

Toetsingskader woningbouwontwikkeling Achterdijk 5 en 7

1. Inleiding

Doel van het toetsingskader

Het doel van het toetsingskader is om inzichtelijk te maken waaraan de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Achterdijk 5 en 7 getoetst wordt. Tevens dient het toetsingskader de basis te zijn voor de verdere uitwerking van het plan.

Leeswijzer

Het toetsingskader begint met een omschrijving van het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op het de juridische kaders zoals die aan de orde komen bij het bestemmingplan, de beeldkwaliteit en aanvullende afspraken. Daarna wordt ingegaan op het onderwerp maatschappelijke uitvoerbaarheid, aanbevelingen en tot slot wordt ingegaan op het vervolg/proces.

Aanleiding

Het doel van dit toetsingskader is om te bezien op welke wijze een woningbouwplan gerealiseerd kan worden waarbij de beoogde kwaliteit wordt gewaarborgd. Hiermee wordt bedoeld dat het perceel nu geschikt is voor de bouw van 3 woningen. De voorgenomen bouwplan behelst 9 woningen waarbij het van belang is dat de ruimtelijke karakteristieken en kernkwaliteiten van de locatie worden versterkt. Om daar op de juiste manier invulling aan te geven moet een haalbare planvisie worden geleverd. De planvisie is het document dat wordt opgesteld door de ontwikkelende partij.

2. Plangebied

Huidige situatie

Aan de oostrand van de kern Rhooon in de gemeente Albrandswaard is de Achterdijk gelegen. Op het zuidelijke gedeelte van de Achterdijk, grenzend aan de Rijsdijk is thans een agrarisch bedrijf gesitueerd. De bebouwing is onderdeel van het bebouwingslint langs de Achterdijk. Ten westen van de Achterdijk ligt het bedrijventerrein Overhoeken. De Rhoonse Baan doorsnijdt de Achterdijk aan de noordkant van het plangebied. Hierdoor is het plangebied alleen vanuit het zuiden via de Rijsdijk ontsloten. Ten oosten van de Achterdijk is ook lintbebouwing aanwezig, met daarachter agrarische percelen.

Op afbeelding 1 is de huidige situatie weergegeven. Duidelijk is te zien dat de eilandkavels van de gemeente al zijn aangelegd.



Afbeelding 1: huidige situatie, Bron: Geoweb.



Afbeelding 2: schetsplan van de woningbouwontwikkeling, Bron: schetsplan Roos en Ros Architecten



Afbeelding 3: situatie kaververdeling, Bron: Roos en Ros Architecten

3. Juridisch Toetsingskader

Structuurvisie Albrandswaard 2025

Het plan dient aan te sluiten op de wens voor het realiseren van “een mooie afronding van de dorpsrand van Rhoon naar het landschap, rekening houdend met het landschapspark Buitenland van Rhoon”.

Het bestemmingsplan

Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingplan opgesteld. Er moet voldaan worden aan de onderzoekverplichting op de volgende aspecten.

- a. Duurzaamheid
De woningen dienen een hoge mate van duurzaamheid te hebben en dus toekomstgericht gebouwd te worden. In 2020 gaat de EPC wettelijk naar nul en de rijksoverheid streeft ernaar om voor 2035 het gas uit te faseren.
- b. Stedenbouw / Landschap
De stedenbouwkundige van de gemeente dient akkoord te gaan met de planvisie voor de locatie.
- c. Verkeer
Het parkeren vindt op eigen terrein plaats en moet voldoen aan de normen die de CROW heeft opgesteld. Concreet worden er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- d. Geluid
Hiervoor dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan geluidwaarden zowel binnenwaarde als de geluidsbelasting op de gevel.
- e. Bodem
In het kader van het bestemmingsplan wordt een bodemonderzoek niet verplicht gesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat de grond geschikt is voor de bestemming wonen.

- f. Water
Het hemelwaterafvoer (HWA) dient te worden afgevoerd naar het open water. Het droogweerafvoer (DWA) gaat naar het gemeentelijk stelsel.
- Het Waterschap Hollandse Delta dient akkoord te gaan met de voorgenomen woningbouwontwikkeling en ontsluiting.*
- g. Archeologie
De gemeente stelt een programma van eisen (PvE) op waaraan het archeologisch onderzoek aan moet voldoen en treedt op als bevoegd gezag. De ontwikkelaar draagt zorg voor de vereiste archeologische rapportage volgens het PvE.
- h. Externe Veiligheid
Er wordt gekeken of er risicobronnen in de omgeving zijn die van invloed kunnen zijn op het plan.
- i. Milieuzonering
De richtafstand tussen bedrijven met milieucategorie 2 en een gevoelige bestemming zoals 'wonen' bedraagt 30 meter. In een gemengd gebied, waar de locatie Achterdijk 5 en 7 onder valt, kan een stapje terug worden gedaan en kan een richtafstand van 10 meter worden aangehouden.
- j. Ecologie
Aangetoond moet worden dat er geen ecologische waarden onevenredig worden verstoord. Hiervoor dient een onderzoek te worden aangeleverd conform de Flora- en Faunawet. Dit betekent dat voor het bestemmingplan een voorjaars- en najaarsonderzoek moet worden uitgevoerd.
- k. Economische uitvoerbaarheid
De initiatiefnemer sluit de ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Beeldkwaliteit

Omdat het gebied zich daartoe leent, het een buitengebied tegen de bebouwde omgeving betreft en de relatie met de Achterdijk er duidelijk is, het beeldkwaliteitsplan 'Albrandswaard Noord' dat op 30 juni 2015 is vastgesteld, van toepassing verklaard voor dit gebied. De Achterdijk 5 en 7 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingplan Rhooon Dorp. Voor dit perceel is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Maar men wil er nu wel gaan bouwen. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan nodig, zodat het initiatief getoetst kan worden aan de normen van de gemeente.

Het biedt ontwikkelingsperspectieven zoals kap en bouwhoogte, materiaal- en kleurgebruik en erfinrichting en beplanting. Met name de aanvullende spelregels ten aanzien van 'dijkwoningen in de polder' en 'erven in de polder ruimtelijk vormen het toetsingskader.

Aanvullend op de beeldkwaliteitseisen wordt gesteld dat het er binnen de kaders van het plangebied maximaal 9 woningen gerealiseerd mogen worden.

De huidige dijksloot wordt doorgetrokken en dient een minimale breedte van 3 meter te hebben.

- Behoud groene taluds (geen damwanden toepassen)

Een belangrijk element in het plan is dat de beleving van voortuinen een landelijk ingepaste uitstraling krijgen. Zo dienen de erfafscheidingen tussen de kavels ook een groen karakter te hebben.

5. Aanvullende afspraken

Verbeterd Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017 (vGRP)

De woningbouwontwikkeling moet passen binnen de kaders van het vGRP.

Riolering / water

Riolering wordt o.a. afgestemd met de rioolbeheerder. Via een collecteurriool gaat het afvalwater naar een pomp put die moet worden aangebracht om de riolering richting de Nijverheidsweg te brengen. De ontwikkelaar legt zelf de riolering aan. De pomp put dient in het niet uitgeefbare terrein te worden aangelegd. De pomp put dient bereikbaar te blijven voor de gemeente ten behoeve van onderhoud.

Ontsluiting van de woningen

De woningen worden ontsloten via de Achterdijk. Op basis van het advies van verkeer kunnen nadere eisen worden gesteld.

Verleggen van de bebouwde kom

De komgrens wordt op termijn verlegd. In het kader van dit project is het verleggen van de komgrens geen voorwaarde om mee te nemen in de besluitvorming. Op het moment dat de komgrens is verlegd wordt een afweging gemaakt of de gemeente de Achterdijk overneemt in eigendom en beheer.

Openbaar gebied

Voor het toekomstige openbare gebied dient na een positief raadsbesluit een inrichtingsplan te worden opgesteld door de ontwikkelaar die in overeenstemming is met de eisen van de gemeente en het Waterschap Hollandse Delta. Op dit moment is de weg in beheer bij het waterschap.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zorgt voor draagvlak in de omgeving. Geadviseerd wordt dat hij, na een positieve besluitvorming in de gemeenteraad, belanghebbenden raadpleegt om zijn marktinitiatief positief te laten landen. Hiervoor dient verslaglegging te worden overlegd.

De gemeente kan als faciliterende partij optreden.

Afhankelijk van de uitkomst van de participatie, die blijkt uit de verslaglegging wordt bepaald of het plan moet worden bijgesteld. Ook mede daarvan wordt bepaald of het ontwerpbestemmingplan direct ter inzage wordt gelegd of dat eerst een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

7. Aanbevelingen

Duurzaamheid

De initiatiefnemer wordt verzocht om in samenwerking met de gemeente zoveel mogelijk in te spelen op duurzaamheidsaspecten. De gemeente zal hierbij gevraagd en ongevraagd advies leveren.

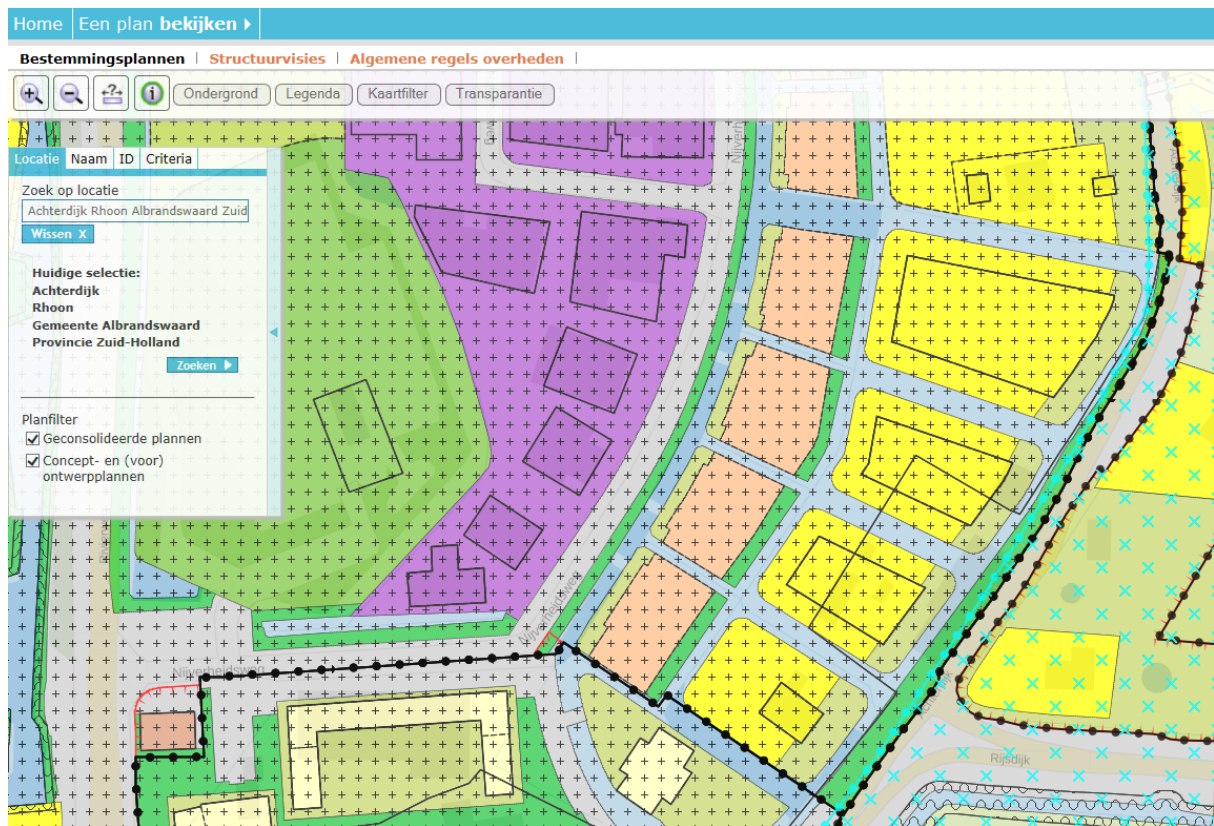
Voorgesteld wordt om de woningen naast zonnepanelen ook te voorzien van een (water)warmtepomp.

Civiele kunstwerken

Om de dijksloot optimaal te kunnen beleven is het voorstel om de toegangen tot de kavels uit te voeren in de vorm van een brug i.p.v. een dam.

8. Proces

Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Rhoon Dorp dat is vastgesteld op 14 juli 2014, omdat maximaal 3 woningen zijn toegestaan.



Fragment bestemmingplankaart Rhoon Dorp 2013.

Vervolproces

Bij een positief raadsbesluit wordt de ontwikkelaar verzocht een ontwikkelingsplan aan te leveren. Het college van burgemeester en wethouders zal op haar beurt het ontwerpbestemmingplan voor een ieder ter inzage leggen. Zienswijzen kunnen gericht worden aan de gemeenteraad.