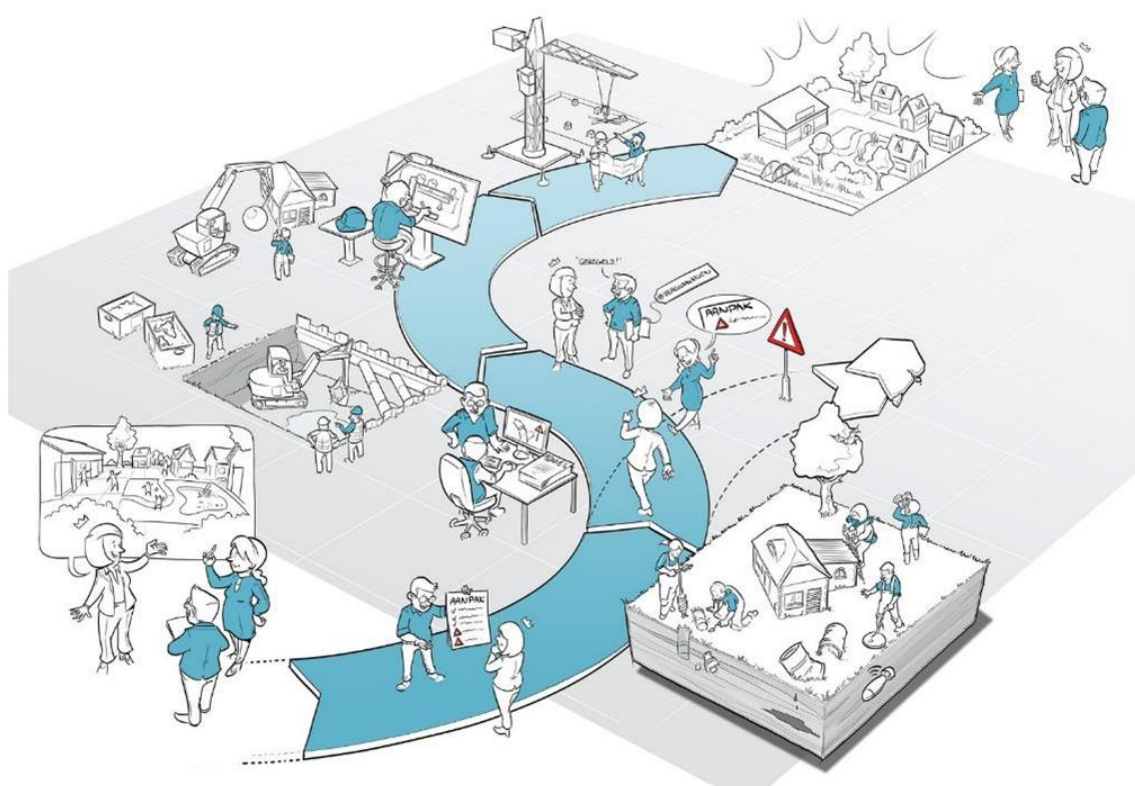




maakt ontwikkelen mogelijk

Bestemmingsplan Hof van Poortugaal



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

Kvk: 09157054
BTW: NL815255172B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22



Bestemmingsplan Hof van Poortugaal

Identificatie : NL.IMRO.0613.BPHvPoortugaal-VST1
Kenmerk : A1335-07/VMI/BP

Planstatus : Ontwerp 18 december 2023
 Vaststelling nnb

Contactpersoon: V.C.A. Mientjes MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud toelichting

1.	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Ligging van het plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
2.	Planbeschrijving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Planvoornemen	14
2.3	Deelgebieden	17
2.4	Schetsontwerp stedenbouwkundig plan	18
2.5	Duurzaamheid	19
2.6	Sociale veiligheid	20
2.7	Verkeer en parkeren	20
3.	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid	27
3.2	Provinciaal beleid	30
3.3	Gemeentelijk beleid	42
4.	Milieuaspecten	45
4.1	Archeologie	45
4.2	Cultuurhistorie	45
4.3	Bodemgeschiktheid	46
4.4	Flora en Fauna en houtopstanden	48
4.5	Stikstofdepositie	54
4.6	Bedrijven en milieuzonering	56
4.7	Geluidhinder	64
4.8	Luchtkwaliteit	67
4.9	Externe veiligheid	72
4.10	Watertoets	75
4.11	M.e.r.-beoordeling	84
5.	Juridische planbeschrijving	86
5.1	Inleiding	86
5.2	Opzet van de planregels	86
5.3	Uitleg van de planregels	86
6.	Uitvoerbaarheid	91
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	91
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	92
6.3	Eindconclusie	92
7.	Bijlagen	93



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Albrandswaardsedijk in Poortugaal is het plangebied al ruim 100 jaar in gebruik voor specialistische en psychische zorg. Het plangebied grenst aan de noordelijke kant aan het dorp Albrandswaard. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de Oude Maas.

Een groot deel van de zorgpanden op de locatie zijn in de jaren '80 en '90 gebouwd. Hierdoor is herinrichting en vernieuwing noodzakelijk. De initiatiefnemer is in overeenstemming met gemeente tot een invulling gekomen waarbij naast specialistische en psychische zorg ook wonen op de locatie mogelijk wordt gemaakt. Voor het plangebied zijn volgende knelpunten van belang:

- Verouderde gebouwen en infrastructuur;
- Nieuwe inzichten in zorg zijn niet geheel toepasbaar met de verouderde faciliteiten;
- Verspreiding en versnippering van panden en type zorg;
- Indeling locatie draagt niet bij aan overzicht en biedt geen hart waar activiteiten samen komen.

De grondeigenaar heeft voor de Antes-locatie de ambitie geformuleerd die gericht is op vernieuwing waarbij de locatie voor minimaal 30 jaar de potentie krijgt om een veilige en goede (zorg)omgeving te bieden. In de afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de optimalisatie van de locatie. Er is gestart met de sloop van oude panden en nieuwbouw van klinieken R en J.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hof van Poortugaal' voorziet in een planologisch kader voor de realisatie van een nieuw woongebied met compacte woonclusters en herontwikkeling van het bestaande zorgcluster. In het nieuwe woongebied komen maximaal 525 woningen. De woonclusters worden ingebed in het groen. Het zuidwestelijke deel van het plangebied behoudt de psychische en forensische zorgfunctie. Hier faciliteert het bestemmingsplan de herontwikkeling die gaande is met sloop en nieuwbouw en herinrichting van het terrein. Ook komt er als onderdeel van de ontwikkeling een nieuwe ontsluitingsweg langs de sportvelden (hierna de Sportveldweg genoemd). In paragraaf 1.3 wordt dit ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de strijdigheden.

Zie onderstaande figuur voor de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied

Plaats	Poortugaal
Locatie	Albrandswaardsedijk
Perceel	853 (gedeeltelijk), 1024 (gedeeltelijk), 1241 (gedeeltelijk), 1243 (gedeeltelijk), 1370, 1403, 1404, 1406 (gedeeltelijk), 1538 (gedeeltelijk), 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1555, 1573 (gedeeltelijk), 1617, 1823, 1828, 1829, 1841, 1842, 1844, 1854, 1859 (gedeeltelijk), 1865, 1866 (gedeeltelijk), 1867 (gedeeltelijk), 1868 (gedeeltelijk) Sectie C, Gemeente Albrandswaard
Aanleiding	Realisatie woningen en herontwikkeling maatschappelijk deel, inclusief nieuwe verkeersontsluiting
Oppervlakte onderzoeksgebied	Ca. 51 hectare

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt gesitueerd tussen het dorp Poortugaal en de Oude Maas. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de woonwijk Deltawijk en Zuid en de Sportparkpolder. Het plangebied grenst aan de Kijvelandse Polder aan de noordwestzijde. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Johannapolder.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Poortugaal Dorp' met codering NL.IMRO.0613.BPPDorp-VST1.

Het plangebied kent de volgende enkelbestemmingen:

- 'Maatschappelijk';
- 'Groen';
- 'Sport';
- 'Verkeer -Verblijfsgebied';
- 'Water'.

Verder kennen de percelen in het plangebied meerdere dubbelbestemmingen, te weten:

- 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6';
- 'Waterstaat – Waterkering';
- 'Leiding – Brandstof'.

Ook zijn er twee gebiedsaanduidingen in het plangebied, te weten:

- 'veiligheidszone – leiding brandstof' (aan de westzijde van het plangebied)
- 'geluidzone – industrie' (aan de noordzijde waar de nieuwe Sportveldweg komt)



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan met enkelbestemming

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De gronden in het plangebied zijn voor het grootste deel bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder de bestemming 'Maatschappelijk' is het realiseren van woningen niet toegestaan. Voor wat betreft de realisatie van de woongebieden is er strijdigheid met deze enkelbestemming. Daarnaast is het realiseren van woningen in de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Voor de woongebieden is dan ook een wijziging van de bestemming nodig.

De herontwikkelingen van de zorggebouwen in het maatschappelijke deel zijn mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Het is echter de wens om in het nieuwe bestemmingsplan in meer detail de toekomstige situatie vast te leggen en bestaande en nieuwe groenstructuren te beschermen. Daarom is dit deel meegenomen in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van het woongebied wordt via Sportparkpolder een nieuwe ontsluitingsroute ontwikkeld, de Sportveldweg genoemd. Binnen de bestemming 'Sport' is het niet toegestaan de Sportveldweg te realiseren. Daarom is voor het realiseren van de Sportveldweg een wijziging van de bestemming nodig.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ligt ook bij de Albrandswaardsedijk waar de nieuwe Sportveldweg wordt gesitueerd. De aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering alsmede voor behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarde van dijken, bermen en bermbeplantingen. Op een klein gedeelte van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt de ontsluiting Sportveldweg geprojecteerd. Binnen deze gronden zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien en de dubbelbestemming met het beschermingsregime wordt weer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden in het groen, ontwikkeling Sportveldweg en de herontwikkeling van het maatschappelijke deel. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie en de te realiseren plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op dit gebied. In hoofdstuk 5 wordt de juridische beschrijving gegeven, waarbij is ingegaan op de verschillende bestemmingen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 6.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Onderstaande figuren geven een weergave van de bestaande situatie.



Figuur 4: Beelden van de bestaande situatie (bron: NvU)

De huidige (zorg) gebouwen zijn in de periode van begin 1960 tot heden gerealiseerd. In de loop der jaren is in het gebied bijgebouwd en weer gesloopt. De meest recente bebouwing is uit 2013 en in 2020 is de Kliniek R opgeleverd. Inmiddels is ook de omgevingsvergunning verleend voor Kliniek J. Met de nieuwbouw worden diverse andere klinieken vervangen en verandert het ruimtelijk karakter. De oude klinieken waren veelal één bouwlaag, terwijl de nieuwe klinieken vier bouwlagen zijn. Hierdoor ontstaat een concentratie van functies en verdichting qua massa-opbouw. Met de nieuwbouw van Kliniek R en J is de structuur geheel losgelaten en ontstaat een 'campus achtige' opzet met losse bebouwing in het groen. Onderstaande figuren geeft een weergave van de nieuwste klinieken R en J.



Figuur 5: Nieuwbouw kliniek R|ART (bron: NvU, Wissing)



Figuur 6: Nieuwbouw kliniek J (bron: NvU, Wissing)

2.2 Planvoornemen

De Antes locatie in Poortugaal is ruim 100 jaar in gebruik voor psychische en forensische zorg. De meeste zorgpanden op de locatie dateren uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Herinrichting en vernieuwing zijn noodzakelijk. Door Antes Zorg en Parnassia Groep is in overleg met de gemeente een visie opgesteld voor de vernieuwing waarbij gericht is op om de locatie voor minimaal 30 jaar de potentie te geven om een veilige en goede (zorg)omgeving te bieden.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat er een herordening van de zorgfuncties nodig was, met concentratie van de kernactiviteiten en vervangen van verouderde bebouwing. Het voor zorg bestemde deel kon daardoor worden verkleind. Dit bood kansen voor zogenaamde omgekeerde integratie, waardoor de zorglocatie meer onderdeel wordt van de maatschappij en er woningbouw op een deel van het terrein mogelijk is. Het afstoten van gronden ten behoeve van woningbouw vormt tegelijk ook een kostendrager voor alle benodigde investeringen op het maatschappelijke deel, waaronder de noodzakelijke vernieuwing van (ondergrondse) infrastructuur.

Vervolgens is in november 2021 de intentieovereenkomst Hof van Poortugaal ondertekend door Gemeente Albrandswaard, Antes Zorg en Parnassia Groep. Doelstelling van deze

intentieovereenkomst is het gezamenlijk onderzoeken en vaststellen van uitgangspunten op hoofdlijnen voor de realisatie van een veilige, haalbare en kwalitatieve woningbouwontwikkeling op de Antes-locatie in Poortugaal. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is opgenomen in de 'Nota van Uitgangspunten Hof van Poortugaal'. De Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU, zie bijlage 1) biedt kaders voor verdere ontwikkeling in de vorm van een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte en architectuurplannen. Als juridische basis is een bestemmingsplanwijziging nodig om woningbouw mogelijk te maken. Op 6 februari 2023 is de NvU vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee vormt de nota het kader voor het nieuwe bestemmingsplan en de uitwerkingen op stedenbouwkundig niveau.

De wens is om van het plangebied een gemengd groen, duurzaam en levendig woonzorgpark te maken. In de NvU zijn randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden zijn opgesteld na een uitgebreide inventarisatie op basis van het vigerende beleid en het uitvoeren van diverse onderzoeken. Deze randvoorwaarden zijn vervolgens gebruikt om te komen tot een hoofdstructuur van het gebied, op hoofdlijnen uitgewerkt tot een vlekkenplan en vijf deelgebieden.

Hieronder is eerst ingegaan op de hoofdstructuur en het programma en daarna op de deelgebieden.

Groenblauwe hoofdstructuur

De bestaande groenstructuren (de unieke plek aan het water/ relatie met de rivier en de stevige bosplantsoenen en waardevolle bomen), aangevuld met nieuwe groenstructuren, wordt tot hoofdstructuur van het gebied gemaakt. Binnen de stevige bosranden bevindt zich een open structuur met lange zichtlijnen waardoor de bosranden en het rivierenlandschap volop kunnen worden ervaren. De bestaande (historische) laan die voor het Antes-kantoor loopt tot aan de Albrandswaardsedijk, wordt als groenstructuur behouden. Dit is ook één van de vleermuisroutes. Ook de vleermuisroute over de Kijvelandsekade en de oostelijk gelegen route via de bosrand richting de Oude Maas blijven behouden. Deze laatste wordt versterkt met extra bomen.

De dijk langs de Oude Maas is ook onderdeel van de groene hoofdstructuur. Deze structuur vormt een stevige groene rand en tevens een belangrijke recreatieve zone. Hier lopen lange wandel- en fietsroutes die aansluiten op de omgeving en het plangebied. Deze aansluitingen kunnen versterkt en uitgebreid worden.

Ook tussen de nieuwe woonvelden en bestaande gebouwen dient straks voldoende groen te blijven. De minimale maat tussen de woonvelden is 20 meter, maar op diverse plekken loopt deze op tot 50 á 100 meter. Aan noord- en zuidrand zijn de groene zones ook robuust van maat. Zo ontstaat ook voldoende ruimte voor de noodzakelijke waterberging, gewenste versterking van de ecologie en recreatie.

Flexibele woonvelden

Binnen deze groene hoofdstructuur liggen de nieuwe woonvelden. Uitgangspunt is dat de bebouwing enkel binnen deze velden wordt gerealiseerd, maar dit betekent niet dat deze worden volgebouwd. In antwoord op de grote vrijstaande gebouwen van de zorginstelling worden ook de woningen als losse clusters in het groen gerealiseerd. Dit kunnen appartementengebouwen of ensembles van woningen zijn. Met deze opzet blijft het campuskarakter van het gebied behouden; gebouwen in het groen. Parkeren wordt ook opgelost binnen de woonvelden. Een gedetailleerde verkaveling is er nu nog niet. Dit is onderdeel van de verdere uitwerking van het plan in een stedenbouwkundig plan,

beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Nieuwe ontsluitingsroute Sportveldweg

Alle gebouwen worden bereikt via een meanderende parkachtige route vanwaar het rivierenlandschap en het groene karakter van Hof van Poortugaal optimaal worden ervaren. Deze route leidt naar het centrale hart van het plan, bij de klinieken R en J. Een netwerk van wandelpaden maakt het gebied toegankelijk voor bewoners, bezoekers en passanten. Vanaf deze nieuwe parkroute kan men de verschillende woonvelden bereiken. De inrichting van deze velden is nog flexibel en daarmee ook de plaatsing en vormgeving van de woonstraten. Het uitgangspunt voor alle straten in het plangebied is een 30 km/uur regime.

Programma

Het voornemen bestaat uit het realiseren van een gebied waarin compacte woonclusters in het groen worden ingebed. Binnen de woonclusters kunnen maximaal 525 woningen worden gerealiseerd. Voor het plan is het uitgangspunt dat 1/3 van de nieuw te realiseren woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Voor de verschillende woonclusters wordt ingezet op gelijkmatige verdeling van woningen voor starters, gezinnen en senioren.

De zorgfunctie en de aanvullende functies dragen bij aan werkgelegenheid en er kan extra (openbare) buitenruimte worden gerealiseerd voor recreatie en ontspanning. Op het gebied van wonen moet worden ingezet op de volgende verdeling 1/3 deel voor starters, 1/3 voor ouderen en 1/3 deel voor gezinnen. In hoofdstuk 3 Beleid wordt het voornemen verder getoetst aan het vigerende beleid.



Figuur 7: Aangepast vlekkenplan met voorgestelde toekomstige structuur met bouwvelden en groenblauwe raamwerk (bron: Ontwikkelstrategie)

2.3 Deelgebieden

Zoals aangegeven is er sprake van een variatie in functies in het gebied die uiteenloopt van intensieve zorg, lichtere zorg, begeleid wonen en regulier wonen. Daaraan ondersteunend diverse functies zoals sport, opleiding, detailhandel, en horeca. Binnen het plangebied zijn er vijf deelgebieden onderscheiden:

- Deelgebied 1: Zorg west
- Deelgebied 2: Zorg oost
- Deelgebied 3: Aan de Kijvelandsekade
- Deelgebied 4: Achter de Albrandswaardsedijk
- Deelgebied 5: Aan de rivier

Onderstaand figuur geeft een weergave van de indeling van de vijf deelgebieden.



Figuur 8: Schematische weergave deelgebieden (bron: NvU, Wissing)

Deelgebied 1: Zorg west

In dit gebied is monofunctionele zorg aanwezig gericht op intensieve zorg. In dit deelgebied is de minste ontwikkeldynamiek. Er wordt een nieuwe kliniek ontwikkeld en de TBS kliniek wordt uitgebreid. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het reeds bestaande bestemmingsplan.

Deelgebied 2: Zorg oost

In dit deelgebied vindt een grote transformatie plaats die de afgelopen jaren al ingang is gezet. Diverse klinieken worden gesloopt en nieuwe klinieken krijgen in dit gebied een plek. In dit gebied wordt middelzware en lichte zorg gecombineerd met andere functies. Ook komt er een groen en open middengebied met ruimte voor sporten.

Deelgebied 3: Aan de Kijvelandsekade

Tussen de Kijvelandsekade en de bestaande groene as ligt een bebouwingstrook. Centraal in deze strook ligt het bestaande kantoor van Antes. Ook zijn hier twee nieuwe woongebieden voorzien. Dit deelgebied vraagt aandacht voor aansluiting op de zorgfuncties die aan het gebied grenzen.

Deelgebied 4: Achter de Albrandswaardsedijk

In dit deelgebied zijn de grootste van de beoogde woonclusters voorzien, omgeven door bestaand en nieuw groen. Hier komen diverse typen grondgebonden woningen, 2 lagen met

kap of 3 bouwlagen, afgewisseld met kleinschalige appartementengebouwen van 4-5 bouwlagen hoog. Accenten zijn mogelijk tot 7 bouwlagen hoog. Deze zullen met name mogelijk zijn aan de zuidzijde van deze woonvelden zodat meer afstand tot de bestaande woningen aan de noordzijde van het plangebied wordt aangehouden.

Deelgebied 5: Aan de rivier

Dit deelgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan in tegenstelling tot de andere gebieden de bestemming 'Groen'. Dit deelgebied ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied en sluit aan op de naast gelegen Johannapolder. Binnen dit deelgebied wordt voorgesteld om een beperkte omvang aan bebouwing te realiseren, met respect voor open karakter van het gebied.

Bij het opstellen van het Schetsontwerp stedenbouwkundig plan voor Hof van Poortugaal is voor deelgebied 5 gekeken naar het Gebiedsprofiel IJsselmonde. Het vrijetijdslandschap is gericht op de recreatieve beleving van het landschap en de dorpen. Het gaat om een verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. IJsselmonde is een sterk verstedelijkt gebied met een grote vraag naar stedelijke uitloopmogelijkheden. Het open, agrarisch polderlandschap wordt graag door de bewoners uit de omliggende steden gebruikt om te recreëren. Daarnaast is er een aantal recreatiegebieden aangelegd voor meer intensieve recreatie. Een groot deel van het recreatieve gebruik van het gebied is tevens gekoppeld aan het water van de Oude Maas, De Waal en Devel.

In het gebiedsprofiel wordt op de kaart van het vrijetijdslandschap de locatie aangeduid als 'Dagrecreatie'. Deelgebied 5 is nu echter niet openbaar toegankelijk. De dagrecreatie gaat via het bestaande fietspad om de locatie heen. Dat fietspad vormt geen onderdeel van het plan. Met de ontwikkeling wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel.

2.4 Schetsontwerp stedenbouwkundig plan

Op dit moment is er geen vastgesteld stedenbouwkundig plan. Er is wel een schetsontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling te toetsen. In later stadium wordt voor de woongebieden een uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld en een inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Voor het opstellen van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan zijn allereerst een aantal schetsmodellen gemaakt voor de mogelijke verkaveling van het woningbouwprogramma. Deze zijn op basis van de NVU uitgangspunten opgesteld. Naar aanleiding van input vanuit de gemeente en de participatie is gekomen tot een voorkeursmodel. Het schetsontwerp geeft een beeld van de mogelijke invulling van het gebied. Daarnaast geeft dit schetsontwerp ook de basis voor de financiële doorrekening van het project, de grondexploitatieberekening en is het gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan. Het is geen definitief plan.

Voor de invulling van het schetsontwerp zijn drie participatie bijeenkomsten (zie bijlage 26) georganiseerd. Met de volgende onderwerpen:

1. Verkeer;
2. Woonbebouwing;
3. Veiligheid, groen en beeldkwaliteit.

Door de initiatiefnemers is ook een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft enkel het beoogde volume en uitstraling van de bebouwing. Voor de openbare ruimte is de eerste schets opgesteld om daarmee de beoogde sfeer van het plangebied aan te duiden. Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is een richtinggevend

document ten behoeve van de planbegeleiding bij de ontwikkeling van het Hof van Poortugaal. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en voordat omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw, dient voor het woongebied nog in meer detail een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.

2.5 Duurzaamheid

Begin 2021 is de 'Uitvoeringsagenda Duurzaamheid 2021-2025' door de gemeenteraad van Albrandswaard vastgesteld. Deze uitvoeringsagenda is de paraplu voor alle thema's binnen de klimaatopgave. De gemeente heeft grote ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Ook voor Hof van Poortugaal zijn de ambities groot en er zijn verschillende duurzaamheidsambities en uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn opgenomen in een bijlage bij de Nota van Uitgangspunten. De duurzaamheidsambities zijn uitgesplitst naar verschillende opgaven/ thema's, te weten:

- Klimaatadaptatie
- Energie
- Circulair bouwen
- Duurzame mobiliteit

Voor de inhoud wordt verwezen naar de NvU en dan specifiek de bijlage 3, 'Duurzaamheidsambities Hof van Poortugaal'. Omdat er nog geen concreet verkavelingsplan of bouwplan liggen, is de vertaling in de NvU op hoofdlijnen gebleven. De nieuwbouwklinieken R en J zijn al wel zeer duurzaam uitgewerkt op tal van thema's. Hieronder zijn de ambities uit de NvU kort aangehaald per thema.

Klimaatadaptatie

Dit onderwerp gaat over wateroverlast, watertekort en het voorkomen van oververhitting. Door het behouden van het overgrote deel van de bomen is er voldoende schaduw en wordt oververhitting en verdamping voorkomen. Bij hevige regenval is bergingsruimte nodig en daarom worden in de nieuwe situatie grote, doorgaande, groenstructuren aangebracht met bergingsruimte in de vorm van waterpartijen of wadi's. Gecombineerd met groene daken en gevels ontstaat een set aan klimaatmaatregelen.

In paragraaf 0 is ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding en is ook nader ingegaan op de wijziging in verharding en omgang met hemelwater.

Energie

Gebouwen worden zoveel mogelijk energieneutraal en in de openbare ruimte is er aandacht voor het beperken van energie (door bijvoorbeeld slimme verlichting). Onderzocht wordt of er sprake kan zijn van een collectief energiesysteem, waarbij warmte uit de Oude Maas wordt gewonnen (aquathermie). Tevens wordt onderzocht of de aangrenzende wijken kunnen meeliften op een dergelijk collectief systeem.

Circulair bouwen

Circulariteit gaat over hergebruik van materialen in het gebied en over het circulair maken van de nieuwbouw en haar omgeving. Daarbij wordt gekeken worden naar de materialen die worden gebruikt, maar ook naar de flexibiliteit van gebouwen en openbare ruimte. Op plaatsen extra hoge begane grond verdiepingen maken is daar een voorbeeld van, of het realiseren van aanpasbare cascowoningen.

2.6 Sociale veiligheid

Op de locatie is (sociale) veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Hierbij wordt ingezet op verschillende doelstellingen:

- De veiligheid en het veiligheidsgevoel van inwoners en omwonenden waarborgen en verbeteren.
- Om deze doelstelling te bereiken wordt doorlopend in 2022 ingezet op een aantal acties.
- Gemeente blijft betrokken bij de SMS-dienst van Antes en Fivoor.
- Deelname aan de klankbordgroepen Antes en Fivoor.
- Deelname aan de (bestuurlijk) overleggen met de klinieken, OM en politie.
- In periodieke overleggen wordt aandacht gegeven aan incidenten.
- Er wordt een bijeenkomst georganiseerd met omwonenden op het gebied van veiligheid.
- Aansluiten bij de voorbereiding op de realisatie van de woningbouwontwikkeling op het Antes-terrein.

2.7 Verkeer en parkeren

Voor de ontwikkeling van het plangebied is het belangrijk dat er sprake is van een goede bereikbaarheid en ontsluiting van de woongebieden en de voorzieningen. Om dit vroegtijdig in beeld te brengen is door Goudappel in diverse fases van het planproces verkeerskundig onderzoek uitgevoerd:

- Locatie-ontwikkeling Antes-locatie Poortugaal (bijlage 2);
- Vervolg locatieontwikkeling Antes- Poortugaal (bijlage 3);
- Nadere uitwerking verkeer en ontwerp Hof van Poortugaal (bijlage 4);
- Tekening toekomstige ontsluitingsroute (bijlage 5).

Ontsluiting naar de locatie

Door Goudappel is in 2022 een onderzoek 'vervolg locatieontwikkeling Antes- Poortugaal' uitgevoerd voor de locatie ontwikkeling Antes-Poortugaal. Vanuit dit onderzoek is geconcludeerd dat er circa 290-360 woningen kunnen worden toegevoegd zonder aanpassingen aan het huidige wegennet.

Het plan gaat uit van maximaal 525 woningen. Zodoende is onderzoek uitgevoerd naar een nieuwe ontsluitingsroute. Een van de uitgangspunten was dat de huidige hoofdentree (ten westen van de Schroeder van de Kolklaan) afgesloten wordt voor doorgaand autoverkeer. Inmiddels is de hoofdentree daadwerkelijk afgesloten voor autoverkeer en fungeert als fietspad.

Er is gekozen om een ontsluitingsroute toe te voegen via de sportvelden (zie onderstaand figuur). Voor deze ontsluitingsroute Sportveldweg is gekozen in combinatie met maatregelen om de ontsluiting via de Schroeder van der Kolklaan minder aantrekkelijk te maken. De aanleg van de Sportveldweg wordt met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Omdat uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe ontsluitingsweg nodig is vanaf 290 tot 360 woningen, is in de regels van het bestemmingsplan de aanleg verplicht gesteld. In de bestemming Woongebied is in artikel 12.5.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld dat de nieuwe ontsluitingsweg via de sportvelden gerealiseerd dient te zijn voor de ingebruikname van de 291^e woning en deze weg in stand dient te worden gehouden.

Tijdens het participatieproces heeft op 19 april 2023 een bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij het thema verkeer centraal stond. Gedurende de bijeenkomst werden ideeën, wensen en aandachtspunten verzameld van bewoners en belanghebbenden met betrekking tot de verkeersontsluiting van Hof van Poortugaal. De inbreng en de punten die tijdens deze

participatiebijeenkomsten werden verzameld, dienen als input voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de nieuwe weg. Aanvullend heeft ook een gesprek plaatsgevonden met de sportvereniging SV Poortugaal om grip te krijgen op de parkeerbehoefte van de vereniging en andere aandachtspunten bij de nieuwe ontsluitingsroute.



Figuur 9: Weergave nieuwe ontsluitingsroute, Sportpolderpark (bron: Goudappel)

Verkeer

In het plangebied is een hoofdontsluitingsroute vormgegeven. Deze hoofdontsluiting is de belangrijkste route door het gebied en zal daarnaast mogelijk ook de busroute worden. De route is in het bestemmingsplan op de verbeelding opgenomen door middel van een functieaanduiding en loopt vanaf de bestaande kruising met Albrandswaardsedijk (waar ook de nieuwe ontsluitingsroute Sportveldweg zal aantakken), langs de woongebieden en door het maatschappelijke deel. De route zal worden uitgevoerd met een vrijliggend voetpad.

Voor de wegen in het plangebied zal een 30 km/uur regime gelden. Daarnaast blijft de ontsluiting aan Kijvelandsekade bestaan voor toegang naar de intensieve zorgfuncties in het westelijk deel van het plangebied.

Analyse toekomstige verkeersdruk

Op basis van het verkeersmodel is de verkeerssituatie voor 2030 gemodelleerd conform het vlekkenplan. Twee scenario's zijn gemodelleerd:

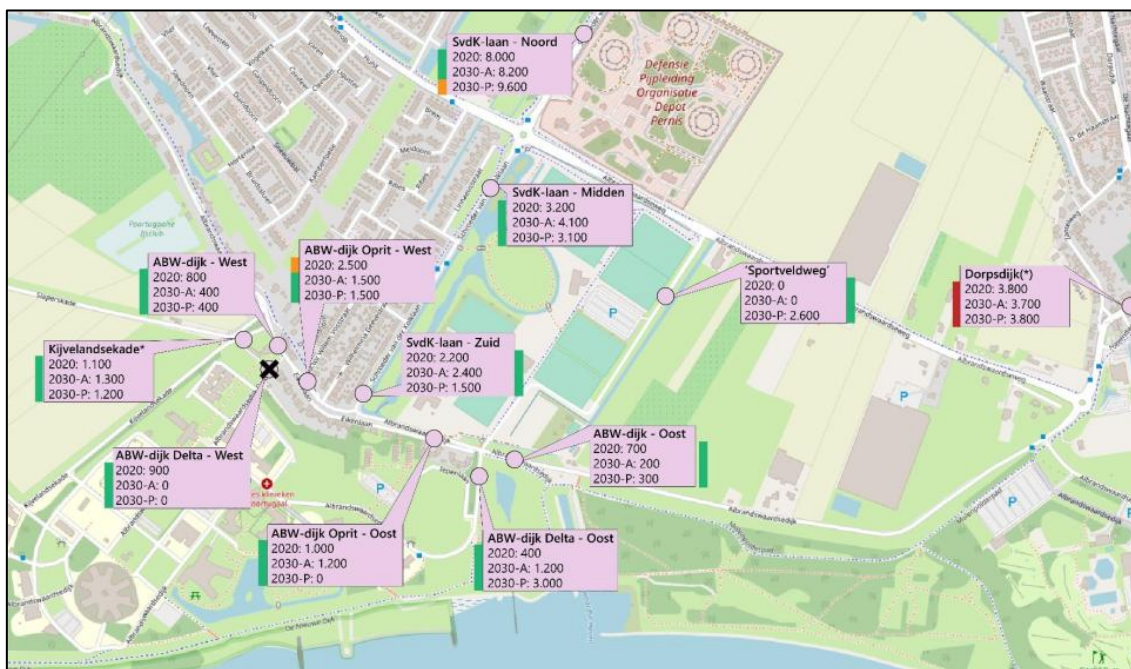
1. Met alleen de verandering van de zorgfunctie van Antes en Fivoor (de autonome situatie);
2. Ontwikkeling Hof van Poortugaal in combinatie met de nieuwe ontsluitingsroute en verkeersmaatregelen (de plansituatie).

Uitgangspunt bij beide scenario's is de afsluiting van de oude hoofdentree en de veranderingen van Antes en Fivoor conform Figuur 10:. Figuur 10 geeft een weergave van de wijzigingen die gaan plaatsvinden in de zorgfunctie op de locatie.

Ontwikkeling 2023-2030	Patiënten	Medewerkers	Bezoekers
Antes	-10	+16	-3
Fivoor	+48	+48	+13
Verandering zorgfunctie	+38	+64	+10
Totaal zorgfunctie	726	511	158
Groei	5,5%	14,3%	6,8%

Figuur 10: Ontwikkeling zorgfuncties Antes en Fivoor tussen 2023 en 2030 (Staat.BV, 2023)

Onderstaand figuur geeft een weergave van de resultaten van de verkeersanalyse. In figuur 11 zijn ook de resultaten van het basisjaar 2020 opgenomen.



Figuur 11: Resultaten verkeersdruk per etmaal 2020 (huidig) en 2030 (A=autonoom en P= met plannen Antes locatie) (Bron: Goudappel). Kleuren geven aan of de verkeersdruk binnen de wenselijke grenswaarde valt o.b.v. Wegenscan (groen: voldoet, oranje: binnen de 10% marge om de grenswaarde en rood als het de maximaal wenselijke intensiteit overschrijdt). Afkortingen straatnamen: ABW-dijk – Albrandswaardsedijk, ABW-weg – Albrandswaardseweg, SvdK – Schroeder van der Kolklaan.

* Op de Kijvelandsekade is het verschil tussen de plansituatie en autonome situatie 10 voertuigen per etmaal, maar door afronding lijkt dit meer.

** Er zijn geen verkeersstellingen gehouden op de Dorpsdijk in Rhoon, waardoor de waarde uit het verkeersmodel mogelijk niet de werkelijkheid benadert

Verkeersdruk Albrandswaardsedijk

Uit de verkeersanalyses blijkt dat de verkeerssituatie in 2030 ruim onder de maximaal wenselijke verkeersintensiteit blijft door de genomen verkeersmaatregelen. In het scenario waarin alleen de zorgfunctie verandert, maken nog ca. 1.500 mvt/etmaal gebruik van de dijkopgang, ruim onder de maximaal wenselijke intensiteit van 2.500 mvt/etmaal ($\pm 10\%$). De ontwikkeling van Hof van Poortugaal leidt niet tot meer verkeer op de dijkopgang door de afsluiting van de Albrandswaardsedijk nabij kinderopvang Partou.

Verkeersdruk Schroeder van der Kolklaan

Het deel van de Schroeder van der Kolklaan met woningen direct aan de weg, tussen de Albrandswaardsedijk en de Van Leeuwenhoekstraat, kent in verband met de leefbaarheid en

verkeersveiligheid een maximaal wenselijke verkeersintensiteit van 4.000 mvt/etmaal ($\pm 10\%$). Uit de verkeersanalyse blijkt dat er in de autonome situatie ca. 2.400 mvt/etmaal te rijden, wat in lijn is met de verkeerstellingen uitgevoerd in 2021 door Goudappel (opgehoogd voor corona).

De woningen aan de Schroeder van der Kolklaan tussen de Van Leeuwenhoekstraat en Albrandswaardseweg liggen verder van de weg af, waardoor de maximaal wenselijke verkeersintensiteit hier ca. 6.000 mvt/etmaal ($\pm 10\%$). Bij ontwikkeling van de zorgfunctie is de prognose dat hier ca. 4.100 mvt/etmaal gaat rijden. Bij de ontwikkeling van Hof van Poortugaal neemt het verkeer op de Schroeder van der Kolklaan af tot ca. 3.100 mvt/etmaal als gevolg van de geplande verkeersmaatregelen. Ook hier geldt dat de verkeersintensiteit ruim voldoet aan de wenselijke grenswaarde.

De verkeersintensiteit bij de Schroeder van der Kolklaan tussen de rotonde Albrandswaardseweg en Oranje Nassaulaan is ca. 10.000 mvt/etmaal ($\pm 10\%$). In beide scenario's ligt de verkeersintensiteit onder de maximaal wenselijke intensiteit en zijn hierom geen maatregelen nodig.

Effect rijkswegen en provinciale wegen

Door de ontwikkeling van Hof van Poortugaal neemt het verkeer op etmaalniveau op de Groene Kruisweg toe met ca. 2% tot 3%. Op de A15 neemt het verkeer toe met ca. 1% tot 2% in het etmaal.

Analyse kruispuntenafwikkeling

Voor de afwikkeling van het verkeer zijn kruispunten in het stedelijk gebied maatgevend. Daarom is nagegaan of de kruispunten Schroeder van der Kolklaan – Groene Kruisweg en Schroeder van der Kolklaan – Oranje Nassaulaan en de rotonde Schroeder van der Kolklaan – Albrandswaardseweg voldoende capaciteit hebben om het toekomstige verkeersaanbod te verwerken.

Door Goudappel zijn analyses uitgevoerd voor beide kruispunten en de rotonde Schroeder van der Kolklaan- Albrandswaardseweg. Geconcludeerd kan worden dat de afwikkeling voor beide kruispunten en voor het verloop van de rotonde wordt voldaan aan de wenselijke grenswaarde. In bijlage 4 'Nadere uitwerking verkeer en ontwerp' is dit nader toegelicht.

Parkeren

Algemeen

De gemeente Albrandswaard beschikt over een Handboek Verkeersmaatregelen (2012) waarin parkeernormen zijn opgenomen. Dit vastgestelde document is in eerste instantie leidend voor het berekenen van de hoeveelheid parkeerplaatsen van een ontwikkeling. De parkeernormen die in het handboek zijn opgenomen, zijn door de tijd ingehaald en zodoende niet meer op een gedegen manier te gebruiken. Om die reden is ervoor gekozen om de CROW-kencijfers (in dit geval ASVV, 2021) voor het plan te gebruiken, met als uitgangspunt de gemiddelde norm van 'matig stedelijk', 'rest bebouwde kom'. Er zijn recentere parkeerkencijfers van juli 2024, maar de berekening is daar nog niet op aangepast. De gemeente werkt aan nieuw parkeerbeleid waarin de recentere CROW kencijfers worden verwerkt.

Parkeernorm woonfunctie sociale huur

Naast de landelijk CROW-kencijfers heeft de provincie Zuid-Holland in de nieuwe omgevingsverordening vastgesteld dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in nieuwe sociale huurwoningen, er maximaal een parkeernorm gehanteerd mag worden van 0,7 autoparkeerplaats per woning (Art. 6.10b Parkeernorm sociale huur). Deze regeling geldt niet als lokaal vastgesteld beleid anders beslist. Omdat wordt gesteld dat de vigerende

parkeernormen van de gemeente Albrandswaard niet actueel genoeg zijn om goed te kunnen adviseren, zou dus uit moeten worden gegaan van het kencijfer van de provincie Zuid-Holland. Deze wijkt echter af van het CROW-kencijfer (ASVV, 2021) waardoor er voor de gemeente een onrealistisch beeld ontstaat. Als derde referentie wordt daarom de passendeparkeernorm.nl (Goudappel, 2020) gebruikt. Het is een tool waarmee parkeerkencijfers kunnen worden geraadpleegd die gebaseerd zijn op autobezit per wijk en woningtype (op basis van CBS-cijfers uit 2019). Gekeken naar wijken met dezelfde stedelijkheidsgraad en schildichtheid ('matig stedelijk', 'rest bebouwde kom') als Hof van Poortugaal, komt dat neer op een norm van 1,0 autoparkeerplaats per sociale huurwoning (exclusief 0,3 voor bezoekersparkeren). Zodoende is dat als norm gehanteerd voor het bestemmingsplan.

Parkeernormen woonfunctie overig

De genoemde uitgangspunten leiden tot onderstaande tabellen met parkeernormen voor appartementen en grondgebonden woningen. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein dient gebruik te worden gemaakt van de berekeningsaantallen bij woningen (ASVV, 2021), aangezien deze niet uitwisselbaar zijn.

Appartementen			
Functie	Typologie (CROW)	Norm bewoners	Aandeel bezoekers
Sociaal	Huur, appartement, sociale huur	1,0	0,3
Vrije sector huur klein	Huur, appartement, goedkoop	1,1	0,3
Vrije sector huur, midden	Huur, appartement, midden	1,1	0,3
Vrije sector koop, groot	Koop, appartement, duur	1,7	0,3

Grondgebonden			
Functie	Typologie (CROW)	Norm bewoners	Norm bezoekers
Rijwoning, beuk 5,10m	Koop, huis, tussen/hoek	1,6	0,3
Rijwoning, beuk 5,40m	Koop, huis, tussen/hoek	1,6	0,3
Rijwoning, beuk 5,70m	Koop, huis, tussen/hoek	1,6	0,3
3 [^] 1 kap	Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,8	0,3
2 [^] 1 kap	Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,8	0,3
Vrijstaande woning	Koop, huis, vrijstaand	1,8	0,3

Dubbelgebruik

Door gebruik te maken van CROW-aanwezigheidspercentages kan er berekend worden in welke mate er sprake is van uitwisseling tussen parkeerplaatsen van verschillende functies. Binnen de acceptabele loopafstanden voor wonen die de CROW-richtlijnen voorschrijven (100 - 250 meter) kunnen de parkeerplaatsen die horen bij de kantoor- en zorgfuncties dubbel worden gebruikt. Omdat er sprake is van grootschalige woningbouwontwikkeling kan dit ook tussen het bewoners- en het bezoekersparkeren. Hiervoor dient een parkeerbalans te worden aangeleverd. Toetsing hiervan vindt plaats bij de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Deelmobiliteit

Om de hoeveelheid parkeerplaatsen te reduceren kan worden ingezet op deelmobiliteit, al is dat niet het uitgangspunt. Dit kan tot 20% van de totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Hiervoor geldt dat één deelauto vijf privéauto's vervangt. Omdat die deelauto vervolgens wel geparkeerd moet worden, komt dat neer op vier parkeerplaatsen minder per toegepaste deelauto. Ook dient bij de implementatie rekening te worden gehouden met de maximaal wenselijke loopafstand voor woonfuncties volgens de CROW-richtlijnen (100 - 250 meter).

Rekenvoorbeeld wonen – met dubbelgebruik (zonder toepassing van deelmobiliteit)

Uitgaand van het programma uit onderstaand schema en het gebruiken van de normen volgens de genoemde uitgangspunten kan de volgende berekening worden gemaakt. In dit rekenvoorbeeld wordt uitgegaan van maximale uitwisseling tussen verschillende functies. Het onderstaande rekenvoorbeeld is niet de definitieve situatie en verkaveling en geldt enkel als voorbeeld van hoeveel parkeerplaatsen er nodig zouden zijn, uitgaande van een voorbeeldverdeling van het programma van in totaal 525 woningen. Ook de voorbeelden van aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen in de definitieve situatie anders zijn. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen met de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Toetsing hiervan vindt plaats bij de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

Functie (CROW-typologie)	Aantal	Hoeveelheid pp bewoners	Hoeveelheid pp bezoekers	Hoeveelheid pp op eigen terrein	Hoeveelheid pp bewoners (ex. eigen terrein)	Hoeveelheid pp in de openbare ruimte
Sociaal	170	170,0	51,0	0,0	170,0	221,0
Vrije sector huur klein	15	16,5	4,5	0,0	16,5	21,0
Vrije sector huur, midden	15	16,5	4,5	0,0	16,5	21,0
Vrije sector koop, groot	65	0,0	19,5	110,5	0,0	19,5
Rijwoning, beuk 5,10m	40	64,0	12,0	0,0	64,0	76,0
Rijwoning, beuk 5,40m	35	56,0	10,5	0,0	56,0	66,5
Rijwoning, beuk 5,70m	65	104,0	19,5	0,0	104,0	123,5
3 [^] 1 kap	10	18,0	3,0	6,7	11,3	14,3
2 [^] 1 kap	85	153,0	25,5	25,5	25,5	51,0
Vrijstaande woning	25	47,5	7,5	45,0	2,5	10,0
Totaal	525	756,0	157,5	289,7	466,3	623,8

Zorgfunctie parkeren

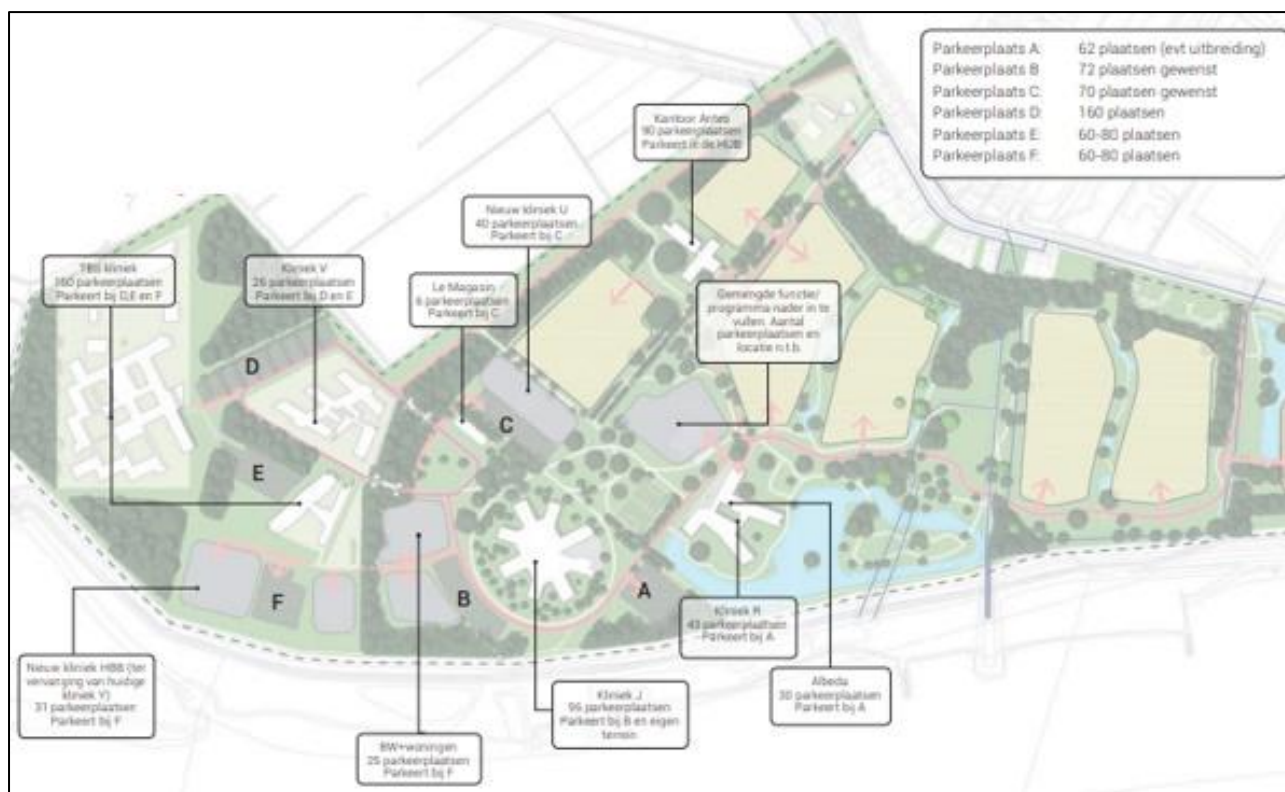
Voor de zorgvoorziening zijn geen duidelijke normen. De functies zijn zo specifiek dat hier geen algemene normen op van toepassing zijn. In de NvU is op basis van kennis en ervaring van Antes/Parnassia bepaald welk aantal parkeerplaatsen nodig is. De NvU is als bijlage 1 toegevoegd. Een deel van het aantal parkeerplaatsen is al aanwezig en er wordt, gefaseerd en afgestemd op de beoogde nieuwbouw, nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. In de NvU is aangegeven dat voor de zorgfunctie sprake is van een totale behoefte van circa 582 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen voor de zorginstellingen worden geclusterd gesitueerd tussen de gebouwen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient aangetoond te worden dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen voor het gewenste programma.

Toetsing

In de regels van het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat voor elke functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien de ASVV publicatie niet voorziet in een parkeernorm voor een specifieke functie, is het mogelijk voor het bevoegd gezag om een parkeernorm vast te stellen. Daarmee is de mogelijkheid om voor de zorgfuncties op maat

gemaakte normen te hanteren op basis van daadwerkelijk gebruik en aanwezigheid. Ook is opgenomen in de regels dat dubbelgebruik mag worden toegepast op basis van de aanwezigheidspercentages en onder voorwaarde dat de parkeervoorzieningen op een acceptabele loopafstand zijn gelegen (CROW 150-200m).

De diverse verkeersonderzoeken van Goudappel zijn als separate bijlagen toegevoegd.



Figuur 12: Parkeerbehoefte en -verdeling zorggebouwen (bron: NvU)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

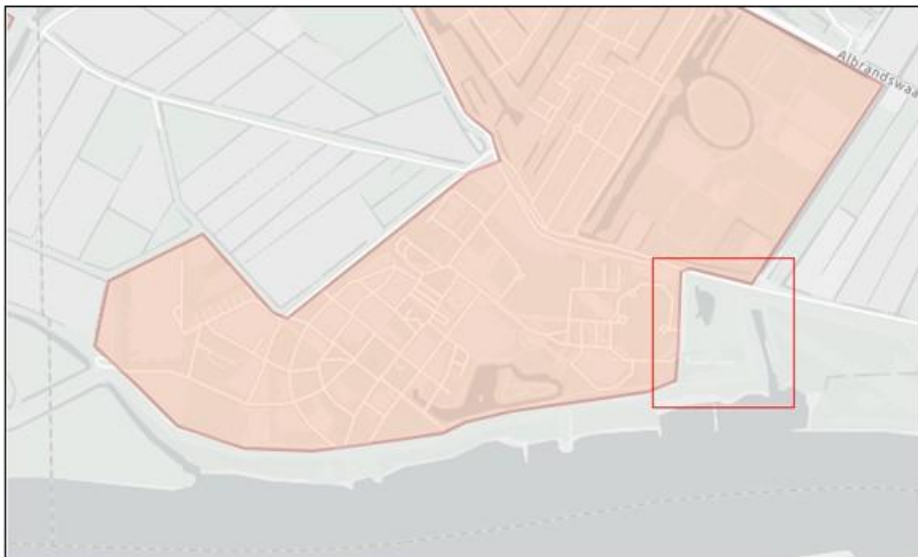
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6, lid 2 t/m 4. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden: zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moet worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte). Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 525 woningen verdeeld over verschillende woonclusters. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor een laddertoets noodzakelijk is.

Ligging bestaand stedelijk gebied

Het plan wordt voor het grootste deel binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld, zoals aangegeven op de kaart waarop de Provincie Zuid-Holland de huidige stads- en dorpsgebieden heeft aangeduid. De onderstaande figuur illustreert deze kaart.



Figuur 13: Weergave plangebied bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (bron: provincie Zuid-Holland)

Een gedeelte van het plangebied, deelgebied 5 Aan de rivier, valt niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het voornemen is om ook in dit gedeelte van het plangebied een wooncluster te realiseren. Voor het hele plan geldt een motivering of sprake is van voldoende behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling en voor het gedeelte van het plan buiten het bestaand stedelijk gebied geldt aanvullend een motiveringsplicht waarom deze woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren zijn.

Onderbouwing behoefte - woningprognose

In het Regioakkoord 2018-2030 (Vastgesteld tijdens Regiotafel Wonen op 23-01-2019) maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. Bij de ondertekening van het regioakkoord heeft Albrandswaard haar bod definitief gemaakt, waarbij wordt toegewerkt naar 650 nieuwe woningen in 2030.

De regionale afspraken zijn gemaakt op basis van de provinciale woningbehoefteraming WBR 2016. Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Rotterdamse regio behoefte is aan 61.150 woningen. De nieuwe raming komt hoger uit dan die uit 2019, wat betekent dat er in de gemeente Albrandswaard ook meer woningen nodig zijn. Op basis van de WBR 2021 is er plancapaciteit voor bijna 4.000 woningen in de gemeente Albrandswaard.

Er zijn meer woningen nodig, gelet op de druk op de woningmarkt. In 2021 is een nieuwe Regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities. Het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling. De gemeenten is gevraagd een (indicatief) bod op te stellen. De Antes-locatie is onderdeel van dit bod van de gemeente en is in de woningprognose opgenomen als locatie waar (indicatief) 500 woningen te realiseren zijn, inclusief 166 sociale

huurwoningen.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 525 woningen, onderverdeeld in meerdere losse woongebieden ingebed in het groen. Door het gebied komt een nieuwe ontsluitingsstructuur die de losse woongebieden verbindt en het gebied ontsluit. Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 is in de NvU een stedenbouwkundige opzet uitgedacht waarin er in het plangebied vijf woongebieden komen, waaronder één klein woongebied net buiten het bestaand stedelijk gebied. Voorafgaand aan de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet zijn verschillende schetsontwerpen gemaakt, waarbij een bandbreedte van het aantal woningen was verkend. Op basis van de uitgangspunten om te komen tot een groen dooraderd woongebied met een diversiteit aan typologie, is beoordeeld wat het maximaal aantal woningen kan zijn in het plangebied en hoe deze het beste te verdelen zijn over het gebied.

Kwantitatief gezien maakt het bestemmingsplan 25 woningen extra mogelijk dan het indicatieve bod van 500 dat is opgenomen in de regionale woningbouwprognose. Het bod was echter niet bedoeld als een limiet maar als een indicatie om aan te geven wat er op de locatie mogelijk is. Omdat een bestemmingsplan maximale mogelijkheden dient vast te leggen en geen bandbreedte, is ervoor gekozen om uit te gaan van een aantal van 525, wat ook is vastgelegd in de vastgestelde Ontwikkelstrategie. De vraag naar nieuwe woningen in de regio is echter dusdanig hoog, zoals blijkt uit de recente woningprognose om ook deze 25 woningen extra te verantwoorden.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Een deel van de opgave voor Hof van Poortugaal is buiten het bestaand stedelijk gebied geprojecteerd. Er is een totaalvisie voor het plangebied gemaakt, waarbij er in de stedenbouwkundige opzet een evenwichtige verdeling van de woonclusters is uitgedacht. Door een vijfde wooncluster net buiten het bestaand stedelijk gebied vorm te geven, kan de dichtheid op de andere clusters lager blijven, wat zorgt dat er meer ruimte is voor groen en water.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk gestapelde woningbouw tegen de bestaande woningen te realiseren. Ook past het niet bij het karakter van het gebied om een te grote clustering van appartementen te maken. Hierdoor wordt het aandeel grondgebonden woningen sterk teruggedrongen en ook aan die typen woningen is in het gebied behoefte. Daarbij zorgt een grote dichtheid in de rest van het gebied tot een te grote parkeerdruk. Een spreiding van dichtheid en appartementen over het gebied is daarmee noodzakelijk. Ook zijn er bestaande groene bosplantsoenen die vanuit ecologische waarde ondersteunend zijn aan het groene karakter en ondersteunen bij het behouden van de bestaande buffers. Deze groene bosplantsoenen zullen worden behouden en in het voornemen zijn er nieuwe groenzones in het middengebied uitgedacht die de kwaliteit en leefbaarheid van het nieuwe woongebied ten goede komen.

Het wooncluster aan de oostzijde is dan ook een onlosmakelijk onderdeel van de totale opgave en ook nodig om bij te dragen aan het oplossen van de grote woningnood in de gemeente en de regio. De woningbouw in het plangebied is nodig om de woningprognose haalbaar te maken en levert ook een grote bijdrage aan de opgave voor de sociale huursector.

Ook zijn er geen reële alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk die als alternatief gelden voor de hier voorziene woningbouw. Los van dat het wooncluster onderdeel uitmaakt van het totale aantal woningen dat in Hof van Poortugaal kan komen, zullen andere alternatieve locaties waar woningbouw mogelijk is, ook al zelf nodig zijn om de gemeentelijke woningbouwopgave in te kunnen vullen. Daar komt bij dat het gaat om een klein gebied en zal

de woningbouw hier, net als voor de rest van het gebied, zeer zorgvuldig worden ingebed in het aanwezige groen.

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het opgenomen woonprogramma en ook zijn er geen reële alternatieven voor het wooncluster dat buiten het bestaand stedelijk gebied is geprojecteerd, zonder dat dit ten koste gaat van de uitgangspunten voor het nieuwe woongebied of het totaal aantal woningen dat te realiseren is.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma en een Omgevingsverordening. De plannen zijn allen in werking getreden per 15 maart 2022 en sindsdien geregeld gewijzigd. Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de versie die geldend is op 1 januari 2025.

De Herziening 2021 Omgevingsbeleid heeft betrekking op meerdere onderwerpen. De belangrijkste onderwerpen zijn: ruimtelijke kwaliteit, bedrijventerreinen, grote ruimtevragers, optimalisatie woningbouwplannen, sociaal en betaalbaar wonen, molenbiotopen, bos en bomen, gezond en veilig, externe veiligheid, recreatiewoningen, mobiliteit, boom- en sierteeltgebied Boskoop en grote buitenstedelijke bouwlocaties.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Zoals op figuur 14 is weergegeven valt het plangebied onder zeekleipolderlandschap (rivierendeltalandschappen) volgens de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

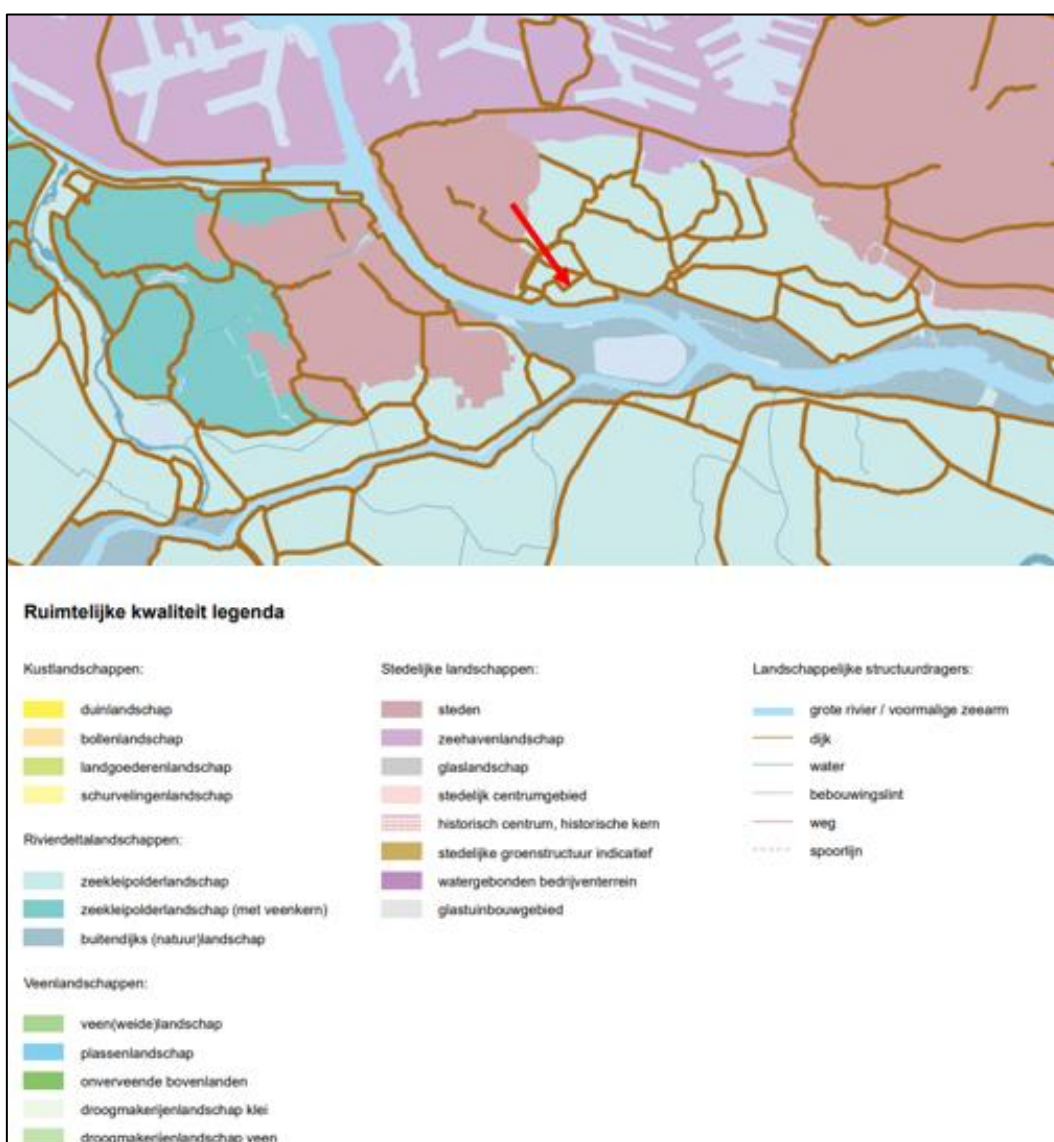
De volgende richtpunten gelden hier:

- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Beoordeling planvoornemen

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

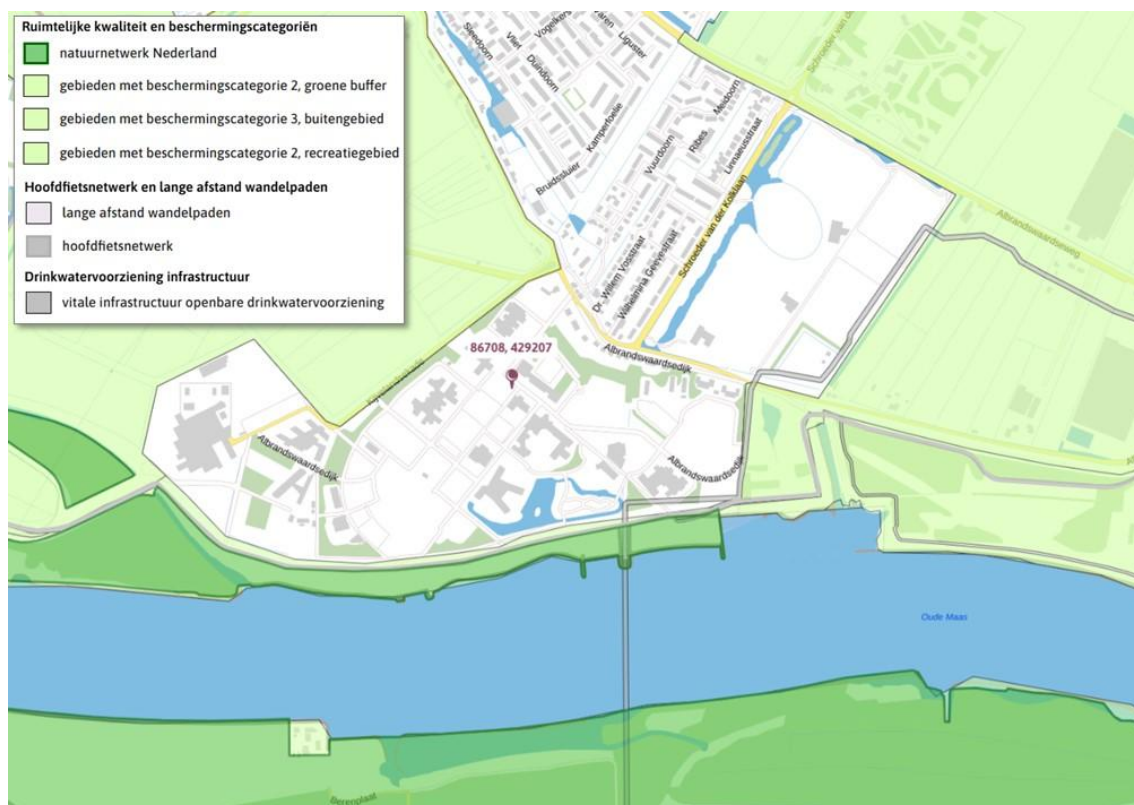
Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het betreft hier een binnenstedelijke herstructurering waarbij het inzet op het beter benutten van de ruimte door de beoogde verdichting en toevoegen van functies. Het planvoornemen wordt voor het grootste deel binnen bestaand dorps- en stadsgebied gerealiseerd en biedt de mogelijkheid om te voorzien in een grote woningbouwbehoefte.



Figuur 14: Ruimtelijke kwaliteit (Omgevingsvisie Zuid-Holland, herziening 2021) met indicatieve aanduiding plangebied met rode pijl

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft haar regels staan in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (laatst gewijzigd op 1 januari 2025, te raadplegen via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR730926>). Er zijn meerdere artikelen uit de verordening van toepassing op het bestemmingsplan. Hieronder zijn de artikelen genoemd.



Figuur 15: Uitsnede Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

- inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Art. 7.43b aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie.

- Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
- Een omgevingsplanplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.43d (motivering locatiekeuze bij aanpassen en transformeren)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat deze een zorgvuldige afweging over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van de locatie en de effecten van de ontwikkeling daarop.
2. Het eerste lid is alleen van toepassing als:
 - a. er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen of transformeren; of
 - b. één of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in bijlage IX, onder A, in het geding zijn.

Artikel 7.43e (randvoorwaarden bij aanpassen en transformeren)

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij een ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- b. wegnemen van verharding;
- c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:
 1. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen de locatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten de locatie worden betrokken in de motivering;
 2. als aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Artikel 7.43e (randvoorwaarden bij aanpassen en transformeren)

Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij een ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- e. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- f. wegnemen van verharding;
- g. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- h. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij:
 3. aanvullende maatregelen worden getroffen binnen de locatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten de locatie worden betrokken in de motivering;
 4. als aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

Toets aan de verordening

De ontwikkeling van Hof van Poortugaal ligt voor het grootste deel binnen het bestaand stedelijk gebied. Een klein deel van de woningbouw, te weten deelgebied 5, is geprojecteerd buiten bestaand stedelijk gebied. Hier gelden meerdere beschermingsregimes uit de verordening, te weten:

- Buitengebied (categorie 3)
- Groene buffergebied (categorie 2)
- Recreatiegebied (categorie 2)

Om te beoordelen of sprake is van inpassen, aanpassen of transformeren, is in aanvulling op de tekst uit artikel 7.43c het Werkboek Ruimtelijke kwaliteit geraadpleegd². Door de voorgenomen ontwikkeling zal het groengebied blijven functioneren als stedelijk groen aan de rand van het bebouwd gebied, met een recreatieve functie. De recreatieve functie van het gebied zal worden versterkt, wat in overeenstemming is met de gebiedsidentiteit die hier is toegewezen (zie Gebiedsprofiel IJsselmonde, d.d. juli 2013).

Met de provincie is afgestemd over het plan in het kader van de ingediende zienswijze en zij geven aan dat de voorgenomen woningbouw in het groene buffergebied gezien dient te worden als 'transformeren'. In het Werkboek Ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat bij transformatie er een compleet nieuwe toekomst voor het gebied ontstaat; een nieuwe gebiedsidentiteit gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. Ook al is daar in dit geval geen sprake van en blijft het gebied waarbinnen de woningbouw is voorzien, de bestaande identiteit behouden, is voor de verdere toetsing alsnog uitgegaan van transformatie. Transformatie is niet mogelijk binnen gebieden met beschermingscategorie 2 (groene buffergebied en binnen recreatiegebied). Zodoende is het plan in strijd met artikel 7.43b.

In de verordening is onder artikel 7.86 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen wanneer een plan in strijd is met een van de bepalingen in afdeling 7.3, waaronder art. 7.43b. Dit betreft de zogenaamde balansregeling:

"Een omgevingsplan kan voorzien in activiteiten waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de bepalingen in afdeling 7.3 van deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelen van deze bepalingen."

De gemeente kan hier gebruik van maken in situaties waar enige nadere afwegingsruimte nodig is om ontwikkelmogelijkheden niet geheel op slot te zetten, als dit onwenselijk zou zijn vanwege andere aspecten die de provinciale belangen ondersteunen. Dit is het geval. Het plan maakt een fors aantal woningen mogelijk in de sociale sector en per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het toevoegen van 525 woningen in Hof van Poortugaal is noodzakelijk om de vernieuwing van het zorgterrein te financieren en te voldoen aan de gewenste programmering. Binnen bestaand stads- en dorpsgebied en de kaders die hier gelden is dit aantal niet goed te realiseren. Wat de impact is op het gebied buiten het BSD en hoe de ruimtelijke kwaliteit in totaliteit per saldo verbetert, is nader onderbouwd in de volgende paragrafen.

Impact van de ontwikkeling van deelgebied 5

Het bestemmingsvlak waar de woningbouw op is geprojecteerd, is ongeveer 6.500 m², nog geen 25% van het groengebied. Waar de nieuwe woonbebouwing mag komen is beperkt door

² <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/30016/werkboekruimtelijkekwaliteit.pdf>

uit te gaan van een beperkt bestemmingsvlak. Hier zijn enkel gestapelde woningen toegestaan, zodat de impact op maaiveld ook beperkter is dan wanneer er woningen met tuin zouden komen. In het stedenbouwkundige schetsontwerp is voor deelgebied 5 gekeken naar het Gebiedsprofiel IJsselmonde. In het gebiedsprofiel is op de kaart van het vrijetijdslandschap de locatie aangeduid als 'Dagrecreatie'. Dit deelgebied is nu echter niet openbaar toegankelijk. De dagrecreatie gaat via het bestaande fietspad om de locatie heen. Dat fietspad vormt geen onderdeel van het plangebied. Met de ontwikkeling wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel. De recreatieve ruimte van Hof van Poortugaal wordt sterker verbonden met de Johannapolder. De bestaande waterpartij blijft grotendeels behouden evenals de meeste bomen. Een deel van de bomen zal wel moeten wijken voor de nieuwbouw, maar herplant in het gebied is mogelijk. Zo wordt het onderdeel van het recreatiegebied dat er ten oosten en zuiden ligt. De nieuwe bebouwing zal hier als een compact cluster vrij in het groen komen. Er wordt gedacht aan appartementen, waardoor een beperkter grondoppervlakte bebouwd hoeft te worden en het maaiveld vrij blijft van erfbebouwing en erfafscheidingen. Parkeren zal hier onder de bebouwing worden opgelost. Dit alles zorgt ervoor dat er sprake blijft van zicht op het groene landschap er omheen.

De exacte positie van de bebouwing wordt mede bepaald op basis van de bomeninventarisatie. Bij inrichting van het groen is er aandacht voor bestaande ecologische waarden en het toevoegen van nieuwe waarden door het realiseren van een biodiverse inrichting.

De aanwezige recreatiestructuren en kwaliteiten (zie H2 toelichting) worden benut en verder versterkt met de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt ingezet op het vergroten van de verbondenheid met het bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling van Hof van Poortugaal wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel. Nieuwe routes door het gebied worden mogelijk waardoor een intensiever netwerk ontstaat en ook de rest van het groenblauwe raamwerk van Hof van Poortugaal onderdeel gaat vormen van het recreatienetwerk. De ontwikkeling van Hof van Poortugaal en het betrekken van het oostelijk deelgebied past, door het toevoegen van groen en routes in het gebied, goed binnen de ambities van het Gebiedsprofiel IJsselmonde. Het zorgt voor uitbreiding van recreatieve voorzieningen, verbinden van stedelijk groen en vergroten van diversiteit in groengebieden.

Zoals beschreven in de onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, is dit wooncluster een onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied Hof van Poortugaal. Er is een totaalvisie voor het plangebied gemaakt, waarbij er in de stedenbouwkundige opzet een evenwichtige verdeling van de woonclusters is uitgedacht. Door een vijfde wooncluster net buiten het bestaand stedelijk gebied vorm te geven, kan de dichtheid op de andere clusters lager blijven, wat zorgt dat er meer ruimte is voor groen en water. Ook zijn er bestaande groene bosplantsoenen die graag behouden worden. Daarnaast zijn er nieuwe groenzones in het middengebied uitgedacht die de kwaliteit en leefbaarheid van het nieuwe woongebied ten goede komen. Het wooncluster aan de oostzijde is dan ook onderdeel van de totale opgave en nodig om bij te dragen aan het oplossen van de grote woningnood in de gemeente en de regio.



Figuur 16: Weergave bestemmingsvlak Woongebied van deelgebied 5



Figuur 17: indicatief schetsontwerp (Wissing)

Doel voor de locatie is drieledig, namelijk het beschermen van ecologische waarden, het gebied activeren als recreatieruimte en het toevoegen van een compact ensemble woningen. Zoals aangegeven is de wens om hier slechts 25% van het gebied te bebouwen met een cluster van losse gebouwen op een gemeenschappelijke parkeergarage. Deze garage zal afgedekt worden met groen en qua beleving zal dus nog minder dan de 25% gebouwd oppervlak ervaren worden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten relevant, mede in lijn met de uitgangspunten uit het Gebiedsprofiel IJsselmonde:

- De positie van de gebouwen is zodanig dat waardevolle boomstructuren aan de zuidzijde behouden blijven.
- Tussen de gebouwen door dienen zichtlijnen open te blijven zodat de totale ruimte ervaarbaar blijft.
- Aandacht voor zicht van dijk naar rivier.
- Parkeren onder het ensemble, landschappelijk ingepast.
- Nieuwe paden worden toegevoegd voor voetgangers zodat het een open recreatief gebied wordt.

Impact op beschermingscategorie 2 recreatiegebied

Het Gebiedsprofiel IJsselmonde omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. In het gebiedsprofiel wordt op de kaart van het vrijetijdslandschap de locatie aangeduid als 'Dagrecreatie'. De locatie is nu echter niet openbaar toegankelijk en er is geen relatie met de haven vanwege de rivierdijk die ertussen ligt. Door het verloop van de dijk wordt het gebied als onderdeel van Hof van Poortugaal ervaren en niet als onderdeel van de open polder.

Met de ontwikkeling van Hof van Poortugaal wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel. Nieuwe routes door het gebied worden mogelijk waardoor een intensiever netwerk ontstaat en ook de rest van het groenblauwe raamwerk van Hof van Poortugaal onderdeel gaat vormen van het recreatienetwerk. De ontwikkeling van Hof van Poortugaal en het betrekken van het oostelijk deelgebied past, door het toevoegen van groen en routes in het gebied, goed binnen de ambities van het Gebiedsprofiel IJsselmonde. Het zorgt voor uitbreiding van recreatieve voorzieningen, verbinden van stedelijk groen en vergroten van diversiteit in groengebieden

Impact op beschermingscategorie 2 groene buffers

Binnen groene buffers zijn geen grootschalige ontwikkelingen toegestaan (zie art. 7.43k lid 1). In dit geval is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling (3 ha of groter), het gaat namelijk om een woonbestemmingsvlak van maximaal 6.500 m². Ook wordt de bufferfunctie van het gebied met de voorgenomen woningbouw niet onevenredig verstoord, want:

- In het voorliggende plan is sprake van een compact ensemble van gebouwen in een groene omgeving. Slechts 25% van het groene buffergebied wordt benut voor woningen die elders in het gebied geen plek kunnen krijgen. Hierbij is rekening gehouden met open zichtlijnen en het groene karakter van het gebied.
- a. er is een totaalplan waarbij groen en verstedelijking verweven zijn, zowel binnen het bestaand stedelijk gebied als er buiten (zie rapportage Wissing en bestemmingsplan). Het groene gebied zal door het vergroten van de verbondenheid een meerwaarde krijgen voor het nieuwe woongebied en functioneren als tegenhanger van de stedelijke dynamiek.
- b. De contrastwaarde met het stedelijk gebied is te vinden in de grote meerwaarde die er ontstaat door het bij de ontwikkeling te betrekken. Dit biedt kansen om te komen tot een meer verweven groenstructuur in plaats van het behouden van het solitaire en besloten karakter die het gebied nu heeft.

- c. de verbetering van de recreatiemogelijkheden biedt voor de nieuwbouw in Hof van Poortugaal een grote meerwaarde. De groengebieden binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied worden beter aan elkaar verknoopt. De wijziging van een maatschappelijke bestemming met (gesloten) klinieken naar een woongebied zorgt sowieso voor meer connecties en gebruik. Er komt veel openbaar toegankelijk gebied bij waar het prettig verblijven zal zijn. Zie ook de beschrijving hierboven waarin is ingegaan op de impact op de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde.

Conclusie lokale impact ontwikkeling Deelgebied 5

Met de voorgenomen opzet en ruimtelijke uitgangspunten is de impact op de groene buffer functie van het gebied zeer beperkt. Tevens zal door de voorgenomen ontwikkeling de recreatieve functie vergroot worden. Er is zodoende geen sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het buffergebied en het recreatiegebied. Het gaat dan ook om een relatief beperkte mate van afwijking ten opzichte van artikel 7.43b lid 2. Daarmee is er grondslag voor het gebruik maken van de balansregeling. De onderbouwing voor de balansregeling is hieronder beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit in het hele plangebied

Groenblauwe hoofdstructuur

De bestaande groenstructuren (de unieke plek aan het water/ relatie met de rivier en de stevige bosplantsoenen en waardevolle bomen), aangevuld met nieuwe groenstructuren, wordt tot hoofdstructuur van het gebied gemaakt. Binnen de stevige bosranden bevindt zich een open structuur met lange zichtlijnen waardoor de bosranden en het rivierenlandschap volop kunnen worden ervaren. De bestaande (historische) laan die voor het Antes-kantoor loopt tot aan de Albrandswaardsedijk, wordt behouden. Dit is ook één van de vleermuisroutes. Ook de vleermuisroute over de Kijvelandsekade en de oostelijk gelegen route via de bosrand richting de Oude Maas blijven behouden. Deze laatste wordt versterkt met extra bomen.

De dijk langs de Oude Maas is ook onderdeel van de groene hoofdstructuur. Deze structuur vormt een stevige groene rand en tevens een belangrijke recreatieve zone. Hier lopen lange wandel- en fietsroutes die aansluiten op de omgeving en het plangebied. Deze aansluitingen kunnen versterkt en uitgebreid worden.

Ook tussen de nieuwe woonvelden en bestaande gebouwen dient straks voldoende groen te blijven. De minimale maat tussen de woonvelden is 20 meter, maar op diverse plekken loopt deze op tot 50 á 100 meter. Aan noord- en zuidrand zijn de groene zones ook robuust van maat. Zo ontstaat ook voldoende ruimte voor de noodzakelijke waterberging, gewenste versterking van de ecologie en recreatie.

Omvang bestemming Groen

Op gebiedsniveau neemt de omvang van het Groen toe. In het huidige bestemmingsplan Poortugaal Dorp is binnen de plangrens van Hof van Poortugaal 30.100 m² bestemd als Groen. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van een oppervlakte van 201.800 m² Groen-1 en Groen-2 samen (dit is inclusief deelgebied 5). Dit is zodoende een enorme toename van het gebied waar planologisch de groene inrichting centraal staat en ook als zodanig is vastgelegd. De bescherming van de groene ruimte is daarmee ook beter geregeld. De afbeelding hieronder maakt dit visueel.



Figuur 18: visualisatie wijziging oppervlakte groen (Wissing)

Recreatie en openbare toegankelijkheid

Ook nemen de recreatieve mogelijkheden in het plangebied toe. In het plangebied is ruimte voor diverse aansluitingen op het netwerk van fiets en voetgangers op lokale schaal en ook gebied overstijgend. De feitelijke gebruikswijziging van zorgterrein met klinieken naar een nieuwe woonwijk leidt tot een vergroting van de openbare toegankelijkheid. De nieuwe openbare ruimte en de nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied leiden ertoe dat er meer en prettigere routes zullen zijn voor recreanten.

Icoonsoorten en bevorderen van de biodiversiteit

De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende wordt nagedacht over ecologische, waardevolle natuur in de nieuwe situatie. De iconsoorten gebruiken ze daarvoor als richtlijn. Dit is te implementeren door bijvoorbeeld kruidenrijk gras aan te leggen en te beheren (in plaats van gazons), gefaseerd maaibeheer van sloten (dus rietkragen laten staan bijv.), nestkasten in te bouwen (voor gierzwaluw, huismus, vleermuizen), donkere zones in te richten (geschikt als foerageergebied voor vleermuizen), te werken met hagen van groenblijvers (geschikt voor huismus).

Op hoofdlijnen is beoordeeld welke iconsoorten in het plangebied aanwezig zijn of waar potentie voor is. Bij elke iconsoort is aangegeven welk type habitat geschikt is voor deze soort. Kansrijke iconsoorten voor de gebiedsontwikkeling van Hof van Poortugaal:

- Argusvlinder en weidehommel (zit niet meer in de regio, maar is wel het boegbeeld van gefaseerd maaibeheer en kruidenrijk grasland. Andere graslandvlinders kunnen daar wel van profiteren en wie weet op termijn ook de argusvlinder, mochten ze weer toenemen).
- Blauwborst (aanleg van natuurvriendelijke oevers, moerasgebiedje)

- Dotterbloem en rietorchis (natuurvriendelijke oevers, vochtig graslandje (kan op hele kleine schaal al voor deze soort))
- Egel (veel struweel/strooisel, geen blad opruimen bijv., gefaseerd maaien (kort en lang gras), houtwalletjes)
- Gierzwaluw en huismus (standaard inbouwkasten van gierzwaluw en huismus in gevels metselen)
- Glassnijder: goede waterkwaliteit, natuurvriendelijke oevers met rietkragen (ook overjarig riet), bredere sloten, bij voorkeur nabij bos/struwelen (dekking)
- Konijn: kruidenrijk grasland, eventueel aanleg van zandbulten (ook gunstig voor veel bijensoorten en andere insecten)
- Meervleermuis, rosse vleermuis: vleermuisvriendelijke verlichting, geen verlichting naar grotere waterpartijen laten schijnen, standaard vleermuisvoorzieningen in woningen bouwen, donkere vliegrouetes (groenstructuren zoals sloten, bomenrijen)
- Merel: afwisseling van grasland, struweel en bos. Altijd rekening houden met broedseizoen bijv.
- Nachtegaal: struwelen, rustige hoekjes in het gebied zonder veel wandelpaden
- Roerdomp: natuurvriendelijke oevers, lange sloten met veel waterriet (niet, beperkt of gefaseerd baggeren), goede waterkwaliteit, rustige hoekjes zonder wandelpaden en verstoring, geen loslopende honden

In het bestemmingsplan wordt de exacte inrichting van de gronden niet vastgelegd, maar wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van de woongebieden en de herstructurering van de zorgfuncties. De gemeente hecht grote waarde aan het bevorderen van de biodiversiteit en zal bij de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan met de initiatiefnemer zorgen dat er aandacht is voor de icoonsoorten en de benodigde habitat. Hiervoor zal advies worden ingewonnen om te komen tot natuurinclusieve inrichting zoals bloemrijk gras, natuurvriendelijke oevers, mantelzoomvegetaties langs bossen (dus een natuurlijke overgang van bos naar grasland), struwelen, hagen, etc. Er zijn veel manieren om op een klein oppervlak een grote natuurwaarden te creëren. Hoe precies, komt dan ook aan bod in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. In artikel 12.2.3 is wel de verplichting toegevoegd dat in de uitwerking tot deze documenten beschreven wordt hoe de biodiversiteit in het gebied wordt bevorderd.

Bomen

De bomen in het plangebied zijn geïnteriseerd. Door het behouden van het overgrote deel van de bomen is er voldoende schaduw en wordt oververhitting en verdamping voorkomen. De exacte positie van de bebouwing in deelgebied 5 wordt mede bepaald op basis van de bomeninventarisatie.

Borging in het bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan is het oppervlak aan gronden waar gebouwd mag worden drastisch beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Poortugaal Dorp (zie figuur 19). Er zijn twee nieuwe groenbestemmingen opgenomen ten behoeve van het vergroten van de ecologische ruimte en ruimte voor de recreatieve routes. Groen-1 ligt over de hoofdgroenstructuur aan de randen en bestaand bosplantsoen, zoals de dijk, de schapenweide en de zone tussen de achtertuinen van de woningen aan de Albrandswaardsedijk en de nieuwe woongebieden. Groen-2 ligt op het groen tussen de woongebieden en de gebieden waar de zorgklinieken staan en komen. Dit is nieuw aan te leggen groengebied en zal ook meer recreatief medegebruik kennen vanuit de woongebieden en zorgklinieken. De beide bestemmingen hebben in totaal een oppervlakte van ruim 200.000 m² (nameten). In het huidige bestemmingsplan is dit ongeveer 30.000 m². Er is zodoende een toename van 170.000 m² aan

groenbestemming.



Figuur 19: links huidige bestemmingsvlak Maatschappelijk, rechts de situatie in het nieuwe bestemmingsplan Hof van Poortugaal

Het nieuwe bestemmingsvlak Woongebied voor deelgebied 5 kent een beperkt oppervlak, zodat zoveel mogelijk van het gebied groen blijft. Parkeren in gebouwde vorm onder en tussen de bouwblokken, binnen het bouwvlak.

In de bestemming Woongebied is opgenomen dat tuinen tot maximaal 50% mogen worden verhard. De bestaande laanstructuur binnen het middelste woongebied is beschermd. Hier is op de verbeelding een aanduiding opgenomen waarmee is geregeld dat de bomen behouden dienen te blijven. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in art. 12.2.3 waarin is geregeld dat er een beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte dient te zijn vastgesteld door het college van B&W voordat gebouwd kan worden. In deze documenten wordt nader gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit. Dit is aangevuld met de verplichting dat er ingegaan dient te worden op hoe de biodiversiteit in het plangebied wordt bevorderd.

Conclusie toets aan verordening en balansregeling

De ontwikkeling van woningbouw in deelgebied 5 is in strijd met artikel 7.43b van de provinciale verordening. Daarom wordt gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit artikel 7.86 (Balansregeling). De gemeente kan hier gebruik van maken in situaties waar enige nadere afwegingsruimte nodig is om ontwikkelmogelijkheden niet geheel op slot te zetten, als dit onwenselijk zou zijn vanwege andere aspecten die de provinciale belangen ondersteunen.

Met de ontwikkeling van Hof van Poortugaal wordt de ruimtelijke kwaliteit in het hele plangebied vergroot. Het gesloten Antes-terrein wordt voor een groot deel getransformeerd naar een woongebied met groenblauwe dooradering. Daarmee zal het merendeel openbaar toegankelijk worden en onderdeel worden van het netwerk van groene ruimten en groene routes in aansluiting op de groene bufferzone. Daarmee wordt de functie van de groene buffer versterkt. Ook verbeteren de recreatieve mogelijkheden in het gebied. Per saldo is er sprake van een grote toename aan oppervlakte groenbestemming, van 30.100 naar 201.800 m² bestemmingsoppervlak (dit is inclusief deelgebied 5). Daarmee is er per saldo sprake van een verbetering op gebiedsniveau.

De ontwikkeling leidt per saldo niet tot oppervlakteverlies aan groene bufferfunctie en recreatiefunctie, omdat in het plangebied er in totaliteit meer groen gebied bij komt, dan er in

deelgebied 5 af gaat. De recreatieve verbindingen en mogelijkheden worden vergroot en er ontstaan nieuwe verbindingen met bestaande routes in de omgeving. In deelgebied 5 wordt een stuk uit beide gebieden gehaald, dat elders (binnen de contouren van bestaand stads- en dorpsgebied) wordt gecompenseerd. Dit wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door de bestemmingen Groen-1 en Groen-2. Voor de groene gebieden in het bestaande stads- en dorpsgebied wordt ingezet op het bevorderen van de biodiversiteit. Daartoe is een verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Zodoende wordt geconcludeerd dat met het bestemmingsplan geen sprake is van onevenredige schending van provinciale belangen en de balansregeling is toe te passen.

Conclusie Provinciaal beleid

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale verordening en het plan draagt bij aan de opgave om te komen tot beter benutten van het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2025

Op 15 april 2013 werd de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 goedgekeurd door de gemeenteraad van Albrandswaard. Deze visie stelt de richting vast waarin de gemeente zich wil ontwikkelen op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur, rekening houdend met de wensen van zowel huidige als toekomstige generaties. De visie is gebaseerd op vijf kernpunten, namelijk ondernemen, ontspannen, ontmoeten, ontplooiën en ontketenen. Het bijbehorende Ingrediëntenboek bevat initiatieven en ideeën die laten zien hoe deze ontwikkelingsrichting kan worden bereikt. De uiteindelijke keuzes zullen door de burgers van Albrandswaard worden gemaakt. Het is de taak van de gemeente om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting te bewaken. Initiatieven en ideeën die passen binnen de maatschappelijke en economische omstandigheden tot 2025 zullen door de gemeente worden ondersteund. De prioriteiten van de gemeente bij de uitvoering van de Toekomstvisie zijn als volgt:

- Nabijheid van de gemeente tot haar burgers en partners.
- Maatwerk in plaats van standaard woningbouw, met nadruk op dorps en levensloopbestendig.
- Vernieuwing en verbetering van bedrijvigheid, met nadruk op kleinschalige dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.
- Transformatie van puur agrarische productie naar duurzaam en verbreed "natuurlijk" boeren.
- Samenwerking tussen gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties om een uitstekende openbare ruimte te creëren.

Gelijktijdig met de Toekomstvisie werd ook de Structuurvisie Albrandswaard vastgesteld, die de uitwerking is van de Toekomstvisie.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties.

De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf O's: Ondernemen (werken), Ontspannen

(recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend. Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente zijn:

De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.

- Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.
- Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
- Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).
- Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Tegelijk met de toekomstvisie is door de gemeente Albrandswaard de Structuurvisie Albrandswaard vastgesteld, als uitwerking van de toekomstvisie. De structuurvisie kent een kernkoers die is gericht op vijf pijlers, te weten:

1. Van meer naar beter: In plaats van uitbreiden wordt de aandacht verplaatst naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken: Ieder dorp vanuit zijn eigen uitstraling en identiteit versterken. De omliggende polders worden hierbij betrokken.
3. Clusteren: Elke dorpskern gaat een aantrekkelijke bestemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. In wordt gezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Woonvisie 2016-2025

In de woonvisie Albrandswaard 2016-2025 wordt gestreefd naar een kwaliteitsniveau dat gelijk of hoger is dan het huidige niveau. Daarbij wordt (voornamelijk) ingezet op verschillende doelgroepen. Significatie doelgroepen in het huisvestingsbeleid zijn:

1. Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstanding moeten blijven wonen;
2. Startende en terugkerende jonge gezinnen;
3. Doorstromers vanuit sociale huurwoningen;
4. Oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm;
5. Inwoners met de laagste inkomensgroepen;
6. Nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
7. Particuliere initiatiefnemers.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 525 woningen over verschillende woongebieden. In lijn met de gemeentelijke woonvisie, wordt daarmee invulling gegeven aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen.

Conclusie gemeentelijke beleid

Het planvoornemen is niet in strijd met het gemeentelijk beleid van de gemeente



Albrandswaard. Sterker nog, het planvoornemen is in lijn met de uitgangspunten van de verschillende thema's zoals omschreven in de toekomstvisie en de woonvisie.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4. Milieuaspecten

4.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling

In januari 2022 is door IDDS een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de betreffende locatie. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de ondergrond van het plangebied van onder naar boven bestaat uit wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer, Hollandveen en getijdeafzettingen van het Laagpakket van Walcheren. Het Laagpakket van Walcheren heeft een lage archeologische verwachting. Het bestaat uit laatmiddeleeuwse overstromingsafzettingen die zich tot aan de inpoldering (mogelijk in de 17^e of 18^e eeuw) niet zullen hebben geleend voor bewoning en ook daarna geen gunstige bewoningslocatie vormden. De verwachting voor het Hollandveen is middelhoog. In het westen van het plangebied bevinden zich geulafzettingen die het Hollandveen hebben geërodeerd. In de rest van het plangebied wordt het Hollandveen door de dikte van het afdekkende antropogene pakket en het Laagpakket van Walcheren pas verwacht vanaf een diepte van -2 m NAP en over het algemeen nog veel dieper. De verwachting voor het Laagpakket van Wormer is door de diepteligging onbekend. Dit pakket wordt verwacht vanaf een diepte van -3 m NAP.

In het onderzoek is geadviseerd om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor ingrepen die niet dieper reiken dan -2 m NAP. Het onderzoek is beoordeeld geweest en het advies is overgenomen door de gemeente.

Het bureauonderzoek is als separate bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop. Daarnaast valt het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd

molenbiotoop en is er geen dubbelbestemming betreft beschermd stads- en dorpsgezicht. De bestemming voor de woning aan Albrandswaardsedijk 70 krijgt in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'.
Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bodemgeschiktheid

Aanleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied.

Beoordeling planvoornemen

Door IDDS B.V. is in voor de te realiseren woongebieden en de nieuwe ontsluitingsroute Sportveldweg bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna is eerst ingegaan op de bevindingen van de onderzoeken voor de woongebieden en daarna op de bevindingen voor de Sportveldweg.

Woongebieden

Voor de woongebieden is een milieu hygiënisch vooronderzoek en een indicatief milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.



Figuur 20: Weergave onderzoeksgebied 'Woongebied'

Geconcludeerd kan worden dat in de grond sprake is van zwakke tot matige bijmenging met baksteen en zwakke bijmenging met sintels, kolengruis, aardewerk, glas, plastic. Plaatselijk is er sprake van zwakke tot matige bijmengingen met brokken beton en metselpuin;

- In de grond is zeer plaatselijk sprake van sporen bijmengingen met baksteen. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;

- De boven- en ondergrond is over het algemeen licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en PCB;
- Er zijn geen verhoogde waarde aangetoond met betrekking tot OCB
- Ter plaatse van een boring 13-3 (150-200) is een sterke verontreiniging met PCB en PAK aangetroffen;
- Het grondwater is licht tot plaatselijk sterk (54 (350-450) verontreinigd met barium.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrond- en interventiewaarde, dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden aangenomen. De plaatselijk aangetroffen sterke verontreinigingen met PCB en PAK geven (in het kader van de Wet bodembescherming) aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar de omvang en mate van de verontreiniging met PAK en PCB en een verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:

- In het vrijgegraven en geïnspecteerde materiaal uit inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- In de onderzochte grondmengmonsters (fijne fractie) zijn geen verhoogde asbestgehalten aangetoond.

Het aangetoonde gewogen gehalte asbest in de grond ($<0,4$ mg/kg ds) is lager dan $0,5 \times$ de interventiewaarde (50 mg/kg ds), en vormt daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de grond.

Bestemming maatschappelijk

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is in de huidige situatie de bestemming maatschappelijk aanwezig. In de toekomstige situatie wijzigt deze niet. Daarnaast wordt op de bodemkwaliteitskaart op de deze locatie de bodemfunctie omschreven als 'Wonen'.

Ontsluitingsroute Sportparkpolder

Voor de aan te leggen ontsluitingsroute is een milieu hygiënisch onderzoek uitgevoerd, hierbij is zowel een verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek uitgevoerd.



Figuur 21: Weergave onderzoeksgebied 'Sportparkpolder'

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- De grond bestaat overwegend uit klei. Plaatselijk is sprake van zand;
- In de grond is sprake van voornamelijk zwakke bijmengingen met baksteen. Plaatselijk is er sprake van een matige bijmenging met baksteen en een zwakke bijmenging met beton. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt de grond niet tot licht (MM04) verontreinigd te zijn met minerale olie en PAK;
- Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met barium en nikkel.

Middels onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater afdoende mate vastgelegd. De grond en het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd. De onderzoeksresultaten geven daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Voor de locatie is een waterbodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit te bepalen. De sliblaag en vaste waterbodemonderzoek kunnen worden ingedeeld als zijnde klasse 'landbouw en natuur'. Ten aanzien van PFAS kunnen de sliblaag en vaste waterbodem eveneens worden ingedeeld als zijnde 'landbouw en natuur'.

Conclusie bodemgeschiktheid

Vanuit bodemgeschiktheid oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Flora en Fauna en houtopstanden

Aanleiding

In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, is er inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) soorten en gebieden en houtopstanden.

Beoordeling planvoornemen

Voor de ontwikkeling van het 'Hof van Poortugaal' zijn verschillende ecologische onderzoeken en onderzoeken naar de houtopstanden (bomen) uitgevoerd, bijgevoegd in de bijlagen:

- Bijlage 10 Quickscan Wet natuurbescherming Antes-locatie
- Bijlage 11 Quickscan Wet natuurbescherming ontsluitingsroutes
- Bijlage 12 Nader onderzoek vleermuizen en huismus Antes-locatie
- Bijlage 13 Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Sportveldweg
- Bijlage 14 Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Antes-locatie (2024)
- Bijlage 15 Boominventarisatie 2016
- Bijlage 16 Boominventarisatie 2017
- Bijlage 17 Boominventarisatie 2022
- Bijlage 18 Bomeneffectanalyse Sportparkpolder

In de volgende paragrafen is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming, dan op de soortenbescherming en vervolgens op de houtopstanden (bomen). Er zijn onderzoeken voor het nieuwe woongebied (Antes-terrein genoemd) en er zijn onderzoeken voor het gebied van de Sportveldweg.

Gebiedsbescherming

Vanwege de grootte van het plangebied, de afstand van 16 km tot dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelig habitat en veranderende gebruiksfase dienen de negatieve effecten

van stikstofdepositie in kaart te worden gebracht. In paragraaf 4.5 is hiervoor een verantwoording opgenomen.

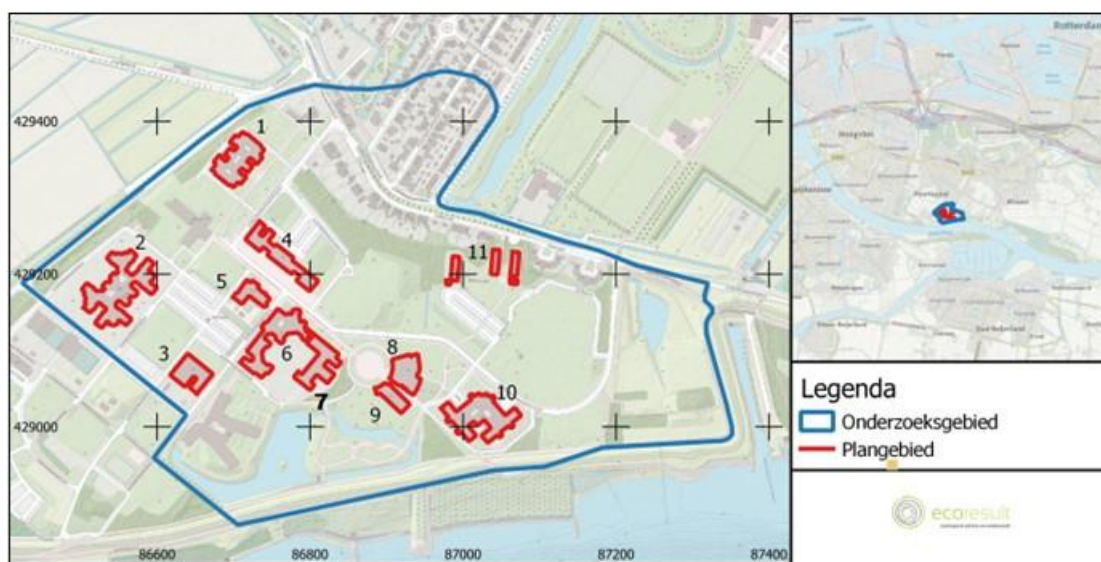
Nabij het plangebied ligt het Natura 2000-gebied de Oude Maas. De Oude Maas kent voor de bever een instandhoudingsdoelstelling. Indien heiwerkzaamheden of andere trilwerkzaamheden plaatsvinden direct nabij de Oude Maas, dient aanvullende onderzoek te worden uitgevoerd naar de bever. Andere mogelijke negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Op basis van de afstand en de aard van werkzaamheden is op voorhand uitgesloten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen in een belangrijk weidevogelgebied.

Soortenbescherming

Woongebieden (Antes locatie)

Voor de Antes locatie is een quickscan uitgevoerd voor 11 te slopen gebouwen. Onderstaande figuur geeft een weergave van het onderzoeksgebied en te slopen gebouwen.



Figuur 22: Onderzoeksgebied met ter verduidelijking met genummerde gebouwen (bron: Ecoresult)

Uit de quickscan kwam het volgende naar voren:

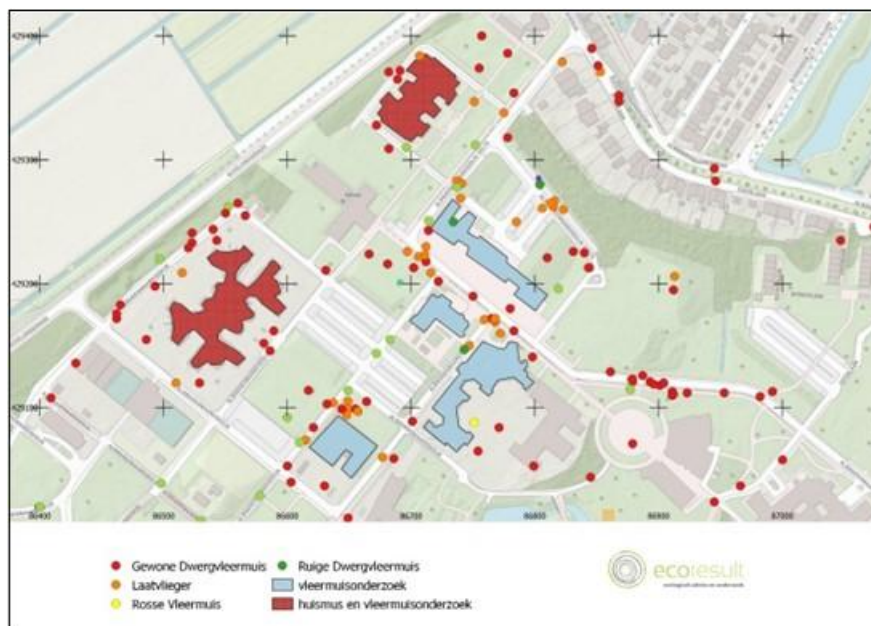
- **Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten:** Gebouw 1 en 2 zijn potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Daarom dienen werkzaamheden te worden uitgevoerd grofweg buiten de periode 1 maart – 15 augustus. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecoloog noodzakelijk.

Het onderzoeksgebied (Antes locatie) en de directe omgeving is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Nesten van algemene vogels vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de wet. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn onder andere te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus), of een inspectie te laten uitvoeren door een ecologisch deskundige.

- **Vogels met jaarrond beschermde nesten:** Potentieel geschikte voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van soorten met jaarrond beschermde nesten in bebouwing zijn in het onderzoeksgebied aanwezig. Huismus kan binnen het onderzoeksgebied (Antes-locatie) tot broeden komen. Hier is nader onderzoek naar uitgevoerd, zie hieronder.
- **Vleermuizen:** De gebouwen binnen het onderzoeksgebied (Antes-locatie) bieden potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen. Onderstaand figuur geeft een weergave van de vliegroutes van de vleermuizen. Hier is nader onderzoek naar uitgevoerd, zie hieronder.
- **Steenmarter:** De Antes-locatie is potentieel geschikt voor steenmarter. Essentieel functioneel leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen van deze soort niet worden uitgesloten. Indien bomen en/of bosschages worden gekapt dient nader onderzoek plaats te vinden om de aanwezigheid van steenmarter vast te stellen.

Samengevat is er nader onderzoek nodig naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen. Dit nader onderzoek naar vleermuizen en huismus is inmiddels uitgevoerd (zie bijlage 12). Tijdens het onderzoek zijn binnen en rondom het plangebied geen waarnemingen gedaan van de huismus. Vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied zijn derhalve afwezig.

Tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen zijn op diverse locatie vleermuizen waargenomen. Onderstaand figuur geeft een weergave van aangetroffen soorten vleermuizen binnen het plangebied.



Figuur 23: In en rondom onderzoeksgebied aangetroffen soorten vleermuizen (bron: Ecoresults)

Vanuit het vervolgonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van huismussen aanwezig.
- Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.
- Binnen het plangebied is essentieel functioneel leefgebied (foerageergebied en vliegroute) van laatzvlieger en gewone dwergvleermuis aanwezig. Door het handhaven van een groene omgeving op het plangebied zullen negatieve effecten afwezig zijn.

Binnen dit nader onderzoek is enkel de sloop van gebouwen getoetst.



Figuur 24: Vliegroutes vleermuizen (bron: Ecoresult)

Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen (2024)

De aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen verwijdering van groen binnen het plangebied. Deze activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op vleermuizen en steenmarter. De Omgevingswet kan hierdoor worden overtreden. Ook zijn er maatregelen noodzakelijk in het kader van de specifieke zorgplicht voor soorten.

Uit de resultaten blijkt dat de volgende beschermde natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied:

- Bosuil: 1 vaste rust- en verblijfplaats.
- Gewone dwergvleermuis: essentieel functioneel leefgebied.
- Ruige dwergvleermuis: essentieel functioneel leefgebied.
- Steenmarter: essentieel functioneel leefgebied.

Negatieve effecten van de werkzaamheden op deze beschermde waarden zijn niet op voorhand te voorkomen. Er zullen maatregelen worden getroffen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Naast beschermde soorten zijn ook onderstaande soorten in het plangebied aangetroffen waarvoor maatregelen genomen moeten worden onder de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving):

- Functioneel leefgebied egel, konijn, haas, ree, dwergmuis.

De toepassing van de maatregelen volgt uit de wettelijke zorgplicht. omgevingsvergunning is niet noodzakelijk voor deze natuurwaarden.

Algemene zorgplicht

Ook geldt ten allen tijden de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op soorten, zoals konijn, jaar, ree, dwerg muis, egel, gewone pad, bruine kikker en muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.. Hierdoor is het nodig maatregelen te nemen om zo te voldoen aan de specifieke zorgplicht, zoals benoemd in art. 11.27 van het Bal.

Quickscan en aanvullend onderzoek voor de nieuwe ontsluitingsroute Sportveldweg

De quickscan naar beschermde soorten is uitgevoerd voor verschillende varianten van de nieuwe ontsluitingsroute. Uiteindelijk is voor de ontsluiting route C gekozen (zo genoemd in de quickscan). Deze route loopt via de Sportparkpolder. Voor de ontsluitingsroute via de Sportparkpolder geldt dat dit mogelijk een essentiële vliegroute is voor vleermuizen. Voor de steenmarter geldt dat de route via de Sportparkpolder mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied.

Zodoende is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de steenmarter en naar vleermuizen voor de nieuwe ontsluitingsweg. Uit het nader onderzoek naar vleermuizen en de steenmarter voor de gronden waar de nieuwe Sportveldweg is geprojecteerd, is naar voren gekomen dat er, onder de voorwaarden en mitigerende maatregelen die in het onderzoek zijn genoemd, er geen ontheffing nodig is voor de aanleg van de nieuwe weg.

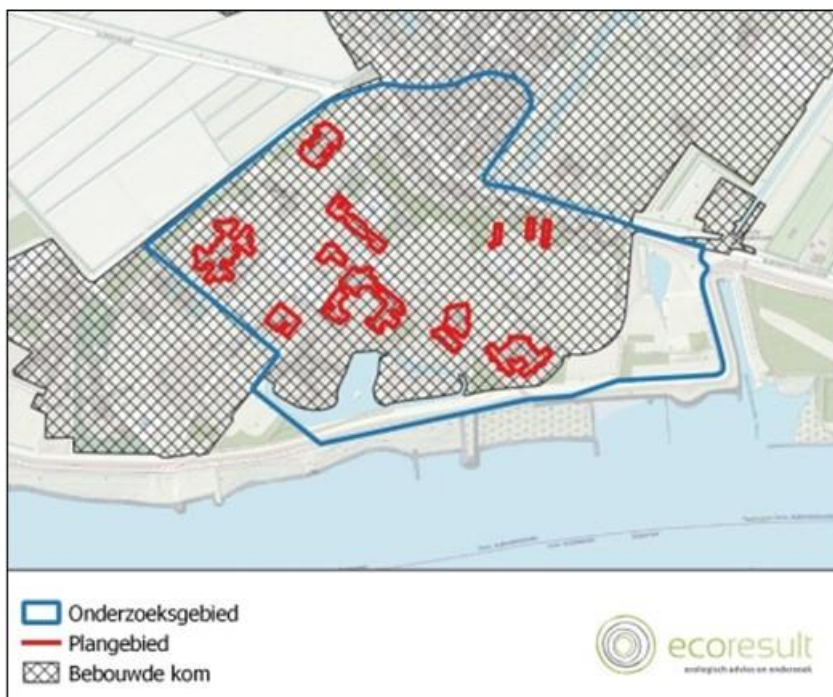
De belangrijkste voorwaarde is dat de bestaande, opgaande begroeiing en bomenlaan in het plangebied behouden blijft. De structuren die onderdeel uitmaken van de essentiële vliegroute blijven behouden, maar de inrichting verlichting in het plangebied is nog onbekend. In de nieuwe situatie moet langs de weg de verlichting zoals in de huidige situatie aanwezig is worden geplaatst (dus vergelijkbare hoogte, richting, sterkte). Wanneer de mate van verlichting gelijk is aan de huidige situatie óf als in de nieuwe situatie het plangebied donkerder wordt, zijn negatieve effecten uitgesloten. Dat kan bijvoorbeeld ook het geval zijn met hogere lantarenpalen die vleermuisvriendelijke verlichting uitstralen.

Houtopstanden

Voor houtopstanden is onderscheid in regels binnen en buiten de bebouwde kom. Het onderzoeksgebied bevindt zich (gedeeltelijk) buiten de bebouwde kom, daar gelden de regels van de provincie. Binnen de bebouwde kom gelden de gemeentelijke regels.

Bomen buiten de bebouwde kom - beschermde houtopstanden Wnb

Het onderzoeksgebied bevindt zich (gedeeltelijk) buiten de bebouwde kom en er zijn kapwerkzaamheden gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij gekapt of gerooid (ontwortelen) worden. Voor dit gedeelte van het plangebied dient ten minste 6 weken vóór het vellen een kapmelding gedaan te worden bij de provincie. Binnen drie jaar nadat een houtopstand is geveld, dient op de plaats van velling te worden herplant of moet er sprake zijn van een natuurlijke verjonging. Als Gedeputeerde Staten het kappen niet toestaan, dan wordt dat binnen 6 weken gemeld aan de melder en de grondeigenaar. Onderstaande figuren geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de bebouwde kom.



Figuur 25: Ligging onderzoeksgebied ten opzichte van bebouwde kom (bron: Ecoresult)



Figuur 26: Ligging ontsluitingsroute ten opzichte van bebouwde kom (bron: Ecoresult)

Bomen binnen de bebouwde kom

Voor de bomen in de bebouwde kom gelden de regels van de gemeente. Voor het plan zijn meerdere boominventarisaties uitgevoerd in 2016, 2017 en 2022 (zie bijlage 15, bijlage 16 en bijlage 17). Elke boom binnen het onderzoeksgebied is afzonderlijk genummerd met zijn eigen identificatienummer en is ingetekend. Van alle geïntervieweerde bomen zijn 26 als waardevol bestempeld (10 in het zuidelijk deel (zie rapport uit 2017) en 16 in het noordelijk deel (zie rapport uit 2022)). Van alle geïntervieweerde bomen is de soort, de diameter, de boomhoogte, de kroonbreedte, de conditie, de toekomstverwachting, de kwaliteit en de structurele opbouw van stamvoet, stam en kroon opgenomen. Vervolgens zijn maatregelen beschreven voor de toekomst.

Voor de gronden waar de nieuwe Sportparkweg komt, is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (Arbor Consultancy, 31 juli 2023, zie bijlage 18) aan de hand van het op dit moment beschikbare ontwerp van de nieuwe weg. Hierbij is in beeld gebracht welke bomen moeten wijken voor de nieuwe weg en welke mogelijk te behouden zijn, eventueel met aanvullende maatregelen. De uitkomst van de bomeneffectanalyse worden meegenomen in de verdere uitwerking van het wegontwerp. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. De bestemming Verkeer is bewust breed opgenomen, zodat eventuele wijzigingen in het wegontwerp mogelijk zijn.

Conclusie flora en fauna en houtopstanden

Vanuit flora en fauna oogpunt en oogpunt van houtopstanden is er geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Stikstofdepositie

Wetgeving

De Omgevingswet (Ow) is in werking getreden op 1 januari 2024 en bevat alle wetten en regels over onze leefomgeving. Specifiek voor de bescherming van soorten en natuurgebieden geeft de wet uitvoering aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor het aspect stikstof is de wetgeving rondom natuurgebieden relevant. De Ow regelt de bescherming van natuurgebieden (Natura 2000) voor plannen en projecten. Voor projecten geldt onder de Ow een vergunningplicht (art. 5.1 lid 1) indien verslechterende of significant versturende gevolgen niet uitgesloten kunnen worden (Bal art. 11.1), tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

Onder de Omgevingswet is het Programma Stikstofreductie en Natuurverbetering 2022-2023 actief. In dit programma worden maatregelen opgesteld ter vermindering van stikstofdepositie op stikstof gevoelige habitats, rekening houdend met de verwachte sociaal economische effecten en de weging van de haalbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen. Ook worden tussentijdse doelstellingen opgenomen inclusief een inspanningsverplichting om tijdig te voldoen aan de volgende gestelde doelen:

- a. In 2025 dient op ten minste 40% van de stikstofgevoelige habitats de kritische depositiewaarde (KDW) niet meer te worden overschreden;
- b. In 2030 dient op ten minste 50% van de stikstofgevoelige habitats de KDW niet meer te worden overschreden; en
- c. In 2035 dient op ten minste 74% van de stikstofgevoelige habitats de KDW niet meer te worden overschreden.

Voor plannen en projecten waarbij werkzaamheden plaatsvinden met stikstofemissies als gevolg, is één van de manieren om aan te tonen dat verslechterende of significant versturende gevolgen uitgesloten kunnen worden, een stikstofberekening. Onderliggende stikstofberekening is opgesteld met behulp van AERIUS Calculator versie 2024 en conform de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12. De voornaamste wijzigingen ten opzichte van de vorige Calculator is het toevoegen van koude start bij wegverkeer.

Eventuele vervolgstappen

Bij een stikstofdepositie uitkomst boven 0,00 mol/ha/jr, oftewel een mogelijke verslechtering, hoeft niet altijd een vergunning te worden aangevraagd. Verschillende vervolgstappen

bestaan om te bepalen of een nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk een verslechtering tot gevolg heeft en of hier een eventuele vergunningplicht voor geldt.

Beoordeling planvoornemen

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende Natura 2000- gebieden:

Tabel 1: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Natura 2000-gebied	Afstand tot het Natura 2000-gebied	Stikstofgevoeligheid
Oude Maas	0,2 kilometer	Niet gevoelig
Haringvliet	7,7 kilometer	Niet gevoelig
Oudeland van Strijen	9,6 kilometer	Niet gevoelig
Hollands Diep	13,8 kilometer	Niet gevoelig
Krammer-Volkerak	16,2 kilometer	Matig gevoelig
Boezems Kinderdijk	16,5 kilometer	Niet gevoelig
Solleveld & Kapittelduinen	20,1 kilometer	Zeer gevoelig

Bovenstaande laat zien dat dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op 16,2 kilometer afstand ligt van het plangebied. Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 525 woningen over verschillende woongebieden te realiseren, de herontwikkeling van het bestaande zorgcluster en de realisatie van de benodigde infrastructuur, waaronder de nieuwe Sportveldweg. Gelet op dat het plan in een vroeg stadium is, waarbij definitieve invulling nog niet wordt vastgelegd, wordt het uitvoeren van een volledige stikstofberekening als niet doelmatig geacht. Daarnaast bevindt het plangebied zich op een aanzienlijke afstand van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied (16,2 kilometer).

Daarom is ervoor gekozen om in dit stadium een quickscan uit te voeren om een inzicht te krijgen of stikstof mogelijk een probleem vormt voor het planvoornemen. In een later stadium, tijdens de fase van de omgevingsvergunning, zal een volledige stikstofberekening worden uitgevoerd.

Verwacht wordt dat het woonprogramma in het jaar 2031 volledig operationeel zal zijn. Hoewel het precieze woonprogramma nog niet is vastgesteld, wordt in deze notitie uitgegaan van een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Door Goudappel is in december 2023 een onderzoek uitgevoerd genaamd 'Nadere uitwerking verkeer en ontwerp Hof van Poortugaal' (kenmerk: 014408.20230728.R1.07, d.d. 6 december 2023).

Hieronder wordt een ruwe inschatting gegeven van de mogelijke planning met betrekking tot de sloop-, bouw- en gebruiksfases. Voor de berekening van een worst-case scenario is besloten om het volledige effect van het plan tijdens de sloop- en bouwphase in het eerste rekenjaar (2025) te verwerken, en het volledige effect van de gebruiksfase in het rekenjaar 2028. Indien dit mogelijk is, dan kan het projecteffect ook worden uitgevoerd met een spreiding van de invoer over verschillende rekenjaren. De stikstofdepositie per jaar zal dan uiteraard lager zijn door de spreiding. In de praktijk zullen zowel de sloop als de bouw over meerdere jaren gefaseerd worden.

Uit de stikstof quickscan (IDDS, januari 2025 zie bijlage 19) volgt dat er geen sprake is van depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Tabel 1: Planning sloop-, bouw- en gebruiksfase voor invoer AERIUS

Tabel 2:

Jaar	Fase	Termijn
2025	Sloop	6 maanden
2026	Sloop	12 maanden
2027	Sloop	6 maanden
	Bouw	6 maanden
2028	Sloop	6 maanden
	Bouw	12 maanden
	Gebruik (25%)	6 maanden
2029	Sloop	6 maanden
	Bouw	12 maanden
	Gebruik (50%)	12 maanden
2030	Bouw	12 maanden
	Gebruik (75%)	12 maanden
2031	Bouw	6 maanden
	Gebruik (100%)	12 maanden

Tabel 3:

Conclusie stikstofdepositie

Vanuit stikstof oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Aanleiding

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening'

eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk of het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 4: Richtafstanden milieucategorie per omgevingstype (bron: VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Richtafstand (gemengd gebied)
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een stappenplan omschreven voor de toetsing van het aspect geluid. Hieronder zijn de stappen beschreven.

Stap 1

Indien de richtafstand voor de milieucategorie voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven en is het plan op dit onderdeel inpasbaar geacht.

Stap 2

Indien 'stap 1' niet toereikend is, is het nodig om de geluidbelasting te berekenen. Hiervoor gelden de volgende grenswaarden:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype 'rustige woonwijk' van maximaal:
 - 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde).
 - 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden, etmaalwaarde).
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).
- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype 'gemengd gebied' van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde).
 - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden, etmaalwaarde).
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Stap 3 en 4

Indien 'stap 2' niet toereikend is, is in de VNG-uitgave nog een stap 3 en zelfs een stap 4 beschreven. Daar is in dit bestemmingsplan niet verder op ingegaan.

Beoordeling planvoornemen

Gelet op dat in de directe omgeving en op het plangebied zelf bedrijvigheid aanwezig is, worden de richtafstanden voor directe omgeving en het plangebied zelf apart beschreven.

Richtafstanden directe omgeving

Voor de richtafstanden van de bedrijvigheid van de directe omgeving wordt uitgegaan van een rustige woonwijk. In het kader van milieuzonering in de directe omgeving zijn de onderstaande kadastrale percelen mogelijk relevant:

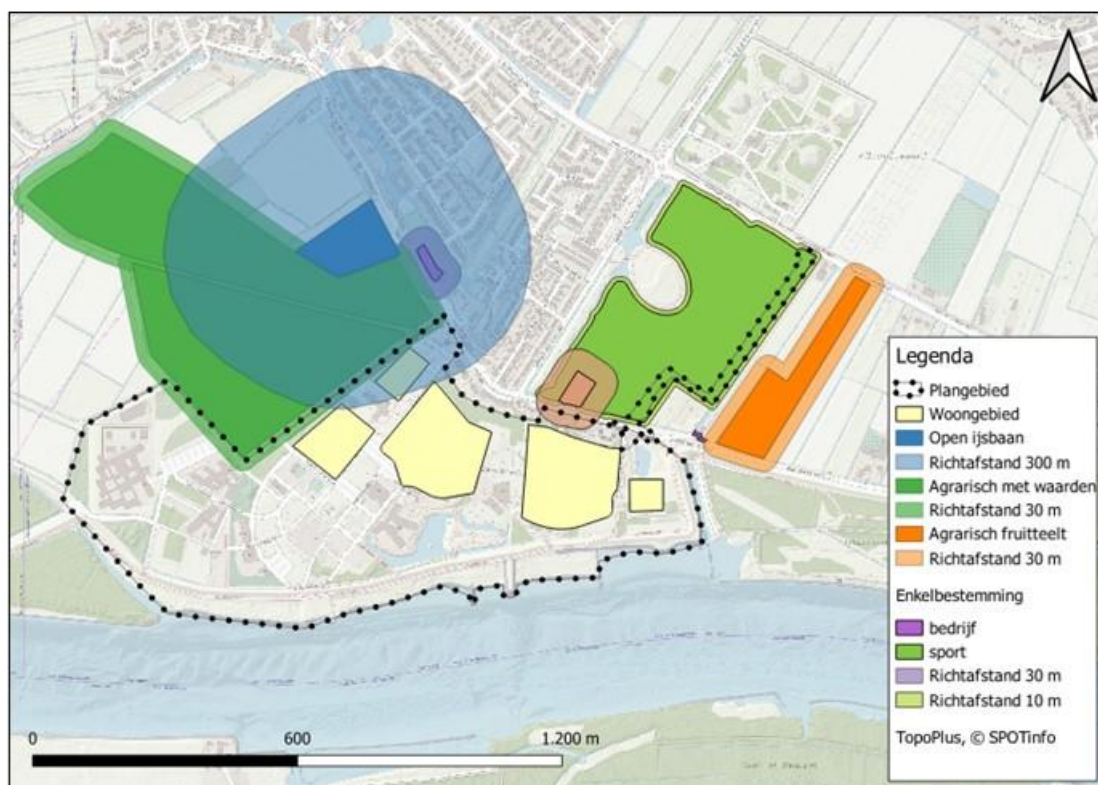
Tabel 5: Overzicht bedrijven in de directe omgeving

Kadastraal perceel	Bestemming	Richtafstand rustige woonwijk ten opzichte van de uiterste perceelsgrens van het zoekgebied wonen
B 1135 B 2755	Bedrijf Bedrijven t/m categorie 2	30 meter
B 1846 B 255 B 259 B 258 B 257 B 256 B 236	Agrarisch met waarden Grasland met bedrijfsvoering horende bij agrarische gronden Milieucategorie 2 (akkerbouw en fruitteelt met bedrijfsgebouwen)	30 meter
B 1515	Agrarische gronden met functieaanduiding 'IJsbaan'	300 meter

	Stadions en open-lucht-ijsbanen	
B 1392 B 964 B 1534 B 1661 En enkele kleine percelen (zie figuur)	Agrarische gronden met functieaanduiding 'fruitteelt'	30 meter
B 956 B 1397 B 1572 B 1573 B 1538 B 1241 B 1024	Sport (met kantine) Milieucategorie 1	10 meter
B 1398	Maatschappelijk Milieucategorie 2 (voor een kinderopvang)	50 meter

De bovenstaande relevante percelen zijn in kaart gebracht. Hierbij is rekening gehouden met de voorwaarden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Voor wat betreft de richtafstand is deze, gelet op de kenmerken van de omgeving, als rustige woonwijk gehanteerd. Voor het overzicht zijn de percelen geclusterd per relevante bestemming.

De bovenstaande tabel is in onderstaande kaart weergegeven. Hierbij zijn de perceelgrenzen en de omliggende milieucirkels verbeeld.



Figuur 27: Milieuzones omliggende bedrijven met weergave woongebieden

Opgemerkt wordt dat een gedeelte van het plangebied, waar de ontsluitingsroute Sportveldweg wordt aangelegd, door de bestemming Sport en de geluidzone - industrie loopt.

Onder de bestemming 'Bedrijf' staat in artikel 5.1 onder de bestemmingsomschrijving dat onder deze bestemming bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, detailhandel, horeca en zelfstandige kantoren. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.

Onder 'Agrarisch met waarden' staat in artikel 4.1 bestemmingsomschrijving dat de gronden onder deze bestemming bestemd zijn voor agrarische bedrijfsvoering behorend bij de gronden en dat de gronden bestemd zijn voor gronden met natuurwaarden, die zich uit in openheid. Om die reden is de richtafstand van akkerbouw en fruitteelt met bedrijfsgebouwen gehanteerd.

Onder de bestemming 'Sport' zijn de gronden bestemd voor sport met bijbehorende ondersteunende horeca als een kantine, zo staat vermeld de bestemmingsomschrijving in artikel 16.1. de richtafstand van een kantine is 10 meter in rustige stedelijk gebied met een milieucategorie 1.

Voor de functie fruitteelt, ten noordoosten van het plangebied is de milieucategorie van akkerbouw en fruitteelt met bedrijfsgebouwen aangehouden, gelijk aan de agrarische gronden met waarden.

Voor de functieaanduiding ijsbaan is de richtafstand van stadions en open-lucht-ijsbanen aangehouden als in de VNG-lijst staat beschreven. Hiervoor geldt een richtafstand in een rustige woonwijk van 300 meter (categorie 4.2).

Voor de functie maatschappelijk is de richtafstand voor kinderopvang aangehouden als in de VNG-lijst staat omschreven. Hiervoor geldt een richtafstand in een rustige woonwijk van 30 meter, maar door de DCMR wordt geadviseerd 50 meter als richtafstand aan te houden ofwel om onderzoek op maat uit te voeren.

Op basis van de milieuzone rondom de relevante bedrijven, kan het volgende worden geconcludeerd. De volgende drie milieuzones vallen binnen het plangebied; de kinderopvang, ijsbaan en agrarisch met waarden. Echter, alleen de milieuzone van de ijsbaan valt ook daadwerkelijk binnen de beoogde woongebieden. Gelet op dat er al woningen op kortere afstand van de ijsbaan aanwezig zijn en dus in de richtafstand vallen, is te concluderen dat de ijsbaan niet zal worden belemmerd door de nieuwe woningen. Ook zal er geen sprake zijn van onevenredige hinder van de ijsbaan op de nieuwe woningen, omdat deze al moet voldoen aan de normen voor dichterbij gelegen woningen en dus op deze grotere afstand de hinder beperkter zal zijn dan voor de dichterbij gelegen woningen. Voor alle andere relevante omliggende bedrijven geldt dat het plangebied niet binnen de richtafstand valt.

Daarmee wordt geen belemmering ervaren van omliggende bedrijven op geluid, geur, stof en gevaar.

Richtafstanden binnen het plangebied

Voor de noordzijde van het plangebied, waar het plangebied grenst aan de bestaande woningen langs de Albrandswaardsedijk en waar de nieuwe woongebieden op enige afstand van de klinieken liggen, is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat voor het kinderdagverblijf op de Albrandswaardsedijk 70a de richtafstand van 30 meter geldt,

maar door de DCMR wordt geadviseerd 50 meter als richtafstand aan te houden ofwel om onderzoek op maat uit te voeren.

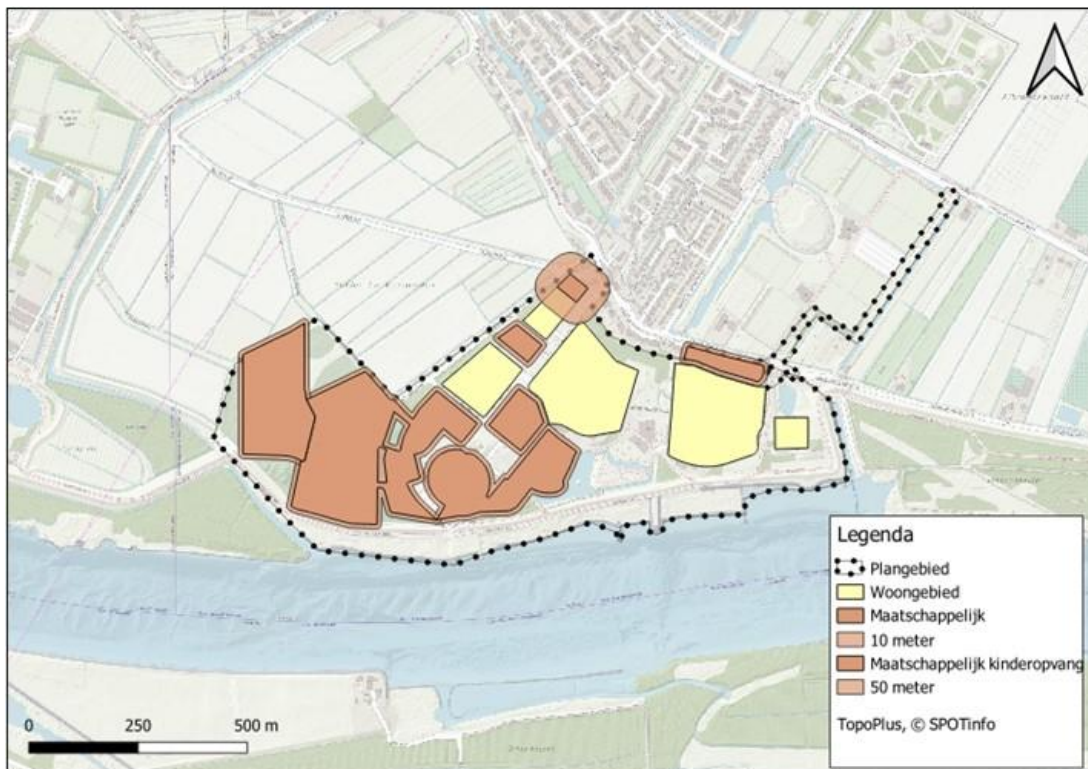
In het middengebied van het plangebied komen woonfuncties direct nabij de maatschappelijke functies. In de toekomstige situatie is hier sprake van een menging van wonen met maatschappelijke functies. Er is daarom bij de beoordeling voor het middengebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat voor de maatschappelijke functies die hier aan de woongebieden grenzen de richtafstanden met één afstandsstap zijn verlaagd ten opzichte van de richtafstand in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Tabel 6: Overzicht bebouwing binnen plangebied

Type bedrijf	Adres	Milieucategorie	Omgevingstype	Richtafstand
Stichting Antes	Albrandswaardsedijk 74i	Categorie 2 (artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven)	gemengd gebied	10 meter
Antes zorg	Albrandswaardsedijk 74	Categorie 2 (artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven)	gemengd gebied	10 meter
Onderwijsinstelling	Albrandswaardsedijk 74	Categorie 2 (zowel basis-, voortgezet-, beroeps- als hoger onderwijs)	gemengd gebied	30 meter
Kinderopvang	Albrandswaardsedijk 70a	Categorie 2 (kinderopvang)	rustige woonwijk	50 meter (advies DCMR)

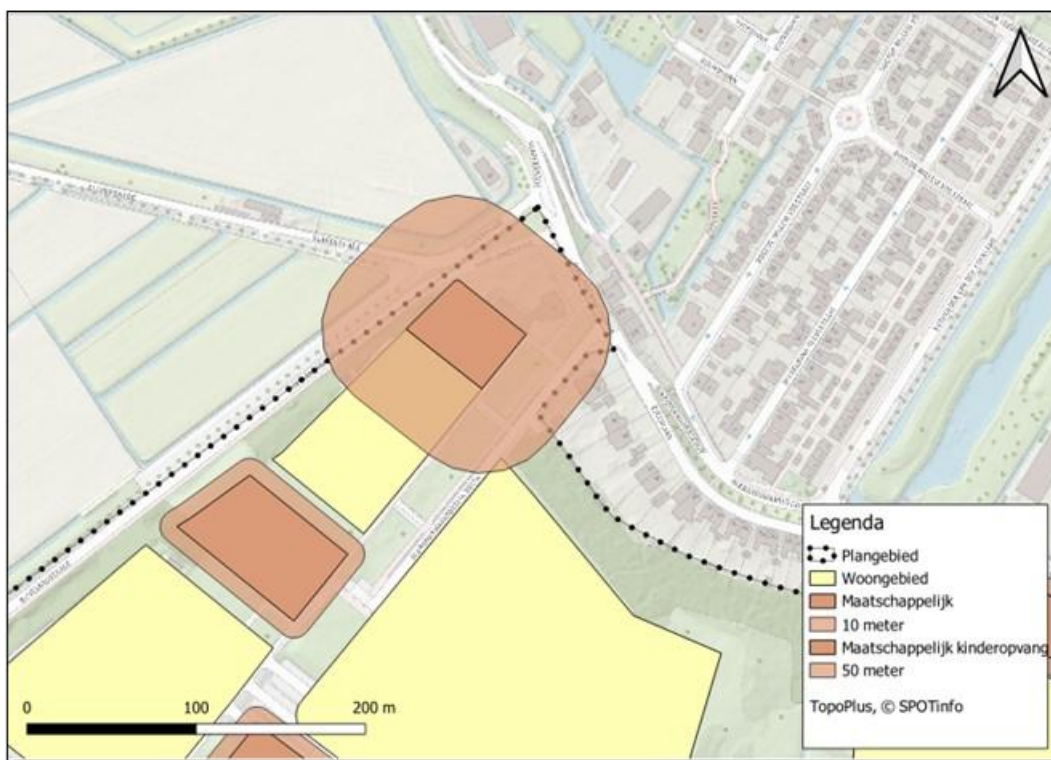
In de huidige situatie is het gehele gebied bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. In de toekomstige situatie blijft op het gedeelte van het plangebied de maatschappelijke bestemming gelden. Onderstaand figuur geeft een weergave van de locaties waar de maatschappelijke bestemming in de toekomstige situatie blijft gelden.

Aan de noordelijke zijde van het plangebied is in de bestemming 'Maatschappelijk-3' een kinderopvang gerealiseerd en op maat bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Deze kinderopvang staat niet op de gebruikte kaarten doordat deze recent is gerealiseerd. Voor de kinderopvang is de richtafstand van 50 meter gehanteerd op advies van de DCMR. Voor de andere onderdelen met bestemming maatschappelijk wordt de richtafstand van 10 meter gehanteerd.



Figuur 28: Richtafstanden binnen plangebied

Onderstaand figuur geeft een weergave vanwaar de milieuzone van kinderopvang overlappen met de woongebieden.



Figuur 29: Verduidelijking milieuzones en overlap woongebieden

De richtafstand van het kinderdagverblijf aan de Albrandswaardsedijk 70a overlapt met het hier direct ten zuiden van gelegen woongebied. Voor het kinderdagverblijf is de richtafstand voor het aspect geluid relevant. Door Alcedo is in 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus vanwege de kinderopvang op de omliggende bebouwing. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 21 bij de toelichting. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er maatregelen nodig waren om ter plaatse van de bestaande kliniek te voldoen aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus. De maatregelen betroffen het aanbrengen van een scherm van 1,8 meter hoog tussen de kinderopvang en de kliniek en het sluiten van de opening in de muur op het dakterras aan de zijde van de kliniek (zuidzijde). Deze maatregelen zijn getroffen, waardoor er ter hoogte van de gevels van de bestaande kliniek wordt voldaan aan de grenswaarden voor gemengd gebied (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A)). Voor het nieuwe woongebied dient echter uit te worden gegaan van de grenswaarden voor het omgevingstype rustige woonwijk. Daarom is gekeken waar de 45 dB(A) geluidcontour ligt. Deze ligt aan de zuidzijde op maximaal 20 meter afstand van de perceelsgrens van het kinderdagverblijf. Met het bouwvlak voor dit woongebied is rekening gehouden met deze afstand. Gebaseerd op deze bevindingen worden geen belemmeringen voorzien. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om af te wijken van de grens van het bouwvlak, mits met onderzoek aangetoond kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden en de belangen van het zittende bedrijf niet onevenredig worden geschaad.

Maatschappelijke instelling Antes

Binnen het plangebied zijn verschillende zorginstellingen en een school aanwezig voor specialistische zorg en psychische zorg. In de toekomstige situatie blijven deze zorginstellingen aanwezig. In de huidige situatie wordt door omwonenden overlast ervaren vanuit de zorginstellingen. Gelet op dat in de toekomstige situatie woongebieden worden toegevoegd aan het gebied is het van belang hier zorgvuldig mee om te gaan.

Daarnaast is (sociale) veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Vanuit de gemeente en de initiatiefnemer zijn doelstelling gedefinieerd. Een concreet voorbeeld van het waarborgen van de veiligheid van omwonende is door een SMS-dienst van Antes en Fivoor. Voor de omwonenden worden bijeenkomsten georganiseerd op gebied van veiligheid. Daarnaast is de initiatiefnemer en de gemeente betrokken bij (bestuurlijke) overleggen met de klinieken, OM en politie. Het voornemen is om dit voort te zetten en daarbij ook aandacht te hebben voor de te realiseren woningbouwontwikkelingen op de locatie.

Door DSP is een beoordeling opgesteld voor de sociale veiligheid in de toekomstige situatie. Hieruit zijn aanbevelingen opgesteld voor de indeling van het plangebied om sociale veiligheid te waarborgen. Voorbeelden hiervan is het voorkomen van grote, onpersoonlijke parkeerplaatsen en zorgen voor zicht vanuit woningen op de straat. In de hoogbouw kan dit worden gerealiseerd doormiddel loggia's, balkon en erkers om op deze manier sociale ogen en ogen te garanderen vanuit de gebouwen. Dit zijn een aantal voorbeelden waar rekening mee kan worden gehouden bij de indeling van het plangebied om de sociale veiligheid te waarborgen.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat ervanuit bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.7 Geluidhinder

Aanleiding

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Beoordeling planvoornemen

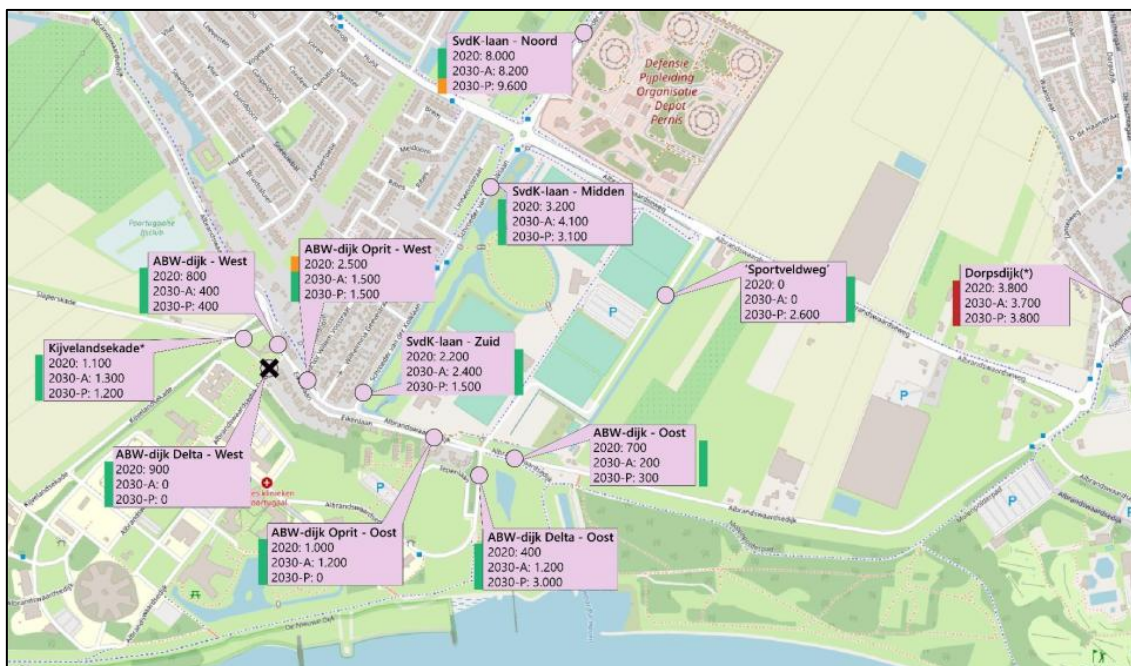
Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 20.

Het effect van de verkeersgeneratie van het plan op de geluidssituatie bij de bestaande woningen is inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is de geluidbelasting in de autonome situatie (situatie zonder plan) in 2035 en de geluidbelasting in de plansituatie in 2035 met elkaar vergeleken. Door middel van een verschilberekening is het effect van de verkeersgeneratie berekend. Het betreft de geluidbelasting van de gezamenlijke wegen.

Binnen de Wet geluidhinder zijn er geen normen voor geluideffecten als gevolg van een toename van het verkeer door ontwikkelingen en/of veranderende bebouwing in de omgeving. De Wet geluidhinder kent wel normen voor situaties waarbij fysieke wijzigingen aan de weg plaatsvinden. In dat geval mag de geluidbelasting toenemen met ten hoogste 1,5 dB. Toename van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) wordt altijd toelaatbaar geacht. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat een toename van de geluidbelasting tot 50 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) aanvaardbaar is. Volgens de methode Miedema wordt de omgevingskwaliteit bij een geluidbelasting lager dan 50 dB beoordeeld als 'Goed'.

Op basis van de toename van de geluidbelasting kan ook een uitspraak worden gedaan of sprake is van een verslechtering van de geluidssituatie vanwege de hoorbaarheid van het geluid. In de praktijk blijkt dat een verhoging of verlaging van het geluidniveau met 3 dB nét hoorbaar is en dat een toename vanaf 10 dB wordt ervaren als een verdubbeling van het geluid (bron: brochure 'Geluid langs rijkswegen' van RWS, oktober 2014).

De etmaalintensiteiten van de wegen Albrandswaardsedijk, Albrandswaardsedijk Delta, Kijvelandsekade en Schroeder van der Kolklaan zijn gebaseerd op de verkeerskundige analyse uitgevoerd door Goudappel getiteld 'Nadere uitwerking verkeer en ontwerp'. In de volgende figuur zijn de resultaten van de verkeerstudie samengevat.



Figuur 30: Resultaten verkeersdruk per etmaal 2020 (huidig) en 2030 (A=autonoom en P= met woningbouwplan Antes locatie) (Bron: Goudappel)

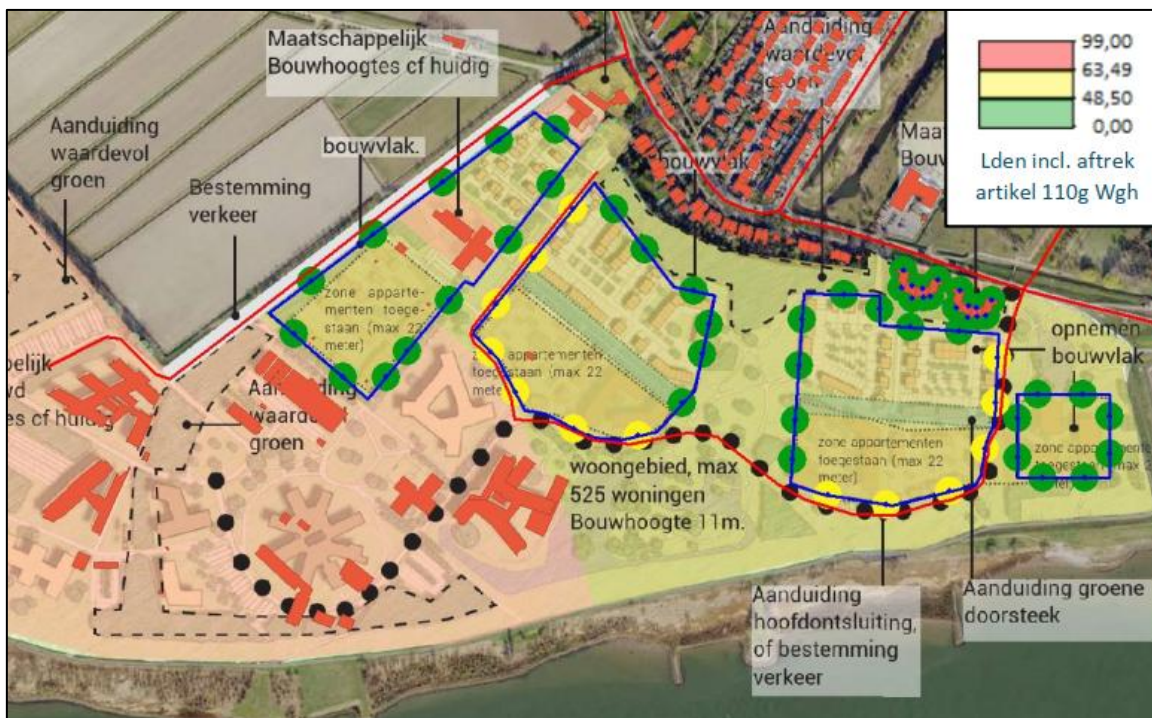
Voor de bepaling van de geluidbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In dit driedimensionale model zijn onder andere wegen, verharde vlakken, gebouwen, geluidschermen en kruispunten opgenomen.

Geluidssituatie binnen het plan

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Een toetsing aan het collegebesluit 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde' vastgesteld met nummer 2007 1693 is niet aan de orde.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur weg Albrandswaardsedijk Delta-oost is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor gezoneerde wegen, maar lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB. In het gemeentelijk geluidbeleid zijn geen voorwaarden gesteld aan de geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen.

De geluidssituatie vanwege wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de bouwvlakken volgens het vlekkenplan. Wel wordt geadviseerd om bij de inrichting van het plangebied ervoor te zorgen dat voor de woningen nabij de Albrandswaardsedijk Delta-oost te zorgen voor een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde. Bij deze woningen wordt ook geadviseerd om te zorgen voor voldoende geluidswering van de gevel, zodat in de woning voldaan wordt aan een binnenwaarde van 33 dB.



Figuur 31: Schematische weergave van geluidbelasting vanwege Albrandswaardsedijk Deltaoost (Bron: Alcedo)

Aanleg nieuwe ontsluitingsroute (Sportveldweg 30 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de nieuw aan te leggen Sportveldweg bedraagt ten hoogste 46 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh en is berekend op gevels van de bestaande woning aan de Albrandswaardsedijk 138. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Geluidsituatie buiten het plan als gevolg van verkeersgeneratie

Uit de vergelijking van de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de gezamenlijke wegen blijkt op basis van de kwalificering volgens de methode Miedema dat:

- In de plansituatie is voor 30 van de 130 woningen (23%) in het onderzoeksgebied sprake van een verschuiving naar een betere beoordeling van de omgevingskwaliteit;
- De grootste verschuiving vindt plaats van de geluidklasse 'Tamelijk slecht' naar de geluidklasse 'Matig'. Deze woningen bevinden zich voornamelijk aan de Albrandswaardsedijk. Vanwege de aanleg van de Sportveldweg neemt het verkeer op deze weg significant af;
- De woningen met de geluidklasse 'tamelijk slecht' (autonome situatie) bevinden zich aan de Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk. Vanwege de maximale variant neemt het aantal woningen in deze categorie van 36 woningen toe naar een totaal van 12 woningen.

De verkeersgeneratie vanwege het plan leidt tot een afname van de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen. De afname bedraagt ten hoogste 2,5 dB. Ook op de gevels van de bestaande woningen op korte afstand van de aansluiting met de nieuw aan te leggen weg 'Sportveldweg' is sprake van een afname ten opzichte van de autonome situatie. Dit is het gevolg van het omleiden van het verkeer op de Albrandswaardsedijk-oost naar de Sportveldweg. De Sportveldweg ligt op grotere afstand van de woningen dan de Albrandswaardsedijk-Oprit Oost.

Conclusie geluidhinder

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.8 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 7: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Omschrijving
NO_2 Stikstofdioxide	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10} Fijnstof (groe deeltjes)	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$\text{PM}_{2,5}$ Fijnstof (fijne deeltjes)	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM_{10} gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Om de luchtkwaliteit te monitoren en te verbeteren in Nederland is in 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. De NSL-monitoring fungeert als centraal punt waarop overheden de benodigde gegevens voor verkeer, veehouderijen en voortgangsformulieren kunnen inzien, doorrekenen en bijwerken. Vanaf 1 januari 2023 is de NSL-monitoring vervangen door een nieuw systeem het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Het doel van het instrument is het bewaken van de kwaliteit van de buitenlucht en het tijdig signaleren van een overschrijding van de omgevingswaarden.

AMvB en regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling, met de realisatie van maximaal 525 woningen, niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de NIBM-tool is daarom voor de maximaal 525 woningen bepaald of deze in niet betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Om te analyseren of het planvoornemen van invloed is op de luchtkwaliteit, is het nodig om het aantal te verwachten verkeersbewegingen te weten. Deze verwachte verkeersbewegingen zijn onderdeel van de gebruiksfase welke van start gaat na de aanlegfase. De beoogde planning van de werkzaamheden (sloop + nieuwbouw) is in 2025-2030. De verwachting is dat de bouw en de in gebruik name gaat plaatsvinden in fases. Dit houdt in dat het programma op zijn vroegst in 2030 volledig in gebruik is.

Voor het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van het planmaximum van 525 woningen. Uit de rapportage ‘Nadere uitwerking verkeer en ontwerp Hof van Poortugaal’ (Goudappel, opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting) volgt dat er sprake is van een aantal van 3.000 mvt/etmaal op de Albrandswaardsedijk Delta (oost). Na het invullen van de input in de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekenende mate is. Dit is te zien in onderstaande uitsnede van de NIBM-tool.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie	2030
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3000
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,90
PM ₁₀ in µg/m ³	0,27
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 32: Uitsnede NIBM-tool 2024, berekening jaar 2030

De conclusie is dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt en er geen nader onderzoek nodig is. Volledigheidshalve is hieronder de luchtkwaliteit ter plaatse beschreven.

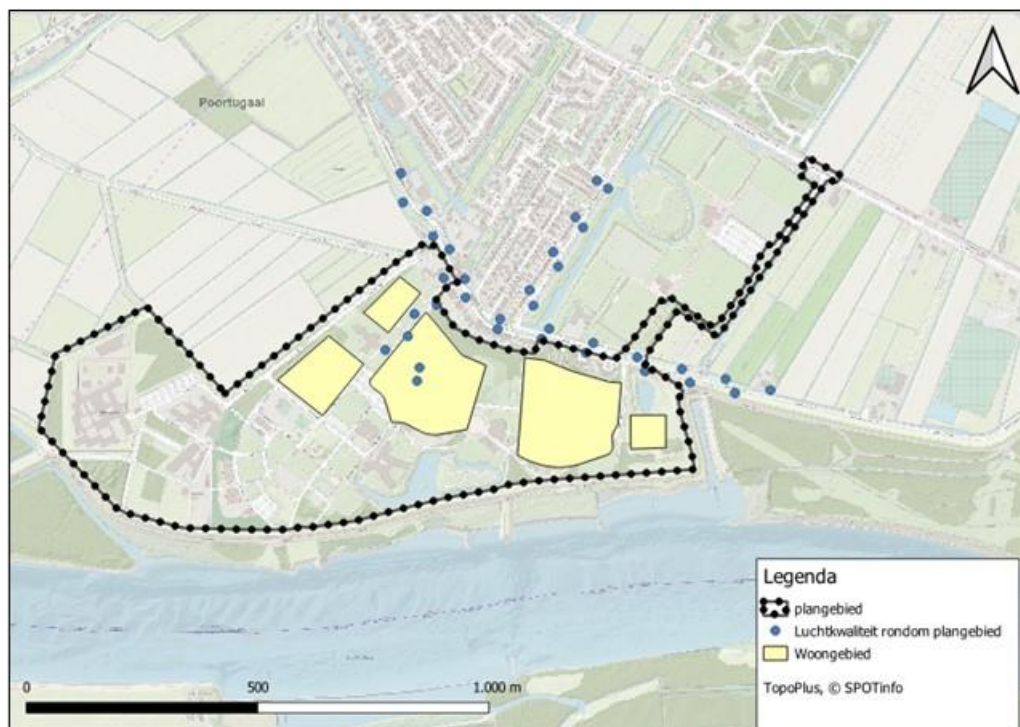
Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Om vaststellen wat de luchtkwaliteit is ter plaatse, is gebruik gemaakt van gegevens van het (CIMLK). In de CIMLK zijn de achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen bepaald.

In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2022 (toetspunten gelegen langs de Albrandswaardsedijk en Eikenlaan).



Figuur 33: Overzicht meetpunten luchtkwaliteit

Tabel 8: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2022

Naam meetpunt	NO ₂ in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)	PM ₁₀ Overschrijdings- dagen	PM ₁₀ in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)	PM _{2,5} in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Schroeder van der Kolklaan	18,017	6,01	16,098	8,958
Schroeder van der Kolklaan	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Schroeder van der Kolklaan	18,026	6	16,365	9,152
Linnaeusstraat	18,017	6	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152
Albrandswaardsedijk	18,026	6	16,365	9,152

Schroeder van der Kolklaan	18,017	6	16,098	8,958
Schroeder van der Kolklaan	18,017	6	16,098	8,958
Schroeder van der Kolklaan	18,017	6	16,098	8,958
Schroeder van der Kolklaan	18,017	6	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958
Albrandswaardsedijk	18,017	6,01	16,098	8,958

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 18,017 en 16,365 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in het plangebied maximaal 8,958 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In de nabijheid van het plangebied komen maximaal 6,01 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 9: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de CIMLK monitoringstool [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m ³]
NO ₂	18,017	40
PM ₁₀	16,365	40
PM _{2,5}	8,958	25

De maximale grenswaarden worden bij lange na niet gehaald. Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. De realisatie van de boogde woningbouw is op basis van de CIMLK-monitoringstool niet strijdig met de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Externe veiligheid

Wetgeving

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen. Hier worden gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of gebruikt. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (zoals een woning of recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Gemeentelijk beleid: Beleidsvisie Externe veiligheid 2012-2015

De gemeente Albrandswaard heeft in 2012 een beleidsvisie externe veiligheid (EV visie) vastgesteld in samenwerking met de regionale brandweer en DCMR. In de visie komen de diverse risicobronnen aan bod en geeft de gemeente Albrandswaard enkele uitgangspunten die een bijdrage leveren aan de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente. De gemeente neemt, bovenop het geldende Rijksbeleid, nog enkele veiligheidsafstanden in acht om daar waar mogelijk te kunnen voldoen aan een optimale veiligheidssituatie. Een voorbeeld hiervan is het in beginsel uitsluiten van functies met niet zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitsgrens.

De basis van het in de EV visie Albrandswaard geformuleerde beleid is dat de gemeente het door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) opgestelde kwetsbaarheidzonemodel hanteert bij de beoordeling van nieuwe planologische ontwikkelingen. Het kwetsbaarheidzonemodel is het instrument dat door de VRR gebruikt wordt om te bepalen in hoeverre een bepaalde ontwikkeling acceptabel is en welke aanvullende maatregelen eventueel geadviseerd worden. Bij een verantwoording van een nieuwe ontwikkeling laat de gemeente volgens deze visie de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid zwaar wegen. Het uitgangspunt is daarom dat het advies voortvloeiende uit het kwetsbaarheidzonemodel in principe gevolgd wordt. Afwijking van dit advies is mogelijk maar dient wel uitgebreid gemotiveerd te worden.

Scenarioanalyse Externe Veiligheid Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Onderdeel van de gemeentelijke visie op Externe veiligheid is zoals beschreven de scenarioanalyse externe veiligheid van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. Voor de beoordeling van ontwikkelingen is door de VRR een kwetsbaarheidszonemodel opgesteld. Het kwetsbaarheidszonemodel van de VRR, koppelt functies (zoals scholen, sportfuncties en winkels) aan:

1. een oordeel over de wenselijkheid van een functie op de geplande locatie;
2. maatregelen die getroffen moeten worden wanneer een functie op de geplande locatie wordt gerealiseerd.

De maatregelen die de VRR adviseert volgen uit de scenario's die op de plaats van de nieuwe functie op kunnen treden. Er worden drie type scenario's onderscheiden:

- hitte (als gevolg van brand);
- druk (als gevolg van een explosie); en
- toxisch (als gevolg van een ongeval met een giftige stof).

Daarnaast hanteert het kwetsbaarheidszonemodel de volgende richtlijnen voor de scenario's:

- In het gebied rondom een risicobron, waar, na een ongeval volgens het meest geloofwaardige scenario, iedereen komt te overlijden: geen enkele ontwikkeling zonder maatregelen.
- Voor objecten waarbij de gebruikers niet zelfredzaam zijn, zoals een ziekenhuis of een kinderdagverblijf (zeer kwetsbare objecten), wordt het "worst case" scenario aangehouden.
- Bestemmingen met grote groepen die buiten verblijven (openluchtrecreatie/sport) zijn ongewenst in het gebied waar in het "worst case" scenario iedereen kan komen te overlijden als gevolg van een incident met een toxische stof.

In de scenarioanalyse zijn verschillende scenario's vastgesteld. Dit zijn de scenario's die ongewenst zijn en de meeste effectafstand hebben. Ze komen overeen met de richtlijnen van

het kwetsbaarheidszonemodel. De scenario's zijn onderverdeeld in letaliteitsgrenzen:

- 1% letaliteit: 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop 1% van de bevolking komt te overlijden.
- 10% letaliteit: 10% letaliteitsgrens is de afstand waarop 10% van de bevolking komt te overlijden.
- 100% letaliteit: 100% letaliteitsgrens is de afstand waarop 100% van de bevolking komt te overlijden.

De veiligheidsregio drukt de letaliteitsgrens uit in verschillende contouren, die overeenkomen met de letaliteitsscenario's. Er is onderscheid gemaakt in LC100, LC50, LC10 en LC01. LC100 houdt in dat, na een ongeval, iedereen komt te overlijden, LC01 houdt in dat, na een ongeval, 1% van de bevolking komt te overlijden.

Beoordeling planvoornemen

Voor het bestemmingsplan is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 22. Hieruit volgt dat er geen belemmering is voor het plan. Wel dient het groepsrisico kwalitatief verantwoord te worden voor het deel van de ontwikkeling dat ligt binnen het 200 meter invloedsgebied van de Oude Maas.

Verantwoording groepsrisico Oude Maas

Op basis van de verstrekte informatie van de gemeente kan geconcludeerd worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas, geëvalueerd aan de hand van het maatgevende scenario uit de scenarioanalyse Externe Veiligheid (als onderdeel van de EV-visie gemeente Albrandswaard), geen belemmering vormt voor de realisatie van het planvoornemen. Het groepsrisico ligt lager dan de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen ontwikkeling zal de personendichtheid iets toenemen binnen het invloedsgebied van 200 meter van de Oude Maas, maar er is geen sprake van een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde. Ook komen de nieuwe woningen in plaats van enkele klinieken. De zelfredzaamheid zal daarom toenemen en het aantal kwetsbare objecten neemt af. In de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de mogelijkheden voor de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de vaarweg. Ook zullen in het gebied ruim voldoende vluchtwegen zijn van de risicobron af (dus in noordelijke richting). En in de verdere uitwerking zal aandacht zijn voor bluswatervoorzieningen.

Tevens zullen bij de uitwerking tot stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan de Veiligheidsregio en de hulpdiensten worden betrokken en om advies gevraagd. Als laatste zal goede risicocommunicatie belangrijk zijn. Door aan de toekomstige bewoners de juiste informatie te verstrekken, wordt de zelfredzaamheid vergroot en de gevolgen van een incident verkleind. Daarmee wordt het risico door de gemeente verantwoord geacht.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico wordt, met inachtneming van voldoende maatregelen in de verdere uitwerking, verantwoord geacht.

4.10 Watertoets

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Stand-still beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het waterschap Hollands Delta en de gemeente Albrandswaard met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het waterschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht

gesteld.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 14% van de toename van verharding.

Opgemerkt wordt dat het Ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 ter inzage is geweest. Voor zover bekend is deze nog niet vastgesteld. In aanvulling daarop heeft het waterschap aan dat er (tot 8 maart 2024) een concept beleidsnota ter inzage heeft gelegen waarmee alvast rekening moet worden gehouden ('Ontwerp herziening Beleidsregel 11 Versnelde afvoer door toename verhard oppervlak', Waterschapsblad 2024, 1232. Op basis van deze beleidsnota geldt een compensatieplicht van 14% voor nieuwe plannen. Daar is in de gebiedsontwikkeling Hof van Poortugaal rekening mee gehouden.

Keur Waterschap Hollandse Delta 2018

Per 19 december 2018 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Waterschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Waterschap Hollandse Delta haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Waterschap Hollandse Delta nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Waterschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Waterschap Hollandse Delta biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het waterschap dient te worden opgenomen.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Gemeentelijk beleid

De provincie Zuid-Holland heeft met meerdere partijen een convenant Klimaatadaptief bouwen opgesteld met een programma van eisen (PvE). De gemeente Albrandswaard heeft de wens zoveel mogelijk naar dit PvE te handelen, maar heeft het convenant niet ondertekend. In dit convenant is voor het thema wateroverlast het streven opgenomen om op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied een groot deel van de neerslag van een extreme bui op te vangen (range 40-70 mm). Daarnaast is in het convenant opgenomen dat bij extreem hevige neerslag (70 mm in 1 uur) geen schade optreedt aan bebouwing en infrastructuur. In overleg met de gemeente is afgesproken dat naast de bergingseisen van het waterschap geen aanvullende berging noodzakelijk is, mits voldaan wordt aan het criterium geen schade bij extreme neerslag.

Riolering

Uitgangspunten ontwerp riolering:

- Aanleggen van een gescheiden stelsel voor de nieuwbouw;
- Vuilwater afvoeren naar het bestaande gemaal, eventueel met een tussengemaal in verband met de waterleiding die het gebied doorkruist en/of de diepte;
- Hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- Hemelwater toetsen op bui09 geen water op straat;
- Minimale diameter vuilwater en hemelwater 250 mm;
- Minimale dekking 1,20 m;
- Maximale diepteligging 2,50 m;
- Minimale afstand kruisende leidingen 0,20 m;
- Geen zinkers in vuilwaterriolering.

Beoordeling planvoornemen

Door Waterfeit adviseurs is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de Antes locatie (zie bijlage 15). Daarnaast is ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsroute Sportveldweg een notitie opgesteld waarin wordt beschreven op welke wijze de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Watersysteem

Binnen de Antes locatie zijn twee peilgebieden aanwezig. Het grootste deel van het plangebied, peilgebied Y05.001, heeft een vast peil van 0,80 m+ NAP. In het uiterste oosten van het plangebied is een klein afzonderlijk peilgebied, Y06.002, aanwezig met een peil van 0,0 NAP.



Figuur 34: Peilgebieden (bron: Waterfeit)

Het peilgebied voor de Sportveldweg ligt in een lager peilgebied dan voor de Antes locatie. Dit betreft het peilgebied Y06.001 met een zomerpeil van 1,00 m-NAP en winterpeil 1,10 m M-NAP.

Peilstijgingen

Volgens opgave van het waterschap voor de Antes locatie kan het waterpeil in het grote peilgebied eens in de 10 jaar 1,20 meter stijgen. In het kleine peilgebied zal weinig peilstijging optreden, omdat de vijver bij 2 cm peilstijging al versneld afvoert over de schotbalkstuw en er weinig hemelwater op de vijver afvoert.

Waterkeringen

De zuidzijde van de Antes locatie wordt begrensd door de primaire waterkering Maasdijk langs de Oude Maas, welke onderdeel uitmaken van de dijkkring 17. De beschermingszone overlapt een gedeelte van het plangebied. De Sportveldweg bevindt zich buiten de beschermingszones van de waterkering. Onderstaand figuur geeft een weergave van de waterkeringen rond de Antes-locatie en ontsluitingsweg.



Figuur 35: Waterkeringen rondom plangebied (bron: Waterfeit adviseurs)

Riolering

Het riool op de Antes locatie voert af naar een rioolgemaal in beheer van Antes. Op het rioolgemaal wordt ook een deel van het hemelwater afgevoerd. Het rioolgemaal voert door middel van een persleiding af naar de vrijvervalriolering van de gemeente, zie afbeelding 3-6. De persleiding is 837 meter lang en heeft een uitwendige diameter van 110 mm.



Figuur 36: Bestaand gemaal en persleiding (bron: Waterfeit adviseurs)

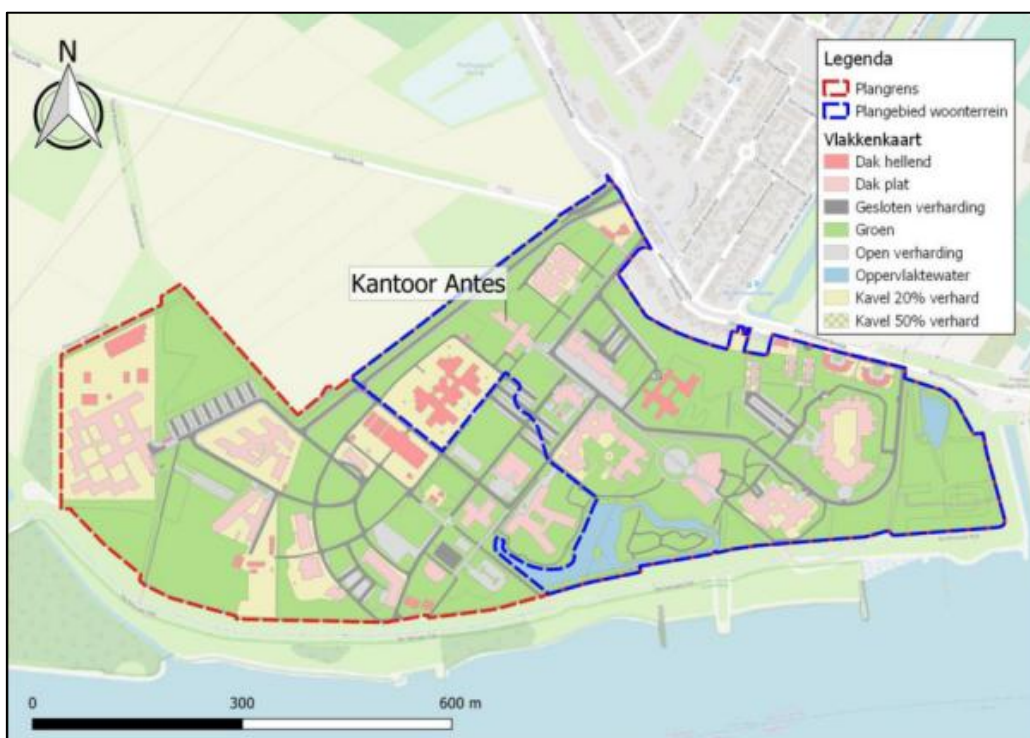
Voor zowel de Antes locatie en Sportveldweg is het verhard oppervlak in de huidige situatie en toekomstige situatie bepaald.

Oppervlakte huidige situatie Antes locatie

Voor het bepalen van het verhard oppervlak is gebruik gemaakt van BGT aangevuld met luchtfoto's. 32% van het gebied is verhard oppervlak.

		Plangebied		Woongebied	
Type oppervlak	Verhard [%]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]
Daken	100	6,16	6,16	3,07	3,07
Verharding	100	7,80	7,80	4,19	4,19
Kavels 20% verhard	20	6,84	1,37	2,33	0,47
Kavels 25% verhard	25	0	0	0	0
Kavels 50% verhard	50	0,10	0,05	0,10	0,05
Water	0	1,27	0	1,22	0
Onverhard/groen	0	25,24	0	13,33	0
Totaal		47,41	15,38	24,24	7,78

Figuur 37: Oppervlaktes huidige situatie (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)



Figuur 38: Oppervlaktes huidige situatie (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)

Voor het waterhuishoudkundig plan is het plangebied verdeeld over twee peilgebieden. Per peilgebied is het verhard oppervlak en het wateroppervlak aangegeven. Daarbij is ook weer het woongebied onderscheiden, dat verdeeld is over de twee peilgebieden. Het zorggebied bevindt zich volledig in het grote peilgebied.

Type oppervlak	Peilgebied Y06.002 [ha]	Peilgebied Y05.002 [ha]	Plangebied [ha]
Verharding	0,10	15,28	15,38
Woongebied	0,10	7,68	7,78
Zorggebied		7,60	7,60
Water	0,21	1,06	1,27
Woongebied	0,21	1,01	1,22
Zorggebied		0,05	0,05

Figuur 39: Oppervlaktes huidige situatie (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)

Watersysteem toekomstige situatie Antes locatie

Het watersysteem wijzigt in principe niet. De bestaande waterpeilen, peilgebiedsgrenzen en afvoeren worden gehandhaafd. Wel wordt het oppervlaktewater uitgebreid.

Oppervlakte toekomstige situatie Antes locatie

Voor de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de voorkeursvariant uit het schetsontwerp stedenbouwkundig plan. Dit plan heeft geen formele status, maar geeft een goede indruk van de toekomstige situatie. Het verhard oppervlak is 38% van het plangebied.

		Totaal		Woongebied	
Type oppervlak	Verhard [%]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]
Daken	100	6,80	6,80	3,01	3,01
Verharding	100	8,29	8,29	4,79	4,79
Kavels 20% verhard	20	7,10	1,42	0,90	0,18
Kavels 25% verhard	25	0,58	0,14	0,58	0,14
Kavels 50% verhard	50	2,78	1,39	2,78	1,39
Water	0	1,51	0	1,46	0
Onverhard/groen	0	20,35	0	10,73	0
Totaal		47,41	18,04	24,24	9,51

Figuur 40: Oppervlaktes toekomstige situatie (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)



Figuur 41: Oppervlakten toekomstige situatie (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verharding toe met 2,66 ha en neemt het wateroppervlak toe met 0,24 ha. Dit is exclusief het deel van het plangebied waar de Sportveldweg komt. Daar is apart op ingegaan onder het kopje 'Watercompensatie ontsluitingsweg'.

Wateropgave Antes locatie

De toename van verhard oppervlak per peilgebied moet in principe binnen hetzelfde peilgebied worden gecompenseerd volgens het beleid van het waterschap.

Type oppervlak	Peilgebied Y06.002 [ha]	Peilgebied Y05.002 [ha]	Plangebied [ha]
Toename verharding	0,43	2,23	2,66
Woongebied	0,43	1,30	1,73
Zorggebied		0,93	0,93
Wateropgave 14%	0,06	0,31	0,37
Woongebied	0,06	0,18	0,24
Zorggebied		0,13	0,13
Toename water	0	0,24	0,24
Woongebied	0	0,24	0,24
Zorggebied		0	0
Wateroverschot	-0,06	-0,07	-0,13
Woongebied	-0,06	0,06	0
Zorggebied		-0,13	-0,13

Figuur 42: Wateropgave per peilgebied (bron: Waterfeit adviseurs) (excl. deel van de Sportveldweg)

In principe is de toename van het wateroppervlak binnen het woongebied voldoende om de toename van het verhard oppervlak binnen het woongebied te compenseren.

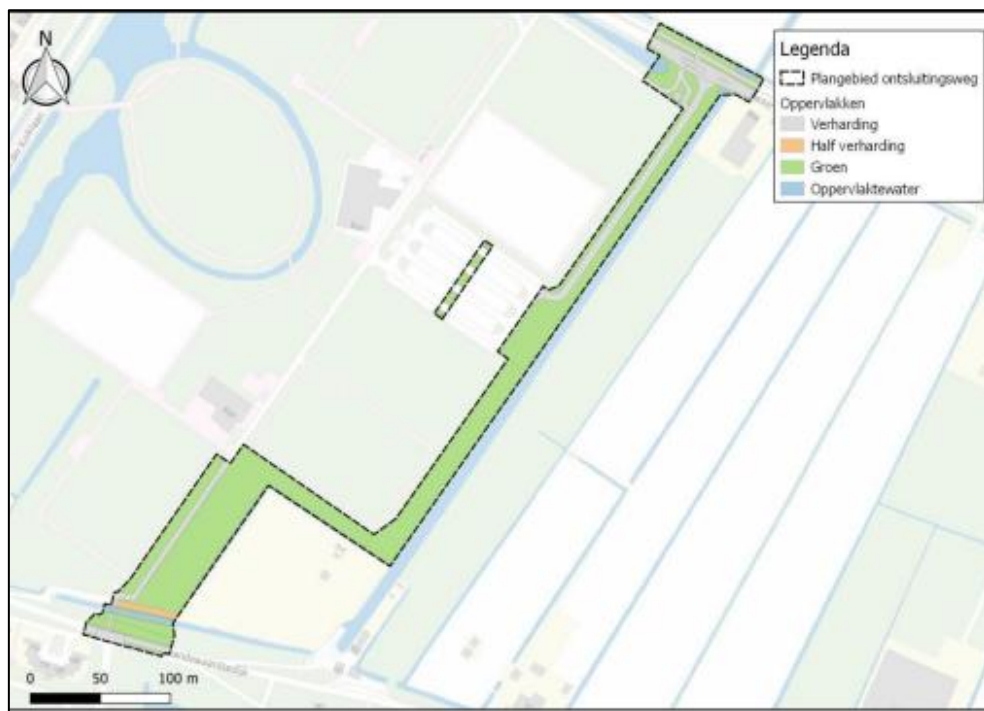
Binnen het kleine peilgebied wordt niet voldaan aan de compensatie-eis. Hier neemt het verhard oppervlak toe maar neemt het wateroppervlak niet toe. In het grote peilgebied wordt daarentegen meer water aangelegd dan benodigd is voor de verhardingstoename in dit peilgebied. Het overschot wordt ingezet voor de toename aan verharding binnen het kleinere peilgebied. Dit resulteert in een opgave binnen het kleine peilgebied van 0,06 ha wateroppervlak en binnen het grote peilgebied nog een opgave van 0,07 ha. Om deze wateropgave te compenseren zijn meerder opties. Deze dienen in later stadium verder te worden uitgewerkt.

Watercompensatie ontsluitingsweg Sportveldweg

Voor de nieuwe ontsluitingsweg (Sportveldweg) is berekend wat de verhardingstoename is (zie bijlage 24). Op basis hiervan is de compensatieopgave berekend. De benodigde nieuwe waterberging is voorzien binnen de grenzen van het plangebied langs de nieuwe weg, zie Figuur 44:.

Type oppervlak	Verhard [%]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]
Verharding	100	0,344	0,344
Half verharding	100	0,018	0,018
Water	0	0,063	0
Onverhard/groen	0	1,450	0
Totaal		1,874	0,362

Figuur 43: Oppervlaktes huidige situatie Sportveldweg (bron: Waterfeit adviseurs)



Figuur 44: Oppervlakte huidige situatie Sportveldweg (bron: Waterfeit adviseurs)

Type oppervlak	Verhard [%]	Oppervlak [ha]	Verhard [ha]
Verharding	100	0,662	0,662
Water	0	0,110	0
Onverhard/groen	0	1,102	0
Totaal		1,874	0,662

Figuur 45: Oppervlaktes toekomstige situatie Sportveldweg (bron: Waterfeit adviseurs)



Figuur 46: Oppervlakte toekomstige situatie Sportveldweg (bron: Waterfeit adviseurs)

Het waterhuishoudkundig plan en notitie voor de ontsluitingsweg (Sportveldweg) is bijgevoegd als bijlage 21

Conclusie watertoets

Geconcludeerd wordt dat het waterhuishoudkundig plan voor de Antes locatie en de nieuwe ontsluitingsweg uitgewerkt is, met aandacht voor peilgebieden, waterkeringen, riolering, en compensatie van toegenomen verhard oppervlak. Op basis van de randvoorwaarden uit het waterhuishoudkundig plan is de wateropgave voor de toekomstige situatie in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan nader uit te werken.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd

waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gezien als de activiteit die staat genoemd onder onderdeel D11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 dient ook voor activiteiten die zijn genoemd zijn, maar de drempelwaarden niet worden overschreden een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te worden gevoerd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten. De vormvrije m.e.r. beoordeling dient om na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. De kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling planvoornemen

Het bestemmingsplan heeft betrekking om het realiseren van maximaal 525 woningen en het realiseren van de Sportveldweg. Daarnaast blijft binnen het bestemmingsplan de maatschappelijk functie bestaan. De aanleg, wijziging of uitbreiding van onder andere woningbouw en bedrijfsmatige activiteiten zijn in het Besluit milieueffectrapportage opgenomen onder de noemer 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Voor het voornemen is een vormvrij m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Deze is als bijlage 23 toegevoegd. Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Er is geen milieueffectrapportage nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Groen – 1 (artikel 3) en Groen – 2 (artikel 4)

In het bestemmingsplan zijn de bestaande te behouden en beschermen groenstructuren bestemd als Groen – 1. Het gaat om bestaand groen, boomplantsoenen en waterpartijen aan de randen van het plangebied en op belangrijke plekken in het plangebied.

Voor de nieuwe groene onderdelen van het plangebied is de Groen – 2 opgenomen. Dit gaat om (deels) nieuw aan te leggen groengebieden die als buffer dienen tussen de verschillende

deelontwikkelingen. Ook is de route van de nieuwe hoofdontsluitingsstructuur voor het grootste deel in de bestemming Groen – 2 gelegen. Deze strook, aangeduid met de aanduiding 'weg' is bewust breder gehouden dan de daadwerkelijke weg zal zijn, omdat in de verdere uitwerking tot stedenbouwkundig plan de exacte ligging kan wijzigen.

In Groen – 2 is ook de aanduiding 'parkeren' opgenomen voor de bestaande en nieuw aan te leggen parkeerterreinen. Door dit met een aanduiding te regelen, is geregeld dat niet overal in de bestemming parkeerterreinen toegestaan zijn.

Er gelden beperkte bouw mogelijkheden binnen de beide groenbestemmingen.

Maatschappelijk 1 t/m 4 (artikelen 5 t/m 8)

In het bestemmingsplan zijn vier verschillende maatschappelijke bestemmingen opgenomen:

- Maatschappelijk – 1: voor de zware forensische zorg, inclusief TBS kliniek Kijvelanden in het westelijk deel van het plangebied
- Maatschappelijk – 2: voor de zorggebouwen in het middengebied waar een diversiteit van zorg en ondersteunende functies aanwezig zijn. Hierbinnen zijn ook beperkte horeca en detailhandelsfuncties toegestaan en kleinschalige bedrijvigheid. Denk bijvoorbeeld aan de bestaand MBO-school en activiteiten zoals een brasserie, fietsenmaker of buurtwinkel. De omvang van dergelijke functies is in oppervlakte en milieuhinder beperkt.
- Maatschappelijk – 3: voor het kinderdagverblijf
- Maatschappelijk – 4: voor de gebouwen langs de Albrandswaardsedijk aan de noordzijde van het plangebied, waar sprake is van psychische zorg in de vorm van trainingshuizen.

De maximaal toegestane bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage is per bouwvlak op de verbeelding aangeduid. Voor de gebouwen in Maatschappelijk- 1 en Maatschappelijk - 2 is een maximum bouwhoogte van 18,5 meter opgenomen. Dit is lager dan wat was toegestaan in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp (deels 20 en deels 30 meter). Om enige flexibiliteit naar de toekomst toe te bieden, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om te komen tot een bouwhoogte van 23 meter, mits dit niet leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of afbreuk doet aan belangen van omwonenden.

Voor het kinderdagverblijf is een maximum bouwhoogte van 8,5m opgenomen, overeenkomstig de hier aanwezige bebouwing. Voor de gebouwen in Maatschappelijk – 4 is goot- en bouwhoogte aangehouden die ook voor de eraan gelegen woningen geldt in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp, te weten respectievelijk 7 meter en 11 meter.

Tuin (artikel 9) en Wonen (artikel 11)

Voor de voormalige kantoorruimte in het pand aan de Albrandswaardsedijk 70 is op 15 december 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik als woning. In dit bestemmingsplan is dit gebruik als zodanig bestemd. Het pand en de achter de voorgevel gelegen gronden hebben de bestemming Wonen gekregen. De gronden voor de voorgevel en een smalle strook aan de oostzijde van het perceel hebben de bestemming Tuin gekregen. Aangezien het gaat om een karakteristiek pand, is ook de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In artikel 21.3 is opgenomen dat panden met de aanduiding 'karakteristiek' niet zomaar mogen worden gesloopt en dat er een vergunning nodig is.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 10)

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is opgenomen voor de weg aan de noordzijde van het plangebied en voor de nieuwe Sportveldweg die langs de sportvelden wordt aangelegd. De mogelijkheden in de bestemming komen overeen met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied uit het bestemmingsplan Poortugaal Dorp die voor alle wegen in Poortugaal is opgenomen.

Woongebied (artikel 12)

Voor de gebieden waar de nieuwe woonbuurten komen, is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen de bestemming zijn maximaal 525 woningen toegestaan. De woningtypologieën die zijn voorzien bestaan uit vrijstaande-, half vrijstaande-, aaneengebouwde- en gestapelde woningen. Bij het uitvoeren van een dergelijke grootschalige ontwikkeling bestaat er behoefte om de mogelijkheid te behouden om tot een bepaalde mate flexibel te zijn in welke woning waar binnen het gebied wordt gerealiseerd. De bestemmingsregeling voorziet in deze flexibiliteit.

Binnen de bestemming Woongebied zijn ook groen, water, verkeer en parkeren voorzien. Los van de groenblauwe hoofdstructuur die is vastgelegd met de bestemmingen Groen – 1 en Groen – 2, ligt binnen de woongebieden de structuur van groen, water en verkeer ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet exact vast. Het bestemmingsplan stuurt op hoofdlijnen en biedt de kaders om te komen tot een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan waarin deze structuren definitief zijn bepaald. De ontwikkelaar is verplicht om voor de te ontwikkelen woongebieden een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte op te stellen. In de bouwregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend als deze documenten zijn vastgesteld door het college van B&W. Zo kan de gemeente in meer detail sturen op de kwaliteit en inrichting van de woongebieden. Daarbij is in de verplichting expliciet benoemd dat in deze documenten een verantwoording dient te worden gegeven van de wijze waarop de biodiversiteit voor provinciale iconsoorten in het plangebied wordt bevorderd.

Voor een goede inpassing van het nieuwbouwprogramma ten opzichte van de bestaande woningen en op basis van de Nota van Uitgangspunten is een onderscheid in de maximale bouwhoogtes opgenomen voor het noordelijk deel en het zuidelijk deel van de woongebieden. Voor de delen in nabijheid van de Albrandswaardsedijk geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter. Voor de delen waar de afstand tot de bestaande woningen groter is en voor deelgebied 5 is een maximum bouwhoogte van 16,5 meter opgenomen. Voor deze vlakken waar 16,5 meter hoog mag worden gebouwd, is in artikel 12.2.1 een regeling opgenomen waarmee het mogelijk is dat voor maximaal 30% van elk vlak tot 23 meter hoog gebouwd mag worden. Dit is gedaan om in beperkte mate stedenbouwkundige accenten te realiseren zodat een gevarieerd woongebied kan ontstaan.

Binnen het centrale woongebied is een aanduiding 'groen' opgenomen. Dit is ter hoogte van het bestaande bomenlaantje. In de regels is opgenomen dat hier de aanwezige bomen ingepast moeten worden in de toekomstige situatie en behouden dienen te blijven.

Er is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor de aan-, uit-, en bijgebouwen bij woningen. Dit is gedaan omdat de vergunningsvrije bouw- en omgevingsplanactiviteiten bij woningen die worden geboden in o.a. het Besluit bouwwerken leefomgeving en het gemeentelijk omgevingsplan voldoende mogelijkheden voor woningbezitters bieden en hier geen aanvullende regels in het bestemmingsplan voor nodig zijn. Wel zijn bouwhoogtes opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals palen en masten of speeltoestellen.

Omdat uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe ontsluitingsweg nodig is vanaf 290 tot 360 woningen, is in artikel 12.5.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld dat de nieuwe ontsluitingsweg via de sportvelden gerealiseerd dient te zijn voor de ingebruikname van de 291^e woning en dat deze weg in stand dient te worden gehouden.

Leiding – Brandstof (artikel 13) en Leiding – Water (artikel 14)

In het plangebied lopen meerdere ondergrondse waterleidingen en aan de westzijde net buiten het plangebied loopt een brandstofleiding. Voor de gronden waar deze leidingen lopen en de hier omheen liggende belemmeringenstrook zijn de dubbelbestemmingen Leiding – Brandstof en Leiding – Water opgenomen. Binnen deze gronden gelden regels ter bescherming van het functioneren van de leidingen.

Waarde - Archeologie 5 (artikel 15) en Waarde – Archeologie 6 (artikel 16)

Zoals in paragraaf 4.1 van deze toelichting is aangegeven geldt een beschermingsregime voor archeologie. Er zijn binnen het plangebied twee regimes aanwezig, te weten Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Archeologie 6.

Binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 geldt dat bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 200 m² of groter, die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld, er rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 geldt dat bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 200 m² of groter, die dieper reiken dan de waterbodem, er rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Centraal uitgangspunt is dat de ingrepen pas mogelijk zijn, nadat op basis van voldoende onderzoek is aangetoond dat mogelijke archeologische waarden niet worden teniet gedaan en/of voldoende zeker worden gesteld.

Omdat uit het archeologisch onderzoek volgt dat - 2m NAP vrijgesteld kan worden, is de regeling hier op aangepast.

Waterstaat – Waterkering (artikel 17)

De dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” is opgenomen voor de aanwezige waterkeringen langs de Albrandswaardsedijk en de Nieuwe Dijk aan de Oude Maas. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien de belangen van de waterhuishouding dit toelaten. Om dit te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels.

Anti-dubbeltelregel (artikel 18)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 19)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen voor ondergrondse bouwwerken en is de verplichting opgenomen dat er voldoende hemelwaterberging in het plangebied wordt gerealiseerd om de toename aan verharding te compenseren.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden voor het parkeren. Er is hiervoor verwezen naar de ASVV2021. Wanneer de gemeente eigen parkeerbeleid vaststelt, dan zal het meest actuele parkeerbeleid gelden voor het plangebied.

Ook is in dit artikel opgenomen wat onder verboden gebruik wordt verstaan, mocht dit niet al

volgen uit de enkelbestemmingen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

Aan de noordzijde van het plangebied ligt over een deel van de nieuwe ontsluitingsweg de gebiedsaanduiding geluidzone – industrie. Deze gebiedsaanduiding betreft de geluidzone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven en is overgenomen uit het bestemmingsplan Poortugaal Dorp. Er zijn binnen het plangebied van in het nieuwe bestemmingsplan geen woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein.

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 is op de verbeelding opgenomen middels een gebiedsaanduiding “veiligheidszone – leiding brandstof”. Dit ter voorkoming dat er geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd nabij de leiding.

Algemene afwijkingsregels (artikel 22)

Dit artikel geeft een regeling om af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals hoogte, afmetingen, etc. Er zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden geboden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Overgangsregels (artikel 23)

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

Slotregel (artikel 24)

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Participatie

Door initiatiefnemer is in samenwerking met de gemeente Albrandswaard onderzocht of woningbouw kan worden gerealiseerd op de Antes locatie. Hiervoor is in december 2021 een participatietraject opgestart van circa één jaar.

Bij de start van het participatie traject is een website opgericht en is huis aan huisbrief naar 523 adressen. Daarnaast zijn gaandeweg het participatie traject 10 digitale nieuwsbrieven verstuurd. Bij de laatste nieuwsbrief waren 253 abonnees.

De participatie in dit traject bestond uit verschillende vormen. De eerste vorm van participatie bestond uit een online peiling die kon worden ingevuld door belanghebbende. Daaropvolgend hebben in januari 2022 zogeheten halfuurgesprekken plaats gevonden met omwonende. Wegens de coronapandemie heeft deze participatie online plaatsgevonden.

Als onderdeel van de participatie hebben verschillende kleinschalige excursies plaatsgevonden. In september 2021 als voorbereiding op de intentieovereenkomst met gemeente is locatie bezoek gebracht aan Duin en Bosch in Castricum. Bij dit locatie bezoek waren een aantal college, raadsleden en ambtenaren aanwezig. In juni en september 2022 heeft een kleinschalige excursie plaatsgevonden voor omwonende naar Woonzorgpark Bloemendaal in Den Haag. Deze locatie is voorbeeld waar zorggebouwen samengaan met koop- en huurwoningen. In november-december 2022 heeft terugkoppeling plaatsgevonden hoe de inbreng van de belanghebbende is verwerkt en werd het zogeheten vlekkenplan geïntroduceerd.

Als vervolg op de het eerste participatietraject hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden op 11 mei 2023, 6 juni 2023 en 22 juni 2023. Tijdens deze bijeenkomsten zijn verschillende onderwerpen besproken, zoals verkeer, woonbebouwing, groen, beeldkwaliteit en sociale veiligheid.

De eindrapportages van beide participatie trajecten zijn samengevoegd en opgenomen als bijlage 26.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari ter inzage gelegen. Op donderdag 18 januari 2024 organiseerde de gemeente een informatiebijeenkomst in het Huis van Albrandswaard over het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een inloopavond. De bijeenkomst is door ongeveer 60

mensen bezocht, waaronder ouderen, gezinnen, omwonenden, belangstellenden, ontwikkelaars en ondernemers. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt (zie bijlage 27). Een deel van de ouderen en gezinnen gaf aan de bijeenkomst te bezoeken omdat zij belangstelling hadden voor het huren of kopen van een woning in het nieuwe plan. Andere onderwerpen die ter sprake kwamen waren de route van de nieuwe ontsluitingsweg en maatregelen om de snelheid en drukte op Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk tegen te gaan, de bouwhoogtes, de Schapenwei en de planning. Bezoekers die kritisch waren hadden vooral zorgen over verkeersdrukke, de route van het bouwverkeer en de aansluiting van de Schroeder van der Kolklaan op de Albrandswaardsedijk.

Gedurende de terinzagelegging kon één ieder zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn in totaal 18 zienswijzen binnengekomen, waarvan 17 ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en regels en de toelichting. Dit is in de nota concreet beschreven. De nota is opgenomen als bijlage 28.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieutechnisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

7. Bijlagen

bijlage 1	Nota van Uitgangspunten
bijlage 2	Verkeersonderzoek Locatieontwikkeling Antes
bijlage 3	Verkeersonderzoek Vervolg locatieontwikkeling Antes
bijlage 4	Nadere uitwerking verkeer en ontwerp Hof van Poortugaal
bijlage 5	Tekening toekomstige ontsluitingsroute
bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek
bijlage 7	Rapportage verkennend bodemonderzoek Hof van Poortugaal
bijlage 8	Rapportage verkennen bodemonderzoek Sportparkpolder
bijlage 9	Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek Hof van Poortugaal
bijlage 10	Quickscan Wet natuurbescherming Antes locatie
bijlage 11	Quickscan Wet natuurbescherming ontsluitingsroute
bijlage 12	Nader onderzoek vleermuizen en huismus
bijlage 13	Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Sportparkpolder
bijlage 14	Nader onderzoek steenmarter en vleermuizen Antes-locatie (2024)
bijlage 15	Boominventarisatie 2016
bijlage 16	Boominventarisatie 2017
bijlage 17	Boominventarisatie 2022
bijlage 18	Bomeneffectanalyse Sportparkpolder
bijlage 19	Stikstofdepositie berekening (incl. aerius bijlagen)
bijlage 20	Akoestisch onderzoek wegverkeer
bijlage 21	Akoestisch onderzoek kinderdagverblijf
bijlage 22	Notitie Externe veiligheid
bijlage 23	Waterhuishoudkundig plan
bijlage 24	Notitie waterberging ontsluitingsweg
bijlage 25	Vormvrije m.e.r. beoordeling
bijlage 26	Eindrapportages participatietrajecten
bijlage 27	Verslag informatiebijeenkomst 18 januari 2024
bijlage 28	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen