

Flexwoningen Kleidijk, Albrandswaard

Goede onderbouwing effecten op de Fysieke Leefomgeving

Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard
Versie	Versie 5
Datum	10 september 2025
Opsteller	R. Nijdam
Projectnummer	1508

Inhoudsopgave

1	Samenvatting en conclusie	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Ligging en begrenzing van de projectlocatie	4
2.3	Toets aan het toegestane gebruik en de bouwregels	5
2.4	Leeswijzer	7
3	Het project	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Aanleiding en totstandkoming locatiekeuze	10
3.3	Het project	10
4	Beleidskader	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.5	Conclusie beleidskader	23
5	Omgevingsaspecten	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	24
5.3	Archeologie	24
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Water	26
5.6	Natuur	28
5.7	Verkeer en parkeren	29
5.8	Milieuzonering	30
5.9	Geluid	31
5.10	Luchtkwaliteit	32
5.11	Omgevingsveiligheid	33
5.12	Besluit milieueffectrapportage	34
5.13	Gezondheid	35
5.14	Conclusie effecten fysieke leefomgeving	35
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7	Belangenafweging en conclusie	37
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	37
7.2	Conclusie	37

Bijlagen (separaat bijgevoegd)

bijlage 1	Archeologisch bureauonderzoek
bijlage 2	Verkennd Bodemonderzoek
bijlage 3	Natuurtoets
bijlage 4	Rapport Natuurkansen
bijlage 5	Stikstofdepositie berekening
bijlage 6	Watertoets
bijlage 7	Akoestisch onderzoek
bijlage 8	Quickscan externe veiligheid
bijlage 9	Mer beoordeling (PM)

1 Samenvatting en conclusie

Op 1 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van 70 flexwoningen aan de locatie Achterdijk/Kleidijk. De realisatie van de flexwoningen is op deze locatie niet toegestaan binnen het Omgevingsplan en het daar onderdeel van uitmakende bestemmingsplan Groene Kruisweg - Metrobaan. Om het project mogelijk te maken is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

In de voorliggende onderbouwing is het bouwplan beschreven, is ingegaan op de effecten op de fysieke leefomgeving (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl) en de uitkomsten van de onderzoeken. Ook is getoetst aan de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4) en is ingegaan op de participatie die voor het project is uitgevoerd.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5 en 6).

Gelet op de conclusies uit de hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Op 1 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van flexwoningen aan de locatie Achterdijk/Kleidijk. Het gaat hierbij om 70 tijdelijke woningen van hoge kwaliteit, ruimtelijk goed ingepast, en die een aanvulling vormen op de sociale huurwoningen in Albrandswaard. Flexwoningen worden in de gemeentelijke woonvisie gedefinieerd als woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst. Dit verlaagt voor een deel de druk op de bestaande lokale woningvoorraad. De woningen worden geplaatst voor een periode van 15 jaar.

De locatie aan de Kleidijk heeft de bestemming 'Groen' binnen het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg - Metrobaan'. De realisatie van woningen op deze locatie is niet toegestaan binnen deze bestemming. Om het project mogelijk te maken is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Hiervoor is een onderbouwing nodig van de effecten op de fysieke leefomgeving, de zogenoemde goede onderbouwing effecten op de fysieke leefomgeving (door de VNG afgekort tot GOFLO). Ook zijn meerdere onderzoeken nodig ten behoeve van deze onderbouwing.

De voorliggende onderbouwing beschrijft het bouwplan, de effecten op de fysieke leefomgeving en de uitkomsten van de onderzoeken. Ook wordt ingegaan op de participatie die voor het project is uitgevoerd.

2.2 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Kleidijk (zie afbeelding 1). Het gaat om kadastraal perceel RHO00-A-4245. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de situatie.



afbeelding 1: luchtfoto, met rode stippellijn is de projectlocatie aangeduid (bron: pdok.nl)

2.3 Toets aan het toegestane gebruik en de bouwregels

2.3.1 Inleiding

Voor de projectlocatie gelden de volgende plannen:

- Omgevingsplan gemeente Albrandswaard (2024)
- Bestemmingsplan Groene Kruisweg - Metrobaan (2011);

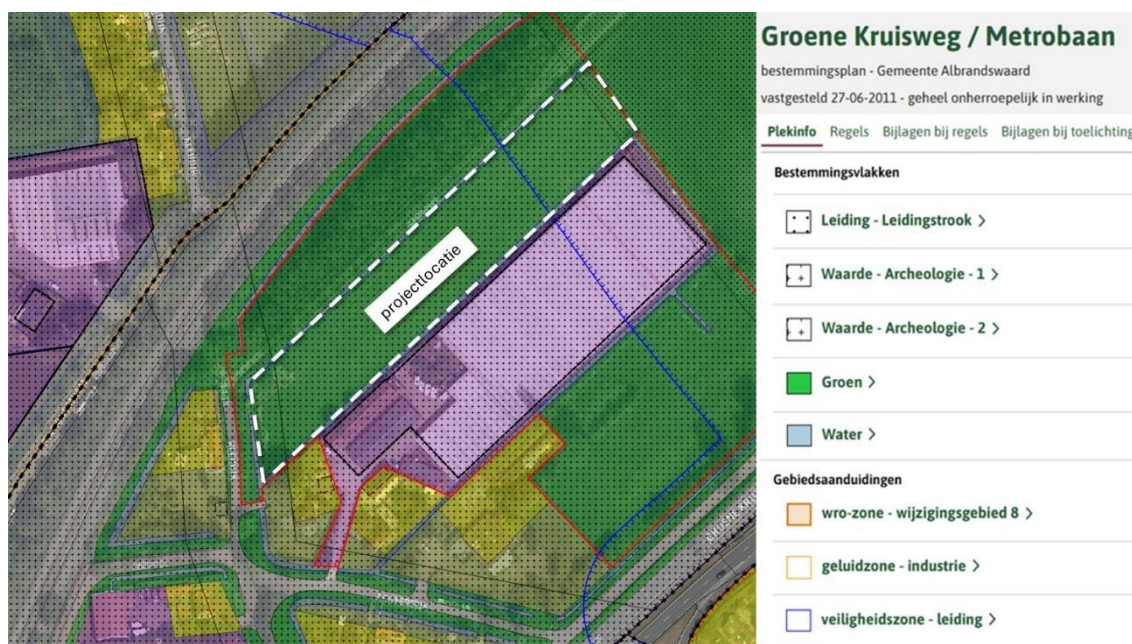
De bouw- en gebruiksregels zijn beschreven in het Bestemmingsplan 'Groene Kruisweg - Metrobaan'. Hieronder is ingegaan op de regels uit dit bestemmingsplan.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Groene Kruisweg - Metrobaan'

In afbeelding 2 is de projectlocatie aangegeven op een uitsnede van de verbeelding. Binnen de projectlocatie gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming 'Groen';
- Bestemming 'Water';
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2';
- Dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'.

Hierna is ingegaan op de betreffende bestemmingen en aanduidingen en de betekenis voor het project.



afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Groene Kruisweg - Metrobaan', de projectlocatie is met witte stippellijn aangeduid (bron: omgevingsloket.nl)

Bestemming 'Groen'

Het grootste deel van het kadastrale perceel heeft de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groen, water, voet- en fietspaden, perceelssluitingswegen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van andere bouwwerken (geen gebouwen) mag niet meer bedragen dan 5 meter.

De woonfunctie is niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Ook zijn er geen gebouwen toegestaan. Om in afwijking hiervan de nieuwe woningen mogelijk te maken is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Perceelssluitingswegen zijn wel toegestaan. Ook zijn andere bouwwerken toegestaan zoals straatmeubilair tot 5 meter hoogte.

Bestemming 'Water'

Langs de randen van het kadastrale perceel ligt de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangegeven gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, duikers, groenvoorzieningen en bruggen. Ter plaatse van de aanduiding 'brug', zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een brug. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Er zijn geen gebouwen voorzien binnen de bestemming 'Water'. Mogelijk dat het bestaande water wordt verbreed ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Dat is niet strijdig met de bestemming. Ook de bouw van een nieuwe brug is toegestaan in de bestemming.

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2'

Ter bescherming van archeologische waarden zijn de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen 'Waarde - Archeologie - 1' is archeologisch onderzoek nodig voor bouwwerken en grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte meer dan 100 m². Binnen 'Waarde - Archeologie - 2' is archeologisch onderzoek nodig voor bouwwerken en grondwerkzaamheden dieper dan 100 cm en met een oppervlakte meer dan 200 m².

Voor het project is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is beschreven in paragraaf 5.3. Uit het onderzoek kwamen geen belemmeringen voor het project naar voren.

Dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook';

Ten noorden van het perceel loopt een ondergrondse leidingenstraat. Een klein deel van de noordzijde van het perceel ligt binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook'. De gronden hier zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse leidingenstraat. Hier geldt dat er ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en) geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Hier kan van worden afgeweken, onder de voorwaarde dat de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten en alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

In het project zijn geen bouwwerken binnen deze dubbelbestemming voorzien. Zodoende is er geen strijdigheid met deze dubbelbestemming.

Gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8';

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' geldt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Groen', 'Horeca', 'Bedrijf - Opslag', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Water' alsmede 'Recreatie', behoeve van een herontwikkeling naar bedrijfs- en/of recreatiegebied.

De wijzigingsbevoegdheid biedt geen mogelijkheden voor wijziging naar een woonfunctie. Zodoende is de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing op het project.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'

In het bestemmingsplan is ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' geregeld dat de bouw van geluidsgevoelige objecten hier uitsluitend is toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen. Inmiddels zijn de normen uit de Wet geluidhinder opgegaan in de Omgevingswet. Voor het project is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 5.9.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'

Een deel aan de noordzijde van het perceel ligt binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-leiding' geldt dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Hier mag van worden afgeweken door het college, mits sprake is van gewichtige redenen en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Woningen zijn kwetsbare objecten. Er komen geen woningen binnen de gebiedsaanduiding. Zodoende is het project niet strijdig met deze regeling.

2.3.3 Conclusie toets aan bestemmingsregels

Het project is strijdig met de gebruiksregels en bouwregels van de bestemming 'Groen' vanwege de bouw van woningen, omdat het gebruik als wonen niet is toegestaan en er zijn geen bouw mogelijkheden geboden voor gebouwen. Zodoende is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig voor de woningen.

De realisatie van een perceelssluitingsweg is wel toegestaan, evenals de aanleg van paden over het terrein. Rond de bebouwing zullen mogelijk bouwwerken komen, zoals bankjes en dergelijke. Die zijn tot 5 meter hoogte toegestaan in het huidige plan.

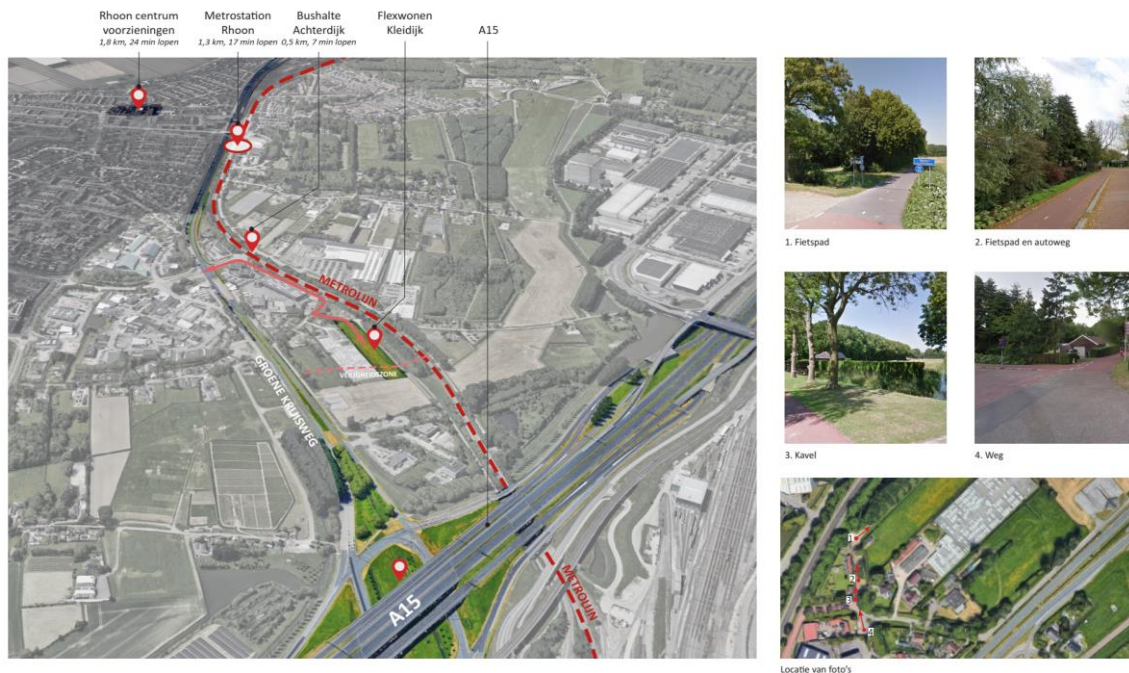
2.4 Leeswijzer

In deze onderbouwing is beoordeeld of het project op grond van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie inpasbaar is. Hiervoor is de ruimtelijke situatie beoordeeld (hoofdstuk 2), is op hoofdlijnen getoetst aan het beleid van het rijk, provincie en gemeente (hoofdstuk 3) en zijn de milieu- en omgevingsaspecten afgewogen (hoofdstuk 4). De economische uitvoerbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot is in hoofdstuk 6 de conclusie van de onderbouwing beschreven.

3 Het project

3.1 Bestaande situatie

De projectlocatie ligt aan de noordzijde van Rhoon, op de rand van het stedelijk gebied. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied, een groen buffergebied tussen Rhoon en Rotterdam.



afbeelding 3: vogelvlucht perspectief bestaande situatie (bron: SYNRG)

Het gebied aan de Kleidijk – Achterdijk waar de projectlocatie ligt, is ingesloten tussen de provinciale weg Groene Kruisweg en de metrobaan. Aan de zuidzijde van het perceel is een caravanstallingsbedrijf gevestigd. Verder zijn er woningen aan het lint en diverse bedrijven. De Achterdijk sluit in het zuiden aan op de Rivierweg en aan de noordzijde is een aansluiting voor bestemmingsverkeer op de Groene Kruisweg. Langs de Achterdijk-Kleidijk loopt een fietsverbinding.



afbeelding 4: bestaande situatie, met rode stippellijn is de perceelsgrens aangeduid (bron: pdok.nl)

Het perceel is kadastraal bekend RHO00-A-4245. Het perceel is ongeveer 38 meter breed en ongeveer 210 meter lang en is ontsloten vanaf de Kleidijk. Het hele perceel bestaat uit grasland. Rond het perceel loopt een watergang. Aan de straatzijde staat een klein gebouwtje van ongeveer 26 m² groot. Bij het gebouwtje is ook de toegang tot het perceel via een dam. Langs de Kleidijk staan bomen. Op het perceel zelf, staan geen bomen, enkel een coniferenhaag bij de toegang.



afbeelding 5: aanzicht vanaf de zuidzijde (bron: google maps)

3.2 Aanleiding en totstandkoming locatiekeuze

3.2.1 Behoeftte aan tijdelijke flexwoningen

De woningnood in Nederland is groot. Tot aan 2030 heeft Nederland zo'n 900.000 woningen extra nodig om het woningtekort aan te pakken. Er moeten daarom meer betaalbare woningen komen voor verschillende doelgroepen. Ook de gemeente Albrandswaard heeft hier mee te maken. In het collegewerkprogramma 2022-2026 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een evenwichtige woningvoorraad gericht op starters en ouderen, maar ook naar het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen. En daarnaast heeft de gemeente, samen met alle gemeenten in Nederland, de opdracht vluchtelingen uit Oekraïne en vergunninghouders op te vangen. Deze opdracht zet extra druk op de behoefte aan huisvesting.

Om al op korte termijn de druk op de woningmarkt te verlichten, heeft de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar gesteld om tijdelijke huisvesting te realiseren. Door realisatie van de flexwoningen neemt de druk op de wachtlijsten van woningcorporaties af.

3.2.2 Verkenning van locatiemogelijkheden

In de afgelopen tijd heeft de gemeente verschillende locaties in Albrandswaard onderzocht. In mei 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de onderzochte locaties voor tijdelijke huisvesting van specifieke doelgroepen. In de maanden vóór mei 2023 zijn 23 locaties onderzocht op mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke huisvesting aan de hand van afwegingscriteria. Vijf locaties werden als kansrijk aangemerkt, waarbij uiteindelijk twee locaties nader onderzocht en uitgewerkt zijn. Dit betrof de locatie Stationsstraat (tussen de Molendijk en Intratuin) en de locatie Albrandswaardsedijk (naast sportvereniging Poortugaal).

3.2.3 Vervolg

Medio 2024 is aan de raad een voorstel voorgelegd voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor statushouders op een (nieuwe) locatie aan de Achterdijk-Kleidijk. De aangeboden locatie aan de Achterdijk-Kleidijk heeft de voorkeur omdat realisatie van flexwoningen daar als een reële mogelijkheid werd gezien.

3.2.4 Raadsbesluit locatie Achterdijk – Kleidijk

De locatie aan de Achterdijk/Kleidijk in Rhoon biedt concrete mogelijkheden om flexwoningen te realiseren. Het gaat om een locatie die omsloten wordt door de metrobaan, de Groene Kruisweg, bedrijven en enkele woningen. Door de directe beschikbaarheid van deze (nieuwe) locatie heeft het college van B&W aan de raad het voorstel voorgelegd voor de realisatie van 70 flexwoningen. Dit heeft geresulteerd in het raadsbesluit van 1 juli 2024 om krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van flexwoningen aan deze (nieuwe) locatie Achterdijk/Kleidijk. Voorafgaand aan het raadsbesluit van 1 juli 2024 is er overeenstemming bereikt over grondgebruik met de eigenaar van de locatie.

3.3 Het project

3.3.1 Algemeen

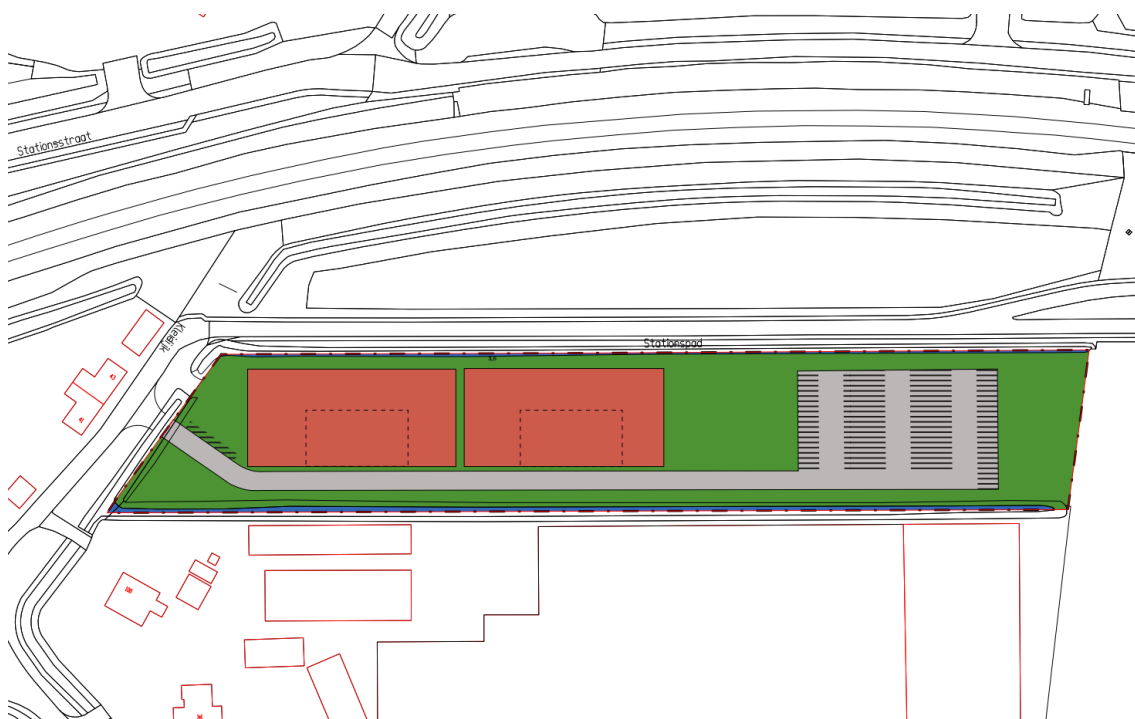
Het project bestaat uit de realisatie van 70 flexwoningen, welke er voor een periode van 15 jaar komen te staan. Met de verhurende woningcorporatie is afgesproken dat de woningen in eerste instantie voor de helft toe worden gewezen aan statushouders, die Albrandswaard vanwege de wettelijke taakstelling moet huisvesten. De andere helft wordt toegewezen aan starters. Hierdoor ontstaat doorstroming in de bestaande lokale woningvoorraad. Andere doelgroepen hebben daardoor een grotere kans op een woning in de eigen gemeente.

De flexwoningen zullen maximaal 15 jaar op de locatie blijven staan. De kosten van het ontwikkelen en plaatsen van de woningen zijn niet laag. De periode van 15 jaar maakt het financieel nog niet haalbaar. Daarom wordt ingezet op additionele gemeentelijke bijdrage en wordt onderzocht of verhuur op een 2^e locatie voor weer 15 jaar mogelijk is, dan wel teruglevering via het Rijk.

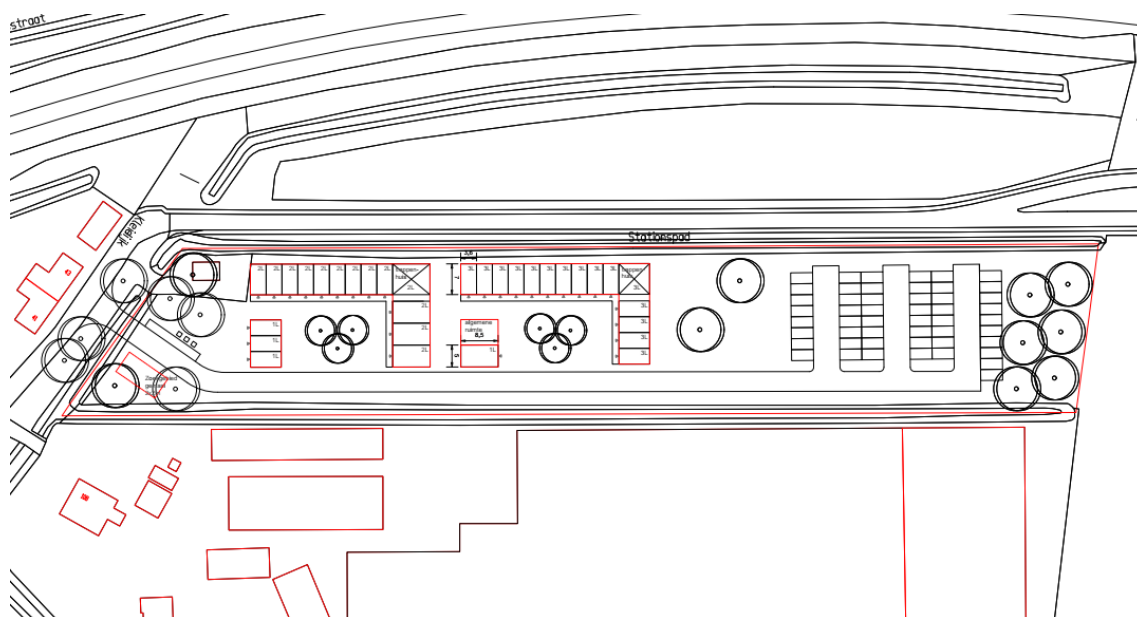
3.3.2 Verkaveling

Voor de verkaveling en positie van de bebouwing zijn verschillende aspecten bepalend geweest. Zo is het noordelijk deel gelegen in de veiligheidszone vanwege de nabijgelegen leidingenstrook. Dit betekent dat de woningen meer op het zuidelijke deel van het perceel dienen te komen. Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied met geluidbelastingen vanwege weg-metro en industrie. Dat heeft ertoe geleid dat een verkaveling is onderzocht waarbij de bebouwing afschermend werkt, zodat er een meer geluidluwe binnenzijde ontstaat. Door de woningen te stapelen en in twee L-vormige blokken te plaatsen, is deze afscherming gecreëerd.

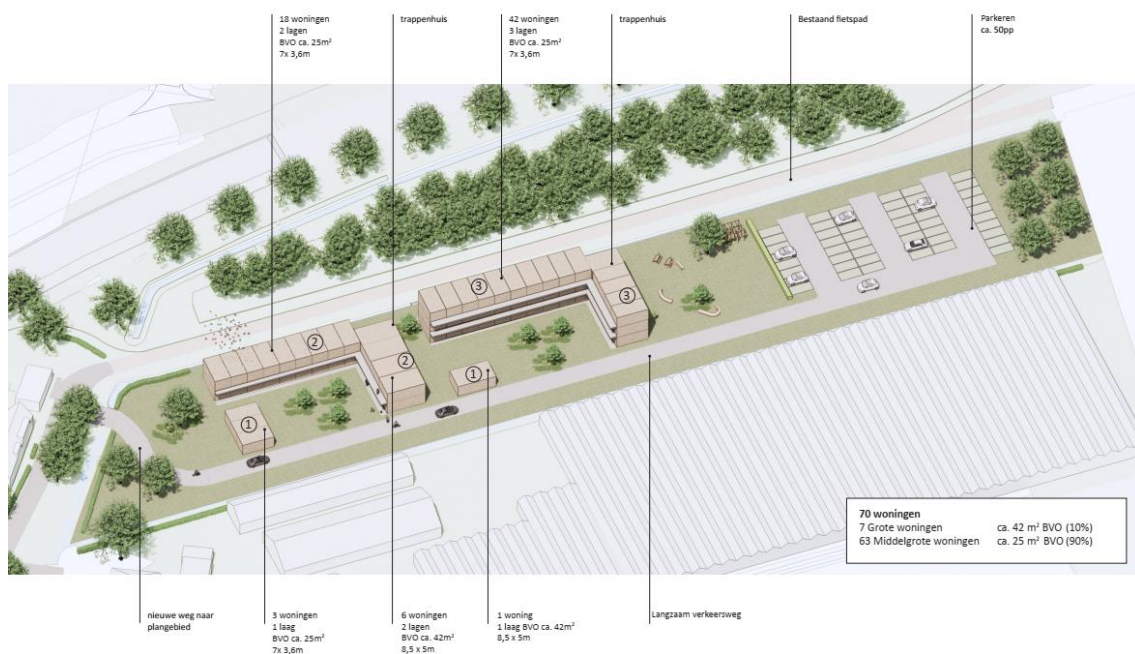
Er komt een L-blok met twee lagen (ongeveer 6 à 7 meter hoog) en een L-blok met drie lagen (ongeveer 9 à 10 meter hoog). De verkaveling is getoond in afbeelding 6. In afbeelding 8 is een impressie getoond van de verkaveling in 3D, met een mogelijke inrichting van het terrein. De exacte inrichting van het terrein ligt nog niet vast, en ook de exacte ligging van de perceelssluitingsweg. Wel is bekend dat de weg aan de zuidwestzijde van het perceel zal komen en dat het parkeren aan de noordzijde zal worden opgelost, waar de woningen niet kunnen komen vanwege de nabijheid van de leidingenstrook en de veiligheidszone. Verder zal voor de inrichting aandacht zijn voor het aanbrengen van inheemse beplanting om zo de biodiversiteit te vergroten van het huidige grasland (zie hiervoor paragraaf 3.3.3). Ook zal er binnen het perceel extra water worden gerealiseerd ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak.



afbeelding 6: ruimte indeling van het perceel, ter hoogte van de rode vlakken komen de woningen (bron: gemeente Albrandswaard, 29 augustus 2025)



afbeelding 7: schets verkaveling (bron: gemeente Albrandswaard, 29 augustus 2025)



afbeelding 8: 3D impressie ter illustratie en indicatie (bron SYNRG)

3.3.3 Inrichting en biodiversiteit

De tijdelijk te gebruiken locatie ligt in het door de provincie aangewezen 'groene buffergebied' (zie paragraaf voor uitleg hierover). Bij stedelijke ontwikkelingen is het belangrijk dat deze bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit op de locatie. Voor het project is dan ook een verkenning van de natuorkansen gedaan, op basis van eerder uitgevoerd ecologisch onderzoek (IDDS, 10 september 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 4. Omdat er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling, is vooral gekeken naar laagdrempelige ingrepen die voldoende effectief zijn en na afloop niet het gebruik in de weg hoeven te zitten. Hieronder zijn de adviezen beschreven. Het zijn adviezen, die meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp en inrichting van het terrein. De voorgestelde natuorkansen zijn niet strijdig met de regels van het bestemmingsplan, zodoende is hier ook geen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor nodig.

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000- gebied of het NNN. De afstanden tot deze natuurgebieden is ook te groot om een waardevolle bijdrage te leveren aan het versterken van deze natuurgebieden. Wel bestaat de mogelijkheid om de natuurwaarden te versterken op de kavel. Door te kiezen voor inheemse beplanting kan deze na de exploitatieperiode van 15 jaar blijven staan en bijdragen tot de Groene Buffer.

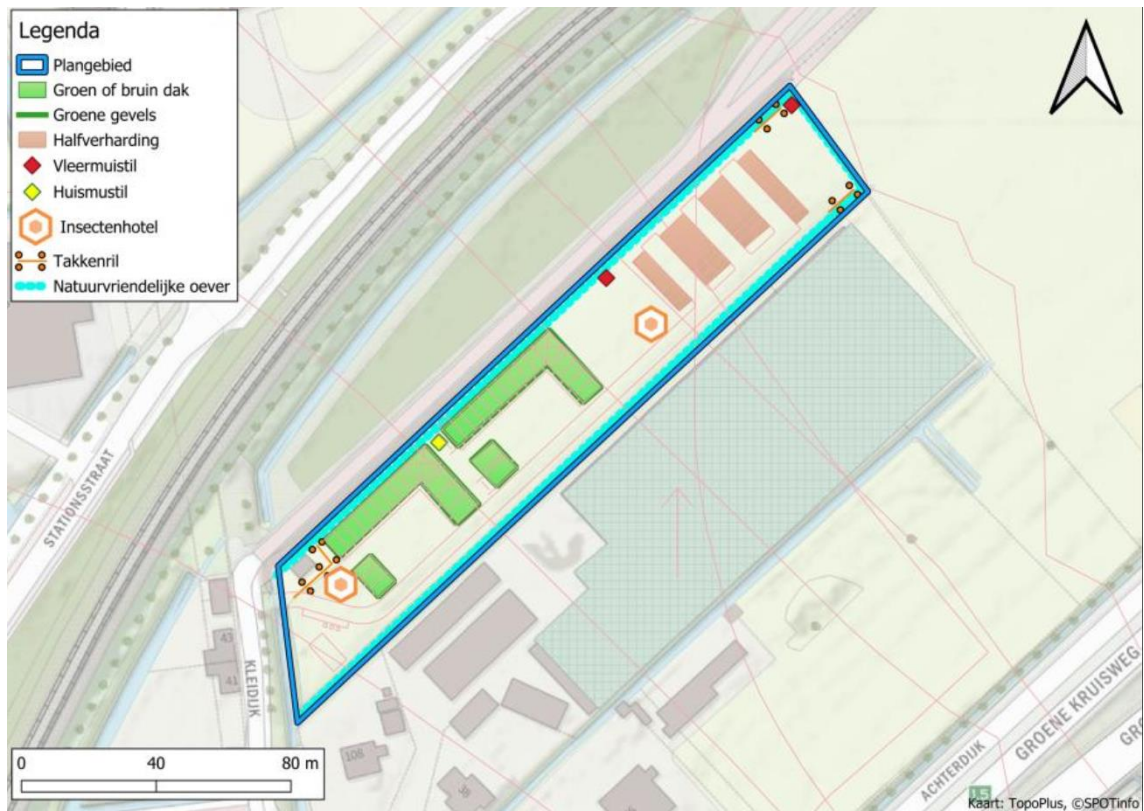
Uit de eerder uitgevoerde Natuurtoets (zie par. 5.6) en recente gegevens vanuit het nationaal register (NDFF) komt naar voren dat in het projectgebied en/of directe omgeving geschikt leefgebied aanwezig is voor vleermuizen, algemene broedvogels, algemene amfibie-, vlinder- en plantensoorten. Ook bieden naastgelegen waterlichamen geschikt broedgebied voor algemene vogelsoorten, amfibieën en libellen en leefgebied voor algemene vissoorten. Voor een aantal iconsoorten van provincie Zuid-Holland (Argusvlinder, weidehommel, zandhommel, huismus, merel, egel, meervleermuis en rosse vleermuis) kunnen natuurkansen worden gecreëerd, zie hieronder.

Natuurkansen

De projectlocatie kan een grotere functie vervullen voor plant- en diersoorten en de algehele biodiversiteit. In onderstaande tabel is een opsomming gegeven van aan te brengen natuurkansen binnen de projectlocatie. Ter verduidelijking, dit is een overzicht van mogelijkheden en is opgesteld als advies. In de verdere uitwerking van het ontwerp en inrichting van het terrein wordt een keuze gemaakt. Zoals aangegeven zijn de voorgestelde natuurkansen niet strijdig met de regels van het bestemmingsplan, zodoende is hier ook geen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor nodig.

Natuurkans	Functie	Meerwaarde
Aanbrengen kasten en tillen	Nestgelegenheid en verblijfplaatsen bieden	Huis Algemene broedvogels Vleermuizen Grondgebonden zoogdieren: egel
Realiseren insectenhotel	Aantrekken insecten voor bestuiving. Insecten dienen tevens als voedsel voor verschillende soortgroepen	Insecten; Argusvlinder, weidehommel Vleermuizen Vogels Grondgebonden zoogdieren: egel
Bruin dak	Hittestress verminderen en nestgelegenheid bieden	Insecten Vogels
Groen dak/gevels	Hittestress verminderen, nestgelegenheid en voedsel bieden	Insecten Vogels
Halfverharding	Waterberging, hittestress verminderen, voedsel	Insecten Vogels
Beplanting	Opwaarderen van de groenstructuren binnen het plangebied	Insecten; Argusvlinder, weidehommel Vleermuizen Vogels: huismus, merel Grondgebonden zoogdieren: egel
Aanpassen beheer	Biodiversiteit verhogen door verlagen van maaifrequentie, bodem gezond houden	Insecten Vogels Grondgebonden zoogdieren: egel Amfibieën
Beperken verlichting	Lichtverstoring van nacht actieve dieren voorkomen	Vleermuizen Grondgebonden zoogdieren: egel Insecten Vogels: uilen Amfibieën
Natuurvriendelijke oever	Verblijf-, voortplanting- en opgroeiplaatsen bieden	Vissen Amfibieën Libellen

Tabel 1: overzicht natuurkansen voor het project (bron: IDDS)



afbeelding 9: voorbeeld van invulling van de natuorkansen binnen het project (bron: IDDS)

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering van de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: "overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat".

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er is in Rhooen en in de regio een grote woningbehoefte voor de komende 30 jaar. Het Rijk kiest ervoor om bereikbaarheid en omgevingskwaliteit als belangrijkste voorwaarden te stellen ten aanzien van nieuwe woon- en werklocaties.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de benodigde versnelling van de bouw van nieuwe woningen, in dit geval tijdelijk. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

4.2.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

1. waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
2. beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
3. beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
4. beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
5. het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
6. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
7. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).
8. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van tijdelijke flexwoningen. Op de specifieke milieu- en omgevingsaspecten zoals veiligheid, water, geluid en bodemkwaliteit, wordt in hoofdstuk 4 ingegaan (punten 1 t/m 4 van bovenstaande opsomming). Hierbij wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit punt 4 is beschreven in paragraaf 4.2.3 hieronder.

Aan punt 5 wordt voldaan, het project gaat niet ten koste van ruimte voor toekomstige autowegen, buisleidingen of natuur- of recreatiegebieden. Ook heeft het project geen negatieve gevolgen voor de staat en werking van de infrastructuur of andere nationale voorzieningen die zijn genoemd onder punten 6 of punt 8. Punt 7 is niet van toepassing, aangezien de bebouwing niet in de openbare buitenruimte is geprojecteerd.

4.2.3 *Ladder duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Het bevoegd gezag past de Ladder toe bij een wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voor zover een omgevingsplan (of een BOPA) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 5.129g lid 1 Bkl van het. Deze luidt: 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.

Betekenis voor het project

Bij het project gaat het om de realisatie van 70 flexwoningen voor een periode van 15 jaar, gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder is eerst ingegaan op de behoefte en daarna op de locatie.

Behoefte

De flexwoningen zijn bedoeld voor de inwoners van de gemeente Albrandswaard, waarbij de gemeente er in eerste instantie voor kiest de woningen toe te wijzen aan statushouders en starters. De flexwoningen worden sociale huurwoningen. Dit betekent dat de toewijzingsregels van de gemeentelijke Verordening Woonruimtebemiddeling van toepassing zijn.

De woningnood in Nederland is aanzienlijk, met een geschat tekort van 900.000 woningen tot 2030. Albrandswaard wordt geconfronteerd met een tekort aan (betaalbare) woningen. Het collegewerkprogramma 2022-2026 richt zich op de bouw van circa 1.500 woningen waarvan 500 betaalbare woningen. Oplevering van deze woningen start fasegewijs vanaf 2026 en zal doorlopen tot 2030. Om de woningnood in Albrandswaard op korte termijn te verlichten is de bouw van flexwoningen nodig. In paragraaf 4.4 is ingegaan op het actuele gemeentelijke woonbeleid. In de gemeentelijke Woonvisie 2024-2028 is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheid onderzoekt voor het realiseren van flexwoningen voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag. Op grond van het gemeentelijk woonbeleid is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de behoefte.

Ligging buiten het bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie ligt niet in bestaand stedelijk gebied (BSD gebied). In het voorbereidende proces is een verkenning uitgevoerd voor een groot aantal locaties, waaronder ook enkele locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. De binnenstedelijke locaties bleken om verschillende redenen echter niet mogelijk om in te zetten voor het realiseren van tijdelijke flexwoningen. Met name omdat de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied kansrijk zijn voor andere mogelijke invullingen met een permanent karakter. Er bleken zodoende geen reële alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied voor de tijdelijke flexwoningen.

Daar komt bij dat het gaat om een klein gebied, aangrenzend aan bestaande stedelijke functies en zal het perceel voor de tijdelijke woningbouw hier zorgvuldig worden ingericht met aandacht voor groen en biodiversiteit.

Conclusie:

De ontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van deze toetsing kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Algemeen

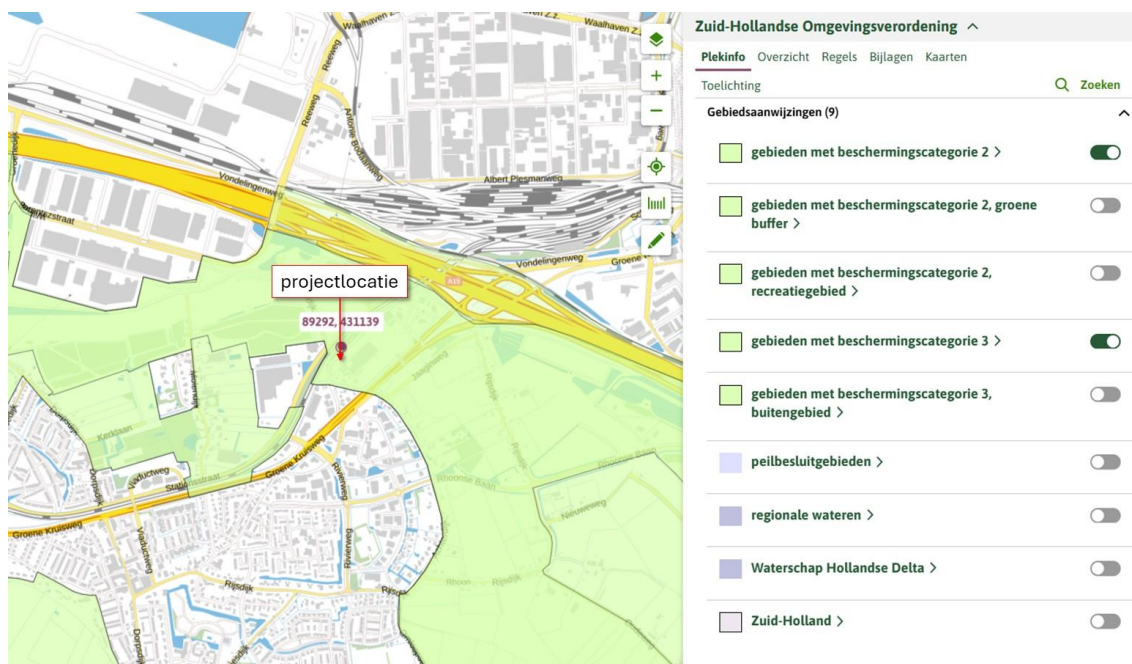
De provincie Zuid-Holland heeft al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma en een Omgevingsverordening. De documenten vormen het omgevingsbeleid van de provincie. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma. De verplichtingen voor plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Omdat het hier gaat om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is deze getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Hiervoor is gebruik gemaakt van de versie van 1 juli 2025.

4.3.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Voor het project is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) geraadpleegd. De locatie ligt in de volgende relevante werkingsgebieden (zie afbeelding 10).

- Peilbesluitgebieden
- Regionale wateren
- Waterschap Hollandse Delta
- Gebieden met beschermingscategorie 2 (groene buffer en recreatiegebied)
- Gebieden met beschermingscategorie 3 (buitengebied)
- Zuid-Holland

De eerste drie werkingsgebieden hebben geen directe relevantie voor het project, maar zijn gericht op het waterschap. De andere drie werkingsgebieden zijn wel relevant. Hieronder is ingegaan op de van toepassing zijnde artikelen en hoe het project hieraan voldoet.



afbeelding 10: uitsnede Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (bron: Regels op de kaart)

4.3.2.1 Algemeen

Artikel 7.13 toepassingsbereik

In dit artikel is geregeld wat het toepassingsbereik is van de artikelen in Afdeling 7.3 van de omgevingsverordening. Hierin is opgenomen in lid 2 sub b dat de paragrafen 7.3.4 tot en met 7.3.8 en 7.3.15 tot en met 7.3.23 niet van toepassing voor zover het gaat om een omgevingsplan (of BOPA) voor de functiewijziging van bestaande bouwwerken buiten stedelijk gebied ten behoeve van logies voor arbeidsmigranten en asielzoekers mogelijk maken.

Aangezien het project niet gaat over de functiewijziging van bestaande bouwwerken, maar de realisatie van tijdelijke nieuwe woningen, is dit artikel niet voor het project van toepassing.

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.

1. 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.
2. Een omgevingsplan 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.

Beoordeling algemene provinciale regels voor ruimtelijke ontwikkeling

De realisatie van flexwoningen kan gezien worden als transformeren zoals is gedefinieerd in artikel 7.43 doordat sprake is van een wijziging van een agrarische naar een stedelijke functie. De locatie ligt binnen gebieden met beschermingscategorieën 2 en 3. Binnen beschermingscategorie 2 kan in beginsel slechts sprake zijn van ontwikkelingen die vallen onder inpassen of aanpassen. Het is echter zo dat de woonfunctie hier tijdelijk zal zijn en na 15 jaar weer verdwijnt. Er is zodoende geen permanente wijziging van de gebiedsidentiteit. Daarom wordt geacht dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 7.43b. Wel is het belangrijk dat de tijdelijke functie zorgvuldig wordt ingepast op grond van de bepalingen in de artikelen 7.43c. en dat de locatiekeuze is gemotiveerd op grond van artikel 7.43d.

Zoals is beschreven in paragraaf 3.3.3, is aandacht voor de groene inrichting van het terrein. Er zal worden ingezet op het vergroten van de biodiversiteit door onder andere het aanbrengen van inheemse beplanting op het terrein en het bieden van verschillende nestvoorzieningen. Hier zal wel de tijdelijkheid van de woonfunctie in acht worden genomen, wat betekent dat het ontwerp doelmatig zal zijn en passend dient te zijn in de exploitatiebegroting.

De locatiekeuze is beschreven in paragraaf 3.2. Er is zodoende te concluderen dat het project voldoet aan de artikelen 7.43, 7.43b, 7.43c en 7.43d.

Hierna is nog ingegaan op de specifieke regelingen die horen bij de betreffende beschermingscategorieën.

4.3.2.2 Gebieden met beschermingscategorie 3 (buitengebied)

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1. Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Beoordeling project

Zie hiervoor onder andere paragraaf 3, waarin is toegelicht hoe de locatiekeuze tot stand is gekomen en hoe het terrein wordt ingericht. Er zal worden ingezet op het vergroten van de biodiversiteit door onder andere het aanbrengen van inheemse beplanting op het terrein en het bieden van verschillende nestvoorzieningen. Hier zal wel de tijdelijkheid van de woonfunctie in acht worden genomen, wat betekent dat de maatregelen doelmatig zullen zijn en passend dienen te zijn in de exploitatiebegroting.

4.3.2.3 Gebieden met beschermingscategorie 2 (groene buffer en recreatiegebied)**Artikel 7.43k (gebiedstype: beschermingscategorie 2 groene buffers)**

1. Een omgevingsplan voor locaties binnen groene buffers kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijken een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
 - b. de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
 - c. de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
 - d. de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied;
 - e. de natuurwaarde van het gebied;
 - f. het agrarische karakter van het gebied in de nabijheid van de stedelijke omgeving.

Beoordeling project

Zie ook de reactie op artikel 7.43h in paragraaf 4.3.2.2. Het terrein heeft in de huidige situatie geen recreatieve betekenis en uit het natuuronderzoek blijkt dat het ook geen bijzondere natuurwaarde bezit. In de tijdelijke situatie met de flexwoningen zal de inrichting van het terrein bijdragen aan de biodiversiteit. Daarbij, het gaat om een tijdelijke functie, wat betekent dat na 15 jaar het terrein weer de bestaande functie in de omgeving zal invullen.

4.3.2.4 Zuid-Holland

Er gelden in algemene zin regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen de provincie Zuid-Holland. Deze zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)
- artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)
- Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)
- Artikel 7.45c (bereikbaarheid)
- Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)
- Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

Hieronder is op de artikelen ingegaan en is de toetsing van het project beschreven.

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt, houdt rekening met de op de behoefteberamingen van gedeputeerde staten gebaseerde afgestemde regionale behoefte aan deze ontwikkeling. De afgestemde regionale behoefte kan blijken uit regionale bestuurlijke afspraken, waaronder een regionale programmering, waarmee gedeputeerde staten geheel of gedeeltelijk hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld.

Zie ook paragraaf 4.2.3. Om de woningnood in Albrandswaard op korte termijn te verlichten is de bouw van flexwoningen nodig. In paragraaf 4.4 is ingegaan op het actuele gemeentelijke woonbeleid. In de gemeentelijke Woonvisie 2024-2028 is aangegeven dat de gemeente de mogelijkheid onderzoekt voor het realiseren van flexwoningen voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag. Op grond van het gemeentelijk woonbeleid is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de behoefte. Er wordt voldaan aan artikel 7.44.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het project is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.2.3. Er wordt voldaan aan artikel 7.45.

Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)

Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betreft de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Voor het project is gezocht naar een balans tussen verdere verdichting en de leefbaarheid in de buurt en de ruimte op het perceel. De verschillende randvoorwaarden hebben geleid tot de voorgestelde verkaveling en aantal flexwoningen. Er wordt voldaan aan artikel 7.45b.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Het project vindt plaats binnen het bestaande wegennetwerk. Er is sprake van een beperkte toename van het aantal woningen. In paragraaf 5.7 is nader ingegaan op de verkeerssituatie. De toekomstige verkeersintensiteiten zijn goed op het bestaande wegennetwerk af te wikkelen. Er wordt voldaan aan artikel 7.45c.

Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betreft daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Binnen het project is aandacht voor duurzaamheid en biodiversiteit, zie ook par. 3.3.3. Voor de beplanting op het terrein wordt gekozen voor een inheemse soort. Ook wordt gedacht aan het realiseren van nestvoorzieningen voor soorten zoals bijen en/of vleermuizen. Er wordt voldaan aan artikel 7.45ca.

Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

In artikel 7.45f is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm hanteert van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.

In paragraaf 5.7 is ingegaan op de parkeernormen. De gemeente Albrandswaard beschikt over eigen parkeernormen voor sociale huurwoningen, gedifferentieerd op basis van de omvang van een woning. De gemeentelijke normen zijn voor het project aangehouden. Op grond hiervan is te concluderen dat het project voldoet aan artikel 7.45f.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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, ontplooien 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.

4.4.2 *Structuurvisie Albrandswaard 2025*

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 vastgesteld. In de structuurvisie 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 bijbehorende 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.

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.

Betekenis voor het project

In de Structuurvisie Albrandswaard 2025 wordt het realiseren van flexwoningen niet expliciet als afzonderlijk thema behandeld. De visie richt zich op het ruimtelijk beleid in brede zin en biedt kaders voor toekomstige ontwikkelingen, zoals woningbouw, infrastructuur en groenvoorzieningen. Flexwoningen vallen daaronder als onderdeel van de bredere woningbouwopgave, maar worden niet als specifiek beleidsinstrument uitgewerkt in de structuurvisie. Voor het project is dan ook de recente woonvisie meer relevant, zie paragraaf 4.4.3.

4.4.3 Woonvisie 2024-2028

Met de Woonvisie 2024-2028 (vastgesteld 3 februari 2025) geeft de gemeente richting aan de opgaven voor het wonen. De Woonvisie geldt voor vijf jaar (2024 – 2028). Er is in de woonvisie aangegeven dat sprake is van een woningmarktcrisis. Zowel de beschikbaarheid van woningen als de betaalbaarheid van het wonen heeft hieronder te lijden. Voor verschillende groepen is het (zeer) lastig hun woonwens te vervullen. In de woningmarktregio rond Albrandswaard is het aantal huishoudens flink gegroeid en zijn de prognoses voor de komende tien jaar verhoogd. Albrandswaard heeft met name een grote aantrekkingskracht op jonge gezinnen met kinderen uit de regio. In Albrandswaard is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. Het grootste tekort is echter te zien in de sociale huursector en de betaalbare koopsector. In Albrandswaard doen de grootste woningtekorten zich voor onder terugkerende jongeren, huishoudens in de gezinsvormende fase met een middeninkomen, huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huur, met of zonder urgentie, aandachtsgroepen met een urgente woonvraag en ouderen.

Betekenis voor het project

De ambitie is om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad (ambitie 1) en om meer beschikbare en betaalbare woningen te realiseren (ambitie 2). Het woningtekort is evident. De gemeente Albrandswaard is onderdeel van een grotere woningmarkt. Door samen met andere gemeenten in de regio (betaalbare) woningen te bouwen volgens afspraken in het Regioakkoord, draagt de gemeente bij aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor inwoners en woningzoekenden in Albrandswaard. Omdat het tekort aan woningen een urgente opgave is, biedt op korte termijn flexwonen een oplossing voor verschillende doelgroepen om aan hun woningbehoefte te voldoen.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

5.2 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

5.2.1 Algemeen

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.2.2 Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische, monumentale waarden. De projectlocatie ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop. Daarnaast ligt het niet in een beschermd molenbiotoop of een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Vanuit landschappelijk oogpunt maakt het perceel onderdeel uit van het grotere groene buffergebied tussen de noordzijde van Rhoon en het stedelijk gebied van Rotterdam. Doordat de woningen hier tijdelijk komen, is er geen permanente invloed op de bufferfunctie. Ook komt de bebouwing zuidelijk op het perceel, dicht bij de bestaande bebouwing aan de Kleidijk en niet los van de bebouwing achter op het terrein.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie en landschap er geen belemmeringen bestaan voor het project.

5.3 Archeologie

5.3.1 Algemeen

Door ondertekening van het Verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen

waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

5.3.2 Betekenis voor het project

Voor de projectlocatie gelden twee archeologische beschermingsregimes. Vlak bij de Kleidijk geldt op het perceel het beschermingsregime 'Waarde – Archeologie – 1' en voor de rest van het perceel geldt het beschermingsregime 'Waarde – Archeologie – 2'. Er wordt daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd (IDDS, september 2025). Het bureauonderzoek is al gereed en opgenomen als bijlage 1. Hieronder is op de bevindingen ingegaan.

Beknopte samenvatting bevindingen bureauonderzoek

Binnen het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven of die in de provinciale omgevingsverordening zijn opgenomen als terrein van Provinciaal Archeologisch Belang (PAB). Ook zijn er geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere onderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn voor zover bekend geen ondergrondse bouwhistorische waarden aanwezig. Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Albrandswaard (vastgesteld 2009) heeft de Kleidijk, met een strook direct erlangs, een hoge archeologische verwachting. Voor de rest van het plangebied is de verwachting redelijk hoog. Doordat het plangebied in het verleden langdurig in gebruik is geweest als akker, zal de bovengrond zijn omgeploegd. Andere indicaties voor verstoringen zijn niet uit het bureauonderzoek naar voren gekomen.

Op grond van de bovenstaande informatie over de bodemopbouw ter plaatse en gegevens verkregen uit archeologisch onderzoek in de nabije omgeving van het plangebied, kan de archeologische verwachting ervan als volgt worden aangegeven. Op de planlocatie is er een middelgrote kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de (Late) Middeleeuwen.

Voor alle genoemde perioden gaat het om nederzettingsterreinen/ huisplaatsen en om sporen van inrichting en agrarisch gebruik van het gebied. In de omgeving van het plangebied manifesteren vindplaatsen uit het Neolithicum zich doorgaans door een vondstenstrooiing met een geringe dichtheid van aardewerk, vuursteen, verbrand en onverbrand bot en visresten en/of houtskool. De nederzettingsterreinen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen kenmerken zich door het voorkomen van een veelal donkergekleurde, humeuze, vondstrijke 'vuile' laag. In het niveau kunnen aardewerk, verbrand en onverbrand bot, as, houtskool, fosfaat en mest en dergelijke voorkomen en worden opgeboord.

Datering	Archeologische verwachting	Complextype	Stratigrafische positie	Omvang in m ²	Diepteligging t.o.v. NAP
(laat) Neolithicum – (vroeg) Bronstijd	Middelhoog	-Jachtkampementen	In stroomgordelafzettingen van het Laagpakket van Wormer (Afzettingen van Calais)	< 200	> -5 m
IJzertijd	Middelhoog	-Erf met boerderij -Sporen van landinrichting en agrarisch gebruik	Top Hollandveen	< 750	Ca. -3 tot -4 m
Middeleeuwen (tot 1373)	Middelhoog	-Erf met boerderij al dan niet op opgeworpen hoogte -Verkavelingspatroon	Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren (Afzettingen van Duinkerke I)	< 750	Vanaf ca. -2 m
Middeleeuwen (na 1373)	Laag-middelhoog	-Erf met boerderij -Verkavelingspatroon	Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren (Afzettingen van Duinkerke III)	< 750	Direct onder bouwvoor

Tabel 2: Gespecificeerde archeologische verwachting (bron: IDDS)

Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen en om te controleren in hoeverre de bodemopbouw in het plangebied nog intact is, volgt nog een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase.

5.3.3 Conclusie

Uit het bureauonderzoek volgt dat voor de planlocatie sprake is van een middelgrote kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de (Late) Middeleeuwen. Er wordt veldonderzoek uitgevoerd om dit nader in beeld te brengen. De bevindingen worden meegenomen in het proces..

5.4 Bodemkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

5.4.2 Betekenis voor het project en conclusie

Om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (IDDS, 4 september 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek kan worden gesteld dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Ook zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een significante verontreiniging van het grondwater. Er zijn vanuit de aspecten bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenenomen activiteit.

5.4.3 Conclusie

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Daaruit kwamen geen belemmeringen naar voren.

5.5 Water

5.5.1 Beleid en regelgeving

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

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 is met name het beleid van het Waterschap Hollandse Delta en van de gemeente 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. Daarom wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

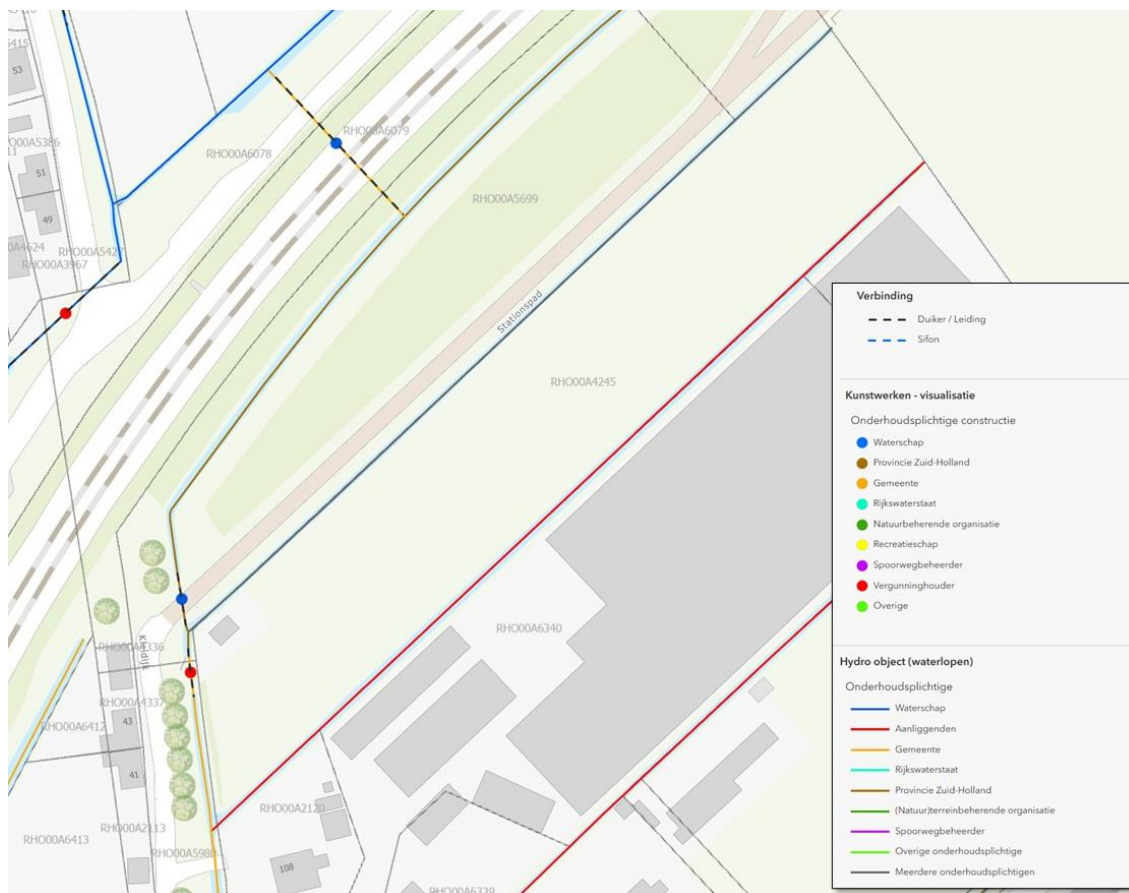
5.5.1.1 Waterschapsverordening Hollandse Delta

De projectlocatie ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta. In de Waterschapsverordening zijn de regels opgenomen waar rekening mee moet worden gehouden. De verordening bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken. De verordening vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De verordening is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Beperkingengebied watergangen

De watergangen rond de projectlocatie en een zone hieromheen bezitten een beperkingengebied. Om schade te voorkomen aan de watergangen gelden voor verschillende activiteiten zoals bouwen, graven, lozen of het planten van bomen geldende aanvullende eisen en een vergunningsplicht. De Legger, een kaart waar alle waterstaatswerken op staan, is getoond in afbeelding 11. De verschillende watergangen hebben elk een beschermingszone van 1 meter aan weerszijde voor onderhoud.

Met het project wordt rekening gehouden met de bestaande watergangen. Er zal geen nieuwe bebouwing komen binnen de beschermingszone. Wel zal mogelijk aanpassing van de toegang nodig zijn aan de zijde van de Kleidijk. Dit kan betekenen dat of de bestaande dam wordt gebruikt of een nieuwe dam of brug nodig is. Ook wordt gedacht over het aanleggen van extra oppervlaktewater ter compensatie van de extra verharding, wat zal aansluiten op het bestaande water en met natuurvriendelijke oevers. Hier kunnen mogelijk vergunningsplichten voor gelden, afhankelijk van de exacte positie en maatvoeringen. Met de regels van het waterschap wordt rekening gehouden. Voor de omgevingsvergunning BOPA is belangrijk om te weten dat het in principe uitvoerbaar is en er geen belemmering is.



afbeelding 11: uitsnede Legger waterschap Hollandse Delta

Compensatie erfverharding

Het is verboden zonder omgevingsvergunning in landelijk gebied hemelwater versneld af te voeren van een nieuw verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam, als het totaal aan nieuw verhard oppervlak meer bedraagt dan 500 m². Als onderdeel van de benodigde vergunning, dient op grond van de daadwerkelijke verhardingstoename voldoende compenserende bergingscapaciteit worden geboden. Dit kan in de vorm van extra oppervlaktewater. 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.

Op grond van de concept verkaveling zijn drie opties verkend, te weten:

1. Verbreden één watergang
2. Verbreden beide watergangen
3. Realiseren waterplas

Alle drie de opties zijn binnen het bestaande bestemmingsplan toegestaan. Er dient enkel rekening gehouden te worden met de regels uit de Waterschapsverordening en er zal een vergunning voor de wateractiviteiten nodig zijn. Op grond van de exacte inrichting van het terrein en de oppervlakte aan bebouwing en verharding, zal de oplossing gekozen worden en de benodigde vergunning worden verkregen. Op die manier kan worden voldaan aan de compensatie voorwaarde. Voor de omgevingsvergunning BOPA is belangrijk om te weten dat het in principe uitvoerbaar is en er geen belemmering is.

5.5.2 Resultaat Wateradvies

Voor het in beeld brengen van de waterbelangen, is het digitale wateradvies opgevraagd via www.hetwateradvies.nl. Het resultaat van deze check is in bijlage 6 opgenomen. Uit de check blijkt dat er waterbelangen zijn en dat het waterschap de aanvraag en onderbouwing graag ontvangt ter beoordeling. De concept aanvraag zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan het waterschap. Te zijner tijd wordt hun reactie hier opgenomen.

5.6 Natuur

5.6.1 Wettelijk kader

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

5.6.2 Beoordeling en onderzoek

Het project is beoordeeld op de gevolgen voor beschermde gebieden en beschermde soorten. Hiervoor is een Natuurtoets uitgevoerd (IDDS, 20 januari 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 3. Hieronder is op de bevindingen ingegaan.

5.6.2.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet in of in de directe omgeving van Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN), of ander beschermd natuurgebied. Uit de bureaustudie blijkt dat de projectlocatie op meer dan 15 kilometer afstand ligt van het meest nabijgelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Krammer-Volkerak'. Gezien de grote afstand, afscherming door stedelijk gebied en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van het project zoals licht, geluid of optische verstoring. Er is geen nadere toetsing nodig.

Stikstofdepositie

Stikstofemissies kunnen op grotere afstand effect hebben. Er is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (IDDS, 29 augustus 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 5. Uit de berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het aspect stikstofdepositie is geen vergunning of VVGB voor de Wnb gebiedenbescherming benodigd. Op basis hiervan is te concluderen dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor een beschermd natuurgebied.

5.6.2.2 Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar beschermde soorten planten en dieren is naar voren gekomen dat er geen vervolgonderzoek nodig is. Wel dient er rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van algemene vogelsoorten met nesten die niet jaarrond zijn beschermd en met vleermuisverblijfplaatsen bij omliggende woningen. Hier gelden geen vergunningsplichten voor, mits rekening kan worden gehouden met de adviezen en maatregelen.

Het advies luidt om werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige. Indien broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

In de omliggende woningen kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopgang en zonsondergang. Wanneer dit niet mogelijk is, moeten lichtbronnen zo zijn afgesteld dat deze niet op omliggende gebouwen schijnen. Ook in de definitieve fase kan verstoring van vleermuizen worden voorkomen door geen verlichting te laten schijnen op de omliggende gebouwen.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen directe of indirecte negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of op het Natuurnetwerk Nederland. Uit de Aeriusberekening volgt dat er geen sprake is van depositie op een Natura-2000 gebied. Uit het soortenonderzoek is gebleken dat er geen nader onderzoek nodig is en dat er geen negatieve gevolgen zijn voor beschermde soorten. Er gelden adviezen voor het nemen van maatregelen bij de uitvoering van de werkzaamheden, zoals rekening houden met het broedseizoen. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Algemeen

Voor de beoordeling van de effecten op de leefomgeving is het van belang om na te gaan of het project leidt tot meer verkeersbewegingen en wat de gevolgen zijn voor de verkeersdruk en verkeersveiligheid op omliggende wegen. Ook is het belangrijk dat er voldoende parkeergelegenheid geboden wordt, om zo knelpunten op de omgeving te voorkomen.

5.7.2 Beoordeling project

Het perceel kent in de huidige situatie een aansluiting op de Kleidijk via een dam, vlak bij het bestaande gebouwtje. De exacte manier hoe het perceel ontsloten zal worden is onderwerp van onderzoek. Uit een eerste verkenning lijkt de maatvoering van de bestaande ontsluiting te krap en zal hier een boom moeten worden verwijderd om voldoende ruimte te hebben. Daarom is gekeken naar een andere plek. Iets zuidelijker is een jonge boom geplant. Deze is nog te verplaatsen. Na verplaatsing van de boom op een andere plek langs de Kleidijk, zal er voldoende ruimte ontstaan voor een ontsluiting.

Door de gemeente is een beoordeling gemaakt van de verkeersintensiteiten die de flexwoningen met zich mee zullen brengen. Op grond van het aantal van 7 woningen van ca. 42 m² bvo en 63 woningen van ca. 25 m² bvo en landelijke kencijfers uit de ASVV van CROW, zal het project ongeveer 123 motorvoertuigen per dag toevoegen aan de bestaande situatie. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen zullen er 48 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd om te voldoen aan de norm.

Een aantal van 123 motorvoertuigen per dag is goed af te wikkelen op de bestaande Kleidijk en Achterdijk. De capaciteit van de wegen biedt voldoende ruimte. Door het project komen er geen

nieuwe knelpunten en doet geen afbreuk aan de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Wel is in de vormgeving van de uitrit belangrijk dat er voldoende zicht is op de beide richtingen op de Kleidijk, mede vanwege het fietsverkeer dat hierlangs komt.

Verkeersintensiteiten en parkeereis flexwoningen Kleidijk

Programma			Overig binnen de bebouwde kom							
Aantal	Type	Oppervlakte	Te vergelijken functie cf Nota Parkeernormen AW	Bewoners		Bezoekers	Parkeereis (pp's)	Verkeersgeneratie(mvt/etm)		
7	Grote woningen	ca. 42 m²	Huurappartement sociale huur < 75 m²	0,8	5,6	0,15	1,05	6,65	2,7	18,9
63	Middelgrote woningen	ca. 25 m²	Huurappartement sociale huur of vrije sector < 30 m²	0,5	31,5	0,15	9,45	40,95	1,65	103,95
Totaal parkeren					37,1		10,5	47,6		122,85
Afgerond								48		123

Tabel 3: berekening parkeeropgave en verkeersintensiteit (bron: gemeente Albrandswaard)

5.7.3 Conclusie

Het project zal niet leiden tot significante gevolgen voor de parkeer- en verkeerssituatie. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het project.

5.8 Milieuzonering

5.8.1 Algemeen

Met de invoering van de Omgevingswet is een nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 opgesteld. Deze handreiking vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019, die zijn gebaseerd op de Wro respectievelijk de Crisis- en herstelwet.

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische, cultuurhistorische waarden etc.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn.

Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Milieuzonering maakt het mogelijk om regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

De nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zonder een Lijst van activiteiten.

Het uitgangspunt blijft echter wel functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. Hiervoor zijn zoneringsregels voor geluid en geur opgenomen.

5.8.2 Betekenis voor het project

De projectlocatie ligt in het buitengebied, in de directe nabijheid van verschillende bedrijven, een metrobaan, provinciale weg en rijksweg. Ook ligt de locatie binnen de geluidzone van een industrieterrein. Voor deze onderbouwing is dan ook uitgegaan van een 'gemengd gebied' met de daarbij behorende richtafstanden en grenswaarden.

Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Peutz, 14 augustus 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 7. Er is gekeken naar de omliggende niet-woonfuncties en de richtafstanden. Er zijn verschillende bedrijven aanwezig rondom het plangebied, danwel biedt het bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) de mogelijkheid dat een bedrijf met een maximaal toegestane milieucategorie zich ter plaatse kan vestigen. Deze bedrijven hebben milieucategorie 2, 3.1, 3.2 of 4, met een bijbehorende richtafstand van respectievelijk 10, 30, 50 en 100 meter in gemengd gebied. Voor het waterstoftankstation ten noordoosten van het plangebied is een afstand van 200 meter aan de orde. Deze afstand geldt voor het aspect veiligheid, niet voor het aspect geluid, maar is volledigheidshalve ook weergegeven in afbeelding 12. Uit de beoordeling volgt dat de nieuwe woningen niet binnen de richtafstand van een bedrijf komen.



afbeelding 12: richtafstanden rond omliggende bedrijven (bron: Peutz)

5.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van het project.

5.9 Geluid

5.9.1 Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

5.9.2 Betekenis voor het project

Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Peutz, 14 augustus 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 7. De locatie is geluidbelast vanwege meerdere geluidbronnen, waaronder gemeentewegen, de provinciale weg N492 (Groene Kruisweg), rijksweg A15, het spoor, metrolijn D en het industrieterrein Waal-/Eemhaven. Geluid komt vanuit meerdere richtingen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het industrielawaai vanwege industrieterrein Waal-/Eemhaven maatgevend is.

Geluidbronssoort	Berekende geluidbelasting (hoogste waarde in het plan)	Beoordeling
Rijkswegen	57 dB	Hoger dan standaardwaarde, lager dan grenswaarde
Provinciale wegen	53 dB	Hoger dan voorkeursgrenswaarde, lager dan maximale ontheffingswaarde
Gemeentewegen	< 40 dB	Voldoet aan standaardwaarde
Hoofdspoorwegen	51 dB	Voldoet aan standaardwaarde
Lokale spoorwegen (metro)	55 dB	Voldoet aan standaardwaarde
Industrieterrein Waal-/Eemhaven	60 dB(A)	Hoger dan maximale ontheffingswaarde
Nestgeluid	54 dB(A)	Geen normering
Gecumuleerd geluid	65 dB	Classificatie "tamelijk slecht", niet hoger dan plandrempel Actieplan Omgevingslawaaai

Tabel 4: samenvatting rekenresultaten akoestisch onderzoek (bron: Peutz)

De noordwest- en noordoostzijde van de woningen is hoog geluidbelast door industrielawaai. Beoogd wordt hier een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige voorzieningen te realiseren, oftewel een dove gevel met lokale onderbrekingen. Hierbij wordt met name gedacht aan het toepassen van een Silent-Air geluidscherm voor de te openen ramen aan de noordwest- en noordoostzijde, maar ook andere gelijkwaardige oplossingen zijn mogelijk. De uitwerking van dergelijke opties wordt in een later stadium nader gedetailleerd.

Uiteraard dient daarnaast bij de materialisering van de gevels rekening gehouden te worden met de hoge geluidbelasting (in de vorm van een voldoende mate van geluidwering van de gevel), zodat sprake is van een acceptabel binnenniveau. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voor nieuwbouw een geluidwering van de gevel voorgeschreven van minimaal het gezamenlijk geluid – 33 dB. Bij een niet-geluidgevoelige gevel (dove gevel) wordt een 3 dB hogere eis gesteld.

Met het voor geluid geoptimaliseerde stedenbouwkundig ontwerp in combinatie met de voorgestelde maatregelen aan de gevel wordt voldaan aan de instructieregels conform het Bkl en aan het gemeentelijk geluidbeleid. Daarmee is sprake van een beleidsmatige acceptatie van een niet-optimale situatie, binnen de toegestane ruimte van het Programma Geluid. Rekening houdend met het te bereiken binnengeluidniveau is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aldus wordt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bereikt.

5.9.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen ten aanzien van het project.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

5.10.2 Betekenis voor het project

Voor het project is de NIBM-tool ingevuld. Op basis van de verkeersberekening uit paragraaf 5.7 is ingevuld hoeveel voertuigbewegingen er komen. Hieronder is het resultaat weergegeven. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig en er is geen belemmering voor het project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	246
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

afbeelding 13: uitkomst berekening NIBM tool

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.10.3 Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat het project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.11 Omgevingsveiligheid

5.11.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

5.11.2 Betekenis voor het project

De nieuwe flexwoningen gelden als kwetsbare objecten in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de directe omgeving zijn diverse risicobronnen aanwezig, waaronder transport van gevaarlijke stoffen over de A15 en spoorlijnen, een waterstoftankstation, een LPG-/benzinetank-

station en een buisleidingenstraat met meerdere hogedruk-leidingen. Er is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Aveco de Bondt, 30 januari 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 8. Hieronder is ingegaan op de bevindingen.

Uit de inventarisatie van risicobronnen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontouren (PR10-6) van de risicobronnen niet de nieuwe woningen overlappen. Dat betekent dat de kwetsbare gebouwen op de geprojecteerde locatie realiseerbaar zijn.

Wel ligt de locatie in aandachtsgebieden voor brand en gifwolk, en binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Het meest maatgevend is de buisleidingenstraat ten noordoosten van het plangebied: in de daar geldende veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden.

De quickscan beschrijft meerdere rampscenario's (fakkelbrand, explosie, gifwolk). Om de gevolgen te beperken worden maatregelen overwogen, waaronder:

- situering van woningen buiten de veiligheidszone,
- bouwkundige voorzieningen (afsluitbare ventilatie, scherfvrije beglazing, brandwerende gevels en daken),
- risicocommunicatie richting bewoners (instructie over handelingsperspectief bij incidenten),
- het waarborgen van vlucht- en schuilmogelijkheden en voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft geadviseerd om nadrukkelijk te zorgen voor bereikbaarheid en bluswater, bouwkundige voorzieningen tegen een toxische wolk en duidelijke instructies aan bewoners.

De quickscan vormt in samenhang met het advies van de Veiligheidsregio de basis voor de onderbouwing dat op de projectlocatie sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project, mits rekening houdend met de adviezen zoals beschreven in de quickscan.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Wettelijk kader

Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

5.12.2 Betekenis voor het project

Toetsing aan Bijlage V

De beoogde activiteiten kunnen worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Voor deze activiteit geldt geen directe mer-plicht. Wel is een mer-beoordeling nodig, wat betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten.

Ten behoeve van de onderbouwing zijn diverse milieuaspecten beoordeeld, zie voorgaande paragrafen. Op grond hiervan wordt een mer-beoordeling opgesteld.

PM: de mer-beoordeling volgt in week 37.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is te concluderen dat er geen significante milieueffecten optreden. Een volwaardige m.e.r.-procedure is niet nodig voor het project.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

5.13.2 Betekenis voor het project

De gemeente Albrandswaard heeft nog geen specifiek beleidskader vastgesteld voor gezondheid. In de beoordeling van de omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid en groeninrichting zijn echter geen knelpunten naar voren gekomen.

Voor de toekomstige bewoners wordt voorzien in tijdelijke woningen die voldoen aan de geldende bouwkundige en gezondheidsvoorschriften, waaronder eisen ten aanzien van daglicht-toetreding, ventilatie en binnenmilieu. De inrichting van het terrein voorziet daarnaast in groenvoorzieningen en biodiversiteitsmaatregelen, die bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het project geen negatieve effecten heeft op de gezondheid en leefomgeving. Integendeel, het project levert een positieve bijdrage door de toevoeging van kwalitatief goede, gezonde woningen en een groene inrichting van het terrein.

5.14 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Voor de uitvoering zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en Wooncompas. Wooncompas verzorgt de aanschaf, verhuur en exploitatie van het vastgoed. De gemeente en Wooncompas hebben afspraken over de demarcatie van activiteiten en kostenverdeling vastgelegd in een Afsprakenbrief. Uitgangspunt is dat de gemeente zorgt voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van het omliggende openbare gebied. Wooncompas ontwikkelt en realiseert de flexwoningen en de inrichting van de door de gemeente aan Wooncompas uit te geven gronden. De gemeentelijke kosten zijn gedekt in de begroting. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het realiseren van flexwoningen op de locatie aan de Kleidijk kent een lange voorgeschiedenis, zoals is beschreven in paragraaf 3.2. Op 23 mei 2024 zijn tijdens een bijeenkomst de omwonenden in kennis gesteld van het voornemen om de flexwoningen te realiseren op de locatie Achterdijk/Kleidijk. In de periode daarna zijn er verschillende (overleg) momenten geweest met omwonenden. Denk daarbij aan persoonlijke gesprekken en bijeenkomsten. Ook zijn er diverse informatiebrieven gestuurd. Om de omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken van het project en de geplande aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is door de gemeente een informatieavond georganiseerd op 19 juni 2025. Deze informatieavond vond plaats in het gemeentehuis. Tijdens deze avond waren niet alleen de omwonenden aanwezig, maar ook een bestuurder en enkele ambtenaren. Ook waren enkele raadsleden aanwezig.

Via een brief aan de bewoners van 15 juli 2025 is reactie gegeven op diverse vragen die tijdens de avond van 19 juli zijn gesteld. Er waren vragen gesteld over de indeling van de woningen (verkaveling). De verkaveling is nog duidelijker gemaakt en bij de bewonersbrief opgenomen geweest. Inmiddels heeft een wijziging van de ontsluiting van het perceel plaatsgevonden. Met de nu voorgestelde route kunnen de grote volwassen bomen gespaard worden en zal enkel een jonge boom verplaatst moet worden. Er was ook gevraagd om het geluidonderzoek. Deze is bij de onderbouwing als bijlage opgenomen. Als onderdeel van de procedure wordt dit rapport ook openbaar en kan het door eenieder dit worden ingezien. Ook de vragen over de locatiekeuze en de overeenkomsten tussen Wooncompas en gemeente zijn in de brief beantwoord.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4 en 5).

7.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

