

- Gemeente Albrandswaard
- wijzigingsplansplan “Achterweg 11a”
- vastgesteld



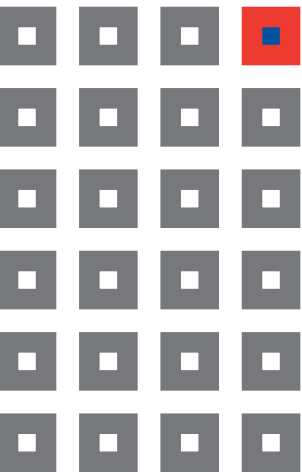
29 december 2014



Gemeente Albrandswaard

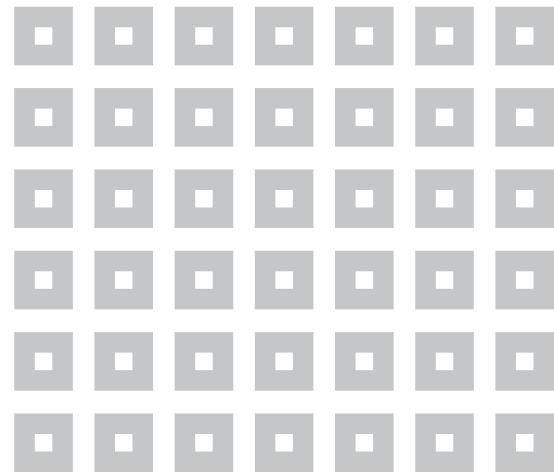
## Wijzigingsplan “Achterweg 11a”

vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 791.303.90  
datum: 29 december 2015  
bestand: J:\791\303\90\3.Projectresultaat\c. vaststelling

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## **Inhoudsopgave van de toelichting**

### *Deel A Inleiding*

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

### *Deel B Planbeschrijving*

<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1 Inleiding	3
2.2 Bestaande situatie	3
2.4 Ontwikkelingen	3
2.5 Juridische vertaling	4

### *Deel C Verantwoording*

<b>3. Ruimtelijke Ordening</b>	<b>7</b>
<b>4. Volkshuisvesting</b>	<b>7</b>
4.1 Kader	7
4.2 Onderzoek	7
4.3 Conclusie	7
<b>5. Mobiliteit</b>	<b>8</b>
5.1 Kader	8
5.2 Onderzoek	8
5.3 Conclusie	8
<b>6 Natuur en landschap</b>	<b>9</b>
6.1 Kader	9
6.2 Onderzoek	9
6.2 Conclusie	9
<b>7 Water</b>	<b>10</b>
7.1 Kader	10
7.2 Onderzoek	10
7.3 Overleg waterbeheerder	11
7.4 Conclusie	12
<b>8 Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>13</b>
8.1 Archeologie	13
8.2 Cultuurhistorie	13



<b>9 Milieu</b>	<b>14</b>
9.1 Algemeen	14
9.2 M.e.r.-beoordeling	14
9.3 Bodemkwaliteit	14
9.4 Akoestische aspecten	16
9.5 Luchtkwaliteit	20
9.6 Milieuzonering	21
9.7 Externe veiligheid	22
9.8 Overige belemmeringen	23
9.9 Duurzaamheid	23

*Deel D Uitvoerbaarheid en procedure*

<b>10 Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
10.1 Economische uitvoerbaarheid	25
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
<b>11 Procedure</b>	<b>26</b>
11.1 Voorbereidingsfase	26
11.3 Procedurele aspecten	26

**Bijlagen bij de toelichting**

Bijlage 1:	Terra Milieu bv, <i>Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740</i> , projectnummer: Tm2013.405, d.d. 19 februari 2014
Bijlage 2:	Terra Milieu bv, <i>Aanvullend bodemonderzoek</i> , projectnummer: Tm2014.068ABO-RAP, d.d. 18 maart 2014
Bijlage 3:	Terra Milieu bv, <i>Bodemonderzoek, asbest in bodem conform NEN 5707</i> , projectnummer: Tm2014.068AIB-RAP, d.d. 17 maart 2014
Bijlage 4:	Terra Milieu bv, <i>Nader bodemonderzoek, Conform NTA 5755</i> , projectnummer: Tm2014.100NTA, d.d. 3 juli 2014
Bijlage 5:	KuiperCompagnons, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai</i> , werknummer: 791.303.90, d.d. 12 februari 2014





**Deel A Inleiding**



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



Afbeelding 2: Globale ligging plangebied in birdview wit omlijnd (bron: Bing.com)

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel van het plan**

#### *Aanleiding*

Aan de Achterweg 11a te Poortugaal bevindt zich een kantoorgebouw. Dit kantoorgebouw staat leeg en een ontwikkelaar is voornemens om twaalf appartementen te realiseren in het gebouw. Het gebouw blijft behouden, maar aan de binnenzijde vindt een inpandige verbouwing plaats.

Om leegstand tegen te gaan is in het moederplan "Poortugaal Dorp" binnen de kantoorbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om een kantoorbestemming naar een woonbestemming te wijzigen indien sprake is van leegstand. Deze wijziging moet bijdragen aan de gewenste verlevendiging die is gewenst in en rondom het centrum van Poortugaal.

#### *Doel*

Het doel van dit wijzigingsplan is om de voorgenomen wijziging van een kantoor- naar een woonbestemming juridisch-planologisch en daarmee het voorgenomen plan realiseerbaar te maken.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Achterweg 11a (sectie A, nummer 2351) en de gronden ten zuiden daarvan die op dit moment in gebruik zijn als parkeerterrein. Het plangebied is in afbeeldingen 1 en 2 weergegeven.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplannen**

Dit wijzigingsplan is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp'. In het moederplan is binnen de bestemming 'Kantoor' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Bijbehorende randvoorwaarden zijn de volgende:

- a. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat sprake is van stedenbouwkundige en landschappelijke versterking voor de omgeving;
- b. op eigen terrein in parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de toegestane goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen niet mag worden overschreden;
- d. toepassing wordt gegeven aan de onderzoeksverplichting van verschillende (milieu)aspecten.

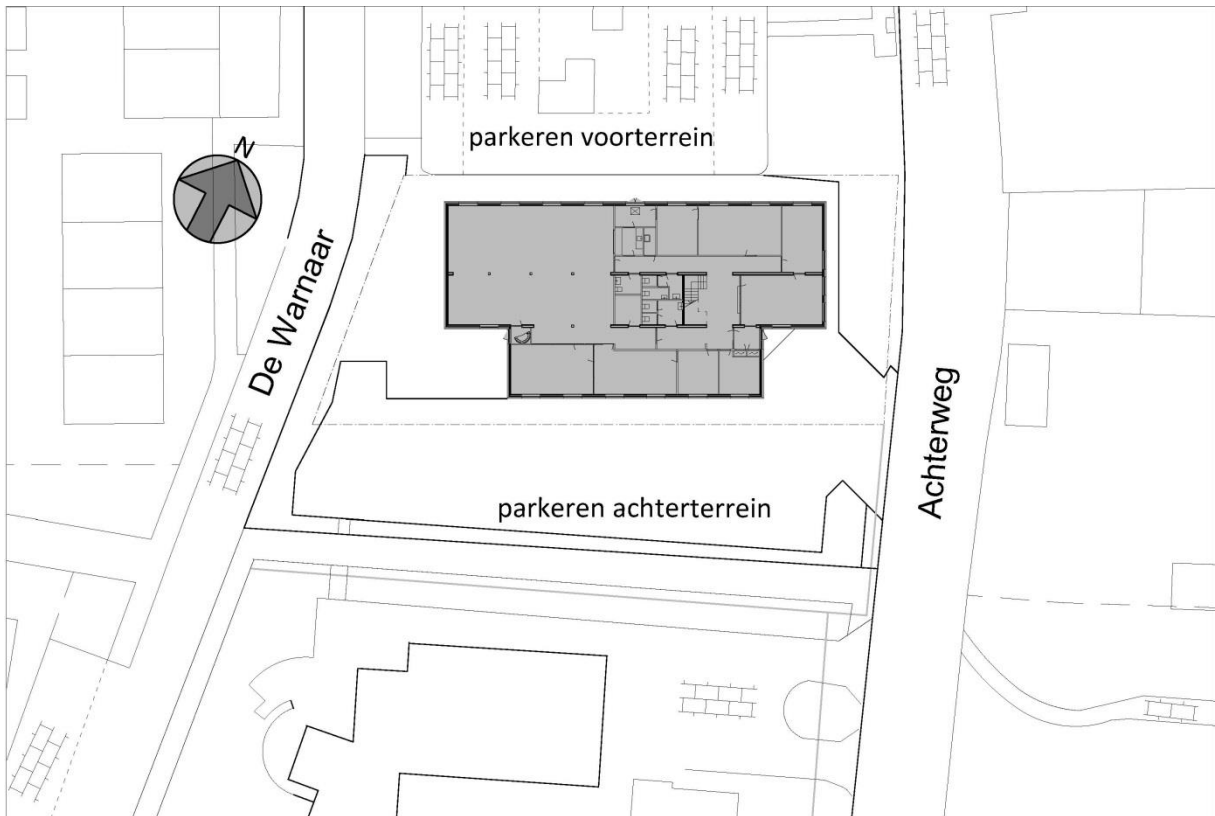
Met het opstellen van dit wijzigingsplan, wordt voldaan aan alle bovengenoemde voorwaarden.

### **1.4 Leeswijzer**

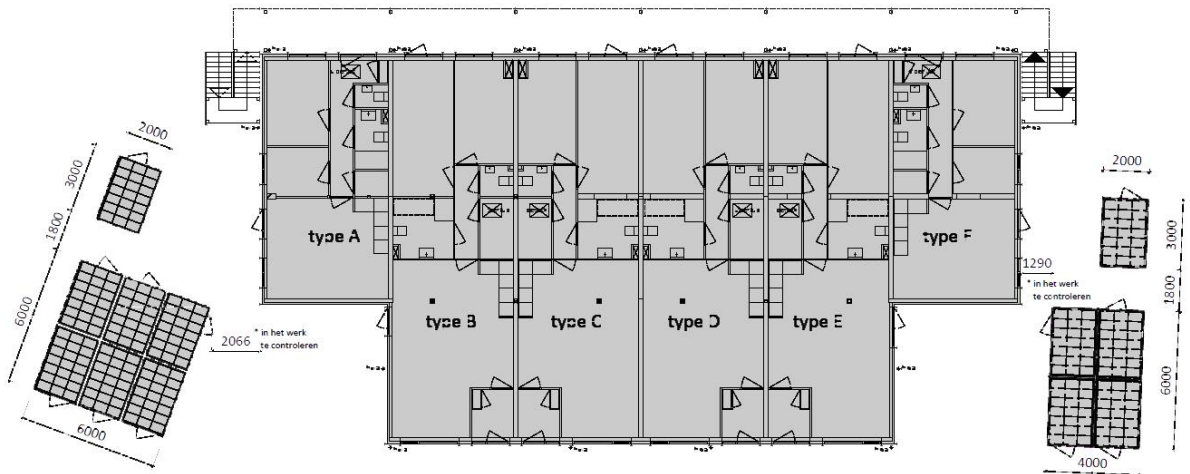
Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Na deel A, volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes 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.



## **Deel B Planbeschrijving**



Afbeelding 3: Een plattegrond van de bestaande situatie



Afbeelding 4: Een plattegrond van de toekomstige situatie met een overzicht van de indeling van de begane grond en de trapopgangen naar de galerij eerste verdieping. Daarnaast is ook de ligging van de bergingen weergegeven.

## 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

Het perceel bevindt zich aan de Achterweg 11a te Poortugaal. Het bestaande kantoorpand is een gebouw van twee lagen hoog met een flauwe kap. Naast het bestaande kantoorgebouw is ten zuiden van het perceel ruimte geboden aan 20 parkeerplaatsen (achterterrein). Ook voor fietsers is een overdekte fietsenstalling aanwezig. Het parkeerterrein is toegankelijk via de in het oosten liggende Achterweg. Daarnaast bevindt zich ten noorden van het kantoorgebouw nog een openbaar parkeerterrein met 34 parkeerplaatsen (voorterrein). Een afbeelding van de bestaande situatie - inclusief de begane grond van het kantoorgebouw - is opgenomen in afbeelding 3.

De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende functies. De meest in het oog springende functie is de kerk in het zuiden. Ten westen van het kantoorgebouw bevinden zich enkele rijenwoningen en ten noorden een woning met opslagplaatsen. Als laatste bevindt zich ten oosten van het plangebied het centrum van Poortugaal. Hier zijn veelal centrumfuncties aanwezig in combinatie met woningen.

### 2.4 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de toekomstige ontwikkeling beschreven.

#### *Inpandige verbouwing*

Het huidige kantoorpand wordt getransformeerd naar een appartementencomplex. Fysiek verandert er weinig aan het pand. Het dak krijgt twee insteken met dakkapellen en een galerij langs de eerste verdieping aan de noordzijde. Een inpandige verbouwing moet er voor zorgen dat ruimte wordt gecreëerd voor in totaal twaalf appartementen.

Op begane grond en de eerste verdieping zijn per verdieping zes appartementen voorzien. Op de begane grond zijn zes type appartementen voorzien: typen A tot en met F. Typen A en F – voorzien aan de zijkanten van het gebouw - zijn de kleinste appartementen met ieder een oppervlak van ongeveer 60 m<sup>2</sup>. De tussenliggende appartementen - typen B tot en met E - kennen een oppervlak van ruim 90 m<sup>2</sup>.

De eerste verdieping is te bereiken via een houten galerij. Deze galerij wordt op zijn beurt weer aan beide zijden van het gebouw met de begane grond verbonden via een houten trap. De zes appartementen op de eerste verdieping - typen G tot en met L - staan middels een vaste trap in verbinding met de zolderverdieping. Op deze zolderverdieping is per appartement nog een extra ruimte aanwezig plus dakterras. Typen G en L kennen een oppervlak van bijna 100 m<sup>2</sup> (inclusief dakterras). De tussenliggende appartementen - typen H tot en met K - zijn de ruimste appartementen in het gebouw: bijna 115 m<sup>2</sup> (inclusief dakterras van 15 m<sup>2</sup>).

Voor een overzicht van de nieuwe indeling van het gebouw verwijzen wij u naar de afbeelding 4 en 5.

Met de komst van een nieuw appartementencomplex wordt grotendeels aangesloten op functies in de omgeving. Zowel ten westen, ten noorden als ten oosten zijn al woningen aanwezig.



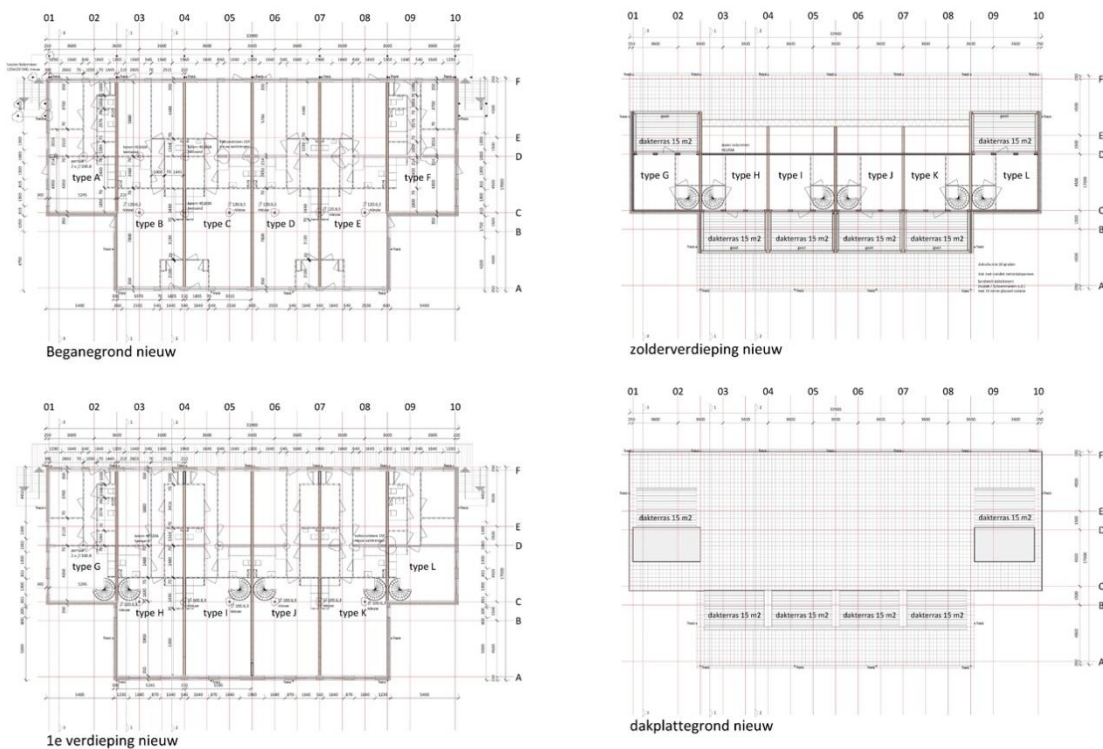
### Bergingen

Naast de inpandige verbouwing zijn in de buitenruimte ook wijzigingen voorzien. Per appartement wordt één bijgebouw gerealiseerd. Deze bijgebouwen kennen een oppervlak van 6 m<sup>2</sup> per stuk en dienen voor fietsenstallingen, bergingen, carports en garages.

### Parkeerplaatsen

In de nieuwe situatie zijn achttien parkeerplaatsen voorzien. De overdekte fietsenstalling is weliswaar verdwenen, maar vervangen door de bergingen, waar iedere bewoner zijn eigen fiets kan stallen.

De nieuwe situatie van de buitenruimte is weergegeven op afbeelding 4.



Afbeelding 5: De toekomstige situatie per verdieping

## 2.5 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.

### 2.5.1 Planmethodiek

Bij de bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het moederplan 'Poortugaal Dorp'. De bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn de regels zoals gesteld in het moederplan 'Poortugaal Dorp' van toepassing, waaronder onder ander de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

### 2.5.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaat uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)



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

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

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Poortugaal Dorp", vastgesteld op 15 juli 2013 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 "Poortugaal Dorp" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De bestemming 'Wonen' is opgenomen omdat de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. De bestemming sluit bijna in zijn geheel aan op het moederplan 'Poortugaal Dorp', maar is toch opgenomen om te verduidelijken welke regels ter plaatse gelden.

##### *Wonen*

Het perceel is bestemd met de bestemming 'Wonen', waar alleen gestapeld woningen is toegestaan. De voorziene twaalf appartementen zijn aangeduid met het getal '12' om aan te geven dat maximaal zoveel woningen toelaatbaar zijn binnen het bouwvlak.

Buiten de bouwvlakken zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan, tenzij de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen. De aanduiding 'bijgebouwen' is op de verbeelding opgenomen om de twaalf voorziene bijgebouwen mogelijk te maken. Daarnaast zijn onder andere ook tuinen en erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen en water toegestaan binnen de bestemming. Gezien het voorgaande zijn de achttien parkeerplaatsen ook bij recht mogelijk gemaakt.

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In de algemene regels zijn - aanvullend op het moederplan 'Poortugaal Dorp' - algemene bouwregels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. De voorziene houten galerijen met trappenhuisen – gelegen buiten het bouwvlak - worden op deze wijze direct mogelijk gemaakt.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

### **2.5.3 Geometrische plaatsbepaling**

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, kent een schaal van 1 : 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.



**Deel C    Verantwoording**



### 3. Ruimtelijke Ordening

Met betrekking tot Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid wordt aangesloten op het gestelde in het moederplan 'Poortugaal Dorp'.

### 4. Volkshuisvesting

#### 4.1 Kader

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

#### 4.2 Onderzoek

Het voorziene aantal woningen van twaalf is voorzien nabij het centrum. Het aantal van in totaal 60 woningen, zoals in het moederplan wordt vermeld, wordt nog steeds niet overschreden. Daarnaast bestaat binnen de Stadsregio Rotterdam een ondercapaciteit van 16%. Het toevoegen van twaalf appartementen aan het woningaanbod, draagt bij aan het terugdringen van de ondercapaciteit. Daarnaast wordt leegstand van het kantoorpand tegengegaan waardoor dit niet ten koste gaat van de verlevendiging van het centrum.

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).

#### 4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het recht om een kantoor- naar een woonbestemming te wijzigen zoals in het moederplan 'Poortugaal Dorp' is opgenomen. Op deze wijze wordt leegstand tegengegaan. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de Stadsregio Rotterdam en wordt voldaan aan de vraag naar 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 'Poortugaal Dorp'.

### 5.2 Onderzoek

#### *Huidige situatie*

Het perceel is toegankelijk via de Achterweg. Zowel ten noorden als ten zuiden van het gebouw zijn parkeerplaatsen aanwezig. Het noordelijk gelegen parkeerterrein biedt ruimte aan 34 parkeerplaatsen. De zuidelijke parkeerplaats biedt ruimte aan 20 parkeerplaatsen.

#### *Toekomstige bereikbaarheid*

Met betrekking tot de toekomstige bereikbaarheid wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie bijna niets. Sprake is van een significante toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Deze toename is miniem en acceptabel. De omliggende wegen zijn op deze toename berekend.

#### *Parkeren*

Het openbare parkeerterrein in het noorden wijzigt ook niet: de aanwezige 34 parkeerplaatsen blijven behouden. Het parkeerterrein ten zuiden van het gebouw wijzigt echter wel. Waar in het verleden ruimte werd geboden aan 20 parkeerplaatsen, is in de toekomst ruimte gereserveerd voor 18 parkeerplaatsen. De capaciteit aan openbare parkeerplaatsen bedraagt in totaal 52.

#### *CROW-normen*

In de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit oktober 2012 van het CROW zijn normen opgenomen over het aantal te realiseren parkeerplaatsen behorende bij verschillende typen woningen. In dit specifieke geval wordt onderscheid gemaakt tussen goedkope en middeldure etagewoningen. De voorziene ontwikkeling maakt vier goedkope en acht middeldure etagewoningen mogelijk en is gelegen in de schil van het centrum.

Per goedkope etagewoning dient minimaal 1 parkeerplaats en maximaal 1,8 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Het totaal voor de vier voorziene woningen bedraagt hiermee minimaal 4 en maximaal 7,2 parkeerplaatsen.

Per middeldure etagewoning dienen minimaal 1,2 en maximaal 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het totaal voor de acht voorziene woningen bedraagt hiermee minimaal 9,6 en maximaal 16 parkeerplaatsen.

Het totaal aan te realiseren parkeerplaatsen bedraagt gezien het bovenstaand minimaal 15 (9,6 + 4,8) en maximaal 24 (7,2 + 16). Met het toekomstige aantal van 18 parkeerplaatsen zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar omdat is voldaan aan het minimaal te realiseren parkeerplaatsen. Sprake van overcapaciteit is niet van toepassing, omdat de zuidelijk gelegen kerk en het nabijgelegen centrum ook gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen.

### 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 'Poortugaal Dorp'.

### **6.2 Onderzoek**

Omdat enkel sprake is van een inpassende wijziging, vormt het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan. Voor het overige wordt aangesloten op het moederplan 'Poortugaal Dorp'.

### **6.2 Conclusie**

Gezien het voorgaande vormt het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

## 7 Water

### 7.1 Kader

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

### 7.2 Onderzoek

#### **Huidige situatie en toetsing van het plan**

Het plangebied bestaat uit een parkeerplaats, een kantoorgebouw en enkele groenplantsoenen. Toetsing aan de waterthema's levert de watertoets op.

#### **Huidig watersysteem**

Het plangebied ligt in het bemalingsgebied Land van Poortugaal. Het oppervlaktewater wordt via een stelsel van gedetailleerde (hoofd)watergangen af naar het gemaal Albrandswaard. Het overtollige water wordt overgeslagen naar de Oude Maas.

Het plangebied ligt in peilgebied Land van Poortugaal 2. Het maximale zomerpeil bedraagt -2.20 m ten opzichte van het N.A.P. en het maximale winterpeil -2.40 m ten opzichte van het N.A.P.

#### **Veiligheid**

Aangesloten wordt op het moederplan 'Poortugaal Dorp'.

#### **Wateroverlast**

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

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Verharding (in m <sup>2</sup> )	616 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>
Bebouwing (in m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>	572 m <sup>2</sup>
Groen (in m <sup>2</sup> )	397 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>
Totaal plangebied (in m <sup>2</sup> )	1.513 m <sup>2</sup>	1.513 m <sup>2</sup>

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, neemt het aantal m<sup>2</sup> aan verharding niet toe, maar juist af. Compenserende waterbergingsmaatregelen zijn daarmee niet benodigd.

#### **Riolering**

In het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. De toekomstige ontwikkeling sluit aan op het rioleringsstelsel dat al aanwezig is in dat deelgebied.

Bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

#### **Watervoorziening**

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



***Volksgezondheid***

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

***Bodemdaling***

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

***Grondwateroverlast***

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

***Waterkwaliteit***

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-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 uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

***Verdroging***

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

***Natte natuur***

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

***Keur***

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de *Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta* zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

***Beheer en onderhoud***

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

**7.3 Overleg waterbeheerder**

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder is in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De waterbeheerder heeft geen vooroverlegreactie ingediend.

#### **7.4 Conclusie**

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

## **8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **8.1 Archeologie**

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

#### **8.1.2 Onderzoek**

De voorziene ontwikkeling ziet in het behouden van het huidige gebouw. Daarnaast zijn twaalf bergingen van ieder 6 m<sup>2</sup> voorzien. Het totaal aan extra bebouwing bedraagt daarmee 72 m<sup>2</sup>. In het moederplan 'Poortugaal Dorp' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. Voor deze archeologische waarde geldt dat werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> beslaan, onderzoeksplicht zijn. Omdat voorgenomen ontwikkeling de diepte en het oppervlakte niet overschrijden is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

#### **8.1.3 Conclusie**

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

### **8.2 Cultuurhistorie**

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

#### **8.2.2 Onderzoek**

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

#### **8.2.3 Conclusie**

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

## 9 Milieu

### 9.1 Algemeen

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

### 9.2 M.e.r.-beoordeling

#### 9.2.1 Kader

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

#### 9.2.2 Afweging en conclusie

De transformatie van een kantoorgebouw naar een appartementencomplex blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarbij geldt dat het plangebied wel in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hier echter uitgesloten omdat het voornamelijk een transformatie van het bestaande kantoorgebouw betreft, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

### 9.3 Bodemkwaliteit

#### 9.3.1 Kader

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

#### 9.3.2 Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd (bijlage 1). De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschreven.

##### *Verkennend bodemonderzoek*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond en het grondwater verhogingen van verschillende parameters ten opzichte van de achtergrond-/streefwaarde worden aangetroffen. Ter plaatse van boring 5 wordt er een verhoging van koper ten opzichte van de tussenwaarde en een verhoging van lood ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek te laten uitvoeren ter plaatse van boring 5. In de grond van boring 5 wordt een verontreiniging aan koper en lood aangetroffen. Doel van het nader onderzoek is om deze verontreiniging in kaart te brengen ter plaatse van boring 5. Onderzoeksstrategie is om 4 nieuwe boringen rondom boring 5 te plaatsen en deze te laten analyseren op metalen. Tevens dient de onderlaag van boring 5 te worden onderzocht.

Op de onderzoekslocatie wordt matig tot sterk puinhoudende grond in de tuin ten oosten van het kantoor aangetroffen. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te laten voeren conform de NEN 5707 'Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem'. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken of er asbest in de bodem wordt aangetroffen.

---

<sup>1</sup> Terra Milieu bv, *Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740*, projectnummer: Tm2013.405, d.d. 19 februari 2014

*Aanvullend bodemonderzoek*

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek (bijlage 2) worden hieronder beschreven.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de boringen rondom boring 5 nog altijd verhogingen aan metalen ten opzichte van de tussenwaarde, respectievelijk de interventiewaarde worden aangetroffen. Geadviseerd wordt om hier een nader bodemonderzoek uit te voeren conform NTA 5755.

Ter plaatse van boring 101 wordt een sterke verontreiniging aan minerale olie aangetroffen. Om deze verontreiniging in te kaderen wordt geadviseerd om een peilbuis ter plaatse van B101 te plaatsen en 4 diepe boringen rondom deze boring te zetten. Hiermee kan worden onderzocht of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tevens kan worden vastgesteld of de minerale olie in het grondwater wordt aangetroffen.

*Bodemonderzoek, asbest in de bodem*

Ook is een onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd naar asbest in de bodem. De resultaten van dit onderzoek (bijlage 3) worden hieronder beschreven.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond geen asbest wordt aangetroffen. De locatie wordt daarom niet meer als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

*Nader bodemonderzoek*

Naar aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit nader bodemonderzoek<sup>4</sup> zijn hieronder beschreven. Het onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Ter hoogte van de locatie zijn verhoogde concentraties van metalen (lood en zink) aangetroffen. De verontreiniging is vermoedelijk te wijten aan de zintuigelijke bijmenging van bodemvreemde materialen. De sterke verontreiniging met minerale olie is voldoende ingeperkt. Wel is nog een verhoging van minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen ten opzichte van de Achtergrondwaarde. De verontreiniging wordt vermoedelijk geraamd op minder dan 10 m<sup>3</sup>. Geadviseerd is de verontreiniging te verwijderen onder het mom van de zorgplicht (art. 13 Wet bodembescherming).

Voordat de werkzaamheden betreffende de bergingen worden gestart, zal een sanering van de gronden plaatshebben. Na de sanering is geen sprake meer van een verontreiniging, waardoor de werkzaamheden plaats kunnen hebben.

**9.3.3 Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de boringen rondom boring 5 nog altijd verhogingen aan metalen ten opzichte van de tussenwaarde, respectievelijk de

---

<sup>2</sup> Terra Milieu bv, *Aanvullend bodemonderzoek*, projectnummer: Tm2014.068ABO-RAP, d.d. 18 maart 2014

<sup>3</sup> Terra Milieu bv, *Bodemonderzoek, asbest in bodem conform NEN 5707*, projectnummer: Tm2014.068AIB-RAP, d.d. 17 maart 2014

<sup>4</sup> Terra Milieu bv, *Nader bodemonderzoek, Conform NTA 5755*, projectnummer: Tm2014.100NTA, d.d. 3 juli 2014

interventiewaarde worden aangetroffen. Geadviseerd wordt om hier een nader bodemonderzoek uit te voeren conform NTA 5755.

Ter plaatse van boring 101 wordt een sterke verontreiniging aan minerale olie aangetroffen. Om deze verontreiniging in te kaderen wordt geadviseerd om een peilbuis ter plaatse van B101 te plaatsen en 4 diepe boringen rondom deze boring te zetten. Hiermee kan worden onderzocht of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tevens kan worden vastgesteld of de minerale olie in het grondwater wordt aangetroffen. Uit het nader onderzoek blijkt dat sprake is van een verontreiniging die kleiner is dan 10 m<sup>3</sup>. Voordat de werkzaamheden betreffende de bergingen worden gestart, zullen de gronden worden gesaneerd. Na deze sanering is geen sprake meer van een verontreiniging en is een goed leefmilieu gewaarborgd.

Op basis van de resultaten van het asbest bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

## 9.4 Akoestische aspecten

### 9.4.1 Kader

#### ***Wegverkeerslawaai***

##### *Onderzoekszone*

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:  
 stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;  
 buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Gelet op het voorgaande bevindt zich langs de Welhoeksedijk/Achterweg een zone van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

##### *Normstelling*

In het geval nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard (het college van Albrandswaard) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

In tabel 1 is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen in stedelijk gebied door wegverkeerslawaai.

Tabel 1: Grenswaarden wegverkeerslawaai.

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Stedelijke wegen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)

*Reductie geluidbelastingen wegverkeerslawaai*

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh is deze reductie 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur en hoger en 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/uur.

Gelet op de wettelijke toegestane rijsnelheid op de onderzochte wegen is een reductie van 5 dB van toepassing.

**Industrie**

Op grond van hoofdstuk V 'Zones rond industrieterreinen' Wgh en hoofdstuk 2 'Industrieterreinen' Bgh is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai.

*Industrieterrein Waal-/Eemhaven*

Het plangebied is gelegen in de zone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor dit industrieterrein is de zogenoemde 'T+-contour' het planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit van 23 juni 1993 vastgesteld aan de hand van een inventarisatie van de geluidbepalende bedrijven, de zogenaamde zonerelevante bedrijven.

*Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven*

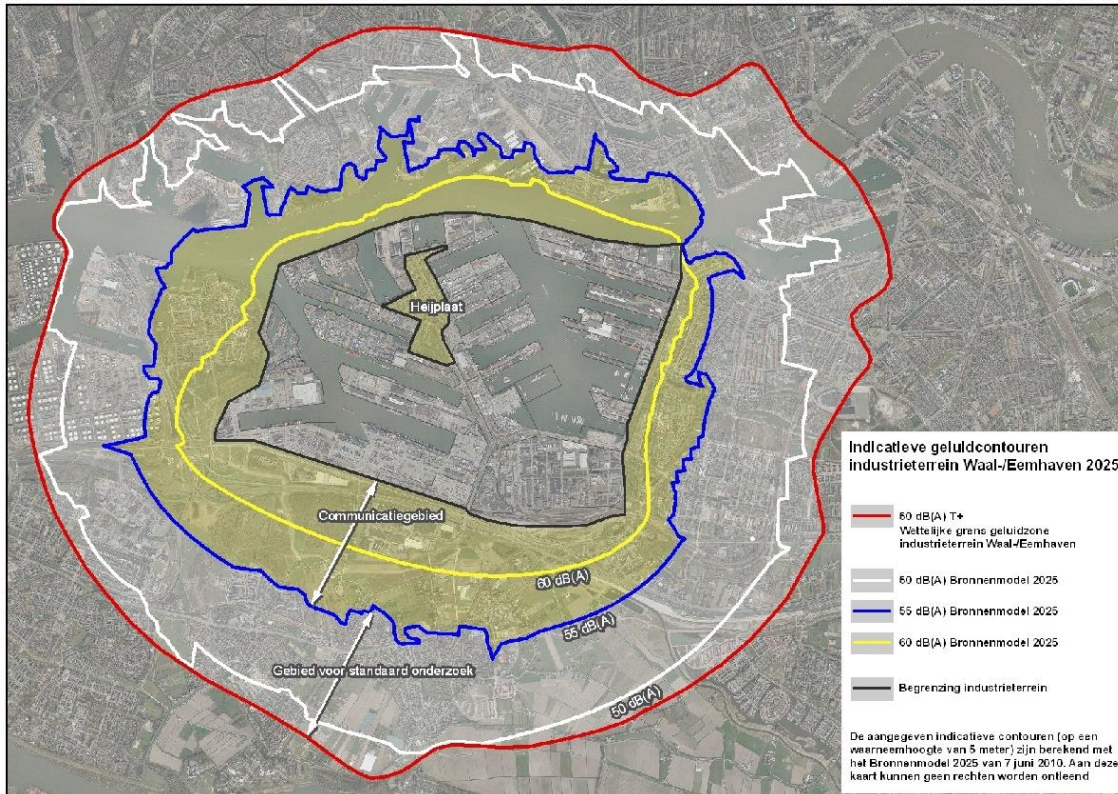
Op 3 december 2010 is door de gemeenten Albrandswaard, Rotterdam en Schiedam, de provincie Zuid-Holland, DCMR Milieudienst Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam N.V. Deltalinqs, Stadsregio Rotterdam en projectbureau Stadshavens Rotterdam het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend.

In het convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en geluidruimteverdeling bij vergunningverlening op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de geluideffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In de volgende afbeelding zijn de indicatieve geluidcontouren van het industrieterrein Waal-/Eemhaven 2025 weergegeven (berekend op 5 m hoogte ten opzichte van het lokale maaiveld).

Op afbeelding 6 zijn twee gebieden weergegeven binnen de T+-contour. Deze gebieden zijn:

- Gebied voor standaard onderzoek: het gebied tussen de T+-contour en de 55 dB(A)-contour;
- Communicatiegebied: het gebied tussen de 55 dB(A)-contour en de grens van het industrieterrein.

Deze geluidcontouren zijn berekend met het 'Bronnenmodel 2025 Waal-/Eemhaven'.



Afbeelding 6: Indicatieve geluidcontouren industrieterrein Waal-/Eemhaven 2025.

#### Industrieterrein 'Botlek-Pernis'

De zone van het industrieterrein 'Botlek/Pernis' is bij Koninklijk Besluit vastgesteld op 22 juni 1993. Op 18 september 1997 zijn door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de feitelijke geluidscontouren berekend binnen de zone, de zogenoemde saneringscontouren. De berekende 50 dB(A)-contour is gelegen (ruim) binnen de zone van het industrieterrein.

#### Normstelling

In het geval nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een industrieterrein, dan mag de geluidbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

In tabel 2 is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen door industrielawaai.

Tabel 2: Normenstelling industrielawaai.

Bron	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Woningen	50 dB(A) (art. 55, lid 1 Wgh)	55 dB(A) (art. 59 Wgh)

#### Hogere waardebeleid gemeente Albrandswaard

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



### **Bouwbesluit 2012**

In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidwering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van een nieuwe woning. De geluidbelasting door wegverkeerslawaai dan wel industrielawaai mag in verblijfsgebieden (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen) niet hoger zijn dan 33 dB dan wel 35 dB(A).

#### **9.4.2 Onderzoek**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd (bijlage 5). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven.

##### *Wegverkeerslawaai*

In tabel 3 zijn de maximaal berekende geluidbelastingen weergegeven als gevolg van het verkeer op de Achterweg en de Welhoeksedijk.

*Tabel 3: Overzicht maximaal berekende geluidbelastingen.*

Bron	Maximale geluidbelasting
Achterweg	42 dB
Welhoeksedijk	24 dB

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai zijn voor deze nieuwe woningen niet benodigd.

##### *Industrielawaai*

##### *Industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'*

In de notitie 'Bepaling hogere waarden Wgh industrielawaai Waal-/Eemhaven' is aangegeven dat er voor gebouwen, bestaande uit maximaal drie bouwlagen, geen correctie wordt toegepast op de geluidsbelastingen. Omdat het plan uit maximaal drie bouwlagen bestaat, is de maximaal optredende geluidsbelasting 51 dB(A).

Op 22 december 1997 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland voor het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' het saneringsprogramma vastgesteld. Door de Minister van VROM is op 17 januari 2001 een besluit genomen over de Maximaal Toelaatbare Geluidniveaus (MTG's) nabij de woningen gelegen rondom het industrieterrein. Een verdere geluidsreductie blijkt niet mogelijk te zijn. Aangezien alle mogelijke effectieve bronmaatregelen reeds in het kader van de geluidsaneringsoperatie zijn uitgevoerd.

Voor het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' is daarnaast door diverse partijen het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' afgesloten. In dit convenant wordt zowel rekening gehouden met de belangen van bedrijven als de leefomgeving. Het treffen van (aanvullende) bron- en overdrachtsmaatregelen is dan ook niet reëel.

Omdat het treffen van geluidsmaatregelen niet reëel zijn, is het noodzakelijk om voor het wijzigingsplan 'Achterweg 11a' hogere waarden vast te stellen. De benodigde hogere waarde is maximaal 51 dB voor maximaal 12 woningen. Als ontheffingsgrond kan voor deze woningen worden aangevoerd dat de woningen dienen ter vervanging van bestaande bebouwing. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan 'Achterweg 11a' ter inzage worden gelegd.

<sup>5</sup> KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai*, werknummer: 791.303.90, d.d. 12 februari 2014

Volgens het Bouwbesluit 2012 moet de karakteristieke geluidswering van de gevels van een nieuwe woningen zodanig zijn, zodat de geluidsbelastingen in het verblijfsgebied (bij gesloten ramen en deuren) niet meer bedragen dan 35 dB(A) door het industrielawaai.

#### *Industrieterrein 'Botlek-Pernis'*

Uit de saneringscontouren blijkt dat die locaties niet zijn gelegen binnen de berekende 50 dB(A)-contour. Dit heeft tot gevolg dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is niet nodig.

### **9.4.3 Conclusie**

#### *Wegverkeerslawaai*

Uit de berekeningen blijkt dat door het wegverkeer op de Achterweg en de Welhoeksedijk de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden als gevolg van wegverkeer is niet aan de orde.

#### *Industrielawaai*

Door het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' wordt de voorkeurswaarde overschreden tot een maximale geluidbelasting van 51 dB(A). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet mogelijk is, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Door het industrieterrein 'Botlek-Pernis' wordt de voorkeurswaarde niet overschreden, zodat een hogere waarde niet nodig is.

De vast te stellen hogere waarden is 51 dB(A) voor twaalf woningen voor het industrieterrein Waal-/ Eemhaven.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde is gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan 'Achterdijk 11a' ter inzage gelegd. Deze hogere waarde worden door het college van Albrandswaard vastgesteld.

## **9.5 Luchtkwaliteit**

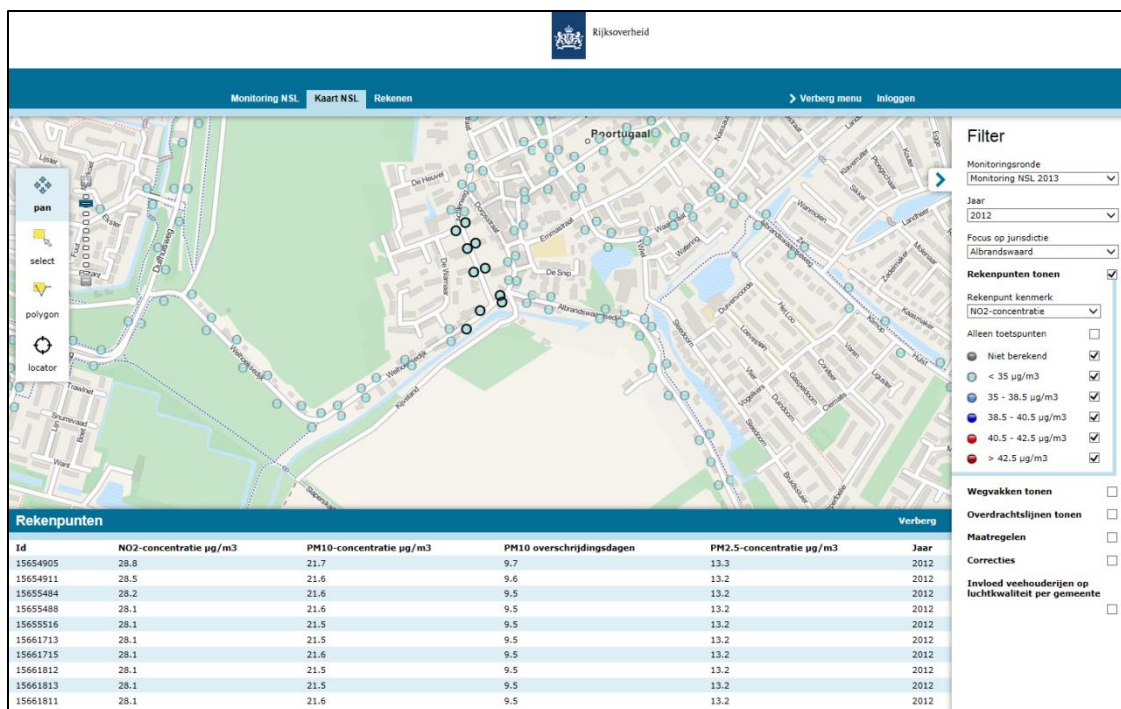
### **9.5.1 Kader**

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 "Poortugaal Dorp". Om die reden wordt er teruggevallen op het luchtkwaliteitonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het moederplan 'Poortugaal Dorp'.

### **9.5.2 Onderzoek**

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, behorende bij het moederplan 'Poortugaal Dorp', blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden in dat bestemmingsplan (inclusief wijzigingsbevoegdheden) is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende 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.



Afbeelding 7: Jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>; peiljaar 2012.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In de afbeelding 7 zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> weergegeven voor het peiljaar 2012.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft.

### 9.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de realisatie van woningen in een bestaand kantoorgebouw.

## 9.6 Milieuzonering

### 9.6.1 Kader

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

### 9.6.2 Onderzoek

Met het bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarom dient onderzocht te worden of de voorzieningen het oorspronkelijke woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen aantasten. Anderzijds moet worden onderzocht of een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen in dit plan kan worden gegarandeerd en of nabijgelegen bedrijvigheid niet wordt beperkt in hun bedrijfsvoering.

#### *Effect nieuwe woningen op bestaande bedrijvigheid*

In tabel 4 is weergegeven welke inrichtingen zich binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. De werkelijke kortste afstand komt overeen met de afstand van de inrichting tot de dichtstbijzijnde nieuwe woningen in het voormalige kantoorpand.

Tabel 4: overzicht relevant bedrijvigheid in projectgebied

SBI-Code 2008	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richt-afstand (in m)*	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
9491	Achterweg 11	Kerk Gereformeerde Gemeente	2	30	+/- 20	Geluid

De naastgelegen kerk heeft volgens de VNG-richtlijnen een richtafstand van 30 meter. Omdat de kerk op een afstand van 20 meter ligt, wordt niet aan de VNG-richtlijnen voldaan. In de omgeving van de kerk zijn meerdere woningen aanwezig op een kortere afstand dan de voorgeschreven 30 meter. Ook bevindt de kerk zich aan de rand van het centrum, waar veelal sprake is van functiemening en waar in dit geval verlevendiging wenselijk wordt geacht. Een leegstaand kantoorgebouw draagt niet bij aan verlevendiging, daar waar woningbouw hier wel voor kan zorgen.

Hoewel de nieuwe woningen hinder kunnen ondervinden van de bestaande kerk, kan worden gesteld dat nieuwe bewoners de situatie accepteren. Omdat toekomstige bewoners weten dat de kerk aanwezig is, en deze geluidhinder kan veroorzaken, accepteert men de situatie zoals deze is. Van geluidhinder is maar sprake van een aantal momenten in de week en niet continu.

Hoewel de nieuwe woningen binnen de 30 meter worden gerealiseerd, worden de activiteiten van de kerk niet verder beperkt. Omliggende woningen liggen dicht bij de kerk dan de nieuwe woningen. Daarmee wordt de realisatie van de woningen haalbaar geacht.

### 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 'Poortugaal Dorp'.

### 9.7.2 Onderzoek

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Een propyleenleiding van DOW ten de westen van het plangebied;
- De Groene Kruisweg (N492) ten noorden van het plangebied;

#### *Propyleenleiding*

Aan de westzijde van het plangebied is een propyleenleiding aanwezig. Deze propyleenleiding is in beheer van DOW. Voor de leiding geldt een PR  $10^{-6}$  contour van 75 meter. Deze contour overlapt het plangebied niet. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 100 meter. Ook het invloedsgebied overlapt het plangebied niet. Daarmee gelden er geen belemmeringen vanuit deze leiding.

#### *Groene Kruisweg (N492)*

De Groene Kruisweg is gelegen ten noorden van het plangebied en betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De Groene Kruisweg is een provinciale weg die loopt vanaf Oostvoorne tot diep in de Rotterdamse deelgemeente Charlois. De N492 is niet opgenomen in het Basisnet. Dit houdt onder meer in dat geen veiligheidszone voor deze weg is gedefinieerd.

Op de N492 vinden 263 transporten per jaar plaats. Uit eerdere berekeningen blijkt dat de PR10<sup>-6</sup> en PR10<sup>-7</sup> risicocontour van de N492 geheel op de rijbaan zijn gelegen. In het vigerende bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" is beschreven dat de waarde van het groepsrisico 0,05x de oriëntatiewaarde bedraagt.

In 2014 zal het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking treden. Vanuit dit beleid is een verantwoording benodigd indien een plan gelegen is binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen. Een uitzondering hiervan wordt gemaakt, indien het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Het huidige groepsrisico bedraagt 0,05 x de oriëntatiewaarde en voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

Omdat het plan op ruim 500 meter van de Groene Kruisweg is gelegen is een berekening van het groepsrisico niet benodigd. Ook vanuit het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico dus niet benodigd. Vanuit de Groene Kruisweg gelden geen belemmeringen voor het plan.

### **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 'Poortugaal 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 'Poortugaal Dorp'.



**Deel D**

**Uitvoerbaarheid en procedure**





## **10 Uitvoerbaarheid**

### **10.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Plan(vormings)proces***

Het voorziene plan draagt maatschappelijk gezien bij aan de verlevendiging van het centrum omdat leegstand van een kantoorpand wordt tegengegaan. 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 'Poortugaal Dorp' is in artikel 11.3 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

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

### **11.3 Procedurele aspecten**

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

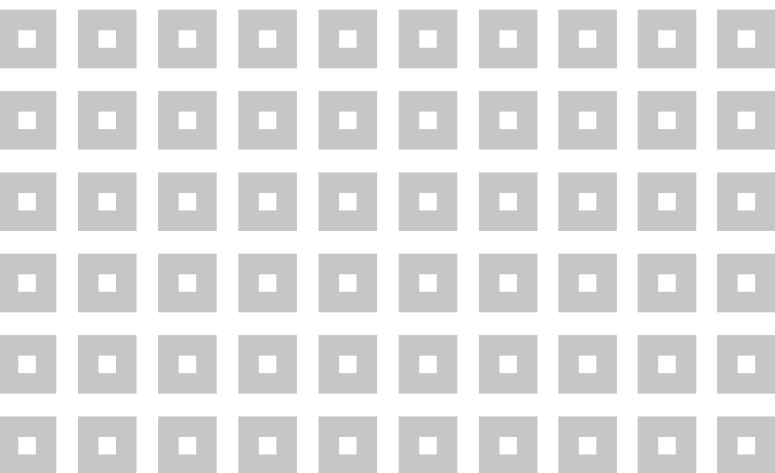
Het ontwerp wijzigingsplan is voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Op het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

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

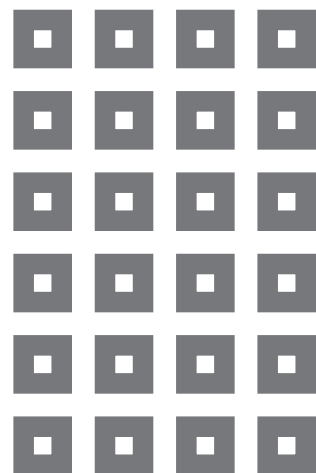
Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.





## KuiperCompagnons

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



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69