via de nieuwe weg tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidsweg. De parkeerplaatsen worden half-verdiept onder de appartementen gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor bezoekers is rekening gehouden met drie parkeerplaatsen in de parkeergarage en aan de achterkant van de Buitenplaats worden drie Kiss&Ride plaatsen gerealiseerd.

Groen & water

Bij het type duurdere appartementen past een ruime voortuin. Deze voortuin zorgt vanaf de Rijdsdijk voor een zekere afstand tot het gebouw, inpassing in het landschap en aansluiting op het landelijke buitengebied van Rhooen. De waterpartij rond de Buitenplaats benadrukt het exclusieve karakter en sluit aan bij het waterrijke karakter van Overhoeken en daarmee de aangrenzende eilandkavels.

2.4 Juridische vertaling

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.

2.4.1 Planmethodiek

Bij de bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het moederplan 'Rhooen Dorp'. De huidige bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water', en / of 'Woongebied'. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het moederplan 'Rhooen Dorp' van toepassing, waaronder onder ander de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3'.

2.4.2 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 "Rhooen Dorp", vastgesteld op 14 juli 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 "Rhooen Dorp" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingen 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water', en / of 'Woongebied' zijn opgenomen om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken.

Woongebied

Het voorziene aantal woningen voor de ontwikkeling aan de Rijsdijk / Achterdijk is in totaal tachtig. Dit is ook zo opgenomen in de wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 3 in het moederplan 'Rhoon Dorp'. Dit is aangegeven op de verbeelding per woongebied; 12 voor de boerderij, 58 zorgwoningen in het hof en 10 woningen in het appartementengebouw. Deze aantallen zijn genoemd om aan te geven dat maximaal zoveel woningen toelaatbaar zijn binnen het bouwvlak. Daarmee komt het in het moederplan genoemde aantal van 212 voor de bestemming Woongebied op een totaal van 292. Buiten de bouwvlakken zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan.

Voor de overige bestemmingen wordt aangesloten bij het moederplan 'Rhoon Dorp'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels sluiten aan bij de algemene bouwregels uit het moederplan 'Rhoon Dorp'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankkaart, kent een schaal van 1 : 500 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 'Rhoon Dorp'. Ter vervanging van het moederplan geldt de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Provinciale Staten hebben de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit op 9 juli 2014 vastgesteld. De beleidsstukken zijn op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De voorziene ontwikkeling vindt plaats binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied. Huidige bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw komt in de plaats van de huidige boerderij, woning en manege. De ontwikkeling is regionaal afgestemd, zoals ook is beschreven in paragraaf 4.2.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor de beschrijving van het gebiedsprofiel verwijzen we naar het moederplan 'Rhoon Dorp'.

De richtpunten die in de kwaliteitskaart zijn opgenomen zijn de volgende:

Het plangebied valt binnen het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap (laag van de ondergrond). De richtpunten die hiervoor zijn meegegeven zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden;
- ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen in het reliëf in het landschap herkenbaar in stand;
- ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Voor de laag van de cultuur- en natuurlandschappen geldt dat het plangebied gelegen is binnen de zeekeleipolder en aan een bijzonder lint grenst (de Rijsdijk), zoals in de gebiedsprofielen verder uitgewerkt (zie moederplan).

Voor de laag van de occupatie geldt dat het plangebied binnen de 'stedelijke agglomeratie valt' en op de kaart van de laag van de beleving zijn geen bijzonderheden te melden in het plangebied.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

3.1 Conclusie

De ontwikkeling past binnen de regionale behoefte en is regionaal afgestemd, zoals is beschreven in paragraaf 4.2. De ontwikkeling valt binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied en op de locatie vindt sloop-nieuwbouw plaats die past binnen de in het gebiedsprofiel gestelde randvoorwaarden en de op de kwaliteitskaart aangegeven richtpunten. De ontwikkeling vindt plaats binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied en valt daarmee buiten de beschermingscategorieën die aangegeven zijn.

4. Volkshuisvesting

4.1 Kader

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

4.2 Onderzoek

Het voorziene aantal woningen voor de ontwikkeling aan de Rijdsdijk / Achterdijk is tachtig. Dit is ook zo opgenomen in de wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 3 in het moederplan 'Rhoon Dorp'. Daarmee komt het in het moederplan genoemde aantal van 212 voor de bestemming Woongebied op een totaal van 292. Daarnaast bestaat binnen de Stadsregio Rotterdam een ondercapaciteit van 16%. Het toevoegen van tachtig woningen, waarvan 12 startersappartementen, 58 zorgwoningen en 10 appartementen in het duurdere segment, draagt bij aan het terugdringen van de ondercapaciteit.

Ook is door de gemeenteraad op 29 juni 2009 de "Woonvisie 2009-2013" vastgesteld. Hieruit volgt dat de gemeente zich de komende jaren extra wil inzetten voor de "kwetsbare" huishoudens, onder andere:

- Lagere inkomensklassen (sociale huur);
- Starters op de woningmarkt;
- Senioren (aangepaste woningen); en
- Mensen met een hulpvraag (wonen- zorgcombinatie).

Zeventig van de in totaal tachtig woningen voorzien in de aangegeven 'kwetsbare huishoudens', te weten Starters en Senioren.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het recht om de huidige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming (met verkeer, groen en tuin) zoals in het moederplan 'Rhoon Dorp' is opgenomen. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de het terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de Stadsregio Rotterdam en wordt voldaan aan de vraag naar starters- en seniorenwoningen 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 'Rhoon Dorp'.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied is toegankelijk via de Nijverheidsweg en via de Rijsdijk. Zowel aan de Nijverheidsweg als aan de Rijsdijk zijn parkeerplaatsen aanwezig.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid van het plangebied wijzigt als volgt: vanwege de veiligheid wordt de Rijsdijk tussen de Rivierweg / Van Gogh Allee en de Omloopsweg alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Verkeer dat nu vanaf de Rhoonse Baan en de Rivierweg de Rijsdijk oprijdt, kan in de toekomstige situatie vanaf de Rhoonse Baan en de Rivierweg via de Nijverheidsweg met een nieuwe ontsluitingsroute naar de Rijsdijk / Achterdijk. Uit onderzoek is gebleken dat het verkeer kiest voor de meest gestrekte route. In dit geval betekent dit dat verkeer dat vanaf de Rhoonse Baan komt en naar de Rijsdijk/Tijsjesdijk wil, via de Rivierweg en de Rijsdijk zal gaan, in dit geval de meest gestrekte route. Naar verwachting zal dit verkeer niet kiezen voor de route Nijverheidsweg-Rivierweg, aangezien dit niet de meest gestrekte route is. Indien blijkt dat in de toekomst de nieuwe ontsluitingsweg een ongewenst effect heeft en de Nijverheidsweg meer benut wordt dan de Rivierweg, kan de gemeenteraad in de toekomst besluiten tot verkeersbelemmerende maatregelen.

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling, geldt dat de grootste stroom van de Rivierweg gebruik zal maken. De Rivierweg is op de capaciteit berekend en het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de wegcapaciteit.

Parkeren

Voor het voldoen aan de parkeernormen is in het beeldkwaliteitplan een onderbouwing opgenomen, op basis van de normen die de gemeente Albrandswaard hanteert. Voor de Buitenplaats, de tien appartementen in het duurdere segment, wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per appartement, met een totaal van 20 parkeerplaatsen. Voor bezoekers wordt op eigen terrein een drietal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de 58 zorgwoningen is rekening gehouden met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Voor de twaalf starterswoningen in de boerderij geldt een parkeernorm van 2 per woning. Naast de zestig parkeerplaatsen voor de zorgwoningen en de twintig parkeerplaatsen voor de starterswoningen (boerderij), is nog een tiental parkeerplaatsen voor bezoekers aan de nieuwe ontsluitingsweg voorzien.

5.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt het aspect mobiliteit uitvoerbaar geacht voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

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

6.2 Onderzoek

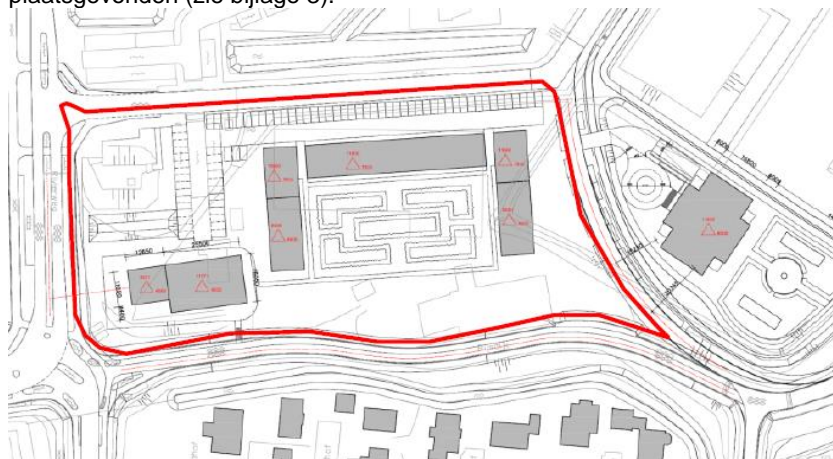
Omdat bestaande bebouwing voor de voorziene ontwikkeling wordt gesloopt, een aantal bomen wordt gekapt en bestaande begroeiing wordt verwijderd, dient in het kader van de natuurwetgeving (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische hoofdstructuur) onderzoek gedaan te worden naar de aanwezige natuurwaarden en dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele negatieve effecten van de plannen op deze waarden.

In het kader van het aspect flora en fauna zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd:

- Flora- en faunaonderzoek NWC, locatie Boerderij en de Hof, augustus 2014, opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.
- Flora- en faunaonderzoek NWC, locatie Buitenplaats, mei 2015, opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

Flora- en faunaonderzoek, locatie Boerderij en de Hof

Voor het deel van het plangebied, op de locatie waar de Boerderij en de Hof zijn voorzien, heeft recent onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 3).



Afbeelding 6.1: onderzoeksgebied flora- en faunaonderzoek NWC, augustus 2014

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied "De Oude Maas" dat onder bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Vanwege de relatief grote afstand tussen het plangebied en het beschermde natuurgebied, de aard van de werkzaamheden en het gegeven dat de achtergronddepositie van stikstof in de omgeving van het plangebied lager is dan de kritische depositiewaarde van de habitattypen die in het Natura 2000-gebied voorkomen, zal er geen sprake zijn van nadelige effecten op instandhoudingsdoelstellingen van voor de Oude Maas aangewezen habitattypen en doelsoorten. Om deze reden is het uitvoeren van een zogenaamde habitattoets niet nodig.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de EHS, waardoor toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS niet nodig is: als gevolg van de voorgenomen plannen gaat geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werd duidelijk dat de boerderij en het witte woonhuis binnen het plangebied geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De loods met daarin het paardenpension is niet geschikt. Geen van de bomen binnen het plangebied beschikte over holtes die geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen.

Verder werd tijdens het veldbezoek vastgesteld dat er geen belangrijke vliegroutes binnen of op de grenzen van het plangebied aanwezig zijn. Dit omdat geen van de aanwezige bomen aansluit op bestaande, lange, aaneengesloten bomenrijen en ze hierdoor losstaande, korte elementen vormen. Echter, vooral de kleinere vleermuissoorten, zoals de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), kunnen in de luwte en beschutting van de bomen binnen het plangebied foerageren. Om deze reden is er binnen het plangebied wel geschikt foerageergebied aanwezig.

Vogels met een vaste verblijfplaats

In de bakstenen boerderij is een vaste verblijfplaats van de Kerkuil (*Tyto alba*) aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn ook braakballen en krijtsporen (uitwerpselen) gevonden en veren van een Kerkuil. De bakstenen boerderij en het witte woonhuis zijn ook geschikt als vaste verblijfplaats voor de Gierzwaluw en de Huismus. Door de hoogte van de gebouwen en het vrijstaande karakter van de panden, zijn er voldoende open aanvliegroutes aanwezig voor de Gierzwaluw. Daarnaast zijn er verschillende openingen (via losliggende dakpannen en de dakgoot) waargenomen waarlangs de Gierzwaluw en de Huismus geschikte ruimtes zou kunnen bereiken om in te verblijven.

In de loods die als paardenpension dient, nesten van de Boerenzwaluw (*Hirundo rustica*) aangetroffen en werden er twee paartjes van de Turkse tortel (*Streptopelia decaocto*) waargenomen die bezig waren met het bouwen van een nest in twee verschillende bomen.

Vissen en watergebonden ongewervelden

Bij het steekproefsgewijs bevissen van de watergangen zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen. In geen van de slakkenmonsters die bij het veldbezoek meegenomen zijn, is de Platte schijfhoren aangetroffen.

Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek op 29 juli geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Omdat de meeste beschermde vaatplanten in juli (nog) zichtbaar zijn, kan aanwezigheid van deze soorten met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

Flora- en faunaonderzoek, locatie Buitenplaats

Ook voor het deel van plangebied, op de locatie waar de Buitenplaats is voorzien, heeft recent onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 7).

Vissen en watergebonden ongewervelden

In de sloten binnen het plangebied is een groot aantal schijfhorens aangetroffen. Het betreft hier niet de beschermde waterslak Platte schijfhoren; ontheffing of maatregelen hiervoor zijn niet nodig.

In de sloten binnen het plangebied zijn geen strikt beschermde vissoorten aangetroffen, maatregelen of een ontheffing zijn daarom voor deze soorten niet nodig.

Vaatplanten

Er zijn geen beschermde vaatplanten waargenomen binnen het plangebied, deze worden vanwege de biotoopkenmerken van het plangebied ook niet verwacht, om deze reden zijn er geen verdere maatregelen nodig voor strikt beschermde vaatplanten.

Overige soorten

Het plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor strikt beschermde amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren. Om deze reden zijn maatregelen of een ontheffing voor deze soorten niet nodig.

Vogels

Er zijn geen nesten gevonden die in gebruik (kunnen) zijn door een vogelsoort met een vaste verblijfplaats. Wel maakt het plangebied zeer waarschijnlijk onderdeel uit van het jachtgebied van een kerkuil die verblijft in de naastgelegen boerderij. Afhankelijk van de voorgenomen plannen en de manier waarop deze worden uitgevoerd, is mogelijk aanvullend onderzoek nodig om te bepalen in hoeverre het plangebied van belang is als foerageergebied voor de Kerkuil. De omgeving rondom de boerderij waar de Kerkuil verblijft is namelijk al redelijk volgebouwd aan alle kanten.

Ook is binnen het plangebied een nest met een broedende meerkoet aangetroffen. Meerkoetnesten zijn niet jaarrond beschermd, maar alle nesten zijn beschermd wanneer er een broedgeval op aanwezig is. De werkzaamheden dienen daarom zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden, globaal van half maart tot en met juli, om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient door een ecologisch deskundige vastgesteld te worden of er broedgevallen binnen het plangebied aanwezig zijn. Wanneer een broedgeval binnen het plangebied wordt aangetroffen, kunnen de werkzaamheden nabij dit broedgeval pas plaatsvinden wanneer de jonge vogels van het betreffende broedgeval uitgevlogen zijn.

Vleermuizen

Er zijn geen bomen gevonden die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Wel kan de bomenrij langs de Rijdsdijk door vleermuizen gebruikt worden als vliegroute. Omdat er dit jaar al vleermuisonderzoek plaatsvindt bij de naastgelegen boerderij, raden we aan om de bomenrij die gekapt gaat worden mee te nemen tijdens dit onderzoek. Op deze manier kan bepaald worden in hoeverre de bomenrij van belang is als vliegroute voor vleermuizen.

6.3 Conclusie

Conclusies flora- en faunaonderzoek Boerderij en de Hof

Uit verkennend onderzoek blijkt dat geen vaatplanten en geen beschermde vissoorten en watergebonden ongewervelden zijn aangetroffen. Deze soorten staan de voorziene ontwikkelingen niet in de weg.

In het verkennend onderzoek is geconstateerd dat vleermuizen, de Kerkuil, de Huismus en de Gierzwaluw in het plangebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen belangrijke vliegroutes van vleermuizen aanwezig.

Op basis van het verkennende onderzoek kan gesteld worden dat mitigerende maatregelen ten alle tijde te nemen zijn, ongeacht welke soort aanwezig is in het plangebied. In die zin staan de aanwezige soorten in het plangebied, zoals de vleermuis, Kerkuil, Huismus en Gierzwaluw de voorziene ontwikkeling niet in de weg. Wel dient voor genoemde soorten aanvullend onderzoek plaats te vinden en dient, indien dit uit het aanvullend onderzoek komt, eventueel een ontheffing aangevraagd te worden.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Voor vleermuizen betekent een aanvullend onderzoek vier vleermuisinventarisaties in de periode half mei - half juli 2015 en half augustus - begin oktober 2015. Op basis van de resultaten uit dit aanvullende onderzoek wordt beoordeeld of en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden en of er een ontheffing moet worden aangevraagd.

Aanvullend onderzoek Kerkuil

De Kerkuil is een vogelsoort waarvan de verblijfplaats jaarrond beschermd is. Bij aanvullend onderzoek is gebleken dat de Kerkuil aanwezig is in de schuur/stal van de boerderij. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Aanvullend onderzoek Gierzwaluw en Huismus

Omdat de boerderij en het witte woonhuis ook geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor de Gierzwaluw en de Huismus, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om vast te kunnen stellen, dan wel uit te kunnen sluiten of de gebouwen ook daadwerkelijk door deze soorten gebruikt worden als verblijfplaats. Dit onderzoek bestaat voor de Gierzwaluw uit maximaal 3 avondinventarisaties in de periode juni tot en met 15 juli en voor de Huismus uit maximaal 4 ochtendinventarisaties in de periode 10 maart tot en met 20 juni. Op basis van de conclusies uit dit onderzoek wordt bepaald wat de gevolgen van de voorgenomen plannen voor de Gierzwaluw en de Huismus zijn en of en welke mitigerende maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Uit aanvullend onderzoek naar de Huismus is al gebleken dat deze niet meer aanwezig is. De resultaten voor de Gierzwaluw zullen in de 2^e fase van het bouwplan meegenomen worden, waarbij eventuele aanvullende maatregelen onderdeel zijn van het bouwplan.

Aanvullend onderzoek Boerenzwaluw

De Boerenzwaluw is een zogenaamde categorie 5- soort. Dit betekent dat deze soort vaak meerdere jaren op rij dezelfde nestplaats gebruikt, maar dat de verblijfplaats niet jaarrond beschermd is. Verblijfplaatsen van categorie 5- soorten dienen echter geïnventariseerd te worden en kunnen, bij “ecologisch zwaarwegende omstandigheden” ook als jaarrond beschermd aangewezen worden. Dergelijke omstandigheden zijn hier niet aan de orde, maar omdat de nestplaatsen van de Boerenzwaluw door de voorgenomen plannen vernietigd worden, wordt aanbevolen om een aantal alternatieven aan te bieden in de vorm van speciale nestkasten.

Aanwezige bomen die gekapt worden

De bomen waarin de Turkse tortels een nest aan het bouwen zijn, mogen pas gekapt worden wanneer de jongen vliegvlug zijn en het nest op eigen kracht kunnen verlaten. De overige te kappen bomen dienen buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met juli) gekapt/verwijderd te worden om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen.

Conclusies flora- en faunaonderzoek Buitenplaats

In het kader van het Flora- en Fauna onderzoek loopt er ten tijde van vaststelling van het wijzigingsplan nog een aanvullend onderzoek, gericht op fase 2 (Boerderij en Hof). Dit betreft een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, de Kerkuil en naar de Gierzwaluw. Aanvullend onderzoek heeft al uitgewezen dat de Huismus niet (meer) in het plangebied aanwezig is. De resultaten van deze onderzoeken zijn niet belemmerend voor de ontwikkeling. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat vleermuizen, de Kerkuil en de Gierzwaluw inderdaad aanwezig zijn, dienen maatregelen genomen te worden en / of een ontheffing aangevraagd te worden. In het bouwplan is er al rekening mee gehouden dat deze maatregelen getroffen dienen te worden. De uitvoering van het bestemmingsplan in de 2e fase is daarmee verzekerd en voldoet – eventueel na te treffen maatregelen – volledig aan de Flora- en faunawet.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Omdat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn binnen het plangebied, is er ten aanzien van verblijfplaatsen, geen sprake van overtreding van bepalingen uit de Flora- en faunawet.

De bomenrij langs de Rijsdijk zou dienst kunnen doen als vliegroute voor vleermuizen. Omdat (een deel van) deze bomenrij gekapt wordt, dient voorafgaand aan de kapwerkzaamheden, aanvullend onderzoek plaats te vinden om het belang van deze bomenrij als vliegroute te bepalen. Dit aanvullend onderzoek vindt plaats in de kraam/ zomerperiode (half mei - half juli) en in de zomer/paarperiode (half augustus - begin oktober) 2015. Wanneer uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat de te kappen bomen een essentieel onderdeel zijn van een vliegroute van vleermuizen, moet mogelijk een ontheffing aangevraagd worden.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nesten van vogelsoorten met een vaste verblijfplaats aangetroffen.

Omdat wel een nest van een meerkoet is aangetroffen in de aangrenzende watergangen, dienen de werkzaamheden nabij de watergangen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen van deze soort (half maart - half september) plaats te vinden.

De te kappen bomen dienen buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met juli) gekapt/verwijderd te worden om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, dient door een ecologisch deskundige vastgesteld te worden of er broedgevallen in deze bomen aanwezig zijn. De bomen waarin broedgevallen zijn vastgesteld, mogen pas gekapt/verwijderd worden wanneer de jonge vogels van het betreffende broedgeval uitgevlogen zijn.

Vissen

Er zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soortgroep, geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Watergebonden ongewervelden

De Platte schijfhoren is niet aangetroffen binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soort, geen verplichtingen vanuit de Flora- en fauna-wet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Vaatplanten

Er zijn geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het plangebied. Ook beschikt het plangebied niet over geschikt biotoop voor dergelijke plantensoorten, waardoor aanwezigheid uitgesloten kan worden. Om deze reden bestaan er geen verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet ten aanzien van vaatplanten.

7 Water

7.1 Kader

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

7.2 Onderzoek

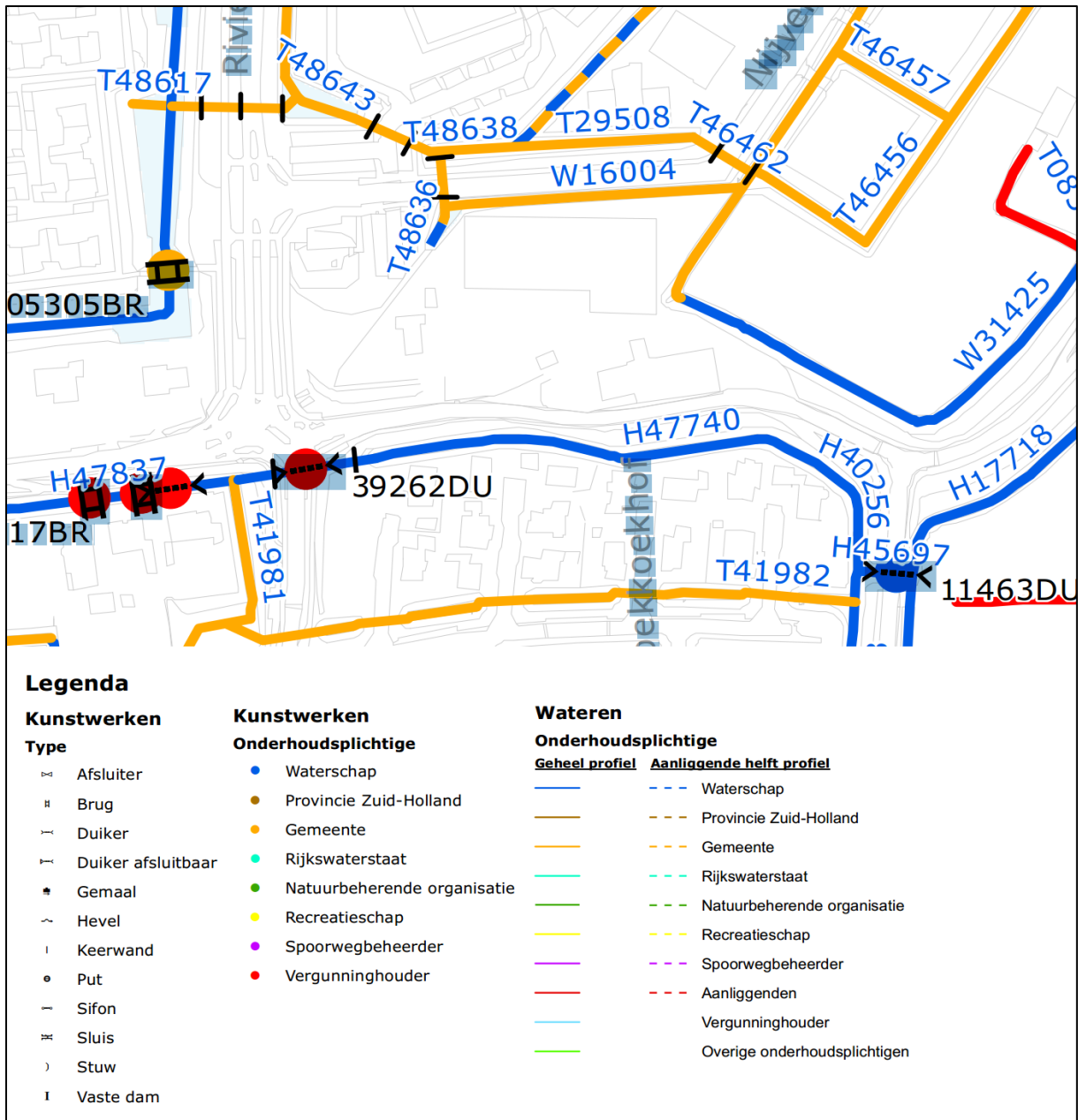
Huidige situatie en toetsing van het plan

Het plangebied is deels verhard door de aanwezige bebouwing en bestrating. In het vigerende bestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden voldaan dient te worden aan de onderzoeksverplichting op de het aspect water. Dit wijzigingsplan ziet op toepassing van de 'Wijzigingsbevoegheid 3', met onderhavige waterparagraaf wordt voldaan aan het toetsingskader voor de wijzigingsbevoegdheid. Een nadere beschrijving van de verschillende 'waterthema's' (zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets") is gegeven in relatie tot het plangebied.

Huidig watersysteem

In afbeelding 7.1 is het watersysteem in de omgeving van het plangebied weergegeven. Hierbij is de ontwerp-Legger van het waterschap gebruikt. In het plangebied zijn primaire watergang en secundaire watergangen gelegen.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied worden deze watergangen gedempt en vergraven. Hiervoor is een ontheffing van de Keur noodzakelijk. Deze ontheffingsprocedure vindt niet plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure.



Afbeelding 7 : watersysteem in de omgeving van het plangebied (bron: ontwerp-Legger waterschap)

Veiligheid

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

Wateroverlast

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een wateropgave. De ontwikkeling die in het kader van het bestemmingsplan plaats gaat hebben, betreft de realisatie van diverse woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 19.951 m². In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de huidige en toekomstige verharde oppervlakten.

in m ²	Bebouwing	Bestrating	Totaal
Huidige situatie	2957,7	694,1	3651,8
Toekomstige situatie	2679,3	4103	6907,3
Saldo	-/- 278,4	+/+ 3408,9	+/+ 3130,5

Met betrekking tot de verharding vindt een toename plaats van 3.130,5 m² ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft met name te maken met de nieuwe verkeersbestemming in het gebied. Qua bebouwing vindt juist een afname plaats.

Met betrekking tot het oppervlaktewater is bekend dat een deel van de huidige watergangen in het plangebied worden gedempt en een nieuwe watergang wordt gegraven.

Het oppervlak van de watergangen in de huidige situatie betreft 594 m². In de nieuwe situatie is 2.335,5 m² aan oppervlaktewater aanwezig.

Conform de beleidsregel van het waterschap dient 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden. Dit betekent dat $0,1 \times 3130,5 = 310$ m² aan oppervlaktewater moet worden toegevoegd. Gelet op de hoeveelheid oppervlaktewater in de toekomstige situatie wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Riolering

Het toe te passen rioleringsstelsel, gemengd of gescheiden, is tot op heden niet vastgelegd. De initiatiefnemer is momenteel in overleg met de gemeente over het toe te passen systeem. Conform 'de Leidraad Riolering' geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat DWA gescheiden wordt afgevoerd en dat HWA direct loost op oppervlaktewater mits niet verontreinigd.

Watervoorziening

Het plan heeft geen effect op de watervoorziening. Het watersysteem wordt met dit wijzigingsplan niet aangepast.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Bodemdaling is niet aan de orde.

Grondwateroverlast

In en rond het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen 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).

Natte natuur / Verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via de DWA wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkelingen, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger

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

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. De gemeente is onderhoudsplichtige voor de watergangen in het plangebied.

7.3 Overleg waterbeheerder

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende overlegreactie kan leiden tot aanpassing van dit wijzigingsplan.

7.4 Conclusie

De invloed van de ontwikkelingen in het kader van het wijzigingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. Hierbij is aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloedt als gevolg van dit plan. Wel dient in het kader van de te vergraven watergangen een ontheffing van de Keur aangevraagd te worden.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

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

8.1.1 Onderzoek

De voorziene ontwikkeling ziet in het slopen van de huidige aanwezige bebouwing en het realiseren van de boerderij, het hof en de buitenplaats.

In het moederplan 'Rhoon Dorp' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. Voor de archeologische waarde 2 geldt dat werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en een groter oppervlak dan 200 m² beslaan, onderzoeksplichtig zijn. Voor de archeologische waarde 3 geldt dat werkzaamheden die dieper reiken dan 100 cm onder het maaiveld en een groter oppervlak dan 200 m² beslaan, onderzoeksplichtig zijn.

Omdat voorgenomen ontwikkeling de diepte en het oppervlakte overschrijden is een archeologisch onderzoek benodigd.

Voor het plangebied zijn de volgende twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Inventariserend Veldonderzoek, plangebied Rijdsdijk (SOB Research)¹, opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting
- Inventariserend veldonderzoek Plangebied Rijdsdijk (locatie Boerderij en Hof) (BAAC bv)², opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting

Archeologisch onderzoek SOB Research

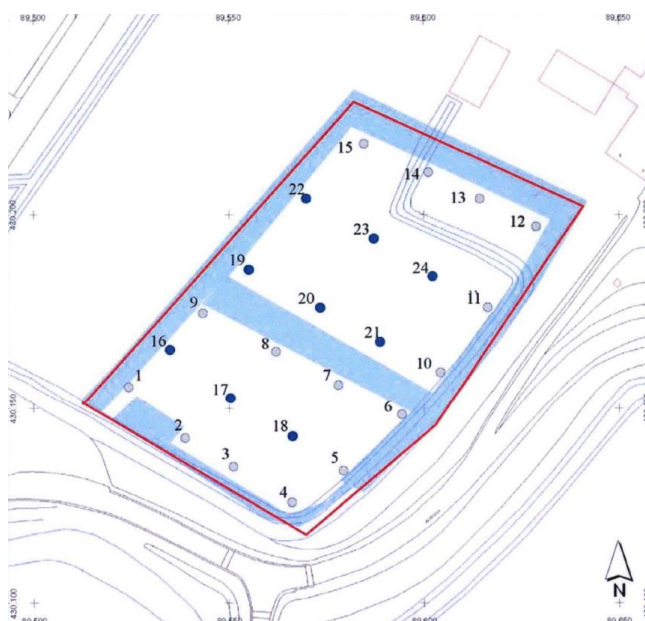
Adviesbureau SOB research heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het in afbeelding 8.1 weergegeven onderzoeksgebied.

Uit archeologisch onderzoek, waarbij in totaal 24 boringen zijn geplaatst, is gebleken dat ter plaatse van de buitenplaats relevante archeologische resten alleen worden aangetast wanneer graafwerkzaamheden tot op grotere diepte dan circa 1.75 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd. Voor de voorziene ontwikkeling van de buitenplaats is dat niet het geval.

Door heiwerkzaamheden kunnen de potentiële archeologische niveaus worden aangetast. De schade die hierdoor zou kunnen ontstaan, is volgens het onderzoek aanvaardbaar. Archeologisch vervolgonderzoek op de locatie van de buitenplaats wordt in het kader van heiwerkzaamheden niet noodzakelijk geacht.

¹ SOB Research, *Inventariserend Veldonderzoek, plangebied Rijdsdijk*, projectnummer: A201100374, d.d. 20 oktober 2011

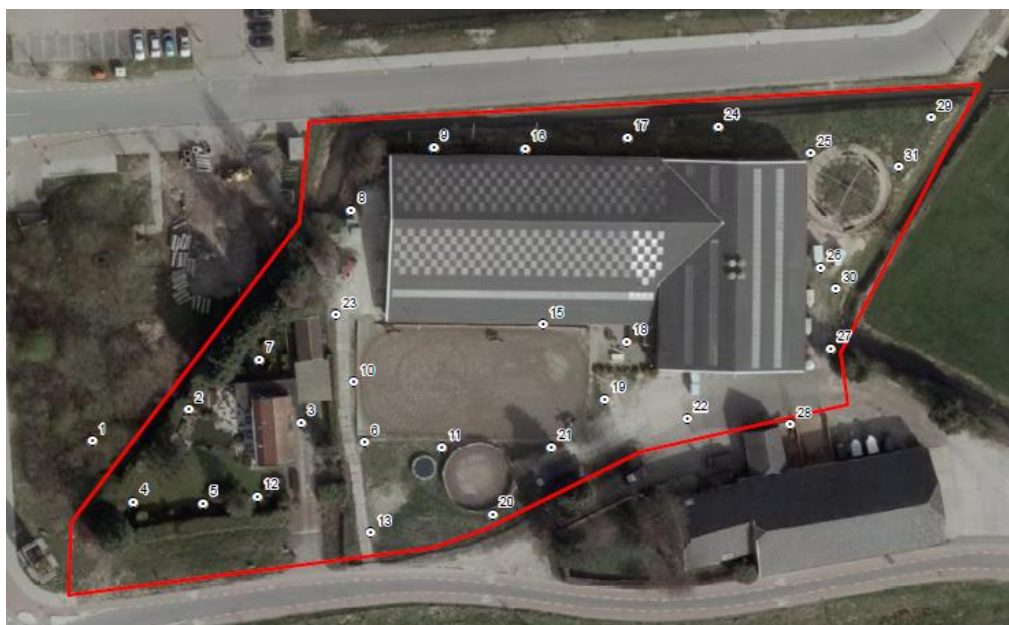
² BAAC bv, *Inventariserend veldonderzoek*, projectnummer: V-14.0191, d.d. september 2014



Afbeelding 8.1: onderzoeksgebied en boorpunten inventariserend veldonderzoek SOB Research

Archeologisch onderzoek BAAC

Adviesbureau BAAC heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het in afbeelding 8.2 weergegeven onderzoeksgebied.



Afbeelding 8.2: onderzoeksgebied en boorpunten inventariserend veldonderzoek BAAC

Voor het deel van het plangebied rond boringen 19, 20 en 21 geldt een hoge verwachting, zie afbeelding 8.3 (archeologische verwachtingen) op het aantreffen van resten uit de periode middeleeuwen – nieuwe tijd in de vorm van een woonheuvel/terp met bewonings- en erf gerelateerde resten. Aangeraden wordt om deze resten in situ te behouden door op deze locatie geen bodemverstoringen te laten plaatsvinden en een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het bestemmingsplan.

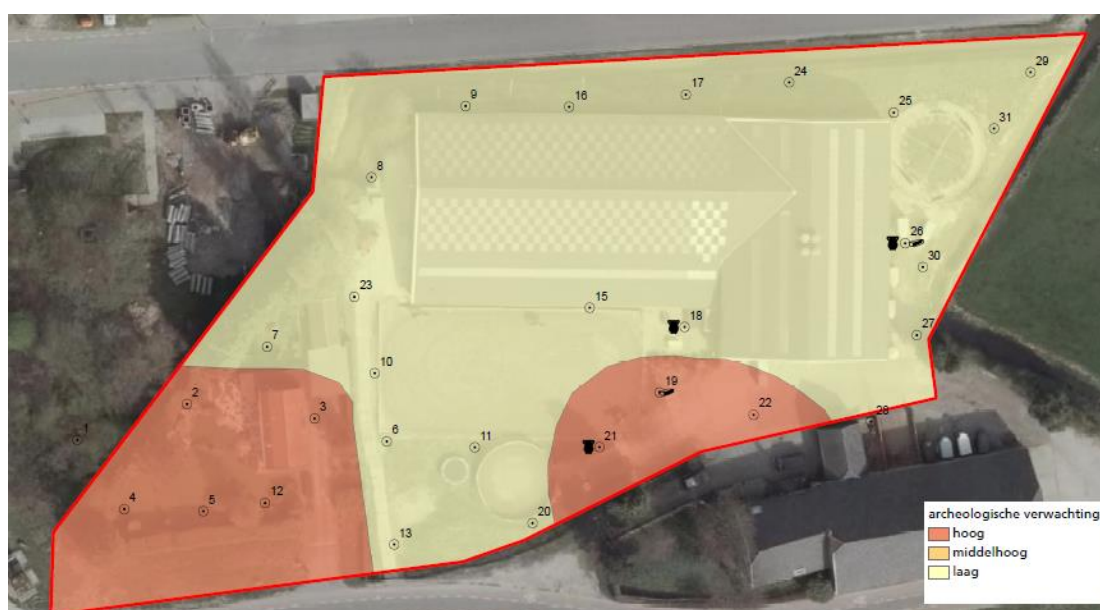
De huidige boerderij die op deze woonheuvel en deels op de dijk staat, valt net buiten het plangebied. Volgens de bewoners gaat deze verplaatst worden. Aangeraden wordt om ook eventuele sloop onder maaiveld archeologisch te laten begeleiden.

Indien binnen het plangebied behoud in situ van de woonheuvel niet mogelijk is, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de waarde van de archeologische resten vast te stellen. Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden.

Ook ter plekke van boringen 2, 3 en 4, waar onder de A-horizont een horizont met verweringskenmerken is aangetroffen (Bw-horizont), zouden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Ook hier wordt geadviseerd om geen bodemversturende activiteiten te laten plaatsvinden en een dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Eventueel aanwezige resten kunnen dan in situ behouden blijven. Indien dit niet mogelijk is, wordt ook hier aangeraden om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

In het overige deel van het plangebied is de kans op het aantreffen van resten uit de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd laag.

Voor de eerdere perioden geldt voor het hele plangebied op basis van resultaten uit het veldonderzoek een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten.



Afbeelding 8.3: archeologische verwachtingen naar aanleiding van inventariserend veldonderzoek BAAC

Het advies uit het onderzoek van BAAC dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Albrandswaard) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag (de gemeente Albrandswaard) en besluit moet nemen voor aanvang van de bouwactiviteiten, op welke wijze omgegaan wordt met de aanwezige archeologische waarden.

8.1.2 Conclusie

Voor de ontwikkeling van de buitenplaats gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect archeologie, vanwege de grotere diepte van de archeologische resten en het feit dat de verstoring die door heiwerkzaamheden kan ontstaan, aanvaardbaar is.

Het archeologisch onderzoek ter plaatse van 'Boerderij en Hof' leidt tot advies om een selectiebesluit te nemen door het bevoegd gezag.

8.2 Cultuurhistorie

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

8.2.1 Onderzoek

Het plangebied is in het moederplan niet aangeduid als een 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Cultuurhistorische waarden zijn niet aanwezig waarmee voorgenomen ontwikkeling haalbaar wordt geacht.

8.2.2 Conclusie

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

9 Milieu

9.1 Algemeen

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

9.2 M.e.r.-beoordeling

9.2.1 Kader

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

9.2.2 Afweging en conclusie

De ontwikkeling in het plangebied blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of 2.000 of meer woningen als drempel genoemd. Daarbij geldt dat het plangebied op ongeveer 1,5 kilometer afstand ligt van Natura 2000-gebied 'de oude Maas'. Vanwege de relatief grote afstand is het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

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

9.3.2 Onderzoek

Voor het plangebied zijn de volgende twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek (Tritium Advies B.V.)³, opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek (TerraMilieu B.V.)⁴, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting

De afbakening en resultaten van deze onderzoeken zijn hieronder beschreven.

Verkennend bodemonderzoek 2011

Adviesbureau Tritium Advies B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het in afbeelding 9.1 weergegeven onderzoeksgebied.

³ Tritium Advies B.V., *Verkennend bodemonderzoek Rijdsdijk 7*, projectnummer: 1101/021/SJ-01, d.d. 4 februari 2011

⁴ TerraMilieu bv, *Verkennend en aanvullend bodemonderzoek*, projectnummer: Tm2014.268, d.d. 2 april 2015

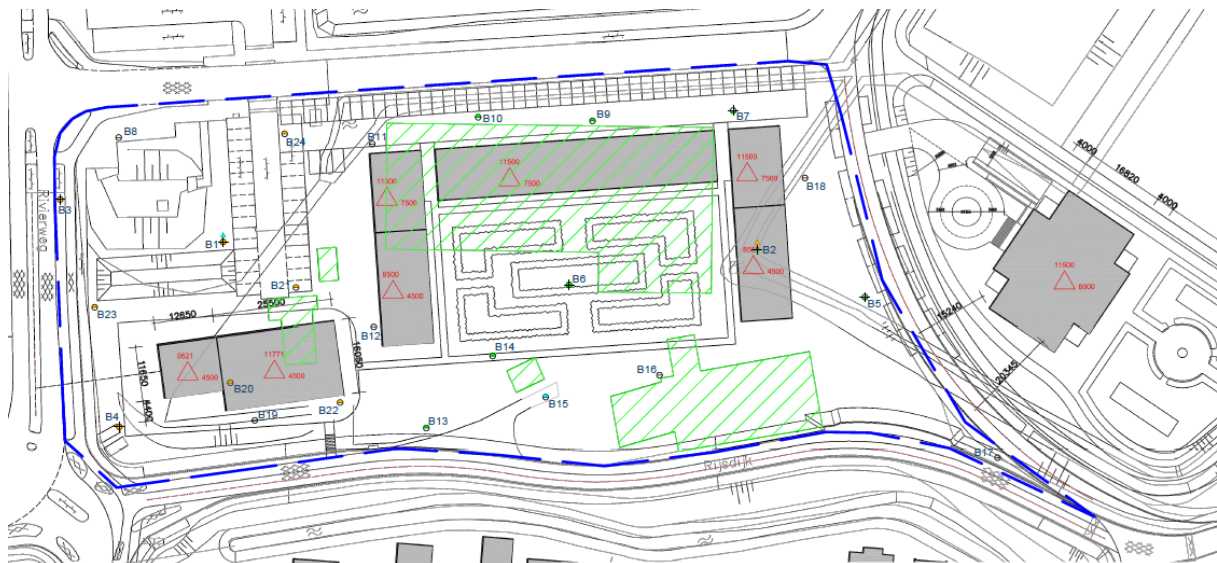
Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten is geconcludeerd de bodemkwaliteit ter plaatse geen beperkingen oplevert ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning.



Afbeelding 9.1: onderzoeksgebied verkennend bodemonderzoek 2011

Verkennend bodemonderzoek 2014 en aanvullend bodemonderzoek 2015

Adviesbureau TerraMilieu B.V. heeft in 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het in afbeelding 9.2 weergegeven onderzoeksgebied.



Afbeelding 9.2: onderzoeksgebied verkennend bodemonderzoek 2014

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kon worden geconcludeerd dat in de grond diverse parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. De locatie kan

daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek hebben aanleiding gegeven om aanvullend onderzoek uit te voeren.

In 2015 is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hierbij is aangetoond dat ter plaatse van het grondwater verhogingen van barium, koper en zink ten opzichte van de streefwaarde zijn aangetroffen en ter plaatse van B1 van barium ten opzichte van de tussenwaarde. Deze verhogingen van metalen betreffen naar verwachting verhoogde achtergrondwaarden. Hierom is geen nader onderzoek benodigd.

9.3.3 Conclusie

In het kader van onderhavige ontwikkeling zijn in het plangebied een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek ter plaatse van Boerderij en de Hof aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de verhoging van metalen in het grondwater zijn terug te leiden tot verhoogde achtergrondwaarden. Dit geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Het aspect bodemkwaliteit is hiermee voldoende onderzocht in het kader van onderhavige ontwikkeling en levert geen belemmering op voor de beoogde functie en werkzaamheden.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

De resultaten van het akoestisch onderzoek worden in het definitief ontwerp verwerkt. Uit de quick-scan is gebleken dat de resultaten geen belemmeringen laten zien voor de voorziene ontwikkeling. \

9.4.2 Onderzoek

De nieuwe woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Rivierweg, de Rijdsdijk, de Omloopseweg, de Van Goghallee en de nieuwe verbindingsweg tussen de Rijdsdijk en de Nijverheidweg. Met de aanleg van de nieuwe verbindingsweg kan het gedeelte van de Rijdsdijk tussen de Omloopseweg en de Rivierweg autovrij worden gemaakt.

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

KuiperCompagnons heeft een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierin is onderscheid gemaakt in drie aspecten:

- nieuwe woningen bestaande wegen;
- bestaande woningen nieuwe weg;
- nieuwe woning bestaand industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'.

Nieuwe woningen bestaande wegen

Het verkeer op de Van Goghallee en de Omloopseweg veroorzaakt een geluidsbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat het verkeer op deze wegen niet leidt tot belemmeringen.

Ter plaatse van de bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd is uitsluitend een geluidsbelasting berekend die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde door het verkeer op de route Rivierweg/Rijdsdijk en de route Rijdsdijk/nieuwe weg/Nijverheidsweg.

Het verkeer op de route Rivierweg/Rijdsdijk leidt ter plaatse van de te herbouwen boerderij, waarbinnen 12 startersappartementen kunnen worden gebouwd, tot een geluidsbelasting van maximaal 52 dB. De overschrijding treedt alleen op ter plaatse van het voorhuis van de boerderij.

⁵ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek weg- en industrielawaai*, 797.307.01, d.d. 10 augustus 2015

Op de schuur, waarbinnen ook startersappartementen worden gerealiseerd is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Op de beide andere woongebouwen is een geluidsbelasting berekend die lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Het verkeer op de route Rijsdijk/nieuwe weg/Nijverheidsweg leidt ter plaatse van de zorgwoningen en het appartementengebouw ten oosten van de nieuwe weg tot een geluidsbelasting van maximaal respectievelijk 53 en 50 dB. De overschrijding treedt alleen op ter plaatse van de gevel die in de richting van deze weg is georiënteerd. De geluidsbelasting op alle overige gevels is lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Op de te herbouwen boerderij is een geluidsbelasting berekend die lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Bestaande woningen nieuwe weg

De geluidsbelasting door het verkeer op de nieuwe weg veroorzaakt ter plaatse van de meest nabij gelegen bestaande woningen een geluidsbelasting van maximaal 46 dB. Het betreft de beide woningen Oyenshof 4 en 6 ten zuidwesten van de nieuwe weg. Omdat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn er geen belemmeringen.

Opgemerkt wordt dat door het verschuiven van de verkeersfunctie van de Rijsdijk naar de nieuwe weg de geluidssituatie ter plaatse van de genoemde woningen verbetert omdat de nieuwe weg op grotere afstand van de bestaande woningen komt te liggen.

Nieuwe woning bestaand industrieterrein

Op alle drie de nieuwe woonbestemmingen is een geluidsbelasting door de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' berekend die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt op alle drie de bestemmingen maximaal 55 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Hogere waarden

Gelet op de berekende geluidsbelasting is vaststellen van hogere waarden noodzakelijk. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Albrandswaard vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de geluidsbronnen, vast te stellen hogere waarden en de woningen waar deze op betrekking hebben weergegeven.

Geluidsbron	Maximaal vast te stellen hogere waarde	
	Geluidsbelasting	Aantal woningen
Rivierweg/Rijsdijk	50 dB	6
Nieuwe weg/Nijverheidsweg	53 dB	40
Industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'	55 dB(A)	80

9.4.3 Conclusie

In dit wijzigingsplan wordt voorzien in de realisatie van maximaal 80 nieuwe woningen. De woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van enkele wegen en het industrieterrein Waal-/Eemhaven, waardoor akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit de berekeningen voor wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden door het verkeer op de route Rivierweg / Rijsdijk en de route Rijsdijk/nieuwe ontsluitingsweg/Nijverheidsweg. De geluidsbelasting bedraagt maximaal respectievelijk 50 dB en 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven leidt ter plaatse van de nieuwe woningen tot een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A), zodat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Gelet op de berekende geluidsbelasting is vaststellen van hogere waarden noodzakelijk. Gelijktijdig met dit ontwerpwijzigingsplan is een ontwerpbesluit tot vaststelling ter inzage gelegd.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

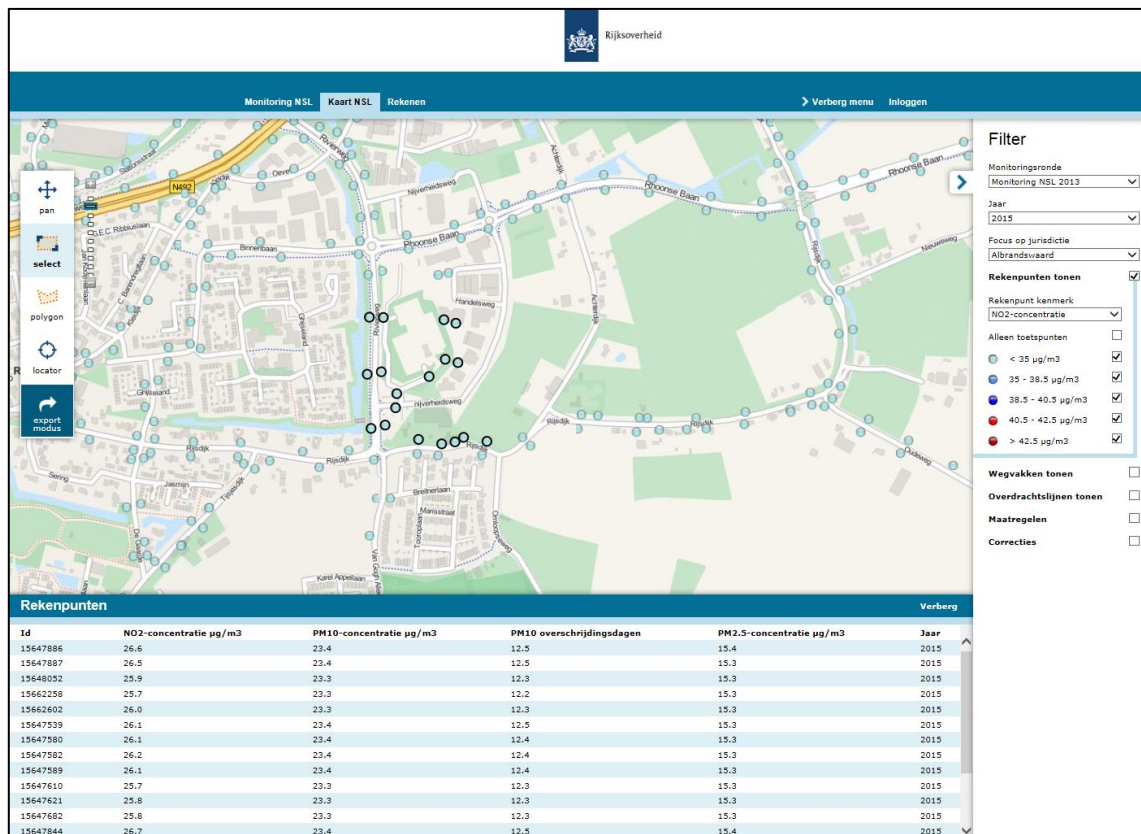
De Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is niet van toepassing op uitwerkings- en wijzigingsplannen. Dit wijzigingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan "Rhoon Dorp". Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Rhoon Dorp".

9.5.2 Onderzoek

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, behorende bij het bestemmingsplan "Rhoon Dorp", blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden in dat bestemmingsplan (inclusief wijzigingsplannen) is aan te merken als een project dat 'Niet in betekende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit.

Omdat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert in het bestemmingsplan, levert dit aspect ook geen belemmering op voor dit wijzigingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In de afbeelding 9.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 9.3: Jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀; peiljaar 2015.

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ maximaal respectievelijk 27 µg/m³ en 23 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

9.5.3 Conclusie

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

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd in nieuwe situaties.

9.6.2 Onderzoek

Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Hierdoor dient te worden getoetst aan de VNG-richtlijnen. Bepaald dient te worden of het toestaan van woningen op deze locatie de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door bedrijven, wonen, kantoorfuncties en een sportpark. De omgeving wordt beschouwd als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep, omdat sprake is van een zekere versterking van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk.

Effect woningen op bestaande bedrijvigheid

Voor de bedrijvigheid en het sportpark gevestigd ten noorden van het plangebied aan de Nijverheidsweg en de Rivierweg wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstanden.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt- afstand (in m)*	Werkelijke afstand (in m)	Maatgevend aspect
016	Nijverheidsweg 29	Hoveniersbedrijf Antwan Tuin Totaal >500 m ²	3.1	50(30)	> 50	Geluid
4673	Nijverheidsweg 31	BAKO Bedrijfskoeling en airconditioning	3.1	50(30)	> 30	Geluid
80	Nijverheidsweg 35	Roos & Bijl Adviesbureau	1	10(0)	> 30	Geluid
931	Rivierweg 50	Tennispark de Overhoeken	3.1	50(30)	> 65	Geluid

In het plangebied bevindt zich de volgende inrichting welke met de ontwikkeling van het plangebied komt te vervallen:

931	Rijsdijk 95	Manege de Hoge Stee	3.1	50(30)		Geur
-----	-------------	---------------------	-----	--------	--	------

Uit bovenstaande richtafstanden blijkt dat voor alle bedrijvigheid voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand. Deze bedrijven worden daarmee niet belemmerd in hun functioneren. Een goed woon- en leefklimaat kan op grond van deze bedrijven behaald worden in het plangebied.

9.6.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is ontwikkelingsgericht. De brochure van de VNG is gehanteerd om te toetsen aan de richtafstanden. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

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

9.7.2 Onderzoek

Nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet benodigd.

9.7.3 Conclusie

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

9.8 Overige belemmeringen

9.8.1 Kader

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

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 'Rhoon Dorp'.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de in het plan opgenomen ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiertoe is een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

De voorziene ontwikkeling is door intensief overleg met de omgeving tot stand gekomen. Daarbij heeft de omgeving aangegeven dat er draagvlak is voor deze ontwikkeling, binnen de afspraken zoals in het *ruimtelijk kader en beeldkwaliteit Rijsdijk-Rhoon* aangegeven. Daarnaast blijkt uit cijfers van de Stadsregio Rotterdam dat een ondercapaciteit van 16% aan woningen aanwezig is. Ook uit de woonvisies van de gemeente Albrandswaard blijkt dat vraag aanwezig is voor woningen voor senioren en starters. Voorgenomen ontwikkeling speelt in op de ondercapaciteit in de Stadsregio en aan het realiseren van woningen voor starters en senioren.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

In het moederplan 'Rhoon Dorp' is in artikel 35.4 van de regels de wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water', en / of 'Woongebied'.

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 'Rhoon Dorp'. 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 is voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen bij burgemeester en wethouders. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota Zienswijzen, die als bijlage 11 aan deze toelichting is toegevoegd.

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

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

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