

JOHANNAPOLDER

ontwerp bestemmingsplan

gemeente Albrandswaard, 02 september 2014



HKB

stedenbouwkundigen

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Albrandswaard
contactpersoon
R. van Niejenhuis

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Boterdiep 63
9712 LK Groningen
050-3183100
contactpersoon
Wisse Herweijer

project
ontwerp bestemmingsplan Johannapolder
planidentificatienummer
NL.IMRO.0613.BPJohannapolder-ON01
datum
02 september 2014

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Planvorm	5
1.5 Opzet	5
2 Beschrijving van het plan	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis	6
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.3 Ontwikkelingen	8
3 Ruimtelijk beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Conclusie	22
4 Planologische randvoorwaarden	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Geluid	23
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Bodemkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Archeologie	34
4.7 Ecologie	37
4.8 Verkeer en vervoer	41
4.9 Water	43
4.10 M.e.r.-beoordeling	45
4.11 Bedrijven en milieuzonering	46
4.12 Kabels en leidingen	48
5 Juridische opzet	49
5.1 Algemeen	49
5.2 Regels	50
5.3 Relatie beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan	55
6 Procedure	56

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
6.2 Economische uitvoerbaarheid	56

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Actualisering

Het onderhavige bestemmingsplan Johannapolder is opgesteld ten behoeve van het actualiseren van de juridisch-planologische regeling voor de Johannapolder in de gemeente Albrandswaard.

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 1996. Actualisering van het vigerende bestemmingsplan is wenselijk en noodzakelijk, gelet op de Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan mag maximaal 10 jaar oud zijn. Uitgangspunt is te beschikken over goed leesbare, praktisch hanteerbare en goed handhaafbare plannen.

Kwaliteitsimpuls recreatieve hotspot

Het plangebied Johannapolder is in de Structuurvisie van de gemeente Albrandswaard en in het schapsplan van Natuur en recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) benoemd als regionaal recreatieknooppunt. Beide partijen zijn voornemens om de Johannapolder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke recreatieve hotspot aan de Oude Maas, dat ruimte biedt voor een verbreding van het aanbod aan kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke voorzieningen. Ten aanzien van dit doel is een [Ambitiedocument](#) opgesteld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkelingen. Het ambitiedocument vormt de basis voor het voorliggende Johannapolder en [Beeldkwaliteitsplan](#).

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de Johannapolder inclusief de jachthaven van Rhoon. De polder is een buitendijks recreatiegebied gelegen aan de Oude Maas. De ligging aan de Oude Maas is zeer bepalend geweest voor de huidige inrichting van het plangebied. Het laaggelegen westelijke deel van de Johannapolder staat bij hoog water regelmatig onder water. De voor de regio kenmerkende grienden komen hierdoor ook in het westelijke deel van de Johannapolder voor. Dit gedeelte van het plangebied is nagenoeg geheel vrij van bebouwing en kenmerkt zich door de bosopstanden, zichtlijnen naar de rivier en weides.

In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven. Aan de Noordzijde ligt de Albrandswaardsedijk en aan de zuidzijde vormt de gemeentegrens met Spijkenisse de begrenzing van het plangebied (door het midden van de Oude Maas). Ten noordoosten van de polder is Rhoon gelegen. Aan de oostzijde vormt de oostelijke grens van de jachthaven van Rhoon de

plangrens. De jachthaven heeft meer dan driehonderd vaste ligplaatsen en biedt daarnaast specifieke voorzieningen voor passanten. De westelijke plangrens wordt gevormd door de haven van Poortugaal.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de Johannapolder. Voor het plangebied vigeert momenteel nog het onderstaande bestemmingsplan, met de bijbehorende datum van vaststelling.

- Bestemmingsplan Landelijk gebied Poortugaal (24-06-1996).

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar en ook digitaal raadpleegbaar moeten zijn. Aangezien het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1996, moet het plan geactualiseerd en gedigitaliseerd worden. De belangrijkste doelen van deze actualisatie zijn:

- het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid en wet- en regelgeving;

- het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van voor burgers duidelijke, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen.

1.4 Planvorm

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor de Johannapolder. Het plan is in lijn met de overige bestemmingsplannen van de gemeente Albrandswaard.

Consolideren

Het plan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke en functionele situatie als uitgangspunt dient voor het bestemmingsplan en dat dit nieuwe bestemmingsplan voornamelijk een revisie en actualisering van het vigerende bestemmingsplan behelst. De rechten die grondgebruikers kunnen ontlene aan het voorgaande bestemmingsplan worden in dit voorliggende bestemmingsplan gerespecteerd.

Ontwikkelingen

Voor een deel heeft het plan ook een ontwikkelingsgericht karakter. In het plan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nieuwe (extra) ontwikkelingen in het plangebied kunnen via wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt. Mits deze passen in het ambitiedocument en beeldkwaliteitsplan. Het een en ander staat in paragraaf 2.3 verder uitgewerkt.

1.5 Opzet

De voorliggende toelichting beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, gemotiveerd waarom de juridisch-planologische regeling en ontwikkelingen gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening. Verder zijn in deze toelichting de planregels en de verbeelding uitgelegd.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de bestaande situatie en de ontwikkelingen in het plangebied. In hoofdstuk [3](#) wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk [4](#) aan bod waarop in hoofdstuk [5](#) de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk [6](#) ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure. Tot slot zijn in de bijlagen de verschillende sectorale onderzoeksrapportages opgenomen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Sinds 1985 vormen de kernen Rhoon en Poortugaal samen de gemeente Albrandswaard. Van oudsher is 'Albrandswaard' de benaming van de landbouwgronden tussen de twee dorpen. Beide dorpen kennen echter een volstrekt eigen geschiedenis.

In 1199 kreeg Biggo van Duyveland een zandplaat in de Oude Maas als leengoed. Zijn familie zou dit gebied, waarin een kasteel werd gebouwd en een dorpje werd gesticht, tot 1683 in bezit houden. Hierna kwam het in bezit van het geslacht Bentinck, waarvan de leden zichzelf tot 1830 graaf van Portland zouden noemen. Beide geslachten hebben dijken en polders aangelegd om hun bezit tegen het water te beschermen.

Het gebied rondom het huidige Poortugaal is waarschijnlijk al vanaf de vijfde eeuw bewoond. De landstreken kwamen bij hoogwater echter enkele malen onder water te staan; een gevaar dat pas met de indijking van het gebied rond 1180 kon worden bezworen. Het dorp viel niet onder het gezag van de familie Van Duyveland, maar behoorde tot het gebied van de heren van Putten, die in het dorp een kasteel, Slot Valckesteyn, bouwden. Het slot speelde tot in de negentiende eeuw een belangrijke militaire rol, maar werd daarna gesloopt.

Geschiedenis Polder Albrandswaard en Johannapolder

De Johannapolder ligt op het eiland IJsselmonde. Vrijwel heel het eiland IJsselmonde is ontstaan door open aanslibbing van sediment. Het huidige landschap van IJsselmonde is voor een groot gedeelte het resultaat van menselijk ingrijpen. Door de aanleg van dijken veranderden slikken, gorzen en grienden in polderlandschappen.



De historische kaarten laten goed zien hoe het dijkenlandschap van IJsselmonde in de loop van de tijd ontwikkeld is. De oudste bedijkte polder is het Land van Poortugaal, welke al in

1288 bedijkt moet zijn geweest. Vanuit deze kern ontstonden naar het zuiden en het oosten toe de polders Albrandswaard (1409) en Binnenland van Rhoon (1423).

Johannapolder is ontstaan als een buitendijks gebied begroeid met een wilgenvloedbos (grienden). De haven van Rhoon loopt zoals op de historische kaarten te zien is nog door tot in het dorp. In 1968 is het oostelijk deel van het plangebied in gebruik als slibdepot; in het westelijk deel is een geul met riet te zien. Op een recentere kaart uit 1974 is op het slibdepot een openlucht zwembad ingericht. Het westelijk deel is ingericht als recreatiegebied. De haven werd in 1970 afgedamd, waarbij buitendijks een jachthaven is aangelegd. De bebouwing neemt in de jaren daarna toe door uitbreiding van het binnenzwembad, sportschool van Gameren en uitbreidingen bij (wat nu heet) Grand café Abel. Ten oosten van de jachthaven worden de grienden als Natura 2000-gebied aangewezen.



1968: Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als slibdepot; in het westelijk deel isv een geul met riet te zien.



1974: Op het slibdepot is een openlucht zwembad ingericht, het westelijk deel is ingericht als recreatiegebied. De haven werd in 1970 afgedamd, buitendijks is een jachthaven aangelegd.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Functionele structuur

De Johannapolder herbergt diverse functies. Een sporthal, een zwembad en een horecavoorziening. Deze functies zijn voornamelijk parallel aan de Havendam gelegen die de ontsluiting vormt voor het gebied. Het plangebied is derhalve te classificeren als een outdoor recreatiecluster in een stevige groene setting. De andere bestaande functies zijn Abel/Pitch&Putt, Gamerensport, scouting, jongerencentrum en wandelvereniging. Verder is er ruimte voor activiteiten als triatlon, biatlon, schietsport, boogschieten, fietsen (fietsverhuur), wielrennen, mountainbiken, klimmen, hutten bouwen en survival. Het recreatieknooppunt functioneert als verbinding tussen de Oude Maas, Polder Albrandswaard, de Rhoonse grienden, de jachthaven, de kern Rhoon en het toekomstige Buitenland van Rhoon. Johannapolder heeft ook een regionale functie als onderdeel van routenetwerken

tussen IJsselmonde en Oud-Beijerland en Spijkenisse. In het ambitiedocument, opgenomen als bijlage 1 van dit bestemmingsplan, staat een toekomstbeeld van het plangebied beschreven.

Ruimtelijke structuur

In het plangebied is een voormalig buitenzwembad gelegen. Door de sluiting van het voormalige buitenzwembad (2006) zijn de buitenbassins, bijgebouwen en het grote parkeerterrein niet langer in gebruik.

De dichte beplanting en omheinde terreinen maken het de bezoeker van Johannapolder onmogelijk om bij de entree de Oude Maas en de jachthaven van Rhoon te beleven. Daarbij maken de verschillende parkeervelden, toegangen, hoogteverschillen en profielen het niet gemakkelijk voor de bezoeker om zich te oriënteren. De onderlinge samenhang tussen de verschillende functies in het gebied is beperkt en de verbindende en recreatieve potentie van de ligging langs de Oude Maas en de nabijheid van de Rhoonse Grienden wordt onvoldoende benut. Het gebied maakt een enigszins verwaarloosde en weinig uitnodigende indruk. Een kwalitatieve landschappelijke samenhang ontbreekt en er is een grote variatie in materiaalgebruik, wat zorgt voor de rommelige en achterstallige uitstraling van dit gebied.

2.3 Ontwikkelingen

Naast de in [2.2](#) beschreven bestaande situatie is er sprake van enkele ontwikkelingen die voor het plangebied worden beoogd. De ontwikkelingen komen voort uit bestaand gemeentelijk beleid en visie omtrent de Johannapolder. In deze paragraaf zijn de ontwikkelingen in het plangebied kort beschreven.

Aanleiding

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied op dit moment matig. De gemeente heeft de ambitie om dit recreatiegebied te herontwikkelen naar een hoogwaardiger groen en recreatief gebied.

In de Structuurvisie Albrandswaard 2025 is het gebied benoemd als regionaal recreatieknooppunt. Dit komt overeen met het beeld wat het Natuur en recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) van het gebied heeft. Zij hebben dit gebied in hun Schapsplan eveneens benoemd als regionaal recreatief knooppunt. De Structuurvisie van de gemeente en het Schapsplan van NRIJ staat in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt.

Uit de plannen van de gemeente en NRIJ spreekt de ambitie om het gebied te gaan ontwikkelen tot de entree voor verschillende recreatiegebieden in de directe omgeving (de Rhoonse Grienden en het Buitenland van Rhoo). Die ambitie valt samen met de wens van de ondernemers in het gebied, om hun activiteiten uit te breiden zodat in de Johannapolder binnen een natuurlijke setting een sterke kern van voorzieningen ontstaat, gericht op recreatieve en toeristische activiteiten.

Om die ambitie te kunnen gaan verwezenlijken is een Ambitiedocument opgesteld. Dit document vormt een ruimtelijke uitwerking van de Structuurvisie, waarmee richting wordt gegeven aan de beoogde toekomstige ontwikkelingen. Om de kwaliteit te kunnen bewaren van het gebied ten opzichte van de ontwikkelingen is op basis van dit Ambitiedocument een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het Ambitiedocument en het beeldkwaliteitplan maken onderdeel uit van de planregels van dit bestemmingsplan en zijn opgenomen als respectievelijk bijlage 1 en 2. Zowel het ambitiedocument als het beeldkwaliteitplan fungeren als toetsingskader voor de ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op basis hiervan wenselijk worden geacht, kunnen via een afwijkings- of wijzigingsprocedure mogelijk worden gemaakt.

Het doel is om de Johannapolder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke recreatieve hotspot aan de Oude Maas, dat ruimte biedt voor een verbreding van het aanbod aan kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke voorzieningen zoals: verblijfrecreatie, horeca, recreatieve, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, thematische leisure en evenementen. Hiermee ontstaat een voorzieningencluster dat past bij de potentie van het gebied en de entreefunctie voor het landschapspark Buitenland van Rhoo. Onderstaand wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen, functies en bebouwing die in de toekomst mogelijk kunnen zijn.

Ontwikkelingen

Om de Johannapolder op de kaart te zetten is een kwaliteitsimpuls nodig. Daarbij gaat het allereerst om het opruimen, leesbaar, toegankelijk en beleefbaar maken van het gebied en het creëren van een samenhangend beeld. Dit start met het ontwikkelen van een duidelijke entree, duidelijke oriëntatie mogelijkheden en een goede routing en zonering. De groene uitstraling van de Johannapolder is het uitgangspunt bij de kwaliteitsimpuls van dit gebied. Dat komt tot uiting in de ambitie om de beleving van de natuur te verhogen door onder andere een natuurpad aan te leggen, natuurlijke zitplaatsen te creëren langs de Oude Maas, minder hekwerken toe te passen en meer zichtlijnen op de Oude Maas te maken. Vanwege

de potentiële waarde die NRIJ, gemeente Albrandswaard en ook de gebruikers van de Johannapolder aan deze groene setting toekennen, is de mogelijkheid om extra bebouwing toe te voegen beperkt.

Extra bebouwing en functieverandering

In de structuurvisie van de gemeente is opgenomen dat bij sloop van de verouderde bebouwing – mits goed ingepast in het groen en openbaar toegankelijk – uitbreiding met horeca en kleinschalige verblijfsrecreatie denkbaar is. Met de genoemde ambities is het wenselijk om dit uitgangspunt ruimer te beschouwen en (met mate) ook nieuwe bebouwing toe te staan. Te denken valt aan een bed & breakfast of kleinschalig hotel, maar ook aan kleinere eenheden als tipi's. De ruimte voor nieuwe recreatieve functies zal opbrengsten genereren voor de nodige kwaliteitsslag van het totale gebied. Overigens biedt het thans geldende bestemmingsplan meer mogelijkheden voor bebouwing dan tot nog toe is gerealiseerd. Wel is er sprake van een spanningsgebied tussen ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheden om bebouwing toe te voegen. In het ambitiedocument en het beeldkwaliteitsplan zijn de mogelijke ontwikkelingen uitgebreid omschreven. Voor mogelijke nieuwe bebouwing zijn regels opgenomen ten aanzien van vormgeving, positionering en maatvoering. In het beeldkwaliteitsplan zijn de gronden aangegeven waar bebouwing onder voorwaarden kan plaatsvinden. Deze voorwaarden gelden als toetsingscriteria voor die gevallen waar het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan mogen wijzigen. In tabel 2.1 is weergegeven hoeveel bebouwing het voorliggende bestemmingsplan, op basis van vigerende rechten, en de wijzigingsbevoegdheden mogelijk maakt. In tabel 2.1 is weergegeven welke functie het voorliggende bestemmingsplan, op basis van vigerende rechten, en de wijzigingsbevoegdheden mogelijk maakt.

Tabel 2.1 Nieuwe bebouwing

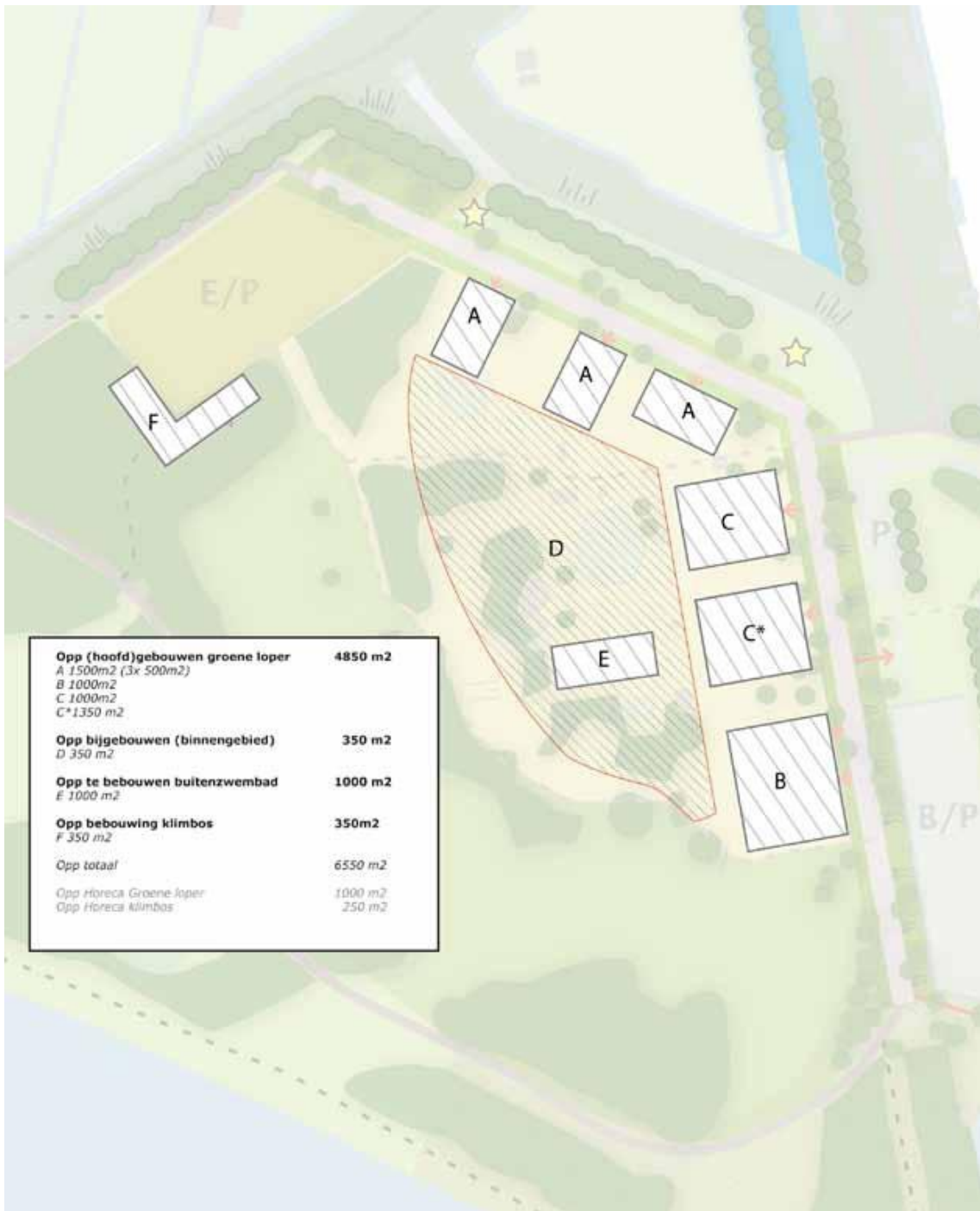
Gebied	bestaande bebouwing	toegestane bebouwing op basis van huidige bestemmingsplan	toekomstige bebouwing op basis van beeldkwaliteitsplan	toevoeging bebouwing middels een plan wijziging
Recreatiegebied	3.623 m ² waaronder 392 m ² aan horeca	5.000 m ² waaronder 500 m ² aan horeca	6.550 m ² (inclusief bestaande bebouwing voormalig buitenzwembad 350 m ² , overkapping buitenbad 1.000 m ² en bebouwing tbv klimbos 350 m ²)	1.550 m ²

Jachthaven	425 m ²	500 m ²	geen extra bebouwing	geen extra bebouwing
Recreatiegebied West (natuurgebied)	65 m ²	500 m ²	geen extra bebouwing	geen extra bebouwing
Totaal	4.113 m²	6.000 m²	7.550 m²	1.550 m²

Tabel 2.2 Nieuwe functies

Gebied	toegestane functies op basis van voorliggend bestemmingsplan	nieuwe functies op basis van wijzigingsbevoegdheid
Recreatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> • (dag) recreatie • horeca zoals een restaurant, cafetaria en dagzaak • maatschappelijke voorzieningen • een zwembad • kleinschalige evenementen • sportvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • horeca uit andere categorie zoals een kleinschalig hotel/congrescentrum • verblijfsrecreatie • detailhandel
Jachthaven	een jachthaven	geen nieuwe functies
Recreatiegebied West (natuurgebied)	dagrecreatie	geen nieuwe functies

De toekomstige bebouwing dient te worden gerealiseerd in de aangegeven bouwvlakken. In figuur 2.1 zijn de locatie van de bouwlocaties weergegeven.



Figuur 2.1 Locaties ontwikkelingen

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit en vervangt onder andere:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Er zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Tenslotte is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op

deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

Gezien het grotendeels consoliderende aard van het plan vormt de SVIR geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Via een wijzigingsbevoegdheid worden in het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze beoogde ontwikkelingen betreft geen van de specifieke onderwerpen uit SVIR.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De volgende onderwerpen worden behandeld:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied kent één nationaal belang. Binnen het plangebied komt een rivierbed en een stroomvoerend deel van het rivierbed voor, van een gedeelte van de Oude Maas. Dit maakt onderdeel uit van het onderwerp "grote rivieren". Binnen het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen mogelijk die voor beide of één van deze gebieden een belemmering vormen. Ter bescherming van de Oude Maas en het buitendijks gebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' opgenomen op de planverbeelding en in de regels.

Omdat ter plaatse van deze gebieden geen ontwikkelingen plaatsvinden is een nadere afweging van het Barro hierdoor niet benodigd.

Beleidslijn 'Grote Rivieren'

In het verleden was de regeling 'Beleidslijn ruimte voor de rivier' (mei 1997) van kracht. Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB Ruimte voor de Rivier te voorkomen, de naam Beleidslijn 'grote rivieren' (2006).

Via de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoerende bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

Het plangebied Johannapolder is, volgens de kaart behorende tot de Beleidslijn 'grote rivieren' gelegen binnen het bergend regime van de Oude Maas. Omdat het bergend regime binnen het bestemmingsplangebied ligt, is het noodzakelijk hiervoor een (beschermende) regeling op te nemen. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' is daarom opgenomen ter bescherming van het bergend regime van de Oude Maas.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Onderhavig plan is, gezien de terinzagelegging, getoetst aan de geactualiseerd structuurvisie en bijhorende verordening van 30 januari 2013. In het kader van vooroverleg heeft de provincie Zuid-Holland op 21 juli 2014 aangegeven dat het plan conform het provinciaal beleid is. Toetsing aan het nieuwe provinciaal beleid heeft in dat kader plaatsgevonden.

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

In juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de structuurvisie en bijbehorende verordening 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt 5 hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De structuurvisie en bijhorende verordening worden jaarlijks geactualiseerd op basis van verzoeken van gemeenten en regio. De Actualisering 2012 is op 30 januari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven.

In de structuurvisie kiest de provincie Zuid-Holland voor een tweeledige sturing, namelijk op ruimtelijke functies en op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart.

Plangebied

Voor het plangebied is een aantal aspecten aangegeven op de kaarten. De functiekaart laat zien dat de Johannapolder is aangewezen als recreatiegebied in de Zuidvleugel.

Functiekaart

Het plangebied is onderdeel van een samenhangend netwerk van aantrekkelijke en veilige recreatieve routes. Het betreft de belangrijke fietspaden, wandelpaden en waterwegen die zowel stad en land als groengebieden onderling verbinden. Daarnaast heeft de provincie regie op de ontwikkeling van (boven)regionale poorten; particulieren en/of gemeenten zijn trekker van de realisatie van de poorten en de TOP's.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart laat zien dat de Johannapolder is aangewezen als buitendijks (natuur)landschap, vrijetijdslandschap en kwaliteit van stads- en dorpsrand gebied. In het vrijetijdslandschap draait het om de recreatieve beleving van de provincie. Het betreft een

verscheidenheid aan gebieden, recreatieve verbindingen en toeristische bestemmingen. Het vrijetijdslandschap bestaat uit de Zuidvleugelgroenstructuur en de natuurgebieden van Zuid-Holland. Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatietransferia vormen in dit netwerk overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano en kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn.

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen overgangskwaliteiten. Het front, het contact en de overlap. Op de kaart is de huidige situatie weergegeven (bestaand stedelijk gebied), zonder een oordeel te geven over de bestaande kwaliteit. Er is onderscheid gemaakt tussen fronten (wegfront, waterfront), overlap (gevormd door recreatiegebied of stedelijk groen) en overige stads- en dorpsranden (nog nader te bepalen). Als op de kaart geen front staat afgebeeld is er geen verschil gemaakt tussen een kwalitatief hoogwaardig front of een front met beperkte kwaliteit. De functies en kwaliteiten zoals op de functie- en kwaliteitskaart zijn weergegeven worden in het bestemmingsplan zoveel mogelijk gewaarborgd. Dit ter bescherming van de daar aanwezige waterkering.

Landelijk gebied

Voor het landelijk gebied wordt ingezet op het versterken van de recreatieve functie en groenstructuur. Hier horen de volgende ambities bij:

- ontwikkelen van een volledig en gevarieerd recreatieaanbod binnen en buiten de stad;
- beschermen en ontwikkelen van de gebiedseigen kwaliteiten in de landschappen nabij de stad;
- verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid van het landschap nabij de stad;
- ontwikkelen en compleet maken van een aantrekkelijk en veilig recreatief netwerk (fiets- en wandelpaden, wegen, waterwegen, recreatietransferia) dat zowel stad en land als groengebieden onderling verbindt;
- stimuleren van duurzame, op de stedelijke vraag gerichte (verbrede) landbouw;

- tegengaan van versnippering en verrommeling van het landschap;
- versterken van culturele en toeristische voorzieningen;
- wateropvang in stadsranden als onderdeel van de groenstructuur.

Samenvattend is het hoofddoel van dit provinciaal belang het verbeteren van de relatie tussen stad en land in zowel ruimtelijk, recreatief als economisch opzicht. Daartoe heeft de provincie voor de groene ruimte in en nabij de stad een nieuw concept ontwikkeld: de Zuidvleugelgroenstructuur. De groenstructuur omvat alle provinciale landschappen, regioparken en recreatieve verbindingen in de stedelijke invloedssfeer, alsmede de grotere eenheden stedelijk groen. Regioparken zijn de grote recreatie- en natuurgebieden nabij de stad buiten de provinciale landschappen. Primair bieden ze ruimte aan openluchtrecreatie, water en natuur, soms met ruimte voor verbrede landbouw. De Zuidvleugelgroenstructuur beoogt bescherming van de bestaande groene ruimte in en nabij de stad met tegelijkertijd duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten. Dit vraagt zowel een overkoepelende aanpak als regionaal maatwerk.

Ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren

In het plan is een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van enkele recreatieve voorzieningen en/of andere ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dienen te voldoen aan het gestelde in het ambitiedocument. Hierin is onder andere rekening gehouden met het behouden of versterken van zichtlijnen en de groene setting van de recreatiecluster en het accentueren van de entrees van de polder. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats buiten de bebouwingscontouren. Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is op basis van de provinciale verordening in principe niet toegestaan. Nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatieve functies buiten bebouwingscontouren is wel toegestaan voor kleinschalige bebouwing ter ondersteuning van de recreatieve functie en recreatiewoningen binnen gebieden voor verblijfsrecreatie. Regels die daaraan worden gesteld zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. De beoogde planontwikkeling past met de herontwikkeling en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteiten binnen de door de provincie Zuid-Holland opgestelde visie.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de verordening Ruimte regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen,

detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen – en landgoedbiotopen.

Binnen het plangebied worden met betrekking tot de volgende punten regels gesteld. De dijk gelegen aan de Oude Maas geldt als een primaire waterkering. Deze kering dient als zodanig te worden opgenomen in de planregels voor een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de kering.

Bovenstaande is doorvertaald naar zowel de planverbeelding als naar de planregels.

De Verordening Ruimte geeft tevens regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren. Zo wordt in artikel 3 lid 4 van de Verordening regels gesteld aan recreatieve functies en bebouwing. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren die betrekking hebben op recreatieve functies mogen uitsluitend onder bepaalde voorwaarden nieuwe bebouwing toelaten. Nieuwe bebouwing is toegestaan in het geval:

- het kleinschalige bebouwing voor recreatie betreft.
Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied zijn toegestaan. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.
- het recreatiewoningen betreft.
Recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen, binnen voor verblijfsrecreatie aangewezen gebieden, onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing.

Op basis van het beeldkwaliteitplan wordt er meer extra bebouwing in het plangebied indirect mogelijk gemaakt, dan de aangegeven 1.000 m². Via een afwijkings- en wijzigingsmogelijkheid wordt 1.550 m² aan bouw mogelijkheden toegevoegd om op die manier het gebied te kunnen herontwikkelen en een hoogwaardiger recreatief gebied te kunnen creëren. Artikel 3, lid 5 geeft hier ook de mogelijkheid toe. Hierin staat aangegeven dat een bestemmingsplan in afwijking van het bepaalde in lid 3, een omvang van meer dan 1.000 m² bvo kan realiseren, mits het passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Daarbij moet sprake zijn van een goed ontsloten toegang tot het recreatiegebied. Zoals in paragraaf 2.3 reeds is aangegeven is de bebouwing passend bij en ter ondersteuning van de reeds bestaande recreatieve mogelijkheden in het gebied. Met deze

toevoeging van bouwmogelijkheden kan een kwaliteitsimpuls aan het bestaande recreatiegebied worden gegeven.

Lettende op het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat met gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid op de bebouwingsregeling uit de verordening, het bestemmingsplan met de beoogde ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid. In het kader van vooroverleg heeft de provincie Zuid-Holland op 21 juli 2014 aangegeven dat het plan conform het provinciaal beleid is. Het voorliggend plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Albrandswaard

De Toekomstvisie (2012) is tot stand gekomen na vele bijeenkomsten met betrokken bewoners en ondernemers. De centrale vraag is: Hoe moet de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties? De ontwikkelgebieden zijn in de visie gevat in vijf o's:

- Ondernemen (werken);
- Ontspannen (recreëren);
- Ontmoeten (wonen);
- Ontplooien (leren);
- Ontketenen (besturen).

Op basis hiervan is een streefbeeld ontwikkeld, waarbij de prioriteit is gegeven aan:

- 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 Toekomstvisie is vervolgens uitgewerkt in de Structuurvisie Albrandswaard (2013).

Structuurvisie Albrandswaard

De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk beleid – wat moet of kan waar komen en waarom? – en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. De kernkoers is gericht op vijf pijlers:

- Van meer naar beter. Het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.
- Identiteit dorpen versterken. Versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.
- Clusteren. Zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusters zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.
- Recreatie verbeteren. Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.
- Uitstraling en beleving verbeteren. Etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Op de structuurvisiekaart is aangegeven welke richting de gemeente op wil voor het plangebied. Het midden, de westzijde en de oostzijde van recreatiepoort Oude Maasoever vormen het plangebied. Voor deze gebieden is het volgende aangegeven:

- Vanaf de Jachthaven. Plek voor de ontwikkeling van recreatieve functies in een groen landschap.
- Gelegen op het Deltaterrein. Plek voor de ontwikkeling van recreatieve gebouwde functies.
- Blijft groen en open. Landschappelijke verbinding tussen de twee te ontwikkelen zijde.

De Johannapolder ontwikkelt zich tot de recreatiepoort van Albrandswaard. De rivier wordt beter beleefbaar gemaakt door de toevoeging van een aantal zichtlijnen. Ondernemers, verenigingen, NRIJ en gemeente investeren in de ontwikkeling van de Johannapolder als de Outdoor Recreatiepoort voor Albrandswaard. De geleidelijke investeringen in groen, recreatieve infrastructuur (inclusief haven) en landschap worden gedaan op het moment dat er middelen beschikbaar zijn vanuit rode ontwikkelingen, voornamelijk horeca, aangevuld met middelen uit Fonds Strategisch Verbindingen, subsidies, beheergelden en particulieren middelen.

Ambitiedocument

Er zijn diverse ontwikkelingen in de Johannapolder voorzien. Om te bepalen hoe deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en daarbij tevens een verbetering voor het gebied kunnen zijn, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt gestreefd naar behoud van de groene structuur en het versterken van het recreatieknooppunt. Het beeldkwaliteitsplan dient als een leidraad om ontwikkelingen in het recreatiegebied te toetsen, en kan tegelijkertijd een inspiratiebron voor initiatieven zijn. Er wordt aangegeven waar ruimtelijke, recreatieve en ecologische ontwikkelingen binnen de polder wenselijk en mogelijk zijn om haar functie van 'groene binnentuin' te kunnen vervullen. De kwaliteit van het polderlandschap en de relatie met Rhoon, Poortugaal en de Oude Maas zijn de basis van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is geen vast omkaderd plan met een eindbeeld voor de toekomst.

3.4 Conclusie

Op zowel het Rijks- provinciaals en gemeentelijk niveau is bekeken wat van belang is voor dit bestemmingsplan. De Oude Maas geldt met zijn oevers als een nationaal belang. Hier wordt met het provinciaal belang op aangesloten in zowel de structuurvisie als de verordening ruimte. De Oude Maas met zijn bijbehorende oevers en dijken worden in dit bestemmingsplan beschermd. Deze bescherming wordt geregeld door het opnemen van een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie'. Met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' wordt de aanwezige waterkering vastgelegd en planologisch beschermd.

De ambitie van het plan om de recreatiecluster te verbeteren wordt gedeeld door zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. Gezien het bovenstaande vormen het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk zijn de planologische randvoorwaarden voor het plangebied in kaart gebracht. In het navolgende is ingegaan op de verschillende milieuaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit en bodem) en omgevingsaspecten (zoals milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en ecologie).

4.1 Algemeen

Vooruitlopend op de ontwikkeling van een nieuwe regionale recreatieve hotspot met een breed aanbod aan voorzieningen in de Johannapolder nabij Rhoon is in 2012 aan het bureau Kuipercompagnons gevraagd het van belang zijnde ruimtelijke en milieutechnische (beleids)kader te analyseren en te toetsen aan de beoogde invulling van het gebied. In de quickscan is inzicht gegeven in de consequenties van het vigerende beleid ten opzichte van de kansen en mogelijkheden van de herontwikkeling van de Johannapolder. Hierbij wordt ingegaan op eventueel benodigde vervolgonderzoeken en in hoeverre het zinvol dan wel wenselijk zal zijn om bepaalde functies in de Johannapolder mogelijk te maken.

De rapportage van de [Quickscan Johannapolder](#) is in de bijlage van de toelichting gevoegd.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Voor de bestaande situatie is er geen sprake van aanpassingen, maar zodra er een nieuwe situatie ontstaat (nieuwbouw of verplaatsing van gebouwen), zal moeten worden bepaald of er kan worden voldaan aan de geluidsnormen.

Spoorverkeer

Het plangebied ligt buiten de onderzoekzones van spoorlijnen.

Industrielawaai

Een klein deel van de polder Albrandswaard ligt in de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven. Deze contour ligt halverwege de polder Albrandswaard (ongeveer ter hoogte van de Albrandswaardseweg). De berekende 50 dB(A) contour (de voorkeurswaarde) is buiten het plangebied gelegen. Hierdoor blijft de geluidsbelasting in de

Johannapolder onder de voorkeurswaarde. In het Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven is bepaald dat buiten deze contour geen akoestisch onderzoek is benodigd bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies. Binnen de contour dienen nieuwe geluidgevoelige functies te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel aan een verleende hogere waarde.

Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven

Op 3 december 2010 is door verschillende gemeenten, waaronder Albrandswaard, provincie Zuid-Holland, DCMR Milieudienst Rotterdam, Havenbedrijf Rotterdam N.V. Deltalinqs, Stadsregio Rotterdam en projectbureau Stadshavens Rotterdam het convenant vastgesteld.

In het convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidsruijme en geluidsruijmeverdeling bij vergunningverlening op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Richtlijn omgevingslawaai zijn voor de gemeente Albrandswaard zogenoemde geluidsbelastingkaarten opgesteld. Op deze kaarten zijn de geluidsc contouren opgenomen voor de peildatum 2011 op een beoordelingshoogte van 4 meter.

Uit de kaarten van de geluidssituatie voor wegverkeerslawaai kan worden geconcludeerd dat alleen het verkeer over de Albrandswaardsedijk (buiten het plangebied) invloed heeft op de geluidssituatie in het plangebied. In het buitenste groene gebied varieert de geluidsbelasting van 45 tot 50 dB. In de directie nabijheid van de weg zijn geluidsbelastingen berekend van 50 dB of hoger. Omdat dergelijke geluidsbelastingen alleen dicht bij de weg aan de orde zijn, leidt ook het wegverkeer niet tot belemmeringen.

Indien geluidsgeloevige objecten worden voorzien binnen een zone van 250 meter vanaf de Albrandswaardsedijk is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de lage verkeersintensiteit op deze weg worden geen belemmeringen verwacht omdat vermoedelijk onder de voorkeursgrenswaarde zal worden gebleven.

Mogelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben invloed op de verkeersintensiteiten op de omliggende (ontsluitings)wegen. Wanneer de beoogde ontwikkelingen in de Johannapolder concreter zijn, kan onderzocht worden wat de gevolgen zijn wat betreft de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen en de toenemende geluidsbelasting als gevolg van deze intensivering. De ontwikkelingen in het plangebied en het Buytenland van

Rhoon dragen tevens bij aan een toename van verkeer op de omliggende wegen en dienen daarom mee te worden genomen in een onderzoek naar wegverkeerslawaai.

Cumulatie van geluid

Op basis van de geluidsbelastingkaarten is afgeleid dat spoorweglawaai en industrielawaai geen geluidsbelastingen veroorzaken van hoger dan 45 dB. Deze geluidsbronnen leiden niet tot belemmeringen ten aanzien van eventuele nieuwe geluidsgevoelige objecten. Omdat enkel wegverkeerslawaai een rol speelt in de Johannapolder is cumulatie van geluid niet aan de orde.

Plan

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan in het plangebied ontwikkeling plaatsvinden. Mogelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben invloed op de verkeersintensiteiten op de omliggende (ontsluitings)wegen. Wanneer de beoogde ontwikkelingen in de Johannapolder concreter zijn, dan kan onderzocht worden wat de gevolgen zijn wat betreft de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen en de toenemende geluidsbelasting als gevolg van deze intensivering. In het kader van goede ruimtelijke ordening is bij eventuele ontwikkeling akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden. Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.

- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide en fijn stof.

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven. In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

NIBM

Of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Deze nibm-projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten niet in betekenende mate bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties

luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Plan

Op dit moment worden de achtergrondwaarden van fijn stof en stikstof niet overschreden. Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Er worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsbevoegdheden. Bij een maximale ontwikkeling van de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden, blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de grens van NIBM (1.500 woningen). Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald ter plaatse van en nabij het plangebied. In de volgende afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2011. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool. In die tool zijn de concentraties langs onder andere de Albrandswaardsedijk (waarlangs het plangebied is gelegen) opgenomen.





Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijdt. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het

principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

Voorgeschiedenis

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als weidegebied voor de veehouderij. Op de locatie is sprake van twee ernstige gevallen van bodemverontreiniging als gevolg van een ophoging met havenslib uit de Rotterdamse Havens (stortplaats Havenslib) en een voormalige vuilstortplaats (Rhoonse stort).

Stortplaats Havenslib

De toepassing van het havenslib zou in de periode van 1958 tot 1964 hebben plaatsgevonden. Later is een leeflaag aangebracht ten behoeve van de aanleg van de pitch & putt baan.

Rhoonse stort

Vanaf de jaren zestig ligt in de Rhoonse Grienden een stortlichaam direct langs de buitenzijde van de rivierdijk. Hier is huishoudelijk afval en bedrijfsafval gestort, waaronder afval uit de petrochemische industrie. Aan het eind van de jaren 60 is de stortplaats afgedekt met een laag puin en slib, en is het gebied ingericht als natuur- en recreatiegebied.

Stortplaats Havenslib

In 1997 en 2002 heeft een verkennend en oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken tonen aan dat de bovengrond van de gehele locatie licht tot matig verontreinigd is met zink. Daarnaast is de bovengrond (0 tot 0,5 meter – Mv) licht verontreinigd met arseen, cadmium, koper, kwik, lood, PAK, en minerale olie. Onder de bovengrond is op een gedeelte van de locatie een veraarde baggerspecielaag aangetoond. De laag heeft een gemiddelde dikte van 2 meter en is sterk verontreinigd met arseen, koper en zink.

Vanwege de sterke verontreiniging is een saneringsplan opgesteld. De beschikking en het evaluatierapport zijn opgevraagd bij de Milieudienst Rijnmond, de DCMR. Uit deze documenten komt naar voren dat er op een deel van het plangebied saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden in maart 2009. De verontreiniging is daarbij niet weggenomen, maar op de gearceerde gronden is een leeflaag aangebracht met

een minimale dikte van 1 meter, bestaande uit grond die voldoet aan de afgesproken grenswaarden en de tussenwaarden.

Rhoonse stort

Uit het uitgevoerde actualiserend en nader onderzoek van de stort en bijbehorende risico-evaluatie blijkt dat sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging in de stort, van waar uit verspreiding optreedt van organische stoffen (fenol, cresolen, bifenyl, MEK) naar grond- en oppervlaktewater in de Zegenspolder. De verspreiding vanuit de stort vormt hiermee een potentieel risico voor het watersysteem in de Zegenspolder. Vooral de overlast als gevolg van stank en zichtbare aanwezigheid van verontreiniging in de poldersloot maakt dat maatregelen om verspreiding van de verontreiniging te beheersen wenselijk zijn. Deze maatregelen staan benoemd in de betreffende rapportage.

Plan

In het bestemmingsplangebied is bodemverontreiniging aanwezig zijn. Omdat het deels een beheerbestemmingsplan betreft, is het onderzoek vooralsnog beperkt tot het uitvoeren van deze inventarisatie. Bij concrete bestemmingsplanwijzigingen en/of nieuwbouw plannen, waarbij nog onvoldoende inzicht bestaat in de bodemkwaliteit, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan in het plangebied extra ontwikkeling plaatsvinden. Voor ontwikkelingen ter plaatse van de bodemverontreiniging en mogelijk ook de leeflaag, waarbij graafwerkzaamheden zijn voorzien, is een zeer uitgebreid bodemonderzoek noodzakelijk. Mogelijk dient de grond gesaneerd te worden dat aanzienlijke kosten met zich mee brengt. Ter plaatse van de stortplaats is een verontreiniging van het grondwater aan de orde.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

Plaatsgebonden Risico (PR) PR-⁶ contour

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Groepsrisico – invloedsgebied (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

100% letaliteitsgrens

De gemeente Albrandswaard heeft in 2012 de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012–2015 vastgesteld. Ten opzichte van het Rijksbeleid stelt de gemeente nog een aantal extra eisen aan de vestiging van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zo hanteert de gemeente de 100% letaliteitsgrenzen, die door de veiligheidsregio zijn aangeleverd. Binnen deze 100% letaliteitsgrenzen mogen in beginsel geen functies worden toegelaten met niet zelfredzame doelgroepen, zoals kinderdagverblijven.

Risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn een tweetal risicobronnen aanwezig, die van invloed kunnen zijn op de geprojecteerde kwetsbare objecten (recreatievoorzieningen). Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Jachthaven Rhoon;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas.

Per risicobron komen de genoemde contouren (PR, invloedsgebied en 100% letaliteitsgrens aan de orde).

Een nieuw bestemmingsplan is in het kader van het Bevi een nieuwe situatie die beschouwd dient te worden. Mogelijk wordt door middel van wijzigingsbevoegdheden het bouwen van recreatievoorzieningen mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan zal daarom de haalbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheden moeten worden aangetoond door te toetsen aan de PR 10-6 contour. Een eventuele benodigde verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven ten tijde van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, mede omdat de ontwikkelingen maar zeer marginaal bijdragen aan het groepsrisico en daarmee geen belemmering vormen voor de haalbaarheid.

Jachthaven Rhoon

Op de Jachthaven Rhoon aan de Havendam 23 is een vulpunt voor benzine aanwezig. Vanaf dit vulpunt geldt geen PR 10-6 contour. Het invloedsgebied bedraagt 50 meter, gemeten vanaf het vulpunt. De jachthaven heeft ten slotte een 100% letaliteitsgrens van circa 20 meter. Hierbinnen mogen geen functies worden mogelijk gemaakt voor beperkt zelfredzame personen. Gedacht moet worden aan functies die specifiek bedoeld zijn voor ouderen, gehandicapten, kinderen tot 4 jaar of gevangenen. De zones zijn aangegeven op de verbeelding. Indien de jachthaven onderdeel uitmaakt van de inrichting, dan behoeven de afstanden niet in acht genomen te worden.

Oude Maas

De Oude Maas is een vaarroute van gevaarlijke stoffen die valt in de categorie zeevaart: de vaarwegen vanaf zee naar zeehavens. Van deze routes wordt gebruik gemaakt door grote zeeschepen al dan niet met gevaarlijke stoffen. Op grond van het Basisnet Water hebben dergelijke vaarwegen geen PR 10-6 contour. Wel geldt een extra veiligheidscontour vanuit het Basisnet Water, het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Deze zone bedraagt 40 meter en reikt daarmee tot over een gedeelte van het plangebied. De zone is weergegeven op de belemmeringenkaart. In het plasbrandaandachtsgebied gelden geen directe ruimtelijke beperkingen, wel dient een aanvullende motivering te worden opgesteld waarin wordt ingegaan op zelfredzaamheid en dienen extra brandwerende voorzieningen getroffen te worden. Het invloedsgebied wordt op basis van het huidige beleid voor transportroutes

(circulair Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen) bepaald door de stofgroepen die worden vervoerd over de Oude Maas. Op basis van dit beleid zou een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk zijn. Dit komt neer op een extra onderzoeksverplichting (QRA), waarbij in overleg met de veiligheidsregio wordt gekeken naar bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Belemmeringen voor de haalbaarheid zal dit niet hebben. De algehele tendens met vervoer over waterwegen is dat de externe veiligheidsrisico's steeds kleiner worden ingeschat. Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens. De lijn is weergegeven op de belemmeringenkaart. Binnen deze lijn mogen in principe geen zeer kwetsbare objecten (beperkt zelfredzame personen) worden gerealiseerd. Zeer kwetsbare objecten zijn functies waarin personen verblijven die – in geval van een incident – niet zelfredzaam zijn. Onder gewichtige redenen is het wel mogelijk hier te bouwen. Dit is wel een ingewikkeld proces, waarbij de regionale brandweer vrijwel zeker een negatief advies af zal geven over het plan. De 100% letaliteitsgrens Oude Maas is opgenomen op de belemmeringenkaart. De brandweer zal mogelijk brandwerende maatregelen of centraal afsluitbare ventilatiesystemen voorstellen. Indien nieuwe objecten binnen de 100% letaliteitsgrens worden geprojecteerd, dient zo goed als mogelijk voldaan te worden aan deze maatregelen. Dit is ook de beleidslijn van de gemeente.

Nieuwe objecten in de genoemde zones

Alle genoemde zones in deze paragraaf hebben betrekking op (beperkt) kwetsbare objecten. Wegen, paden, groenvoorzieningen, water, parkeren en dergelijke zijn niet kwetsbaar en kunnen derhalve altijd binnen de genoemde zones worden mogelijk gemaakt.

Nieuwe risicobronnen

Met het initiatief worden mogelijk nieuwe risicobronnen gerealiseerd. Bij recreatief georiënteerde bestemmingen is het mogelijk dat gebruik gemaakt wordt van (de opslag van) propaan of chloorbleekloog (zwembaden). Voor propaanhoeveelheden tot 13 m³ is het Activiteitenbesluit het bepalende kader. In tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit staan de in acht te nemen afstanden voor propaantanks.

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Binnen 25 meter van de propaantank mogen geen kwetsbare objecten van derden voorkomen. Voor recreatiewoningen die behoren tot dezelfde inrichting behoeft deze afstand niet in acht te worden genomen. Een afstand van 25 meter zal niet leiden tot belemmeringen. Bij de opslag van chloorbleekloog zal geen PR 10^{-6} contour optreden. Hierdoor is de haalbaarheid niet in het geding. Mogelijk dient wel een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden, indien de opslag van chloorbleekloog wordt gerealiseerd. Het is denkbaar dat dit in het traject van de omgevingsvergunning plaatsvindt (milieuvergunning).

Conclusie

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en er worden geen nieuwe kwetsbare objecten opgericht. Er is dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. Het bestaande groepsrisico wordt vastgelegd.

4.6 Archeologie

Beleidskader

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

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een

vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Bewoningsgeschiedenis

Bewoningssporen uit de vroege prehistorie zijn op IJsselmonde aangetroffen op rivierduinen (donken) en stroomgordelafzettingen. De jagers, vissers en verzamelaars uit de Midden-Steentijd (9000–5500 voor Chr.), de boeren uit de Nieuwe Steentijd (5500–2000 voor Chr.) en de Vroege en Midden-Bronstijd (2000–1100 voor Chr.) legden hun kampementen en boerderijen aan op deze hoger en droger gelegen plaatsen in de verder moerasrijke omgeving. In Rhoon Essendael zijn in stroomgordelafzettingen onder het veen (Afzettingen van Calais) archeologica uit het 4^e millennium voor Chr. gevonden.

In de IJzertijd (800–50 voor Christus) zorgden krekenselsels ervoor dat delen van het natte moerasgebied werden ontwaterd. De droge arealen veen konden door de boeren uit de IJzertijd worden benut. Op IJsselmonde is een gering aantal vindplaatsen uit de IJzertijd bekend. Mogelijk waren er vanuit landschappelijk oogpunt weinig geschikte locaties, maar wellicht zijn veel sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd uitgewist door middeleeuwse overstromingen. Verder ten noord-noordwesten van het plangebied, op de lijn Poortugaal-Dorp op de oevers van een kreek die in verbinding stond met een oude loop van de Waal (de huidige Oude Maas) wel een ruim aantal vindplaatsen uit deze periodes aangetroffen. In de loop van de 3^e eeuw na Chr. kwam een eind aan de bewoning op IJsselmonde door vernatting van het gebied (vorming van veenmoerassen).

Rond het jaar 1000 werden de veengebieden op IJsselmonde ontgonnen. Door het graven van sloten werd het veen ontwaterd waardoor het gebied geschikt werd voor bewoning en landbouw.

Gedurende overstromingen in 1164–1170 zijn alle oudere nederzettingenresten overdekt met klei. Toen het water was geweken, werd al snel begonnen met het opnieuw in cultuur brengen van het land. Omstreeks 1180 werd ten noordwesten van het plangebied een polder aangelegd op initiatief van een adellijk geslacht, dat zich later naar zijn andere nabijgelegen bezittingen ging noemen. In het midden van deze 90 hectare grote polder ontwikkelde zich een bestuurscentrum dat tevens residentie was van de heren van Putten. De polder bevatte naast de al genoemde centrale nederzetting (bestuurscentrum) uit circa 1200 een vijftal vrije hofsteden. Tegen de zuidelijke begrenzing van de polder, de Welhoeksedijk, en de oevers van de daar in de Waal uitkomende Breede Vliet, woonden mensen zonder eigen landbezit.

Hier ontstond het dorp Poortugaal, waar uit deze periode al verschillende resten zijn ontdekt.

Het plangebied betreft de ten zuiden aan de Polder Albrandswaard aangedijkte Johannapolder. Over de vorming van de Polder Albrandswaard is weinig bekend. De polder vormde de kern van de vroegere Hoge Heerlijkheid Albrandswaard en de Kijvelanden. De Albrandswaard komt reeds voor in 1248 en vormde destijds een rondom bedijkt gebied, mogelijk een op zichzelf staand bedijkt eilandje in de Waal. In het oosten van het plangebied bevindt zich de monding van de historische haven van Rhoon (Late Middeleeuwen–Nieuwe tijd). De kans op het aantreffen van scheepswrakken en aan deze haven verbonden ambachten is hier reëel.

Archeologische verwachting

In het hele gebied bestaat het de bovenste meter(s) van het oorspronkelijke bodemtraject uit geul- en dekafzettingen uit de Late Middeleeuwen (Afzettingen van Duinkerke III). De geulafzettingen van Duinkerke III liggen erosief op de ondergrond. De dekafzettingen hebben een dikte vanaf 100 cm en liggen op (klei-op-)Hollandveen. De geologische opbouw van de diepere ondergrond is in detail vaak onbekend. Het voorkomen van donken of stroomgordels valt niet geheel uit te sluiten. De kans op vindplaatsen uit de Midden-Steentijd, Nieuwe Steentijd en/of Bronstijd in de diepere ondergrond is middelgroot. Resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd zijn potentieel te vinden langs waterlopen in het op natuurlijke wijze ontwaterde veen-/kleigebied. Restanten van vindplaatsen uit deze periode zijn waarschijnlijk schaars ten gevolge van de laatmiddeleeuwse overstromingen in het gebied. Sporen uit de Late Middeleeuwen kunnen samenhangen met de eerste ontginningsfase van het gebied (vanaf circa 1000 na Chr.) en de bewoning van het gebied nadat het opnieuw was ingepolderd.

De Johannapolder is in subrecente tijd met gemiddeld 4 meter opgehoogd. Daarom bevinden de Afzettingen van Duinkerke III en alle (archeologisch mogelijk kansrijke) niveaus daaronder zich op grotere diepte ten opzichte van maaiveld. In verband met het ophogen van de polder en de verschillen in ophogingsdikte is de marge van toegestane ontgravingsdiepte uitgedrukt ten opzichte van NAP.

In het bestemmingsplangebied zijn zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten, als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd. Dergelijke structuren hebben een gemiddelde oppervlakte van 100–200 vierkante meter.

Archeologische indicatoren van dit type en/of uit deze periode, aangetroffen in een klein plangebied (kleiner dan 200 vierkante meter), leveren doorgaans een beperkte wetenschappelijke waarde op en de archeologische informatie is gefragmenteerd. Het verlies aan archeologische informatie als in dergelijke gevallen geen onderzoek wordt uitgevoerd is relatief gering.

Het registreren van een enkel spoor of een enkele vondst die bij dergelijke bodemingrepen wordt aangetroffen kan wel zinvol zijn. Daarom wijst de gemeente, wanneer (nader) archeologisch onderzoek niet verplicht is, altijd op de meldingsplicht in geval van regeling met Rotterdam afgesloten).

[Waarde – Archeologie – 5](#)

Voor het landgedeelte van het plangebied ([Waarde – Archeologie – 5](#)) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0 meter NAP en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

[Waarde – Archeologie – 6](#)

Voor het binnen het plangebied gelegen water (Oude-Maas en jachthavens, [Waarde – Archeologie – 6](#)) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

4.7 Ecologie

Flora- en Faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet, is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een nee-tenzij procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals dwergspitsmuis, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, egel, mol, haas, konijn, bunzing, wezel, bosmuis, dwergmuis, rosse woelmuis, veldmuis, woelrat en/of vos. Ter plaatse van de oevers van de Oude Maas komen mogelijk de strikt beschermde bever en noordse woelmuis (beide tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) voor. Deze soorten leven in vochtige oeverruigtes en moerasachtige gebieden. In bestaande bebouwing in het plangebied komt mogelijk steenmarter voor (tabel 2 Ffw).

Vleermuizen

Waarschijnlijk komen in het plangebied vleermuizen voor. Het kan daarbij gaan om vaste verblijfplaatsen (in bebouwing of bomen met holtes/spleten), foerageergebieden en/of vliegroutes (langs opgaande lijnvormige structuren, veelal bomenlanen). Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. In het plangebied kan het bijvoorbeeld gaan om gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Vaste verblijfplaatsen kunnen ook aanwezig zijn in bestaande bebouwing en (oude) bomen.

Vogels

In het plangebied komen broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Een aantal van deze soorten is in het plangebied waargenomen: ooievaar, sperwer, havik, buizerd, slechtvalk, boomvalk, gierzwaluw, kerkuil,

steenuil, ransuil, grote gele kwikstaart en huismus. Mogelijk hebben één of meerdere van de genoemde soorten een vaste verblijfplaats in de bebouwing of beplanting in het plangebied. Vaste verblijfplaatsen kunnen ook aanwezig zijn in het plangebied. Voor grote gele kwikstaart is het plangebied overigens niet geschikt als broedgebied.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende soorten amfibieën voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals kleine watersalamander, gewone pad, middelste groene kikker (of bastaardkikker) en/of bruine kikker. Juridisch zwaarder beschermde amfibiesoorten en reptielen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens niet te verwachten in het plangebied.

Vissen

In de Oude Maas komen mogelijk beschermde vissoorten voor, zoals meerval of rivierdonderpad (beide tabel 2 Ffw).

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffwet). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen. Mogelijk komen de rivierrombout en/of de groene glazenmaker voor (libellensoorten).

Vaatplanten

In het plangebied komt de dotterbloem (tabel 1 Ffw) voor. Waarschijnlijk komt ook gewone vogelmelk (eveneens tabel 1 Ffw) voor en mogelijk nog meer algemene beschermde soorten. Het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde vaatplanten (tabel 2 Ffw) valt evenmin uit te sluiten. Het voorkomen van zeer strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw) valt wel uit te sluiten op basis van terreinkenmerken en verspreidingsgegevens.

Gebiedsbescherming

EHS

Het plangebied is gelegen buiten de EHS. In geval van eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient bekeken te moeten worden of de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden aangetast. Er dient dan een zogenaamde Planologische Natuurtoets te worden doorlopen, voorafgaand aan de betreffende ontwikkeling.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied is nabij het Natura2000-gebied Oude Maas gelegen. Het betreft het buitendijkse gebied ten oosten van het plangebied en het gebied aan de overzijde van de Oude Maas. De rivier zelf is geen onderdeel van het Natura2000-gebied. Het Natura2000-gebied is als zodanig aangewezen voor de bescherming van een drietal habitattypen en voor de soorten bever en noordse woelmuis.

Centraal in de vergunningverlening op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 voor Natura2000-gebieden staat de Habitattoets. In de Habitattoets moet worden onderzocht of, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura2000-gebieden, door het bestemmingsplan een verstorend effect kan optreden op het leefgebied van de soorten waarvoor het gebied als zodanig is aangewezen. De Habitattoets start met de oriëntatiefase, waarin moet worden aangetoond dat significante negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Een effect is significant als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied dreigen te worden aangetast. Daarbij moet ook worden gekeken naar eventuele cumulatieve effecten van verschillende activiteiten. Als er geen kans is op een effect is verdere toetsing niet nodig. Als het vermoeden ontstaat dat een negatief effect op kan treden, geldt een vergunningsplicht en is verder onderzoek nodig. Als na de oriëntatiefase met zekerheid vaststaat dat er geen significant effect is, maar er mogelijk wel negatieve effecten zijn, moet een 'Verslechterings- en verstoringstoets' volgen. Als er echter een kans is op een significant negatief effect, dient een 'Passende beoordeling' te worden uitgevoerd.

De delen van het plangebied waar de meeste kans is op ontwikkelingen in de toekomst, zoals de boulevard, liggen op minimaal 100 m afstand. Gezien de relatief kleine afstand zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand niet geheel uit te sluiten. Er kan sprake zijn van externe werking. In geval van concrete ruimtelijke ontwikkelingen dient opnieuw bekeken te worden of nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet aan de orde is (nieuwe Habitattoets), voorafgaand aan de betreffende ontwikkeling.

Conclusie

Vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten dient ten tijde van concrete ruimtelijke ontwikkelingen nader onderzoek plaats te vinden. In geval van concrete ruimtelijke ontwikkelingen zal opnieuw moeten worden onderzocht (middels een zogenaamde Planologische Natuurtoets) of de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden aangetast. Dit dient plaats te hebben voorafgaand aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied is aangewezen, zijn op voorhand niet uit te sluiten. Bij concrete ruimtelijke ontwikkelingen dient bekeken te worden of nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet aan de orde is.

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is nader ecologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente gewezen op de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Voor wat betreft de ontwikkellocaties wordt te zijner tijd, wanneer de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheden in procedure worden gebracht, zo nodig ecologisch onderzoek verricht.

4.8 Verkeer en vervoer

Verkeer

Het leeuwendeel van het verkeer richting en vanaf de Johannapolder zal gebruik maken van de Schroeder van de Kolklaan en Albrandswaardseweg enerzijds en via de Dorpsdijk te Rhoon anderzijds. De Schroeder van de Kolklaan en Albrandswaardseweg zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 80 km/uur. De wegen bestaan uit 2x1 rijstroken met vrijliggend fietspad. Een dergelijke weg heeft een capaciteit van circa 1.400 – 1.600 personenauto-equivalenten per uur. De Dorpsdijk is een 30 km/uur weg met een lagere capaciteit. De Albrandswaardsedijk heeft een lagere capaciteit vanwege het smallere wegprofiel, de aanwezige klinkerverharding en omdat in de huidige situatie een gedeelte van de Albrandswaardsedijk ook door fietsverkeer wordt gebruikt. Afhankelijk van de toename van het initiatief dient een verkeersonderzoek plaats te vinden naar de afwikkeling van de toename van het verkeer en de capaciteit van het omliggende wegennet.

Indien bekend is wat de ontwikkeling (functies en oppervlakte) behelst, kan bepaald worden wat de verkeersaantrekkende werking is en of een verkeersonderzoek benodigd is. Hierbij wordt ingegaan op de capaciteit van deze wegen. Tevens is het van belang om in dit onderzoek naastgelegen ontwikkelingen in de polder van Albrandswaard en het Buytenland van Rhoon mee te nemen.

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Mogelijke ontwikkelingen in de Johannapolder kunnen echter van invloed zijn op de verkeersintensiteiten op de omliggende (ontsluitings)wegen. Een ontwikkeling zal een toename van het aantal verkeersbewegingen teweeg brengen. Vooralsnog is niet in te schatten welke verkeersaantrekkende werking een eventuele ontwikkeling heeft en welke uitwerking dat heeft op het omliggende wegennet. Wanneer de beoogde ontwikkelingen in de Johannapolder concreter zijn, dan kan onderzocht worden wat de gevolgen zijn wat betreft de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen en de toenemende geluidsbelasting als gevolg van deze intensivering.

Parkeren

Er doen zich geen parkeerproblemen voor in het plangebied. Parkeren vindt plaats op eigenterrein of op de openbare parkeerplaatsen. In het plangebied is er ruim voldoende ruimte beschikbaar voor parkeerplaatsen. Zoals al eerder aangegeven maakt het bestemmingsplan geen concrete nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is er ten aanzien van parkeren geen aanvullende noodzaak tot regulering. Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de parkeerkengetallen van het CROW (publicatie 182, 2008). Parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het plangebied is voldoende ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen. Dit kan ontwikkelingen niet in de weg staan.

4.9 Water

Op grond van het Bro (artikel 3.1.6) is het opnemen van een waterparagraaf in het bestemmingsplan dwingend voorgeschreven. Overleg is gepleegd met het waterschap over de consequenties van de ingreep op de kwaliteit en kwantiteit van de waterhuishouding (www.dewatertoets.nl)

Beleid

Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water, Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Plan

Voor het bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd.

Kern- en beschermingszone waterkering

De Albrandswaardsedijk en de Zegenpoldersedijk betreffen beide een primaire waterkering. Om de waterstaatkundige belangen van deze waterkering te beschermen gelden vanuit de keur van het Waterschap Hollandse Delta beperkingen voor werkzaamheden in de kern- en beschermingszone van de waterkering. Deze zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Middels een watervergunning of ontheffing van de keur kunnen, met toestemming van het Waterschap, onder voorwaarden (bouw)werkzaamheden plaats vinden.

Vrijwaringszone rijksvaarwegen (Barro)

In het plangebied ligt de Oude Maas, waarvan Rijkswaterstraat de water- en vaarwegbeheerder is. De Oude Maas is aangewezen als een vaarweg met CEMT-klasse VI. Hierdoor dient aan weerszijde van de rijksvaarweg 25 meter (vanaf de begrenzing van de begrenzingslijn) aangehouden te worden. Aan weerszijden van een rijksvaarweg binnen een afstand van 300 meter van een vaarwegsplitsing of havenuitvaart dient 50 meter aangehouden te worden. In deze vrijwaringszone geldt dat de nieuwe bestemming/functie:

- de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, in de hoogte en in de vaardiepte niet mag belemmeren;
- de zichtlijnen voor de scheepvaart niet mogen worden gehinderd; de zichtlijnen voor de bedienings- en begeleidingsobjecten niet mogen worden gehinderd;
- de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal niet mag worden beperkt, en
- de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud niet wordt belemmerd.

Nautisch beheer

Rijkswaterstaat is vaarwegbeheerder van het rijkswater 'Oude Maas' dat onderdeel is van het Hoofdvaarwegennet. De Oude Maas is een hoofdtransportas en wordt druk bevaren. Om de functionaliteit te waarborgen en te zorgen voor een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer, geldt voor de Oude Maas de Waterwet, de Richtlijn Vaarwegen 2011 en het Binnenvaartpolitie-reglement.

Wateradvies

In de vorm van een uitgangspuntennotitie heeft het waterschap haar adviezen uitgebracht ten aanzien van het plangebied. Bij de uitvoering van een eventueel bouwplan wordt invulling gegeven aan deze adviezen. De [uitgangspuntennotitie](#) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Waterberging

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid voor extra bebouwing opgenomen. Omdat de Johannapolder een buitendijksgebied betreft zal Rijkswaterstaat op grond van de Beleidslijn Grote rivieren toetsen of de extra bebouwing gecompenseerd zal moeten worden. Indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal de waterbeheerder, zijnde Rijkswaterstaat, om advies gevraagd moeten worden.

Uit informatie van Rijkswaterstaat is gebleken dat de maatgevende waterstand van de Oude Maas op de locatie van de Johannapolder 2.90 m + NAP is. Waar het maaiveldniveau in het plangebied hoger ligt dan 2.90 m + NAP zal geen sprake zijn van inundatie (overstroming). Bij toevoeging van bebouwing in deze delen van het plangebied neemt het bergend vermogen niet af en is het niet nodig volumecompensatie toe te passen. In de delen van de Johannapolder waar het maaiveld lager is gelegen dan de maatgevende waterstand van de Oude Maas dient bij het toevoegen van verharding volumecompensatie plaats te vinden.

Mocht er niet gecompenseerd te hoeven worden, bestaat er nog altijd de verplichting om te zijner tijd een watervergunning aan te vragen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Het nieuwe Besluit milieueffectrapportage is per 1 april 2011 van kracht geworden. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn echter wel meer situaties waarvoor een, al dan niet vormvrije, beoordeling moet plaatsvinden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Hierdoor moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de D-lijst, maar beneden de daar genoemde drempelwaarde vallen, bepaald worden of een m.e.r.(beoordelings) plicht aan de orde kan zijn.

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan 2.000 woningen, een oppervlak van meer dan 100 ha of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden. Er kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

M.e.r.-beoordeling

Bij recht worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door middel van eventuele wijzigingsbevoegdheden is (her)ontwikkeling van enkele recreatievoorzieningen mogelijk. Op basis van de daarvoor nog uit te voeren onderzoeken zal worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk wordt geacht.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

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

Plangebied

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard.

In het plangebied kunnen nieuwe recreatieve functies, maar ook (recreatieve) woonfuncties worden gerealiseerd. Hierop is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De VNG richtafstanden gelden van inrichtingen tot woningen en vice versa. Het is daarom enerzijds belangrijk om te beoordelen of omliggende bestaande woningen niet in hun woon- en leefkwaliteit worden beperkt door de recreatiefunctie. Anderzijds dient bepaald te worden of nieuwe (recreatieve) woonfuncties niet omliggende bestaande bedrijven/inrichtingen beperken.

Invloed plan op bestaande woningen

De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 40 meter van de grens van het plangebied aan de Albrandswaardsedijk. Aan de Havendam liggen woningen op circa 60 meter afstand van het plangebied. De woningen ten westen van de jachthaven zijn recreatiewoningen.

In dit geval is toetsing aan de richtafstanden niet benodigd. De woningen aan de Albrandswaardsedijk liggen binnen gemengd gebied. Dat betekent dat er naast wonen ook agrarische functies voorkomen en dat daardoor sprake is van enige verstoring van het woon- en leefklimaat. Dat resulteert in een reductie van de richtafstanden van de VNG. De woningen aan de Havendam liggen in een rustige woonwijk, waardoor geen reductie van de richtafstand in acht mag worden genomen.

Indeling milieucategorie en bijbehorende richtafstanden op basis van de VNG-brochure

Voor de woningen aan de Albrandswaardsedijk en aan de Havendam kan in het plangebied milieucategorie 3.1 zonder nadere onderbouwing worden toegelaten. In onderstaand schema

is een overzicht gegeven van recreatieve en horeca gerelateerde functies en de bijbehorende milieucategorie. Een groot deel van de functies is mogelijk zonder nadere onderbouwing. Indien een milieucategorie 3.2 of hoger is, dient een nadere motivering te worden opgesteld. De motivering kan gestoeld worden op:

- de locatie in het plangebied (aan de zuidzijde van het plangebied liggen de woningen op meer dan 400 meter).
- De omgevingskenmerken. De woningen aan de Albrandswaardsedijk liggen achter een dijk. Deze dijk zal een gedeelte van het geproduceerde geluid weerkaatsen waardoor de woningen een lagere geluidsbelasting zullen ervaren.
- Geluidreducerende maatregelen aan de bron.

Indien een nadere motivering niet voldoende onderbouwing levert, is een nader (akoestisch) onderzoek benodigd. Daarin dient te worden aangetoond dat geen sprake is van belemmeringen. Gezien de omgevingskenmerken behoeft geen rekening te worden gehouden met problemen voor de haalbaarheid, mits geen milieucategorieën, zwaarder dan 4.2 worden toegelaten. Op de belemmeringenkaart zijn derhalve geen zones opgenomen ten behoeve van bedrijven en milieuzonering.

Invloed plan op bestaande inrichtingen

In de omgeving van het plangebied komen de volgende inrichtingen voor, die van invloed kunnen zijn op te realiseren (recreatie)woningen.

SBI-code	Adres	omschrijving	VNG categorie	Richtafstand (in m)	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
932	Havenkader	Jachthaven	3.1	50	-	geluid
011	Albrandswaardsedijk	Diverse agrarische functies	2	30		geluid
36	Berenplaat	Waterwinbedrijf	3.1	30		geur/geluid

Aan alle richtafstanden kan worden voldaan. Voor de jachthaven geldt dat deze onderdeel (gaat) uitmaken van de inrichting, indien sprake is van technische, functionele of organisatorische binding. Dat betekent dat recreatiewoningen niet zullen leiden tot aantasting van de haalbaarheid.

	Milieu categorie		Milieu categorie		Milieu categorie
Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2	Overdekt zwembad	3.1	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
<u>Recreatiecentra, vaste kermis e.d.</u>	<u>4.2</u>	<u>Niet overdekt zwembad</u>	<u>4.1</u>	Jachthavens met diverse voorzieningen	3.1
Muziek- en balletscholen	2	Sporthallen	3.1	cafe en bars	1
Dansscholen	2	Bowlingcentra	2	Discotheek, muziekcafe	2
<u>Dierentuinen</u>	<u>3.2</u>	<u>Overdekte kunstijsbanen</u>	<u>3.2</u>	<u>Modelvliegtuigvelden</u>	<u>4.2</u>
Kinderboerderijen	2	Golfbanen	1	Restaurant	1

Bij ontwikkeling van de onderstreepte functies is een nadere onderbouwing/onderzoek nodig.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen overige planologisch relevante kabels en leidingen voor, zoals hoogspanningsleidingen of straalpaden. In het kader van graafwerkzaamheden dient een Klic-melding uitgevoerd te worden.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Systematiek

De opzet van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Tevens dient een bestemmingsplan (per 1 januari 2010) te voldoen aan de RO standaarden en regels. Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht om de standaarden van 2012 te hanteren. Dit houdt onder meer in dat het plan opgesteld dient te worden conform IMRO 2012 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen: SVBP 2012.

Digitalisering

Sinds 1 januari 2010 is een gemeente eveneens verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. De belangrijkste drijfveer voor digitalisering van bestemmingsplannen is in eerste instantie de bevordering van de uitwisselbaarheid van digitale bestanden tussen vooral gemeenten en provincies. Een belangrijk afgeleid effect is dat bestemmingsplannen veel eenvoudiger toegankelijk kunnen worden gemaakt voor burgers. Het onderhavige bestemmingsplan zal in dat kader niet alleen op papier, maar ook digitaal raadpleegbaar zijn. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. Een systematiek met gedetailleerde bouwvlakken en daarop afgestemde bepalingen in de regels zorgt daarbij voor een zo toegankelijk en leesbaar mogelijk bestemmingsplan voor burgers.

Wabo

Per 1 oktober 2010 is tevens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een aantal vergunningen is onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. De terminologie hiervan is hierdoor gewijzigd. De volgende termen zijn gewijzigd:

- ontheffing van de bouwregels
- ontheffing van de gebruiksregels
- aanlegvergunning
- sloopvergunning

in:

- afwijking van de bouwregels

- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Deze termen zijn toegepast binnen dit bestemmingsplan.

5.2 Regels

Bij het opstellen van de planregels van het voorliggende bestemmingsplan Johannapolder is aangesloten bij de opzet, zoals die is toegepast bij het thans vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied Poortugaal en de bestemmingsplannen Poortugaal Dorp en Portland. De rechten die grondgebruikers kunnen ontlene aan het voorgaande bestemmingsplan worden in dit voorliggende bestemmingsplan grotendeels gerespecteerd.

De planregels zijn onderverdeeld in [inleidende regels](#) (begrippen en wijze van meten), [bestemmingsregels](#), [algemene regels](#) en de [overgangs- en slotregels](#). Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk I Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hieronder volgt een beschrijving per bestemming.

[Groen](#)

Voor een aantal groenstroken/-gebieden is de bestemming 'Groen' opgenomen. Naast groenvoorzieningen zijn ook onder andere water, paden en speelvoorzieningen toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter hoog.

In het bestemmingsplan is bewust een onderscheid gemaakt tussen de verschillende recreatie bestemmingen.

Recreatie

De bestemming 'Recreatie' is opgenomen voor (dag)recreatie en sportieve recreatie. Naast recreatieve voorzieningen zijn binnen deze bestemming horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Verder is tevens ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' een binnen- en buitenzwembad toegestaan.

Het totaal aan gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak Recreatie mag niet meer bedragen dan 5000 m². Binnen de bestemming Recreatie mogen binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het grondoppervlakte aan horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 600 m². Verder mogen er ten hoogste twee dienstwoningen, ieder met een inhoud van niet meer dan 500 m³ worden gebouwd.

De bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 15 m bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Recreatie – Dagrecreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' zijn bestemd voor dagrecreatie, groenvoorzieningen, landschappelijke waarden en natuur(ontwikkeling). Deze gronden zijn gelegen ten westen van het zwembad en ten zuiden van de Albrandswaardsedijk en dienen als groene verbinding tussen de Oude Maas en de polder Albrandswaard.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd, indien deze ten dienste van onderhoud en beheer worden opgericht. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. De totale gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 500 m² bedragen. De oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 100 m² bedragen. Van de gebouwen mag de goothoogte ten hoogste 3 m, de dakhelling (voor zover gebouwen worden afgedekt met een kap) ten minste 20° en ten hoogste 60° en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen de bestemming ten hoogste 15 m bedragen.

[Recreatie – Jachthaven](#)

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' zijn bestemd voor een jachthaven met behorende voorzieningen.

Binnen deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 500 m² bedragen. Er mag ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van niet meer dan 500 m³ worden gebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen. Het bestaande aantal ligplaatsen in de jachthaven dient gehandhaafd te blijven.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 15 m bedragen.

[Verkeer](#)

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen, straten, paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, etc. toegestaan. Gebouwen zijn niet mogelijk. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot 3 meter hoog en hoger voor bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

[Water – Vaarweg](#)

Ten behoeve van de Oude Maas is de bestemming 'Water – Vaarwater' opgenomen. Deze bestemming is aanvullend op de waterbestemming omdat verkeer te water is toegestaan. Ligplaatsen binnen deze bestemming zijn uitgesloten, tenzij de vaarwegbeheerder hier toestemming voor verleent.

[Waarde – Archeologie – 5](#)

Voor het plangebied (Waarde – Archeologie – 5) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 0 NAP.

Waarde – Archeologie – 6

Voor het plangebied (Waarde – Archeologie – 6) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie’ is opgenomen ter bescherming van het bergend regime van de Oude Maas.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt de bescherming van de waterkering (de dijk). Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van het waterbeheer en de waterkering.

Hoofdstuk III Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn ten aanzien van de bestaande bebouwing en ondergronds bouwen regels opgenomen. Binnen het plan zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt genoemd welk gebruik van de gronden in ieder geval valt onder strijdig gebruik. Het gaat hierbij om onder andere het gebruik van de gronden ten behoeve van

stort- of opslagplaats van goederen en aan het gebruik onttrokken machines of het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen.

Algemene aanduidingsregels (Gebiedsaanduidingen)

Binnen het plangebied zijn er drie gebiedsaanduidingen opgenomen.

De eerste betreft de geluidszone industrie. Hierbinnen mogen geen geluidgevoelige functies worden geprojecteerd, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of aan de vastgestelde hogere grenswaarde.

De tweede betreft de vrijwaringszone – vaarweg. Hierbinnen mogen geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd. Het verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

De derde betreft de veiligheidszone – lpg. Het plangebied kent een aantal beperkingen als gevolg van de externe veiligheid van de LPG-installatie in de jachthaven. Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' geldt dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend, is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

Er zijn algemene wijzigingsregels opgenomen die voor het hele gebied gelden, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De grondslag voor deze wijzigingsbevoegdheden bevindt zich in het ambitiedocument en het Beeldkwaliteitsplan voor de Johannapolder. Deze documenten gelden dan ook als toetsingskader. Via deze wijzigingsbevoegdheid worden extra recreatievoorzieningen, de realisering van uitbreiding van de bestaande horecafunctie,

realisering van recreatiewoningen, detailhandel, een kleinschalig hotel en de herstructurering van het recreatieterrein eventueel toegestaan.

Hoofdstuk III Overgangsregels en slotregels

In het overangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

5.3 Relatie beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

Het Beeldkwaliteitsplan dat opgesteld is voor het plangebied geeft in tekst en beeld een beschrijving van de aspecten en elementen die bepalend zijn voor het visuele totaalbeeld van de ruimtelijke inrichting, de uiterlijke verschijningsvorm en onderlinge samenhang van de ruimtelijke elementen in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de door de gemeente gewenste ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en te behouden. Het Beeldkwaliteitsplan zal fungeren als toetsingskader voor de omgevingsvergunningaanvragen voor het plangebied.

Tevens zal het beeldkwaliteitsplan worden gebruikt als basis voor "het stellen van nadere eisen" zoals opgenomen in de planregels. Op deze wijze ontstaat voor initiatiefnemers vooraf duidelijkheid met welke randvoorwaarden en eisen zij te maken zullen krijgen.

6 PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende meer dan 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 30 mei tot en met donderdag 10 juli 2014. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een reactie op het plan geven. Er zijn binnen de termijn vier schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Daarnaast is het plan op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar diverse overleginstanties.

In de bijlagen van het bestemmingsplan is de [Nota inspraak en overleg](#) opgenomen waarin inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast. In de nota is aangegeven om welke aanpassingen het gaat.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich primair op een actuele planologische regeling voor bestaande functies. Ontwikkelingen zijn middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk.

Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer

stuuringsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen stellen aan en regels opstellen voor de desbetreffende gronden.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn verder geen ontwikkelingskosten te verwachten. Er zijn wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Bij het toepassen van deze bevoegdheid zal worden afgewogen of een exploitatieplan of privaatrechtelijke overeenkomst op dat moment noodzakelijk is.