

Bijlage 4 Ruimtelijke Onderbouwing Graaf van Portland

An aerial photograph of a rural landscape. In the upper left, there is a cluster of buildings, including a large barn and several smaller houses. A dirt road winds through the area. The middle section is dominated by large agricultural fields, some green and some golden-brown. To the right, there is a large, dark, textured area that appears to be a quarry or a large pile of gravel. In the lower right, there are more buildings and a small pond. The overall scene is a mix of natural and man-made elements.

GRAAF VAN PORTLAND

Ruimtelijke onderbouwing

4 november 2021

RHO ADVISEURS



Ruimtelijke onderbouwing Graaf van Portland

Albrandswaard

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:
44002474.20191908.004

opdrachtleider:
D.J. Verhaak

planstatus

datum:
19-05-2021
04-11-2021

status:
concept
definitief

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging projectgebied	9
1.3	Huidige planologische regeling	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde ontwikkeling	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	37
4.1	Verkeer en parkeren	37
4.2	Luchtkwaliteit	40
4.3	Ecologie	41
4.4	Externe veiligheid	44
4.5	Kabels en leidingen	49
4.6	Archeologie	49
4.7	Cultuurhistorie	50
4.8	Bodemkwaliteit	50
4.9	Explosievenonderzoek	51
4.10	Bedrijven en milieuzonering	53
4.11	Water	54
4.12	M.e.r.-beoordeling	58
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	59
5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Stikstofonderzoek
Bijlage 2	Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 3	QRA
Bijlage 4	Historisch vooronderzoek conventionele explosieven
Bijlage 5	Verkennd milieukundig bodemonderzoek

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de ontwikkeling van de tweede Maasvlakte is in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) vastgelegd dat de leefbaarheid van de regio verbeterd zou worden. In het Bestuursakkoord inzake uitvoering van het PMR is afgesproken dat de provincie Zuid-Holland in opdracht van het Rijk uitvoering geeft aan de realisatie van 750 ha natuur- en recreatiegebied. Een van de gebieden waar dit plaats zou moeten vinden, is het Buitenland van Rhoon. In 2006 is voor dit gebied aangegeven dat een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied wordt gerealiseerd met een oppervlak van circa 600 hectare. Het gebied ten noorden van de Essendijk zou de hoofdfunctie openlucht- recreatie met natuurwaarden krijgen. Het gebied ten zuiden van de Essendijk zou de hoofdfunctie hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik krijgen. Later is hiervoor het vigerende Bestemmingsplan Buytenland vastgesteld.

Dat bestemmingsplan kwam echter niet overeen met wat bewoners en gebruikers van het gebied voor ogen hadden. Vanwege dit gebrek aan draagvlak is in 2014 op initiatief van lokale agrariërs een alternatief plan gepresenteerd met de titel "Levend Buitenland van Rhoon". Dit plan is gebaseerd op de realisatie van hoogwaardige akkernatuur; een vorm van natuur die hand in hand gaat met recreatie en landbouw en die past bij het cultuurhistorisch polderlandschap.

Vanuit de Tafel van Borging (waarin overheden, maatschappelijke organisaties en Havenbedrijf Rotterdam zijn verenigd) werden met name door betrokken natuurpartijen echter zorgen geuit over de te bereiken natuurwaarden in dit plan. Na adviezen van Alterra, oud-Minister Cees Veerman en een Commissie van drie kwartiermakers hebben het Rijk en de Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland uiteindelijk besloten om het alternatieve plan wel te omarmen, maar op voorwaarde dat het plan samen met betrokken natuur- en recreatiepartijen verder zal worden uitgewerkt tot gedeelde verifieerbare doelen. Dit was de aanleiding voor het Louis Bolkinstituut en de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, met inbreng van natuurorganisaties, agrarische ondernemers, recreatiedeskundigen en lokale betrokkenen, een streefbeeld op te stellen. In het streefbeeld zijn de doelen beschreven die de komende jaren moeten worden gerealiseerd op het gebied van natuur, landbouw en recreatie. Het Streefbeeld wordt gerealiseerd door de gebiedscoöperatie waarin (lokale) natuurpartijen, agrarische ondernemers en recreatieondernemers op een gelijkwaardige manier samenwerken.

Het streefbeeld is door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 3 juli 2018 vastgesteld. De gemeenteraad van Albrandswaard heeft het streefbeeld op 14 december 2020 vastgesteld. Daarmee is geborgd dat het streefbeeld als visiedocument dient voor het Buitenland van Rhoon, voor zowel gemeente, provincie als gebiedscoöperatie. Het streefbeeld wordt met het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021 planologisch mogelijk gemaakt en geborgd.

Eind 2016 (voordat het streefbeeld opgeleverd is) is er vanuit de projectleiding van het streefbeeld/provincie Zuid-Holland een oproep geplaatst aan ondernemers/bewoners om initiatieven/voorstellen in te dienen die iets kunnen betekenen voor het gebied 'Buitenland van Rhoon'. De Graaf van Portland is een initiatief dat hierop reageerde. De initiatiefnemer bezit een stuk grond aan de Koedood in de Portlandse Polder en wil daar graag een (horeca-)onderneming starten. Zo is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de provincie en gemeente. Hierop is de brochure 'Graaf van Portland' in maart 2017 uitgebracht. De eerste reacties vanuit provincie, gemeente en projectleiding waren positief. Uiteindelijk is de 'Graaf van Portland' als initiatief opgenomen in het streefbeeld, zie ook figuur 1.1.

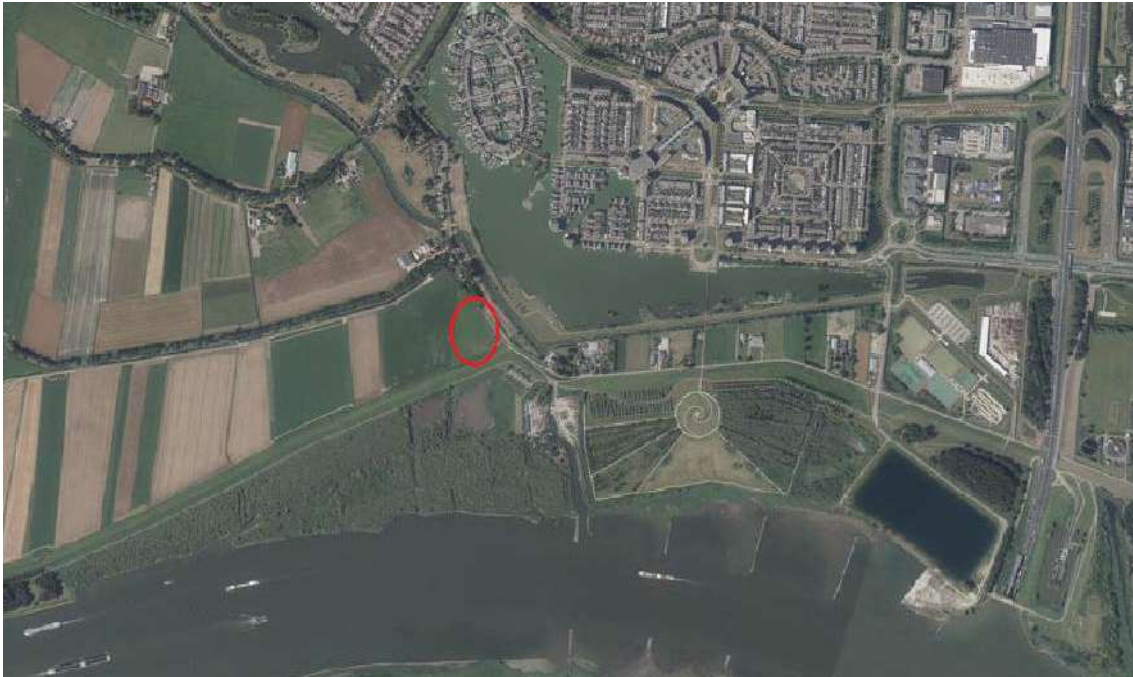
De gemeenteraad heeft in 2019 goedkeuring gegeven om het initiatief 'Graaf van Portland' te gaan onderzoeken. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in dat onderzoek.



Figuur 1.1 - opname van de horecagelegenheid in het Streefbeeld (bron: streefbeeld Buitenland van Rhoon)

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het oosten van het 'Buitenland van Rhoon' aan de Koedood, tegen de buitenwijken Portland (gemeente Albrandswaard) en Carnisselande (gemeente Barendrecht) aan. Dit gebied is onderdeel van het Buitenland van Rhoon, het grootste resterende open groengebied van het eiland IJsselmonde. Het perceel is kadastraal aangeduid met nummer 296. Het projectgebied bestaat momenteel uit grasland. Op minder dan een kilometer lopen stopt de tram vanuit het centrum van Rotterdam. In de buurt vind je verder de Oude Maas, de Koedoodse haven en verder naar het westen toe ligt het dorp Rhoon.

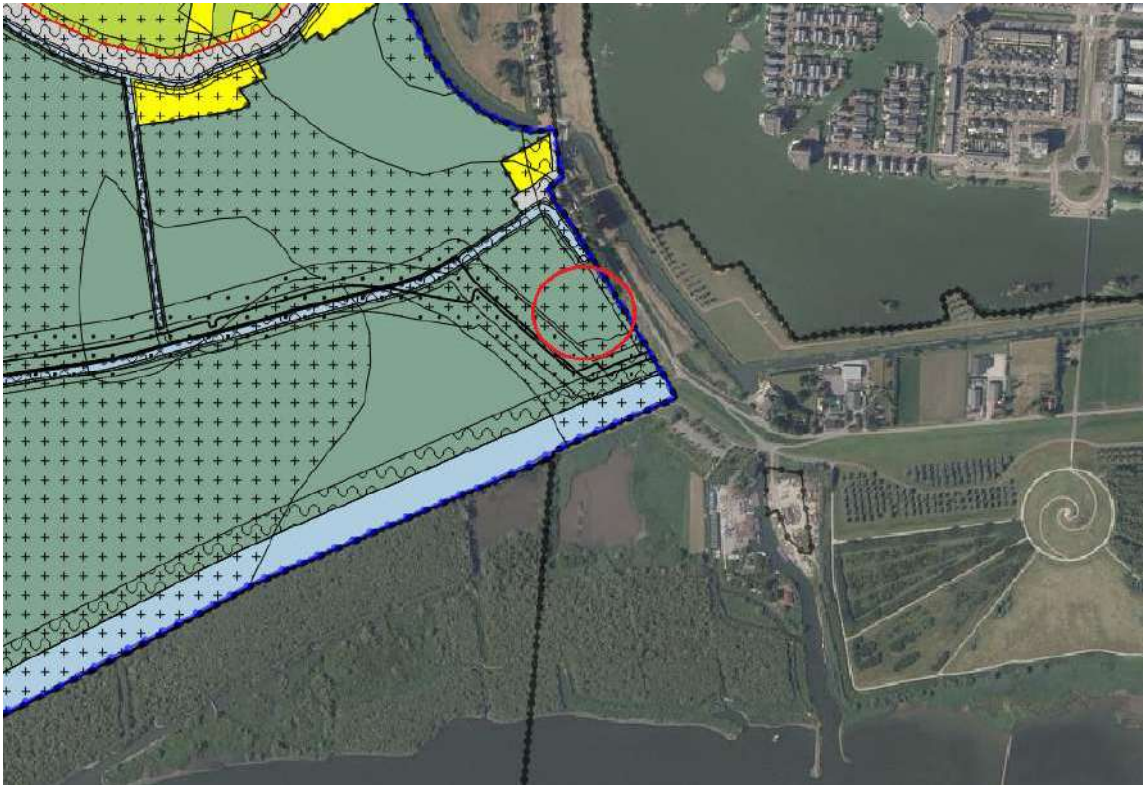


Figuur 1.2 - de ligging van het projectgebied is rood omcirkeld

1.3 Huidige planologische regeling

Ter plaatse van het projectgebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buytenland'. Dit bestemmingsplan is op 19 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard. In het vigerende plan is het gebied bestemd als Natuur - 1. Het gebied is onderdeel van het projectgebied dat wordt ingezet ter verbetering van de leefkwaliteit (meer recreatie en natuur) in de regio door de uitbreiding van het Rotterdamse havengebied. Het projectgebied zelf valt niet binnen de begrenzing van het Barro.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in de nieuwste planologische regeling voor het gebied 'Buitenland van Rhoon'. Parallel aan het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Buitenland van Rhoon. Het vigerende bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gewijzigd om realisatie van het streefbeeld mogelijk te maken. In het gebied kan zodoende een mix van natuurinclusieve landbouw, recreatie en natuur verwezenlijkt worden. De horecabestemming die in deze ruimtelijk onderbouwing onderzocht wordt, zal ondersteunend zijn aan de doelen uit dit nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 1.3 - in rood omcirkeld het projectgebied binnen het bestemmingsplan Buytenland (2013) (bron: Ruimtelijke plannen)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en economisch) van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

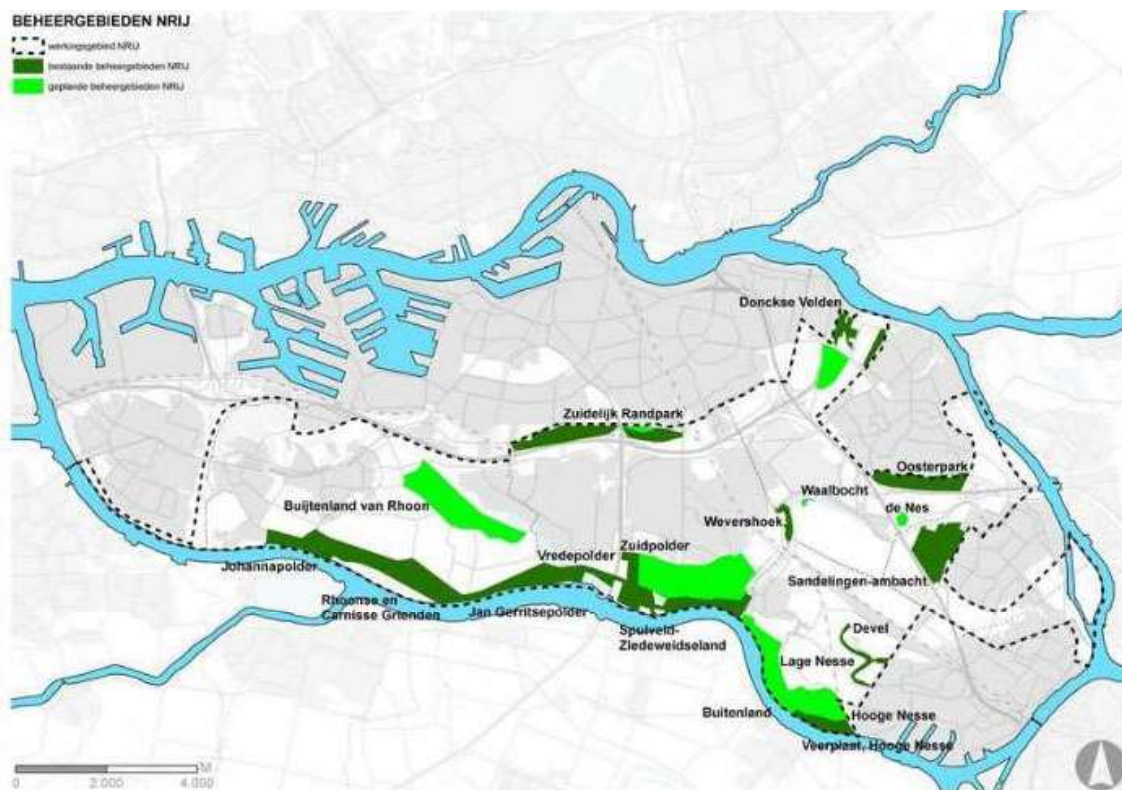
Het projectgebied wordt agrarisch gebruikt en bestaat momenteel uit grasland/hooiland, maar is bestemd als 'Natuur - 1'. Deze bestemming staat voor het behoud, herstel en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de vorm van een natuurgebied dat voldoet aan natuurdoeltype 2.8 (zoet klei-oermeeras) van het Handboek Natuurdoeltypen. Ook wordt het perceel gebruikt als materialendepot (zie figuur 2.1). Het perceel is reeds in eigendom van de initiatiefnemer.

Het projectgebied biedt naar het westen toe een prachtige uitzicht over het eeuwenoude landschap van het Buitenland van Rhoon. Ten zuiden van het projectgebied liggen over de Portlandse Zeedijk heen gekeken de Carnissegrienden, een gebied dat in trek is wandelaars. Het gebied ten noorden van de Oude Maas is een aaneenschakeling van recreatieve en natuurgebieden, zoals omschreven in het plan 'IJsselmonde: recreatie mooi dichtbij, Schapsplan 2012-2020'. Het Natuur- en recreatieschap IJsselmonde beheert in deze omgeving een flink aantal natuur- en recreatiegebieden, zoals te zien in figuur 2.2.

Verder naar het oosten ligt de Koedoodhaven, een klein bedrijfsterrein en de Oude Maasheuvel. De Oude Maasheuvel is een kunstmatige heuvel en ontstaan bij de aanleg van de Barendrechtse Vinex-wijk Midden-IJsselmonde. Verder liggen in de omgeving een aantal woningen, een gemaal en een gas- en olieleiding.



Figuur 2.1 - het projectgebied (bron: Google maps)



Figuur 2.2 - Natuur- en recreatiegebieden (bron: IJsselmonde: recreatie mooi dichtbij, Schapsplan 2012-2020)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed & breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buiteland van Rhooen. Bovendien wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. Het is de bedoeling dat de horecavoorziening als entreepunt voor het Buiteland van Rhooen dient, maar ook als vertrekpunt voor de andere recreatieve gebieden in de buurt.

Locatiekeuze

In het Streefbeeld staat op deze locatie een horecavoorziening beschreven en op de kaart weergegeven. Dit Streefbeeld is door zowel de gemeente, de provincie als de gebiedscoöperatie vastgesteld. De gemeenteraad heeft in 2019 goedkeuring gegeven om het initiatief 'Graaf van Portland' te gaan onderzoeken. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in dat onderzoek.

Het initiatief past binnen het Streefbeeld en de uitvoering en vormgeving is door een landschapsarchitect beoordeeld en aangepast. De gekozen locatie geeft invulling aan de recreatieve ambities van het Streefbeeld.

Bebouwing

Om de ontwikkeling van de Graaf van Portland goed te integreren in het landschap wordt met de realisatie rekening gehouden met de historische boerenerven die veelal in het gebied voorkwamen. Zo wordt gebouwd in de stijl van een zogenaamd 'hallenhuis', een veelvoorkomend boerderijtype in het gebied. Ook wordt de omgeving landschappelijk zo ingericht dat er sprake is van een compact erf als solitair element in het open weidse landschap van het Buitenland van Rhoo. Het zicht vanaf de Koedood op het open polderlandschap blijft behouden. Vanaf de Koedood verschijnt de Graaf van Portland als een compacte kamer met daarachter het weidse open land van het Buitenland van Rhoo. De Graaf van Portland kan daarmee ook dienen als eyecatcher voor het Buitenland van Rhoo in het oostelijk plangebied.

Bedrijfsplan

In het bedrijfsplan zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- het initiatief versterkt de recreatieve functie van het Buitenland van Rhoo;
- het initiatief draagt op een positieve manier bij aan de identiteit van het gebied;
- het initiatief verbetert de ontsluiting van het gebied en draagt bij aan de opvang van bezoekers aan het Buitenland van Rhoo;
- het initiatief geeft een positieve impuls aan de afzetmarkt van lokale producten.

De ontwikkeling zal worden opgebouwd uit o.a. de volgende aspecten:

Onderdeel	BVO (m ²)
Restaurant (75 zitplaatsen)	160
Zaal (50 personen)	80
Keuken + opslag	65
Toiletten	30
Kantoor/infopunt	50
Bed & Breakfast	90
Terras	200
Bijgebouw	200
Totaal	675 (exclusief terras)

Inrichting

Daarnaast biedt de ontwikkeling ruimte een natuurspeeltuin, een moestuin, parkeergelegenheid en een terras. De gehele ontwikkeling vindt plaats op zo'n 10.000 m². Dat is iets meer dan de helft van het kadastrale perceel, dat in totaal meer dan 18.000 m² groot is.

Qua landschappelijke inrichting wordt er onder andere veel gedaan met eetbare/plukbare vruchten en groenten. Zo zijn er plannen voor een moestuin en vruchtdragende hagen en bomen (lindebomen, walnoten, lijsterbes). Ook wordt de omgeving natuurlijk ingericht of wordt er gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.



Figuur 2.3 - inrichtingsplan Graaf van Portland



Figuur 2.4 - impressie Graaf van Portland vanaf de Koedood

Bezoekers

Middels de ontwikkeling Graaf van Portland worden naar verwachting de volgende doelgroepen getrokken:

- uitbundig geel: houden van samen met anderen sportief en actief recreëren, vaak jonge gezinnen. Een middagje natuurtuin is voldoende.
- stijlvol en luxe blauw: recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van de dag. Na een dag actief fietsen kan men genieten van lekker eten en drinken.
- ondernemend paars: cultuur, activiteit en sportiviteit. aan te spreken met 'doe-verkenningstochten', zoals picknicken en kanoën.
- creatief en inspirerend rood: recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook nieuwe dingen ontdekken. Eerst een cultuurhistorische wandeling en daarna vergeten groenten uit de polder eten.

Aantal bezoekers

In het verkeersrapport, zoals dat is bijgevoegd bij het bestemmingsplan is naar aanleiding van een eerdere uitspraak (2019) van de initiatiefnemer uitgegaan van 1.200 bezoekers op een zondag in het hoogseizoen. Uit de vooroverlegreacties bleek dat veel mensen van dit genoemde aantal bezoekers schrokken. Dit betrof een ruwe inschatting en is als zodanig beland in het verkeersrapport. Bij nader inzien is een inschatting van 600 à 700 bezoekers op een piekdag realistischer. In deze onderbouwing wordt dan ook uitgegaan van het aantal van 600 à 700 bezoekers op een piekdag. Ook gaat het om een groeimodel, dus de bezoekersaantallen groeien naar dit aantal toe in de komende jaren.

Hetzelfde geldt voor de bezoekers aan het gehele gebied Buitenland van Rhoon. Hier worden op termijn (groei van nu tot 2026) naar schatting 1,25 tot 3,3 miljoen bezoekers over een heel jaar verwacht, gebaseerd op het recreatierapport zoals dat is toegevoegd bij het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. Dit correspondeert met zo'n 8.000 tot 22.000 bezoekers gedurende een piekdag voor het gehele plangebied. Een deel van deze bezoekers zal een bezoek brengen bij de Graaf van Portland. Deze aantallen zijn reeds mogelijk op basis van het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon.

Bezoekers aan de Graaf van Portland spreiden zich gedurende de dag over de openingstijden van 10 tot 22 uur in de zomer en van 10 tot 21 uur in de winter. De maximale gelijktijdige bezetting is naar verwachting 150 tot 200 bezoekers. Dit aantal wordt niet gelijk behaald bij opening. Horecagelegenheden moeten bekendheid opbouwen. Het duurt daarom enkele jaren, net als bij het plangebied Buitenland van Rhoon, voordat het verwachte aantal bezoekers dit niveau bereikt. Het aantal bezoekers groeit mee met de groei van bezoekers aan het plangebied Buitenland van Rhoon.

Parkeren

Ondanks dat veel bezoekers uit de omgeving zullen komen, zal een flink aantal ook met de auto komen. In het bedrijfsplan is rekening gehouden met 42 parkeerplaatsen, waarvan 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Er wordt uitgegaan dat 40% van de bezoekers met de auto komt, 10% met het openbaar vervoer en de rest met de fiets, te voet of overig vervoer. In paragraaf 4.1 is het aantal parkeerplaatsen berekend op basis van de maximaal aanwezige bruto vloeroppervlakte. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In figuur 2.3 is te zien dat een deel (24) van de parkeerplaatsen halfverhard worden uitgevoerd.

Eigendomssituatie

Het aanvankelijke projectgebied is beschouwd als het kadastraal perceel Rhoon C 296. Dit is ook in het bezit van de initiatiefnemer. Gedurende het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er ook gesprekken gaande zijn met de eigenaar van de gronden op perceel 815, ten oosten van het projectgebied. Een klein deel van het perceel, zoals getekend in het inrichtingsplan is daarmee niet geheel onderzocht. Per onderzoek zal daarom aangegeven worden welke interpretatie mee te geven is aan dit niet onderzochte deel ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling.



Figuur 2.5 - kadastraal perceel 296 en 815 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ligging nabij leidingen

De ontwikkeling vindt plaats in de buurt van drie leidingen; een gas-, olie- en waterstofleiding. Zie ook paragraaf 4.4. Door de ligging nabij deze leidingen en de inrichting van delen van de kas/moestuin en het bijgebouw binnen de PR 10^{-6} contour van enkele leidingen is het nadrukkelijk verboden om de objecten binnen de PR 10^{-6} contour te gebruiken als verblijfsruimte. De gebouwen verworden daardoor geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het bijgebouw en de moestuin zijn ook bestemd voor de productie en opslag van goederen en niet voor de ontvangst van (groepen) mensen. De incidentele aanwezigheid van individuen om bij de opslag te kunnen of te werken in de kas/moestuin is geen probleem. Om dit nader te duiden is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen zodat binnen de belemmeringsstroken van de leidingen alleen bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd indien deze niet worden gebruikt als verblijfsobject.

Ligging in stiltegebied

Doordat de horecavoorziening in stiltegebied is gelegen gelden er beperkingen voor de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer dient er alles aan te doen om verstoring van het stiltegebied te voorkomen en/of beperken. Om dit te borgen is het initiatief kleinschalig gehouden en geldt er een verbod op evenementen.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) formuleert het Rijk een nieuwe integrale aanpak waarin samen met andere overheden en organisaties optimaal kan worden gewerkt aan behoud van een gezond, leefbaar en economisch sterk Nederland. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen spelen de volgende vier prioriteiten de komende een grote rol in de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland:

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

Nationale belangen

De NOVI is vertaald in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Deze gaat echter pas in zodra de omgevingswet in werking treedt. De voorloper van het BKL is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het Barro stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen, om deze belangen te borgen.



Figuur 3.1 - groengekleurd is natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde (barro), rood omcirkeld is het projectgebied (bron: Ruimtelijke plannen)

Toelichting

Om de haven van Rotterdam uit te breiden en zijn concurrentiepositie te behouden heeft de Nederlandse overheid besloten de mainport Rotterdam te versterken, met respect voor de natuur, milieu en kwaliteit van de leefomgeving in Rijnmond. Daartoe is de Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) opgericht. Het PMR kent drie deelprojecten 1) uitbreiding op de Maasvlakte 2 inclusief natuurcompensatie, 2) aanleg van 750 ha nieuwe natuur en recreatiegebieden op Midden-IJsselmonde en ten noorden van Rotterdam en 3) versterking van het bestaande Rotterdamse havengebied om de kwaliteit van leefomgeving in de regio te verbeteren. In 2006 is het gebied Buitenland van Rhoon reeds opgenomen in de Planologisch Kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR) als locatie voor hoogwaardige natuur en recreatie met agrarisch medegebruik en in 2011 is dit in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) benoemd als openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde.

Ondanks dat het projectgebied geen onderdeel is van het gebied dat is aangewezen als openbaar natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde is het wel meegenomen in het gebied in het vigerende bestemmingsplan dat hier geldt en wordt het ook weer meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021. Het initiatief moet bij gaan dragen aan de natuur-, landbouw- en recreatiedoelen zoals gesteld in het streefbeeld.

3.1.2 Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven en worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toelichting

Het projectgebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van een nieuwe horecavoorziening is onder bepaalde voorwaarden een stedelijke ontwikkeling. Hiervoor dient te worden gekeken naar het ruimtebeslag van deze ontwikkeling. Is de ontwikkeling in de vorm van een terrein dan is sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een oppervlakte vanaf 500 m². Daaronder is het geen stedelijke ontwikkeling. Bestaat de stedelijke ontwikkeling uit het toevoegen van een gebouw, dan ligt de ondergrens bij minder dan 500 m² aan bruto-vloeroppervlakte. Met minder dan wordt bedoeld dat er geen harde ondergrens is.

In het geval van de Graaf van Portland wordt een terrein ingericht van 10.000 m². De gebouwen hebben een BVO van 675 m². Het ruimtebeslag van de gebouwen is dus maximaal 675 m². Het terras is hierbij niet inbegrepen. De ontwikkeling is daarmee een stedelijke ontwikkeling te noemen en wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ook zo beschouwd.

In het streefbeeld Buitenland van Rhoon en de Recreatievisie 2030 voor het Buitenland van Rhoon (opgesteld door ZKA in opdracht van de gebiedscoöperatie als uitwerking van het streefbeeld) staat beschreven dat er behoefte is aan een horecavoorziening op de locatie van het projectgebied. Een horecavoorziening op deze locatie bedient met name de oostkant van het projectgebied van het Buitenland van Rhoon (en de overige recreatiegebieden langs de Oude Maas) en draagt bij aan het behalen van de doelstellingen uit dit streefbeeld. Door horeca voorzieningen zoals de Graaf van Portland wordt het Buitenland van Rhoon aantrekkelijker voor bezoekers. Deze ontwikkeling op het gebied van recreatie moet in balans zijn met de doelstellingen voor natuur en landbouw. De ontwikkeling van de Graaf van Portland houdt hier rekening mee door een zorgvuldige landschappelijke inrichting en door het type horeca dat ontwikkeld wordt. Dit sluit aan op het type bezoekers dat naar het Buitenland van Rhoon zal komen. Ook streeft de Graaf van Portland zelf bepaalde doelstellingen na. Bijvoorbeeld door het versterken van de recreatieve functie van het Buitenland van Rhoon, maar ook door bij te dragen aan de identiteit van het gebied. De ontwikkeling zorgt tevens voor een betere ontsluiting van het gebied. Het verbetert de toegankelijkheid van het Buitenland van Rhoon en zal ook werken als eyecatcher doordat de ontwikkeling goed zichtbaar zal zijn vanaf winkelcentrum de Carnisse Veste in Barendrecht. De inwoners van de wijk Carnisselande zullen hierdoor letterlijk het gebied ingetrokken worden. Daarnaast gaat de horecavoorziening werken met lokale producten. Het voorziet daarmee in een afzetmogelijkheid van deze lokale producten.

De ontwikkeling van de Graaf van Portland draagt zodoende bij aan het behalen van de ambities van het streefbeeld.

3.2 Provinciaal beleid

Het vigerende provinciaal beleid voor het projectgebied zijn de Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020-08-01) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020-08-01). Relevante zaken uit dit beleid worden getoetst aan de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2020, geconsolideerd)

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

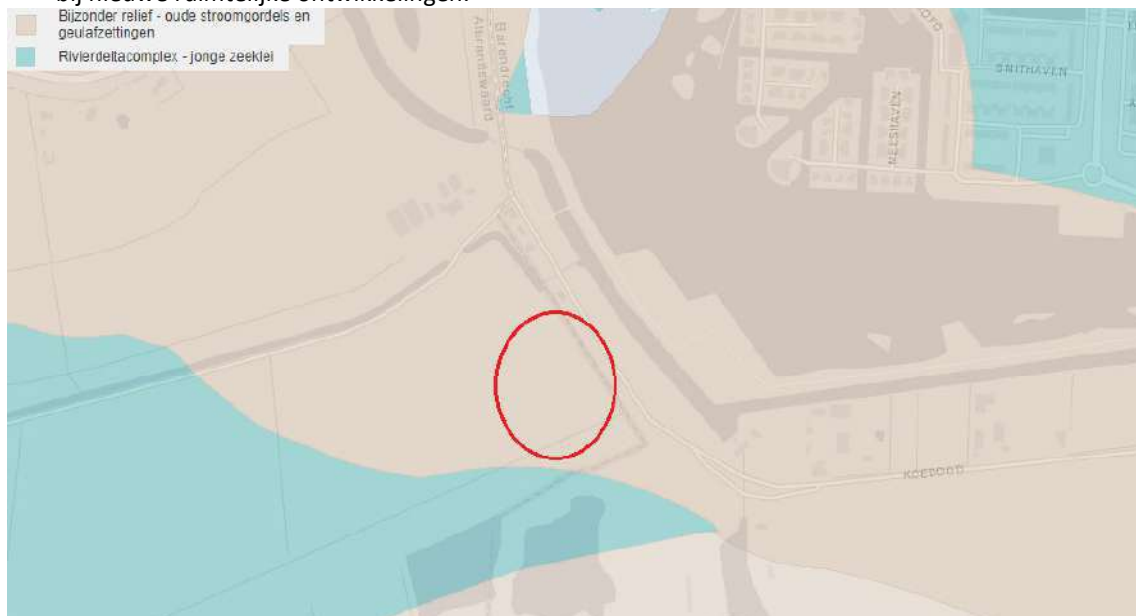
De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). In de visie wordt hiervoor verwezen naar de kwaliteitskaart. Het projectgebied ligt geheel binnen beschermingscategorie 1. Het gebied kent de volgende kwaliteit: hoge en specifieke natuurwaarden binnen Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gebied dienen bij te dragen aan behoud of ontwikkeling van de in het gebied voorkomende specifieke waarden.

De provincie onderscheidt vier lagen: de ondergrond, cultuur- en natuurlandschappen, stedelijke occupatie en beleving. Deze zijn allen van toepassing op het projectgebied. Ieder ondergrond kent zijn eigen richtpunten (specifieke waarden) om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Laag van de ondergrond

In figuur 3.2 is te zien dat het projectgebied op een ondergrond ligt van oude stroomgordels en jonge zeeklei. De volgende richtpunten zijn relevant voor ontwikkelingen in het gebied:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 3.2 - laag van de ondergrond (kwaliteitskaart Zuid-Holland)

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het projectgebied ligt in de laag 'zeekleipolder' en 'rivierdeltalandschap'. De volgende richtpunten zijn relevant voor ontwikkelingen in het gebied:

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



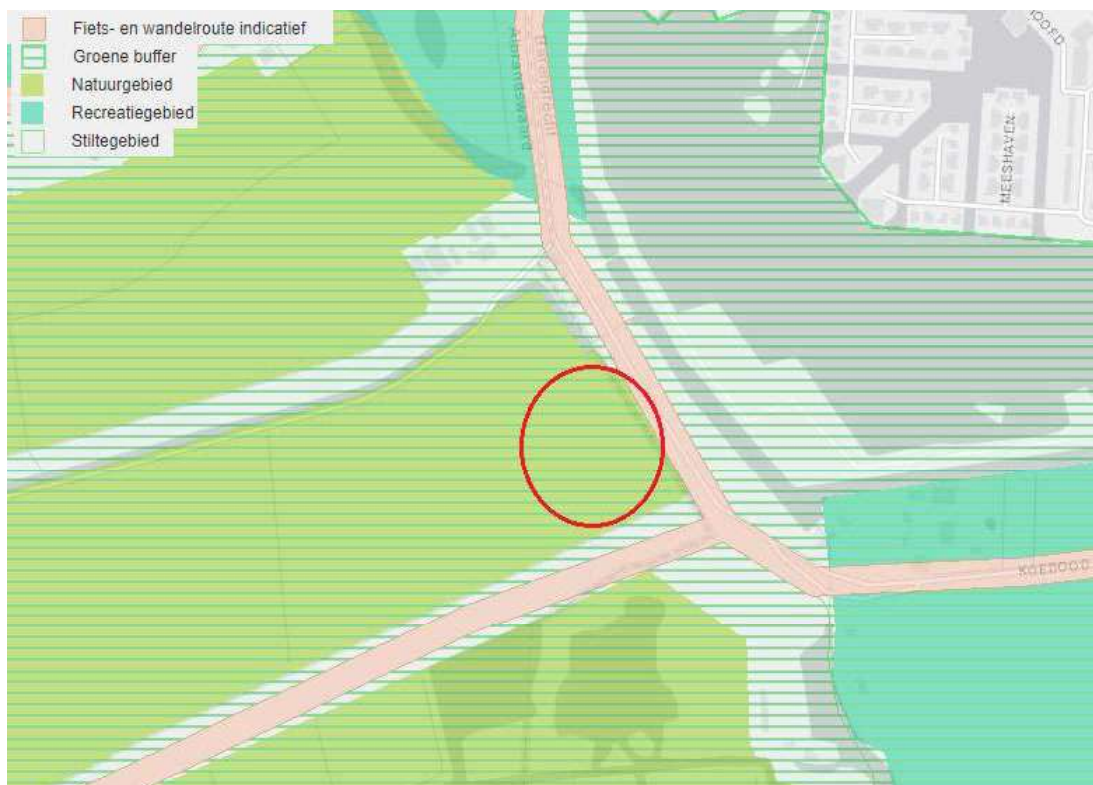
Figuur 3.3 - laag van de cultuur- en natuurlandschappen (bron: kwaliteitskaart Zuid-Holland)

Laag van de beleving

In figuur 3.4 is te zien dat het projectgebied ligt in een gebied dat is aangeduid als natuurgebied. Ook loopt er een fiets- en wandelroute vlak langs het projectgebied. Ook is het gebied aangeduid als groene buffer. Echter blijkt uit de verordening dat hier niet een beschermingscategorie 2 geldt, maar zelfs beschermingscategorie 1. Ook ligt het projectgebied in een stiltegebied.

De volgende richtpunten zijn relevant voor ontwikkelingen in het gebied:

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.
- In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid.
- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.



Figuur 3.4 - laag van de beleving (kwaliteitskaart Zuid-Holland)

Groene buffers

De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd.

Versterking groenblauwe structuur

De provincie Zuid-Holland zet in op de versterking van de groenblauwe gebieden zowel in als buiten de stad. De provincie wil meer differentiatie aanbrengen in bestaande recreatieve gebieden door oog voor biodiversiteit en aansluiting bij identiteit en cultuurhistorische waarde van de omgeving. Binnen bestaande recreatiegebieden is ruimte voor nieuwe recreatieve voorzieningen, passend bij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Locaties waar recreatieve routes samenkomen en die een toegang vormen naar belangrijke recreatieve landschappen, worden beschouwd als 'recreatieve poorten'. Hier wil de provincie ruimte bieden aan passende voorzieningen.

Toetsing en conclusie

Het Buitenland van Rhoo, waar binnen de ontwikkeling Graaf van Portland ligt, maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel IJsselmonde. Het projectgebied wordt ingericht als een landschappelijk ingepast compact erf waardoor het zicht vanaf de Koedood over de weidse akkers van het Buitenland van Rhoo goed behouden blijft. In het projectgebied worden natuur, recreatie en landbouw stevig vermengd. De ligging van de Graaf van Portland tussen meerdere recreatiegebieden creëert een poortfunctie en maakt het een perfecte uitvalsbasis om deze gebieden te ontdekken. De Graaf van Portland ligt bovendien op een knooppunt van twee recreatieve (fiets-)routes en nabij een tramhalte. Met deze ontwikkeling worden (meer) bezoekers getrokken voor Buitenland van Rhoo. De bezoekers kunnen vanuit de Graaf van Portland het gebied eenvoudig te voet of per fiets het gebied ontdekken. Daarmee draagt de ontwikkeling indirect bij aan de doelstellingen uit het streefbeeld en daarmee aan herstel van natuurlijke waarden in het gebied. Dit verhoogt de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het achterliggende gebied waarmee het contrast van de dit dichtstbij gelegen open landschap vanaf de stadsregio Rotterdam nog verder wordt benadrukt.

De provincie biedt op deze locaties ook ruimte aan passende voorzieningen. De Graaf van Portland kan voor het Buitenland van Rhooen dienen als katalysator voor andere recreatieve functies en de verkoop van streekproducten. Het terrein van de Graaf van Portland wordt op een inheemse en biodiverse manier ingericht. Daarmee draagt de ontwikkeling zelf ook bij aan de belevingswaarde en biodiversiteitsdoelen in het gebied.

Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een nieuwe stedelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Toetsing en conclusie

In paragraaf 3.1.2 is de ladder onderbouwing reeds toegelicht.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020, geconsolideerd)

Onderstaande artikelen zijn relevante artikelen waaraan de voorgenomen ontwikkeling vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland aan getoetst dient te worden.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 2.

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;

Lid 4.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

In figuur 3.5 zijn de zwarte horizontale lijnen gebieden met beschermingscategorie 1. De groene verticale lijnen zijn gebieden met beschermingscategorie 2.



Figuur 3.5 - ligging projectgebied in beschermingscategorie 1 (NNN) (bron: ruimtelijke plannen)

Artikel 6.24 Natuurnetwerk Nederland

Lid 1.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Lid 6.

Een bestemmingsplan voor het Buitenland van Rhoo, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, maakt hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie mogelijk met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit.



Figuur 3.6 - ligging projectgebied in Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijke plannen.nl)

In het gebied Buitenland van Rhooen worden natuur- en recreatiedoelstellingen gerealiseerd als uitwerking van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR). Oorspronkelijk zou in het deel ten zuiden van de Essendijk natuur worden ontwikkeld en in het gebied ten noorden daarvan recreatie. De betrokken partijen hebben thans afgesproken dat het gehele gebied is bedoeld voor een mengfunctie hoogwaardige akkernatuur en recreatie met ruimte voor extensieve agrarische bedrijvigheid. Dit betekent dat het hele gebied (exclusief wegen, woonkavels en erven) binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland is gebracht. Hierbinnen wordt hoogwaardige akkernatuur en recreatie ontwikkeld met ruimte voor agrarische bedrijvigheid, een en ander overeenkomstig het Streefbeeld voor het Buitenland van Rhooen, zoals vastgesteld op 3 juli 2018. Het bestemmingsplan wordt getoetst op het borgen van natuur- en recreatiebelangen.

Toetsing en conclusie

Met de Graaf van Portland wordt een ruimtelijke inpassing gerealiseerd, binnen beschermingscategorie 1, die past bij de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijziging op structuurniveau met zich mee brengt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. In paragraaf 3.2.1 is de ontwikkeling reeds getoetst aan de richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past bij de aard en schaal van het Buitenland van Rhooen.

In het geval van een bestemmingsplan moet een ontwikkeling in het NNN een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten, doordat het projectgebied is aangeduid als beschermingscategorie 1. Hierin moet het effect van de ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden worden beschreven waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Ondanks dat hier een ruimtelijke onderbouwing is geschreven en geen bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in paragraaf 3.2.3.

De ontwikkeling is gelegen in het NNN-gebied, wat betekent dat een ontwikkeling niet zondermeer mogelijk is. Het is toegestaan om recreatie te ontwikkelen in dit gebied, voor zover deze bijdraagt aan hoogwaardige akkernatuur en (openlucht)recreatie en met behoud van landschappelijke elementen en cultureel erfgoed, alsmede leidingen voor telecommunicatie of het transport van gassen, vloeistoffen of elektriciteit. Met de Graaf van Portland worden extra bezoekers naar het gebied getrokken die een bijdrage leveren aan het behalen van de natuur- en landbouwdoelstellingen in het gebied. Die bijdrage kan geleverd worden door de juiste doelgroepen aan te trekken. De Graaf van Portland wil dezelfde doelgroepen aantrekken als de doelgroepen die omschreven staan in het streefbeeld; de doelgroepen die rust, beweging, gezelligheid en natuur zoeken. De ontwikkeling is daarmee op het gebied van recreatie in balans met doelstellingen voor natuur (grotere biodiversiteit) en landbouw (o.a. korte ketens en het verdienen van een goede boterham voor agrarisch ondernemers). Door het aantrekken van bezoekers zouden de agrarische ondernemers in het gebied in staat moeten zijn ruime marges te behalen met de bedrijfsvoering.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

Lid 1.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Lid 2.

Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing

In paragraaf 3.1.2 is de ladder onderbouwing reeds toegelicht.

Artikel 3.28 Zorgplicht voor stiltegebieden

Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied de rust op significante wijze kan worden verstoord, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die verstoring te voorkomen of te beperken.

Artikel 3.29 Verbod toestellen

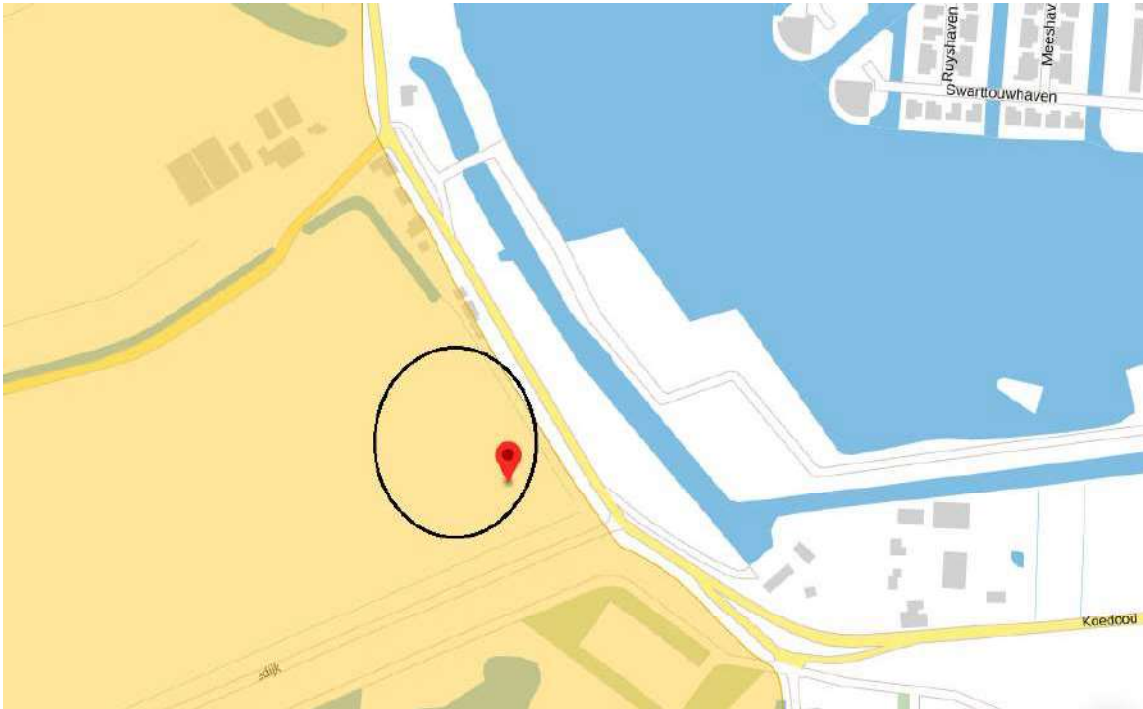
Lid 1.

Het is verboden zonder ontheffing een toestel te gebruiken waardoor de ervaring van de natuurlijke geluiden in een stiltegebied kan worden verstoord.

Lid 2.

Tot een toestel als bedoeld in het eerste lid behoren in ieder geval:

- a. een airgun en andere knalapparatuur;
- b. een toestel om geluid elektrisch versterkt voort te brengen, waaronder een muziekinstrument en een omroepinstallatie;
- c. een modelvliegtuig, modelboot en een modelauto, indien deze wordt aangedreven door een verbrandingsmotor; en
- d. een schietwapen.



Figuur 3.7 - ligging projectgebied in het stiltegebied (ruimtelijke plannen.nl)

Toetsing en conclusie

In de voorgenomen ontwikkeling wordt een horecavoorziening gerealiseerd met daarnaast activiteiten, verhuur en overnachtingen. Indien er activiteiten plaatsvinden die het stiltegebied verstoren, dient de initiatiefnemer er alles aan te doen deze verstoring te voorkomen en/of beperken. Het is verboden om, zonder ontheffing, toestellen te gebruiken waarmee geluid elektrisch versterkt wordt voortgebracht, zoals een muziekinstrument of omroepinstallatie.

Daarnaast is de horecavoorziening in het Streefbeeld opgenomen. Het Streefbeeld is vastgesteld door de provincie en gemeente. Een horecavoorziening op deze locatie is gewenst voor het tot uitvoering brengen van de (recreatieve) ambities uit het Streefbeeld.

Er gelden beperkingen voor de Graaf van Portland om geluidsoverlast tot een minimum te beperken. Deze beperkingen zitten in de openingstijden (geregeld in de APV), de schaal die in het bestemmingsplan is vertaald naar het toegestane oppervlakte van gebouwen van de horecavoorziening en de toegestane oppervlakte voor terras en een verbod om evenementen te organiseren. Daarmee is voldoende gedekt dat het stiltegebied niet wordt verstoord.

3.2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Omdat de voorgenomen ontwikkeling ligt binnen gronden met een beschermingscategorie 1 dient er een beeldkwaliteitsparagraaf te worden opgesteld waarin wordt onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft. Het projectgebied is onderdeel van het gebiedsprofiel 'IJsselmonde'.

Het landschap

De in paragraaf 3.1.2 beschreven relevante richtpunten worden in dit stukje 'landschap' gekoppeld aan de ambities uit het gebiedsprofiel voor IJsselmonde.

Open zeekleipolderlandschap

Na de grote stormvloed in de 14e eeuw is IJsselmonde in de loop van honderden jaren door bedijking van opwassen en aanwassen ontstaan. De op- en aanwasvelden zijn moeilijk van elkaar te onderscheiden door de grote mate van verstedelijking die op het eiland heeft plaatsgevonden. Grote delen van en soms gehele polders zijn bebouwd. In andere polders overheerst het agrarische gebruik, met voornamelijk akkerbouw en tuinbouw. Van oudsher hebben deze polders een open karakter. Vaak is de poldergrens nog goed herkenbaar als beplante dijk in landelijk gebied en als oud bebouwingslint in stedelijk gebied. Het open karakter van deze polders is aangetast door verspreide glastuinbouw en de ontwikkeling van o.a. recreatiegebieden met een groenstructuur die niet geënt is op de polderstructuur. De nog open delen van de zeekleipolders staan onder grote druk van verstedelijking en functieverandering van agrarisch naar recreatief gebruik.

De relevante ambitie bij dit onderdeel is:

- Versterken van de polders als onderscheidende ruimtelijke eenheden met een eigen karakter. Bij (nieuwe) ontwikkelingen (recreatie, natuur, verbreden landbouw) uitgaan van een sterke en eigen identiteit per polder. Eenheid en herkenbaarheid gaan voor absolute openheid.

De ontwikkeling ligt enigzins van de dijk af en is relatief groot. Toch draagt de ontwikkeling bij aan een eigen en sterke identiteit van het Buitenland van Rhoon. Omdat de Graaf van Portland ook een entreepunt is voor het gebied draagt deze ontwikkeling bij aan de herkenbaarheid van de polder.

Dijklint

Net als op de andere Zuid-Hollandse eilanden is men op IJsselmonde eerst aan de dijken gaan bouwen en wonen. Dijklinten zijn daarmee een wezenlijk onderdeel van het polderlandschap en van de ontstaansgeschiedenis van het eiland. De bebouwing begon vaak met enkele boerderijen, meestal aan de flauwere zeezijde van de dijk en groeide uit tot linten met een gemengd karakter van wonen en werken aan beide zijden van de dijk. De situering van de bebouwing langs deze dijklinten varieert maar de sterke relatie met het omliggende landschap is altijd aanwezig. Het contrast tussen de bebouwing van het dijklint en het weidse landschap draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

De relevante ambities bij dit onderdeel zijn:

- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, het profiel, de variatie in bebouwing en de transparantie van het dijklint met zicht over de polder richtinggevend zijn.
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. De bebouwing behoudt de karakteristieke kleinschaligheid door de onderlinge afstand te respecteren of te herstellen. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd. De ruimte achter het dijklint blijft vrij van bebouwing.

De Graaf van Portland wordt ontwikkeld aan het lint van de Koedood in een gebied aan de rand van een zeedijk waar nu nog geen bebouwing staat. Het krijgt de grootte van een boerderijerf, zoals er meerdere in het Buitenland van Rhoon voorkomen. Daarmee past de ontwikkeling qua korrelgrootte helemaal in het dijklint. De ontwikkeling wordt echter sterk verenigd met het achterliggende Buitenland van Rhoon waardoor de relatie met het landschap versterkt wordt. Het zicht over de polder blijft intact vanaf het terras van de Graaf van Portland. Ook blijven de zichtlijnen van de dijk/Koedood gehandhaafd.

Vrijtijdslandschap

In het buitendijks gebied ligt een aantal natuurgebieden, die onder invloed staan van de rivieren. Deze grienden, riet- en graslanden zijn aantrekkelijke gebieden voor de actieve rustzoeker en de onderzoekende natuurliefhebber. Ze zijn echter niet overal toegankelijk en beleefbaar. De recreatieve voorzieningen zijn beperkt tot een padennetwerk en enkele parkeerplaatsen. Er ligt dan ook een lange afstand wandelroute door dit gebied en een lange afstand fietsroute.

De relevante ambitie bij dit onderdeel is:

- Knooppunten in het routenetwerk zoveel mogelijk koppelen aan landschappelijke structuurdragers, bezienswaardigheden, oriëntatiepunten en recreatieve voorzieningen. Hier komen verschillende vervoersmodaliteiten bij elkaar. Dit betekent ook dat het vaarnetwerk en het routenetwerk op land goed op elkaar aansluiten.

Met de komst van de Graaf van Portland wordt de toegankelijkheid van het Buitenland van Rhoon vergroot. Langs een knooppunt wordt een recreatieve voorziening gerealiseerd. Vanuit de Graaf van Portland zijn meerdere recreatiegebieden eenvoudig te bezoeken, waaronder ook de buitendijkse grienden.

Rust en stilte

Stiltegebieden zijn (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. In de stiltegebieden is alleen ruimte voor 'gebiedseigen' geluid. Deze gebieden dragen bij aan de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied van Zuid-Holland.

De stille gebieden van IJsselmonde liggen vooral in zuidelijk deel van het Buitenland van Rhoon en omvatten daarnaast de buitendijkse natuurgebieden Klein Profijt en Carnisse grienden. De rust en stilte die hier heerst is een belangrijke kwaliteit voor de rustzoekende recreant en voor de flora en fauna. Naast stilte is ook de mate van verlichting een belangrijk aspect voor de beleving van de rust en de ruimte. Verkeersveiligheid en sociale veiligheid vragen om voldoende verlichting, maar hebben ook een versturende werking voor mensen, planten en dieren. Daarom wordt - niet alleen in de stiltegebieden, maar op het hele eiland - lichtvervuiling tegengegaan. Op IJsselmonde wordt de toegankelijkheid en beleefbaarheid van veel natuurgebieden, waaronder de stiltegebieden, verbeterd waardoor het aantal gebruikers zal toenemen. Tegelijkertijd krijgt een stiltegebied pas betekenis als de stilte echt kan worden beleefd.

De relevante ambities van dit onderdeel zijn:

- De huidige stille gebieden stil houden als belevingskwaliteit van het buitengebied.
- Bij ontwikkelingen op het eiland en met name in stiltegebieden aandacht besteden aan:
- Bereikbaarheid en beleving van de stiltegebieden verbeteren. Extensieve recreatie kan ingezet worden om deze gebieden (wandeland, fietsend of varend) te ervaren.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van geluidsreducerende maatregelen bij ontwikkelingen nabij stiltegebieden.

Om stiltegebieden echt te kunnen beleven, moet de stilte wel beleefd kunnen worden. Met de komst van de Graaf van Portland wordt invulling gegeven aan mogelijkheden voor bezoek aan het stiltegebied en daarmee beleefd kan worden. De Graaf van Portland biedt activiteiten aan, waardoor het gebied ingetrokken kan worden en de beleving meegemaakt wordt.

Ook moet de Graaf van Portland bijdragen aan het tegengaan van lichtvervuiling richting de natuurgebieden, met name richting het Buitenland van Rhoon. Dit kan door bijvoorbeeld weinig verlichting aan te brengen en de verlichting die er is aan de kant van de Koedood te plaatsen. Zo kan de Graaf van Portland extra bijdragen aan het behoud en versterken van de natuurkenmerken en waarden in het gebied.

Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren

Het lint kent doorzichten richting het oosten, naar het Buitenland van Rhoon. In het Buitenland van Rhoon is akkerbouw al decennia/eeuwen het traditionele grondgebruik. Hier zijn grote boerenerven een uitgangspunt. Ten noorden van het projectgebied liggen een aantal woningen. Aan de overzijde van de dijk (westkant) ligt de oude rivier de Koedood. Daarachter liggen de Vinex-wijken van Barendrecht. Aan de zuidkant van de zeedijk bevinden zich de grienden, buitendijkse natuur. Ook bevindt zich daar een parkeerplaats voor bezoekers van het natuurgebied. Over de Koedood voert een weg.



Figuur 3.8 - het weidse uitzicht vanaf de dijk richting het Buitenland van Rhoon
(bron: google streetview)

De kavel

De Graaf van Portland wordt gerealiseerd aan het lint/dijk van de Koedood. Door dicht tegen de dijk aan te bouwen blijft zoveel mogelijk van de achterliggende openheid van het Buitenland van Rhoon intact. Het terras is daarbij gericht op het Buitenland van Rhoon. Zo kan genoten worden van een weids uitzicht. Ook komt er een natuurspeeltuin waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen. De omgeving van het kavel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van bomen, struiken, hagen en houtkanten. Middels de gekozen compacte erfinrichting blijft het zicht vanaf de Koedood behouden.



Figuur 3.9 - inrichting van de kavel

Eetbare hagen



Eetbare bessenhagen als afscherming: hazelnoot, bramen, aalbessen, blauwe bessen, meidoorn.

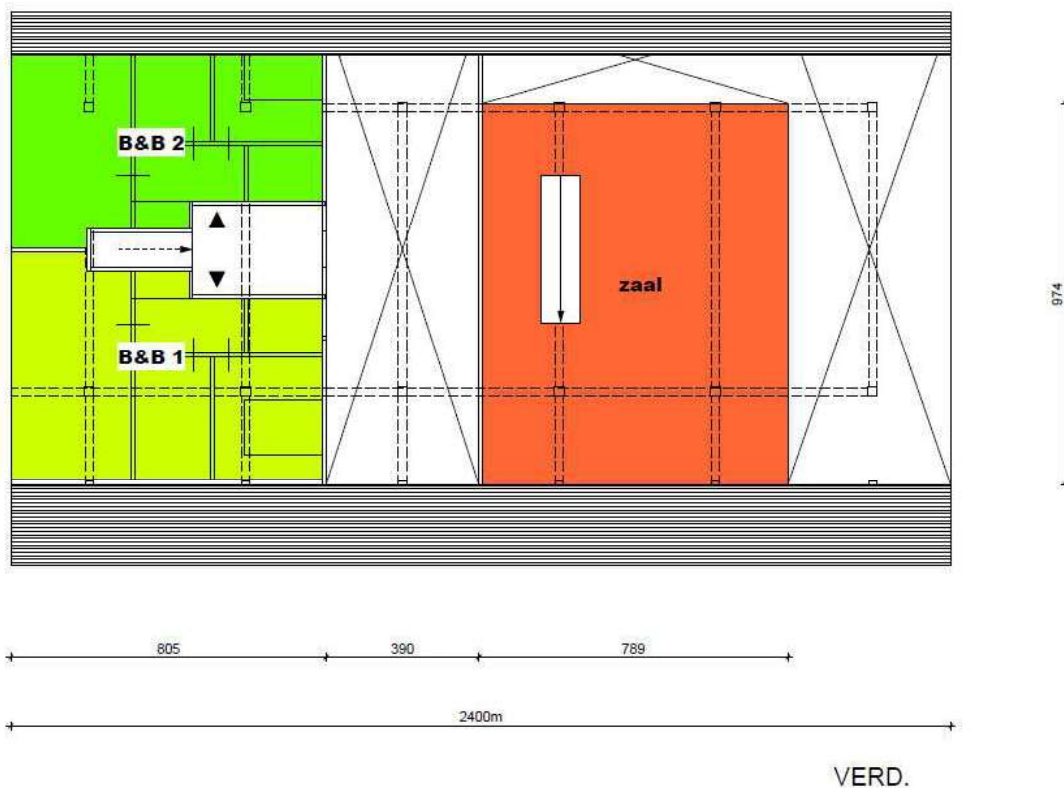
Figuur 3.10 - aanleg van eetbare hagen

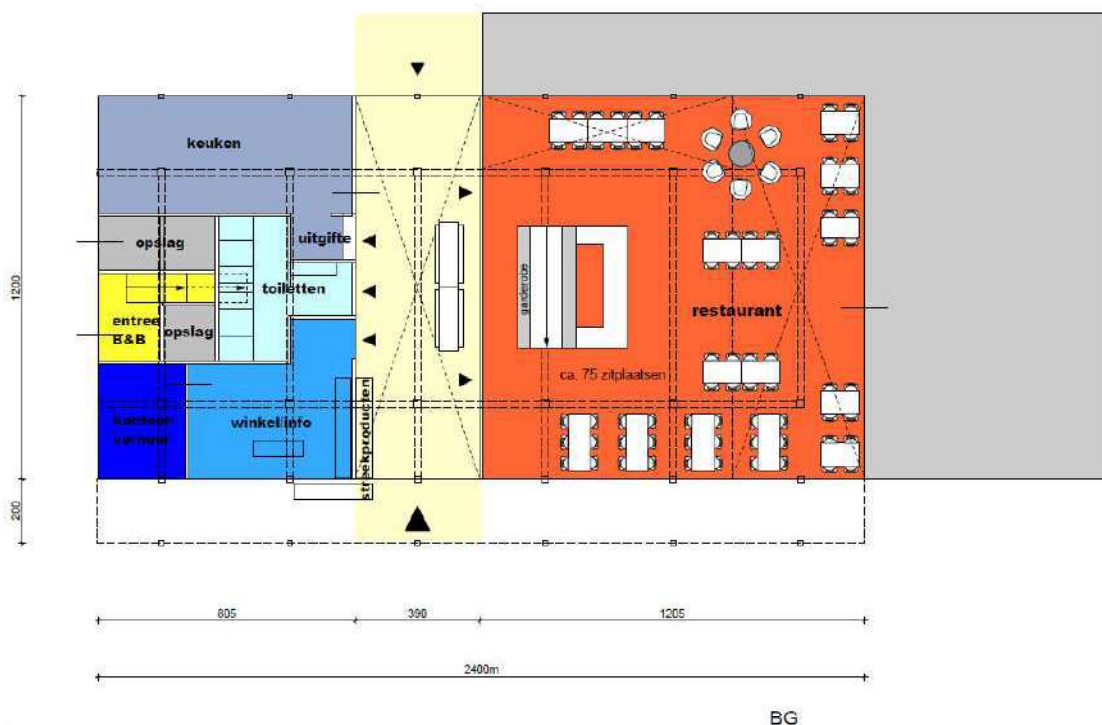
Het gebouw

Het oudste type boerderij in dit gebied is het hallenhuis. Dit is een van oorsprong langgestrekt, driebeukig gebouw met de deel in het midden en de stallen aan weerszijden. Dit deel vormt het hart van het bedrijf.

Kenmerkend voor het hallenhuis is de markante steile kap op een begane grondlaag. Het dakvorm van het gebouw is een zadeldak. De kaprichting conform bestaande bebouwing in het polderlandschap, dwars op de dijk.

De gebruikte materialen zijn duurzaam en grotendeels afbreekbaar of herbruikbaar zonder het milieu te belasten. Het gebouw heeft een houten constructie en een houten gevel. In de toekomst wenst de initiatiefnemer ook zonnepanelen te integreren voor de eigen energieopwekking en het afvalwater door middel van een helofytenfilter ter plekke te zuiveren.





Figuur 3.11 - indeling van het gebouw (boven en benedenverdieping)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Albrandswaard

De structuurvisie Albrandswaard (vastgesteld, 13 mei 2013) richt zich op de kwalitatieve ontwikkeling van de dorpen en het landschap, het versterken en uitbreiden van recreatiemogelijkheden en ontmoetingsplekken, het ruimte bieden aan ondernemerschap en het stimuleren van een 'lerende bevolking'. Voor het Buitenland van Rhooen gelden vier relevante pijlers:

1. Van meer naar beter - een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Identiteit dorpen versterken - versterk Rhooen vanuit de eigen uitstraling en identiteit. Betrek de polders hierbij (waaronder Buitenland van Rhooen).
3. Recreatie verbeteren - versterk de potentie van strategisch gelegen gebieden door buiten de dorpen door in te zetten op recreatieve economie.
4. Uitstraling en beleving verbeteren - etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Ontspannen

Boeren beheren het landschap en de natuur. De agrarische sector is gemengd, duurzaam, biologisch en gericht op streekproducten – iets wat vanuit de regio bezoekers trekt. De horeca biedt arrangementen op het gebied van landschap en smaakbeleving en kleinschalige verblijfsmogelijkheden, zoals bed-and-breakfast.

De focus op kwaliteit leidt tot groei van de werkgelegenheid in de recreatieve sector en zorgt voor nieuwe economische dragers die helpen het polderlandschap in stand te houden.

Voor het Buitenland van Rhooen is een indeling gemaakt waarbij in het gehele gebied aandacht is voor recreatie en contact met de boer. In het noorden ligt de nadruk op recreatie met een prominente plek voor aanwezige landschapswaarden, in het midden ligt de nadruk meer op natuurkickers, educatie en landschapskwaliteit en in het zuiden ligt de nadruk op natuur en stilte. Het gebied wordt daar waterrijker.



Figuur 3.12 - kaart uit de structuurvisie betreffende het Buitenland van Rhoon met in het rood omcirkeld het projectgebied (bron: structuurvisie gemeente Albrandswaard)

Toelichting

Doordat de structuurvisie een aantal jaar eerder is opgesteld dan het streefbeeld sluiten deze documenten wellicht niet geheel op elkaar aan. Dat blijkt in ieder geval als gekeken wordt naar de aansluiting op het provinciaal beleid. Sinds de provincie de wijziging van beschermingscategorie (cat. 2 naar 1) en de aanwijzing van het gehele Buitenland van Rhoon als Natuurnetwerk Nederland heeft doorgevoerd is er geen tweedeling meer tussen recreatie in het noorden en natuur in het zuiden. Recreatie kan overal, mits de locatie geschikt is, plaatsvinden. In het projectgebied wordt horecagelegenheid toegevoegd met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed & breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhoon en er wordt ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. Dit sluit geheel aan bij pijlers 3 en 4 uit de structuurvisie. De recreatiemogelijkheden van het gebied worden namelijk vergroot met de voorgenomen ontwikkeling. Het biedt bezoekers een kans om het gebied te bezichtigen en dat is een mogelijkheid om Albrandswaard beter te etaleren.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt daarnaast aandacht geschonken aan streekproducten van de boer. Bezoekers wordt informatie geboden over het gebied en de gelegenheid om het gebied te beleven. Ook is er ruimte voor kleinschalig overnachten middels een bed-and-breakfast. De ontwikkeling van een horecavoorziening op deze locatie betekent de komst van een economische drager voor het polderlandschap en biedt ook werkgelegenheid in de recreatieve sector in de regio.

3.3.2 Horeca nota Albrandswaard

Op 22 november 2013 is de horeca nota Albrandswaard Centraal vastgesteld. In de nota staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Met circa 25.000 inwoners, voorzieningen van een grote stad om de hoek, evenals voordelen van een groene gemoedelijke levendige gemeenschap. In deze mix is ook (de kwaliteit van) horeca van belang.

Relevante doelen uit dit beleid in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- De horeca economische ontwikkelkansen bieden.
- Balans vinden tussen levendigheid, leefbaarheid van de woonomgeving en ondernemerschap. Inzetten op kwaliteit, waarbij de horeca past bij de gewenste ontwikkeling van een gebied. De ontwikkeling van de horeca innovatief, creatief en dynamisch benaderen.
- De grootte van de sector en het aanbod van horeca afstemmen op zowel grootte van de gemeente en de wensen van de inwoners en ambities van horecapartners.

De visie op de horeca luidt '*Levendige, aantrekkelijke gemeente met ruimte voor initiatieven van ondernemers*'. Hierin wordt ingezet op kwaliteit, initiatieven ondersteunen en de leefbaarheid in balans houden.

Middels gebiedsbeschrijvingen kan een visie worden gegeven over hoe horeca gewenst is in een bepaald gebied. Buiten deze beschrijvingen om is het verboden horeca activiteiten te ontplooiën buiten de daarvoor bestemde panden en locaties.

Toetsing

Overeenkomstig met het beleid is in de recreatievisie 2030 voor het Buitenland van Rhon (opgesteld door ZKA in opdracht van de gebiedscoöperatie als uitwerking van het streefbeeld) het gebied opgedeeld in de daar gewenste horeca-activiteiten. Deze opdeling is te zien in figuur 3.13. Zo is duidelijk gemaakt waar horeca wel gewenst is en waar niet. In zone 1 en zone 2 zouden deze ontwikkelingen als enige kunnen.

In het streefbeeld 'Buitenland van Rhon' staat reeds een horecalocatie aangegeven. Hieraan wordt invulling gegeven middels het initiatief 'Graaf van Portland'. De Graaf van Portland is ondersteunend aan deze natuur-, landbouw- en recreatiedoelen. De ontwikkeling van het horecapunt is dan ook gewenst en enigszins noodzakelijk voor de uitvoering van het streefbeeld en de daarbij behorende doelen. Buiten de Graaf van Portland om is recreatie wel gewenst binnen het plangebied, maar niet in de vorm van een primaire horecavoorziening.



Figuur 3.13 - zonering recreatievisie 2030 Buitenland van Rhoon (bron: 2030 Buitenland van Rhoon)

Toelichting

Zone 1: (bestaande of toekomstige) recreatiegebieden net buiten het Buitenland van Rhoon. Hier is al reactie (gepland) en hier zijn grotere en drukker activiteiten mogelijk. Hier moet voldoende parkeergelegenheid zijn en overstap op andere vervoersmiddelen (fiets, stap, te voet etc.). De nadruk ligt in deze zone op dagrecreatie, maar ook wat grootschaliger verblijf (zoals een stayokay) is denkbaar bij de Poort. Dit is recreatief gezien het meest intensieve gebied.

Zone 2: Hier is met name dagrecreatie mogelijk en wellicht kleinschalige verblijfsrecreatie. Grootschaliger dagrecreatie kan hier ook plaatsvinden, omdat het in het noorden van het Buitenland ligt. Dit gebied moet goed toegankelijk zijn/blijven per auto.

Zone 3: De rand langs de Essendijk en Koedood. Hier is dag- en verblijfsrecreatie mogelijk, maar wel op een wat kleinere schaal. Activiteiten zijn per auto bereikbaar, maar grote verkeersaantrekkende functies met veel parkeerbehoefte zijn hier niet gewenst.

Zone 4: Dit is het stiltegebied en hier vindt met name landbouw plaats. Hier zijn kleinschaliger activiteiten op zijn plaats, die weinig verkeersbewegingen veroorzaken. Activiteiten verstoren het stiltegebied niet. Primair gaat het om activiteiten die als nevenactiviteit plaatsvinden bij het boerenbedrijf. Dit is recreatief gezien het meest extensieve gebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Ter bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt in het Handboek Verkeersmaatregelen - Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Albrandswaard (3 oktober 2012) verwezen naar kencijfers uit CROW-publicatie 182 (2008). Omdat deze publicatie verouderd is, wordt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend aan de hand van de meest actuele CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381, 2018). Qua uitgangspunten geeft het GVVP de gebiedskenmerken 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Bij deze uitgangspunten wordt aangesloten.

Verkeersstudie Buitenland van Rhooon

In opdracht van de Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhooon UA heeft Goudappel Coffeng een overkoepelende verkeersstudie uitgevoerd (26 september 2020). Daarin wordt het effect onderzocht van de ontwikkeling Buitenland van Rhooon tot recreatiegebied voor 1,25 tot 3,3 miljoen bezoekers per jaar op verkeer en parkeren. Het totaal aantal bezoekers dat in het hele gebied wordt verwacht op termijn is 1,25 tot 3,3 miljoen over een heel jaar, wat correspondeert met 8.000 tot 22.000 bezoekers gedurende een piekdag voor het gehele plangebied. In de rapportage komt ook de ontwikkeling Graaf van Portland aan bod, waarbij een interview met de initiatiefnemer van het horecapunt als input heeft gediend. Daarom worden enkele conclusies en aanbeveling uit de verkeersstudie van Goudappel Coffeng genoemd ter onderbouwing van deze paragraaf. Naar aanleiding van de laatste inzichten zijn bepaalde uitgangspunten gewijzigd, 1.200 bezoekers is gewijzigd naar 600 á 700 bezoekers op een piekdag en 320 mvt/etmaal is gewijzigd naar 190 verkeersbewegingen (95 mvt/etmaal).

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De projectlocatie is gelegen aan de Koedood. Samen met de Essendijk vormt de Koedood een belangrijke verbinding van het gebied Buitenland van Rhooon. De Koedood is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. De weg is circa 4,5 meter breed en beschikt aan weerszijden over verstevigde bermen.

In oostelijke richting leidt de Koedood naar de Zuider Carnisseweg, deze weg maakt Barendrecht en aansluitingen op de rijksweg A29 bereikbaar. In noordwestelijke richting kan via de Essendijk het gebied Buitenland van Rhooon worden bereikt en via de Korte Koedoodsedijk het westen van Barendrecht.

Langzaam verkeer

Op de Koedood zijn geen aparte voorzieningen voor fietsers of voetgangers aanwezig. Langzaam verkeer deelt de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Ten oosten van de projectlocatie, in het verlengde van de Gaatkensbult, is vanaf de Koedood een fiets- en wandelpad richting Barendrecht te bereiken. In het gebied Buitenland van Rhooon zijn eveneens verschillende fiets- en wandelpaden aanwezig.

Openbaar vervoer

Op <1 km loopafstand van de projectlocatie ligt de tramhalte Opstelspoor Carnisselande in Barendrecht. Aldaar halteert tramlijn 25, die rijdt van Barendrecht Carnisselande via Rotterdam Zuid, Centrum, Rotterdam Centraal, de Schieweg en het Sint Franciscus Gasthuis naar Schiebroek. De tramlijn vormt daarbij een belangrijke verbinding tussen Noord en Zuid.

Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een horecavoorziening met daarnaast activiteiten als zaalverhuur, een bed & breakfast, een winkeltje voor streekproducten en een infopunt voor het achterliggende Buitenland van Rhooon. Ook wordt er ruimte geboden voor recreatieve activiteiten als excursies, workshops en tochten. Het is de bedoeling dat de horecavoorziening als entreepunt voor het Buitenland van Rhooon dient, maar ook als vertrekpunt voor de andere recreatieve gebieden in de buurt.

Bovenstaande activiteiten zorgen voor een parkeerbehoefte die dient te worden opgevangen. In de Verkeersstudie Buitenland van Rhooon wordt genoemd dat de ondernemer 200 bezoekers per dag verwacht te trekken op gemiddelde werkdagen. Op zondag worden tijdens het hoogseizoen zo'n 600 tot 700 bezoekers verwacht, aldus de bijgestelde verwachting van de initiatiefnemer. In eerdere uitspraken is de initiatiefnemer uitgegaan van 1.200 bezoekers op een zondag in het hoogseizoen, maar dit is bij nader inzien te hoog ingeschat. Op basis van verblijfsduur en aanwezigheidspercentages resulteert dat volgens de CROW-parkeernormen die de gemeente Albrandswaard hanteert in een parkeerbehoefte van minimaal 40 parkeerplaatsen.

Figuur 4.1 geeft een berekening van de parkeerbehoefte op basis van de meest recente CROW-kencijfers (zie toetsingskader). De kencijfers hebben een bandbreedte. Conform deze kencijfers ligt de parkeerbehoefte tussen de 40 (minimaal) en 49 (maximaal) parkeerplaatsen. Kanttekening hierbij is dat de CROW kencijfers rekening houden met een hoog autogebruik, terwijl de horeca voor een deel gericht is op wandelaars/fietsers in het gebied. Een gedeelte van de 'bezoekers' zal niet van ver komen, maar woont in de buurt van het projectgebied. Dit leidt naar verwachting tot een autogebruik van ongeveer 40%. Daarmee zal de daadwerkelijke parkeerbehoefte wellicht wat lager liggen dan in figuur 4.1 is berekend op basis van de globale CROW-kencijfers.

Functie	Categorie CROW	BVO (m2)	Parkeernorm			Parkeerbehoefte		
			minimaal	gemiddel	maximaal	minimaal	gemiddel	maximaal
Restaurant (75 personen)	Restaurant	160	14	15	16	22,4	24	25,6
Zaal (50 personen)	Congresgebouw	80	6	8,5	11	4,8	6,8	8,8
Keuken + opslag	Restaurant	65	14	15	16	9,1	9,75	10,4
Toiletten	Kantoor met balie	30	3,3	3,55	3,8	0,99	1,065	1,14
Kantoor/infopunt	Kantoor met balie	50	3,3	3,55	3,8	1,65	1,775	1,9
Bed&Breakfast	Hotel 4*, per 10 kamers	90	7	7,5	8	1,4	1,5	1,6
Terras		200				nvt	nvt	nvt
Bijgebouw		200				nvt	nvt	nvt
Totaal (afgerond)		675 (exclusief terras)				40	45	49

Figuur 4.1 Parkeerbehoefte beoogd programma

Ondanks dat de parkeerbehoefte naar alle waarschijnlijkheid lager zal uitvallen wil de horecavoorziening wel voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte, om de druk op de nabijgelegen parkeerplaats niet te verhogen. Volgens bovenstaande parkeerberekening dienen er minimaal 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er worden in totaal 42 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 geschikt voor mindervaliden. Zie voor de parkeerindeling ook figuur 2.3.

Door te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldoende parkeergelegenheid geboden om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op te vangen. Het aspect parkeren leidt daarmee niet tot knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie en –afwikkeling

Zoals hierboven beschreven komen tijdens drukke weekenden naar schatting 95 personen per weekenddag als bestuurder van een personenauto naar de projectlocatie. De extra verkeersgeneratie per etmaal is daarmee 190 motorvoertuigbewegingen per etmaal (heen en terug). In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit grasland en trekt deze geen verkeer aan.

In de Verkeersstudie Buitenland van Rhooon is onderzocht of de bestaande wegenstructuur de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van Buitenland van Rhooon naar behoren kan afwikkelen. Daarbij is eveneens rekening gehouden met de verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling van Graaf van Portland. Op basis van de huidige verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat een aantal wegen in het gebied al tegen de maximumcapaciteit aanzitten. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de problematiek toe op de Essendijk, Korteweg en Oudeweg. Voor deze wegen worden een aantal infrastructurele maatregelen aanbevolen om de capaciteit te verhogen.

De Koedood blijkt in zijn huidige vormgeving voldoende capaciteit te hebben om de verwachte verkeersaantallen te kunnen verwerken. Daar komt bij dat de ontwikkeling Graaf van Portland met 190 mvt/etmaal op een drukke dag maar in beperkte mate bijdraagt aan de totale verkeerstoename ten behoeve van Buitenland van Rhooon (5.122 mvt/etmaal bij 1,25 miljoen bezoekers per jaar en 14.020 mvt/etmaal bij 3,3 miljoen bezoeker per jaar). Dat is slechts 1,5% tot 3% van het totaal aantal verkeersbewegingen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op zichzelf niet tot knelpunten zal leiden met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer. In het kader van de overkoepelende ontwikkeling Buitenland van Rhooon zijn op enkele wegen in het gebied wel maatregelen noodzakelijk om de verwachte verkeersaantallen in goede banen te leiden. Meer hierover is te lezen in de overkoepelende verkeersstudie van Goudappel Coffeng een (26 september 2020), waar overigens nog uit werd gegaan van 320 mvt/etmaal (op basis van 1.200 bezoekers op een piekdag).

Afwijking projectgebied

De afwijking van het projectgebied resulteert voor het aspect verkeer en parkeren niet in een andere uitkomst.

Conclusie

De bereikbaarheid van de projectlocatie is voor de verschillende modaliteiten is goed. De parkeerbehoefte van Graaf van Portland wordt geheel op eigen terrein opgevangen. De verwachte verkeerstoename ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt zonder problemen afgewikkeld op het omliggende wegennet. In het kader van de overkoepelende ontwikkeling Buitenland van Rhooon zijn op enkele wegen in het gebied wel maatregelen noodzakelijk om de verwachte verkeersaantallen in goede banen te leiden. Het aspect verkeer en parkeren staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.1 - Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen met circa 190 mvt/etmaal toenemen (zie paragraaf 4.1). Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	95
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1 - uitkomsten NIBM-tool

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Koedood (rekenpunt 15943411). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 21.5 µg/m³ voor NO₂, 19.0 µg/m³ voor PM₁₀ en 11.7 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 7 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afwijking projectgebied

De afwijking van het projectgebied resulteert voor het aspect luchtkwaliteit niet in een andere uitkomst.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied. Ter plaatse van het projectgebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zuid-Holland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

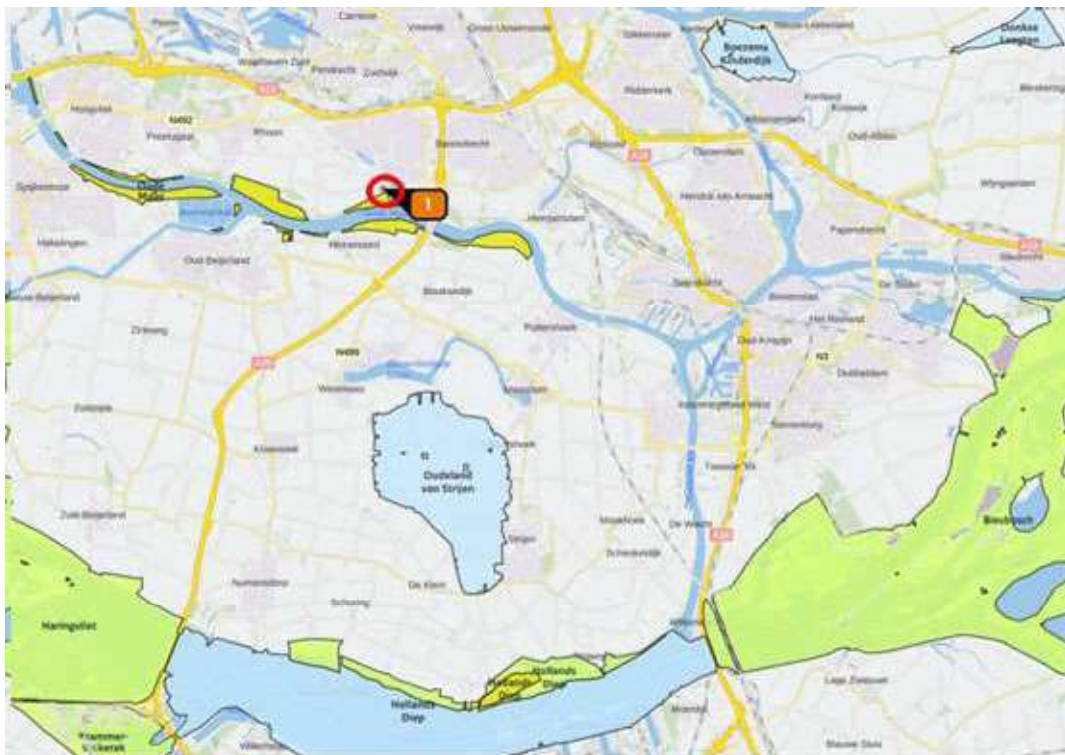
Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oude Maas en is gelegen op circa 70 m afstand ten westen van het projectgebied. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebieden betreffen Krammer-Volkerak en de Biesbosch op circa 17 km. De ligging van het projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Gezien de beperkte ontwikkeling en ligging buiten Natura 2000-gebieden kunnen directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Om ook vermessing/verzuring uit te kunnen sluiten is stikstofonderzoek uitgevoerd die is toegevoegd in Bijlage 1. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten.

Wel maakt het projectgebied onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie is verantwoordelijk voor het beleid binnen de NNN-gebieden. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie wenselijk is en geen afbreuk doet aan het NNN.

Soortenbescherming

Om de effecten van de ontwikkeling met betrekking tot soortenbescherming te bepalen is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 2.

Vogels

Het projectgebied is geschikt als locatie voor broedvogels. Aan te raden is om niet tijdens het broedseizoen te starten met de werkzaamheden, maar voorafgaand aan dit seizoen te starten om vogels niet tot broeden te laten komen in het gebied. Indien er tijdens het broedseizoen wordt gestart met de werkzaamheden dient een ecooloog vast te stellen dat er geen verstoring plaats vindt van broedvogels. Verder is het gebied geschikt als foerageergebied van diverse beschermde soorten als uilen, ooievaars en roofvogels, echter is dit niet essentieel foerageergebied door de naastgelegen weilanden en natuurgebieden. Een ontheffing op de Wnb is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

In het projectgebied zijn geen opstallen en bomen aanwezig. De aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen in het projectgebied wordt uitgesloten. Wel staat er aan de rand van het projectgebied een geschikte schuur. Dit valt echter buiten de verstoringssfeer van de werkzaamheden. Er is potentieel foerageergebied aanwezig voor de vleermuizen, echter is dit niet essentieel foerageergebied door de naastgelegen weilanden en natuurgebieden. Geadviseerd wordt om de (bouw)verlichting aan te passen op de aanwezigheid van vleermuizen. Dit houdt in dat er in de schemer en nacht geen (bouw)verlichting wordt gebruikt om verstoring van het foerageergebied van vleermuizen te voorkomen. Op deze manier kan redelijkerwijs worden voorkomen dat de vleermuizen verstoord worden. Nader onderzoek is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en overige fauna

Er zijn tijdens het veldbezoek geen (beschermde) zoogdieren, amfibieën, reptielen of vissen of sporen daarvan waargenomen. Op grond van verspreidingsgegevens en vanwege het aanwezige biotoop hoeft geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van grondgebonden beschermde zoogdieren, vissen of overige (ongewervelde) fauna. Voor amfibieën en reptielen ontbreekt het aan een geschikt biotoop.

Flora

Op grond van de waarneming tijdens het veldbezoek en verspreidingsgegevens hoeft geen rekening te worden gehouden met beschermde flora. Nader onderzoek naar soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met broedende vogels door buiten het broedseizoen te bouwen of te voorkomen dat vogels in het projectgebied gaan broeden. Ook is de zorgplicht voor wilde dieren/planten onverkort van kracht.

Gezien de beperkte ontwikkeling en ligging buiten Natura 2000-gebieden kunnen directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Het projectgebied maakt wel onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie is verantwoordelijk voor het beleid binnen de NNN gebieden.

4.4 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Afwijking projectgebied

In het rapport voor externe veiligheid is reeds rekening gehouden met het correcte projectgebied.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

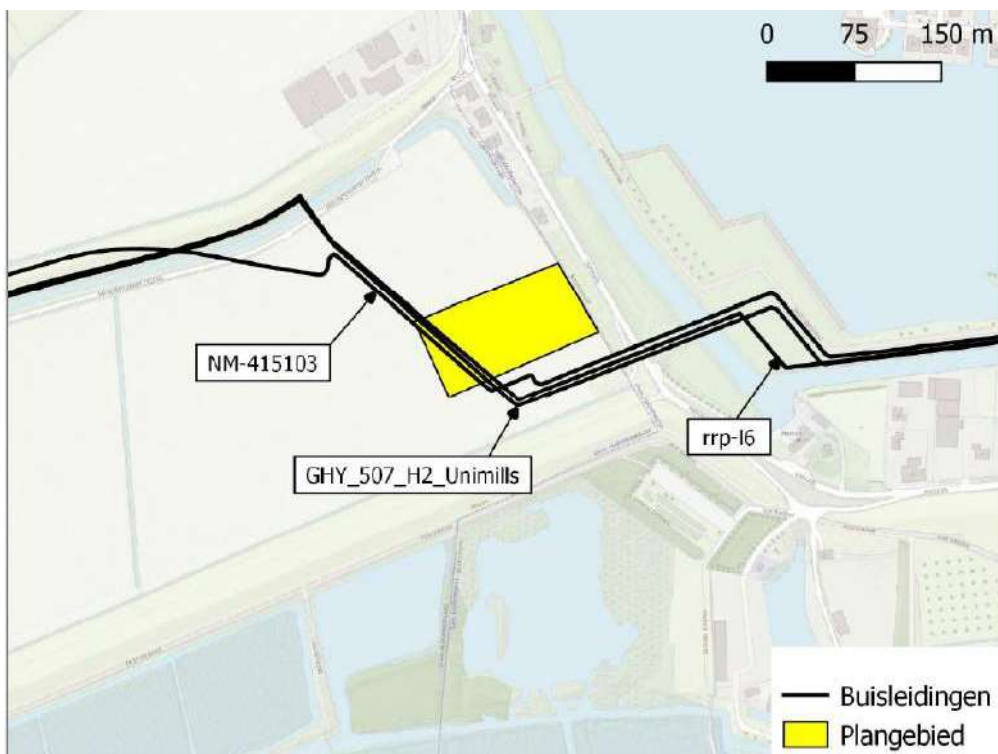
In de omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het projectgebied.

Vervoer over weg, spoor en water

Nabij het projectgebied bevindt zich een aantal transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het gaat hier om de rijksweg A15, het spoortraject Barendrecht vork – Rotterdam Waalhaven Zuid en het vaarwegtraject Oude Maas. Het projectgebied ligt buiten de 200 meter zone van deze risicobronnen maar wel binnen het invloedsgebied. Gezien de beperkte toename van de personendichtheid in het gebied en de grote afstand tot deze risicobronnen wordt geen significante toename van het groepsrisico verwacht. Er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, per spoor of over water. Het plangebied ligt wel binnen de invloedsgebieden van de hogedruk gasleiding NM-415103 van de NAM, buisleiding GHY_507_H2_Unimills van Air Products en buisleiding rrp-16 van N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (K1-leiding). De ligging van de buisleidingen ten opzichte van het projectgebied is weergegeven in figuur 4.3.

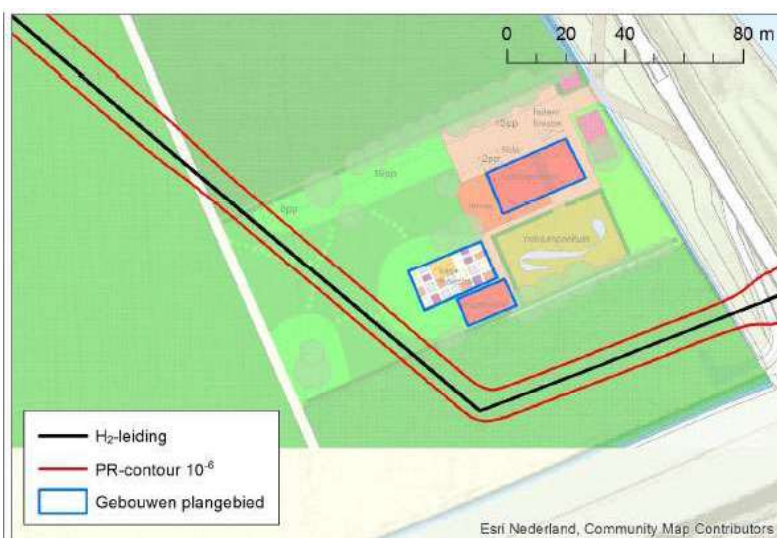


Figuur 4.3 Ligging projectgebied ten opzichte van buisleidingen

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de buisleidingen heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidsrisico's (bijlage 3) . De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven.

Waterstofleiding

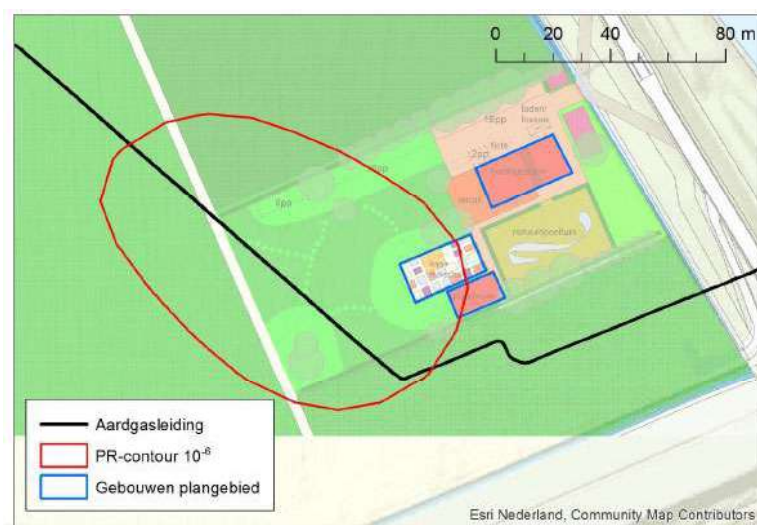
In zowel de huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico is daarmee lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In figuur 4.4 is de berekende PR 10^{-6} contour weergegeven. Uit de figuur wordt duidelijk dat er geen bebouwing binnen de PR 10^{-6} contour ligt. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.4 Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} waterstofleiding (rode lijnen).

Hogedruk aardgasleiding

In de huidige situatie is er geen sprake van een groepsrisico. In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe tot 0.018 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is daarmee lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In figuur 4.5 is de berekende PR 10^{-6} contour weergegeven. Uit de figuur wordt duidelijk dat de kas/moestuun en het bijgebouw gedeeltelijk binnen de PR 10^{-6} contour liggen.



Figuur 4.5 Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} hogedruk gasleiding (rode lijn).

K1-leiding

In zowel de huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico is daarmee lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In figuur 4.6 is de berekende PR 10^{-6} contour weergegeven.



Figuur 4.6 Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} hogedruk K1-leiding (rode lijnen).

Uit de figuur 4.5 en 4.6 wordt duidelijk dat de kas/moestuin en het bijgebouw gedeeltelijk binnen de PR 10^{-6} contouren van de hogedruk gasleiding en de K1-leiding liggen. De normstelling voor het plaatsgebonden risico gaat voor nieuwe situaties uit van een grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr voor kwetsbare objecten, dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarden. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde, dit betekent dat om gewichtige redenen daarvan mag worden afgeweken.

In het ontwerp is er voor gekozen om de kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten zover mogelijk van de buisleidingen te situeren en buiten de PR 10^{-6} contouren. Het bijgebouw (bestemd voor opslag) en de kas/moestuin zijn geen verblijfsruimten en zijn daarmee geen kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object. Een nadere beschouwing van risicoreducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de hiervoor genoemde buisleidingen, de rijksweg A15, het spoortraject Barendrecht vork – Rotterdam Waalhaven Zuid en vaarwegtraject Oude Maas dient het groepsrisico te worden verantwoord. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten groepsrisico, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Groepsrisico

Uit berekeningen die zijn uitgevoerd vanwege de ligging in het invloedsgebied van de buisleidingen blijkt dat het groepsrisico in de beoogde situatie onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

Uit de bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het projectgebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten. Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied via de Koedood ontsloten. Vanuit deze aanvalswegen kan in zowel noordelijke en zuidelijke richting van het plangebied worden ontsloten. Via deze aansluitingen kunnen de hulpdiensten tevens het plangebied bereiken en kan van de bron af gevlucht worden. Gelet op het bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen.

Zelfredzaamheid

Het uitgangspunt is dat de meerderheid van de aanwezige personen binnen het projectgebied zelfredzaam zullen zijn. De mogelijk aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als minder zelfredzame personen. Er wordt van uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid kan het hulpsysteem 'Hartveilig Wonen' worden gehanteerd, waarbij vrijwilligers kunnen worden opgeroepen om iemand te reanimeren in afwachting van een ambulance.

De zelfredzaamheid kan worden verbeterd door extra bouwkundige en organisatorische maatregelen te treffen:

1. Voor toxische scenario's is het nieuwe gebouw een uitstekende schuilplaats mits tijdig de ventilatiesystemen worden afgezet en de ramen en deuren worden gesloten. Bij het brandpaneel dient een hoofdschakelaar te zitten om de mechanische ventilatie uit te kunnen zetten.
2. De luchtdichtheidseisen van het Bouwbesluit maken het mogelijk de schuilplaats circa 4 uur te gebruiken.
3. Een goede interne noodprocedure op te laten stellen en de beide scenario's zoals genoemd jaarlijks te beoefenen.

Conclusie

Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen binnen het PR 10^{-6} van omliggende risicobronnen. Daarnaast blijkt uit berekeningen die zijn uitgevoerd vanwege de ligging in het invloedsgebied van de buisleidingen dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Gezien de beperkte toename van de personendichtheid in het gebied en de grote afstand tot de risicobronnen de rijksweg A15, het spoortraject Barendrecht vork – Rotterdam Waalhaven Zuid en vaarwegtraject Oude Maas wordt ten aanzien van deze risicobronnen geen significante toename van het groepsrisico verwacht. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het projectgebied als voldoende kan worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de boogde ontwikkeling niet in de weg. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5 Kabels en leidingen

Toetsingskader kabels & leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensie brandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek

Ten westen van het projectgebied is een waterstofleiding, gasleiding en een olieleiding gelegen. Hierop is bij het aspect externe veiligheid nader ingegaan. Daarnaast zijn in de directe omgeving geen hoogspanningsverbindingen gelegen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

4.6 Archeologie

Beleid en normstelling

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen met als uitgangspunt: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek

In het bestemmingsplan 'Buitenland van Rhoon 2021' dat wordt opgesteld voor het gebied waar het projectgebied deel van uit gaat maken geldt een 'Waarde - Archeologie 1'. Dit betekent dat er bij grondwerkzaamheden (inclusief heien) vanaf een oppervlakte groter dan 200 m² en een diepte dieper dan 1 meter onder het maaiveld er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om altijd eerst in contact te treden met de gemeente voor het archeologisch onderzoek wordt opgestart.

De meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming blijft altijd van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

Afwijking projectgebied

De afwijking van het projectgebied resulteert voor het aspect archeologie niet in een andere uitkomst.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in grondwerkzaamheden groter dan 200 m². Onbekend is of er grondwerkzaamheden of heien plaats vindt dieper dan 1 meter. Geadviseerd wordt om zodra alle bouwplannen bekend zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen contact op te nemen met de gemeente om afstemming te zoeken omtrent eventueel archeologisch onderzoek. Indien archeologisch onderzoek is vereist dan dient dit bij de aanvraag van de omgevingsvergunning uitgevoerd te worden.

4.7 Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in de Portlandpolder. Deze is in 1769 ingepolderd. De locatie kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend in het geldende bestemmingsplan. Met de uitwerking van het plan is voorts rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan, waarin wordt aangegeven hoe bebouwing op de desbetreffende locatie gewenst is. Er is voor de planlocatie gekozen voor een hallenhuis boerderij. Dit is de in het gebied oudste voorkomende boerderij.

Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden, structuren of landschappen.

4.8 Bodemkwaliteit

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Onderzoek

Op de locatie heeft in november 2020 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, zie Bijlage 5. Door middel van een verkennend milieukundig vooronderzoek en veldonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond alsmede het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het perceel altijd in gebruik is geweest als agrarisch weiland. In het westen van het plangebied is in 1984 een watergang gedempt. Verder is uit het vooronderzoek niet gebleken dat er verontreinigingen mogen worden verwacht anders dan bestrijdingsmiddelen (OCB's) in de toplaag, gezien het agrarisch gebruik van de locatie. De omgevingsdienst (DCMR) kon vanwege de COVID-situatie niet bij haar archief om te controleren of er mogelijk asbest aanwezig is in de bodem. Hierdoor zijn twee eerdere onderzoeken en een saneringsplan uit 1998 op locatie niet toegankelijk gebleken. Dit waren onderzoeken ter voorbereiding op de aanleg van een toekomstige leidingstraat. Verdere details van de onderzoeken alsmede voor welke stof gesaneerd is, zijn niet bekend. Er wordt aangenomen dat het saneringsplan is uitgevoerd. De leidingstraat is overigens nog steeds aanwezig.

Op basis van de onderzoeksresultaten uit het veldonderzoek kunnen de volgende conclusies worden vastgesteld:

- in de boven- en ondergrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen;
- visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met OCB's;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en streefwaarde van het grondwater dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in het perceel, volgens IDDS, niet noodzakelijk is.

IDDS geeft aan in voldoende mate een beeld te hebben verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake de bestemmingswijziging worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing zijn verbonden.

Doordat het onderzoek steekproefsgewijs is uitgevoerd valt niet uit te sluiten dat er plaatselijk sprake kan zijn van een afwijkende bodemopbouw. Ook zijn er mogelijk nog voormalige watergangen en bebouwing in de bodem aanwezig. Indien op de locatie graafwerkzaamheden worden uitgevoerd wordt derhalve aanbevolen om alert te blijven op plaatselijke afwijkingen in de bodem die kunnen wijzen op eventuele bodemverontreiniging.

Afwijking projectgebied

Een deel van het plangebied is niet onderzocht in bovenstaand bodemonderzoek. Gelet op de locatie die niet onderzocht is (merendeels op locatie van de gasleidingen) en de resultaten uit het bodemonderzoek is het aannemelijk dat er ook in het niet onderzochte deel slechts sprake is van lichte bodemverontreiniging.

Conclusie

De grond is hooguit licht verontreinigd met OCB's, kobalt en nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De gevonden verontreinigingen zijn dermate minimaal dat het aspect bodem geen belemmering voor de vormt voor de realisatie van het project.

4.9 Explosievenonderzoek

Toetsingskader

Verspreid over Nederland ligt nog diverse munitie uit de tweede wereldoorlog. Bij het spontaan aantreffen bestaat een verhoogd veiligheidsrisico vanwege ontploffingsgevaar. Om dit risico te beperken wordt er vooraf bureauonderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE).

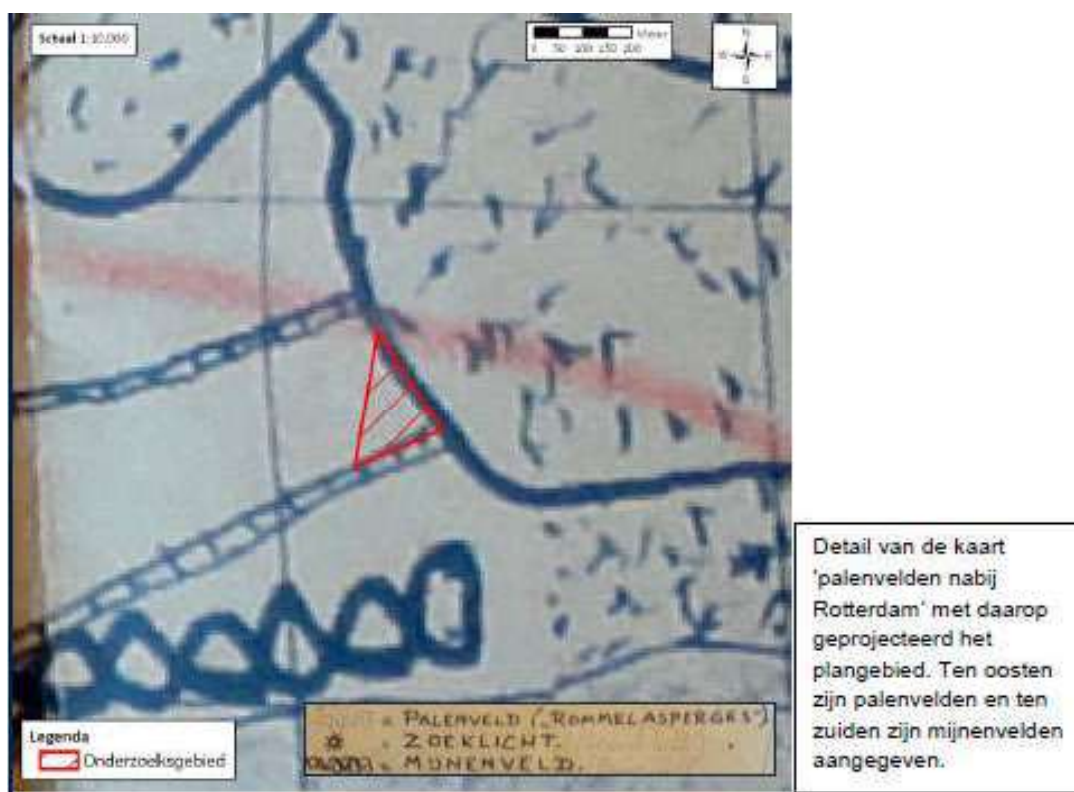
Op een onderzoek naar CE is diverse wet- en regelgeving van toepassing. Het gaat dan om:

- Arbeidsomstandighedenwet, -besluit en -regeling;
- Gemeentewet
- Werkveld specifiek certificatieschema voor het systeemcertificaat opsporen conventionele explosieven;
- Wet wapens en munitie;
- Rijksfinanciëring.

Onderzoek

Aan de hand van bureauonderzoek wordt onderzocht of er in het plangebied sprake is van de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Dit onderzoek bestaat uit twee delen. In de eerste fase, het indicatieonderzoek, wordt onderzocht of er oorlog gerelateerde handelingen of gebeurtenissen te achterhalen zijn, die duiden op de mogelijke aanwezigheid van CE in het onderzoeksgebied. In de tweede fase, het contra-indicatieonderzoek, is nagegaan of er naoorlogse bodemactiviteiten achterhaald kunnen worden die zorgen voor een risico verlagend profiel van het onderzoeksgebied.

Uit de eerste fase van het onderzoek blijkt dat er in de omgeving van het gebied palenvelden en mijnevelden aanwezig zijn. In het projectgebied zelf is er in het bronnenmateriaal geen sprake van de aanwezigheid van deze objecten.



Figuur 4.7 - overzichtskartaal palen- en mijnevelden rond het projectgebied (bron: archief M.M.O.D.)

In de tweede fase van het onderzoek blijkt dat er in het onderzoeksgebied enkele veranderingen zijn doorgevoerd. Uit historische gegevens omtrent de aangelegde ondergrondse infrastructuur valt op te maken dat er in delen van het onderzoeksgebied leidingen zijn gerealiseerd, waarvan gesteld kan worden dat deze door middel van bodemroerende werkzaamheden tot stand zijn gekomen.

Aangenomen kan worden dat men eventueel aangetroffen CE bij bovengenoemde werkzaamheden heeft gemeld en dat deze daarvoor voorgeschreven wijze zijn verwijderd en vernietigd. De achterhaalde naoorlogse werkzaamheden vormen daardoor contra-indicaties op het nader vast te stellen risicoprofiel.

Uit het indicatieonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen feitelijk herleidbare gegevens achterhaald zijn waaruit blijkt dat de onderzoekslocatie bij oorlogshandelingen of militaire activiteiten betrokken is geweest. Op basis van het contra-indicatieonderzoek is vastgesteld dat er binnen de onderzoekslocatie ondergrondse infrastructuur in de vorm van leidingen is gerealiseerd. Op basis van deze onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het projectgebied 'niet verdacht' wordt van conventionele explosieven.

Conclusie

Op basis van het onderzoek naar conventionele explosieven kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden in het projectgebied op reguliere wijze kunnen worden uitgevoerd.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Het restaurant betreft geen milieugevoelige functie. Het gebied waarin de ontwikkeling plaats vindt kan worden getypeerd als een rustig buitengebied.

In de buurt van het projectgebied liggen enkele woningen, een boerderij, akkers, een gemaal en een haventje met bedrijfsfunctie. Het restaurant met daarnaast activiteiten, verhuur en overnachtingen dient op basis van de VNG-publicatie *'Bedrijven en Milieuzonering'* een richtafstand aan te houden van 10 meter op het gebied van geur en geluid ten opzichte van milieugevoelige objecten, zoals woningen. De afstand van de woningen tot het restaurant bedraagt meer dan 10 meter.

Afwijking projectgebied

De afwijking van het projectgebied resulteert voor het aspect bedrijf en milieuzonering niet in een andere uitkomst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het restaurant met daarnaast activiteiten, verhuur en overnachtingen geen negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat op de locatie. Er wordt voldaan aan de richtafstanden tot milieugevoelige objecten, zoals woningen. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Water

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkelingen.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak, binnen de bebouwde kom, van 500 m² of meer, moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Buiten de bebouwde kom is een vergunning noodzakelijk vanaf 1.500 m². Voor een toename aan verhard oppervlak moet 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de verharding toeneemt.

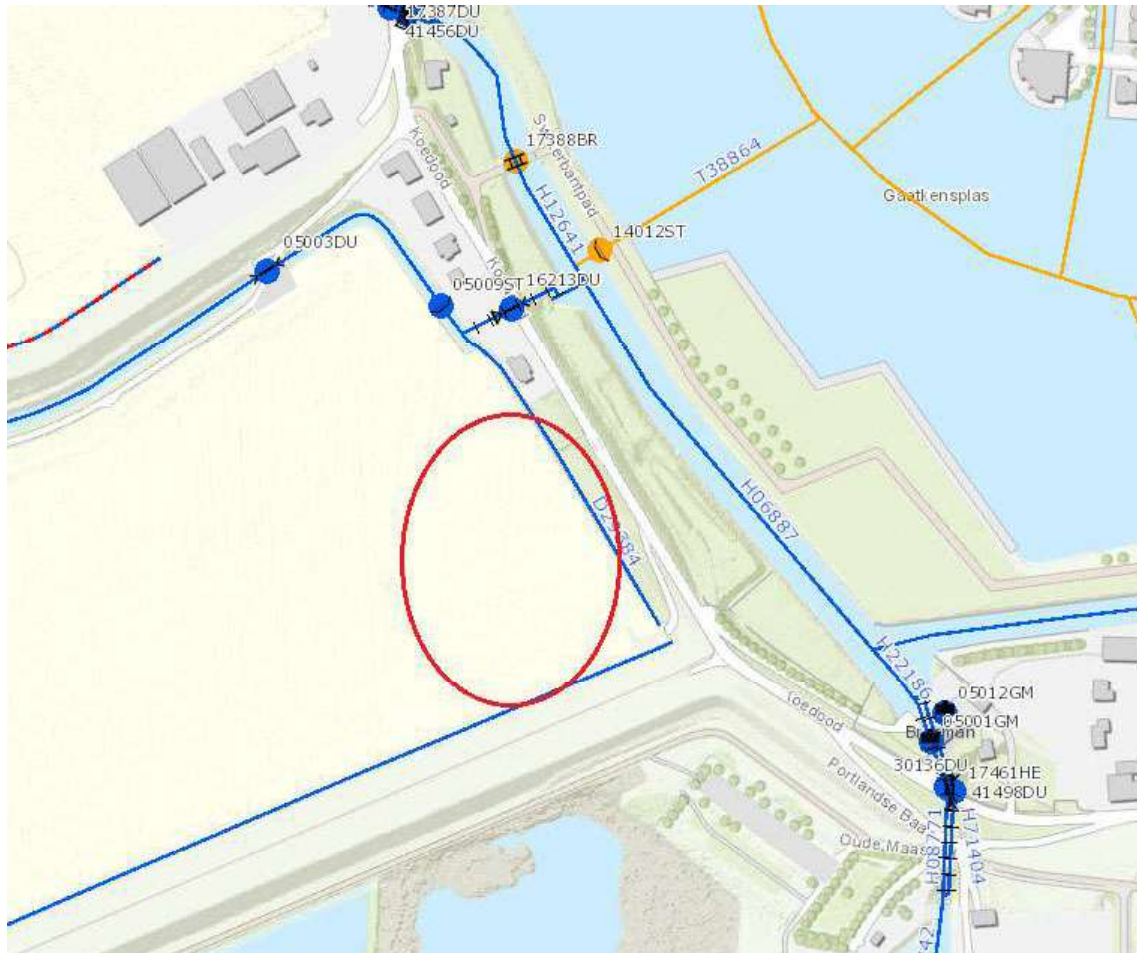
Onderzoek

Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de weg de Koedood en bestaat in de huidige situatie uit gras-/hooiland. De grond is tevens in gebruik als materialendepot. De bodem bestaat uit kalkrijke poldervaaggronden gelegen op lichte klei. In de directe omgeving van het projectgebied is sprake van grondwatertrap Vb met een gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 25 en 40 centimeter en een laagste grondwaterstand tussen de van meer dan 1,2 meter beneden het maaiveld. Het maaiveld ligt op gemiddeld 70 centimeter onder NAP.

Waterkwantiteit

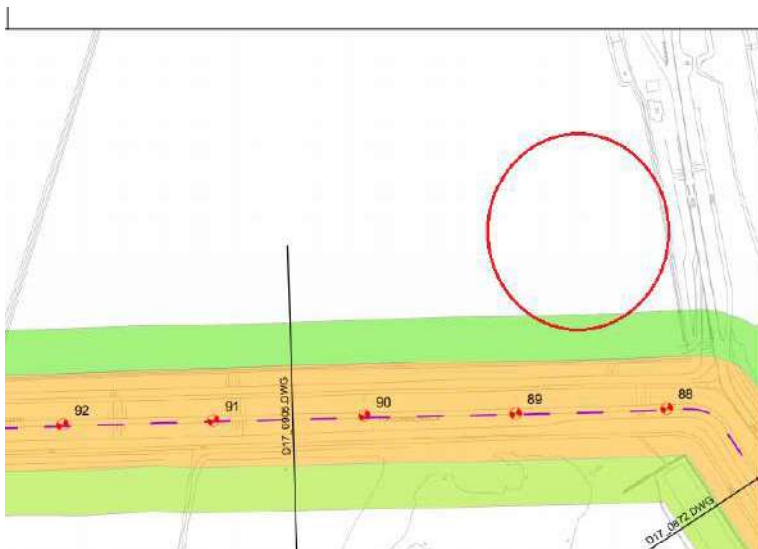
Ten oosten en ten zuiden van het projectgebied liggen twee watergangen. Ten oosten ligt watergang D29348 en ten zuiden ligt watergang D8210. Het gaat in beide gevallen om dijksloten. De sloten zijn in onderhoud bij het waterschap. Rond beide watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter.



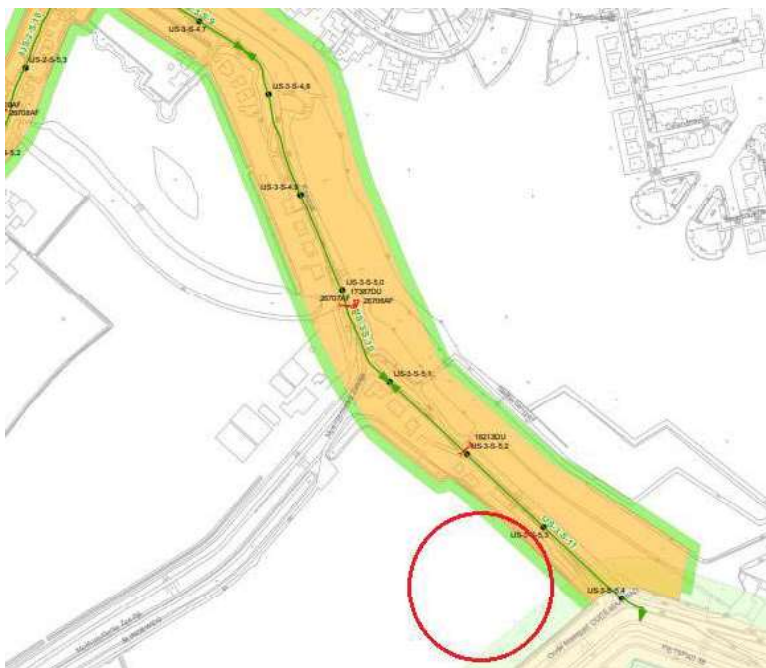
Figuur 4.8 Uitsnede Legger wateren en kunstwerken (waterschap Hollandse Delta)

Veiligheid en waterkeringen

Ten zuiden van het projectgebied is een kern- en beschermingszone van de primaire kering de Portlandse Zeedijk gelegen (figuur 4.9). Het projectgebied grenst ten oosten aan de beschermingszone van de waterkering de Koedood. De Koedood is een regionale waterkering (figuur 4.10).



Figuur 4.9 - uitsnede legger primaire waterkeringen met in rood omcirkelt het projectgebied (waterschap Hollandse Delta)



Figuur 4.10 legger regionale waterkeringen (bron: Waterschap Hollandse Delta)

Afvalwaterketen en riolering

In de huidige situatie is de locatie niet aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

In de voorgenomen ontwikkeling neemt het saldo verhard oppervlak toe door de bouw van het restaurant en de bijbehorende erfverharding. De oppervlakteverharding neemt met 2.000 m² toe. Voor een toename in verharding dient 10% gecompenseerd te worden door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. De voorkeursvolgorde ten aanzien van het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening betreft: nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename, nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied, nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

In figuur 4.11 is een voorstel voor watercompensatie gedaan. Hierbij wordt 80 m² in de natuurspeeltuin gecompenseerd en 120 m² door verbreding van de watergang ten noorden van het projectgebied.



Figuur 4.11 voorstel voor 200 m² aan watercompensatie (80 in de natuurspeeltuin en 120 naast de watergang in het noorden van het projectgebied)

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Er is een omgevingsvergunning nodig voor de werkzaamheden gelegen in de beschermingszone van de waterkeringen. Het gaat dan respectievelijk om de Portlandse Zeedijk en de Koedood. Ondanks dat een deel van het projectgebied ligt binnen de beschermingszone van deze primaire en regionale waterkering

wordt hier binnen geen bebouwing mogelijk gemaakt. Het bouwvlak is gelegen buiten de beschermingszones van deze waterkeringen. Een omgevingsvergunning voor werkzaamheden in de beschermingszone van een waterkering is voorsnog niet nodig.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Er dient een vergunning te worden aangevraagd om werkzaamheden te mogen uitvoeren in de beschermingszone van de waterkeringen.

Afwijking projectgebied

De afwijking van het projectgebied resulteert voor het aspect bedrijven en milieuzonering niet in een andere uitkomst.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een beperkt negatief gevolg voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het plan zorgt voor een beperkte toename in verharding. Hierdoor heeft het plan een beperkt negatief effect op de waterbalans. De verhardingstoename bedraagt met 2.000 m² aan verharding meer dan 1.500 m² waaronder geen water gecompenseerd hoeft te worden. Het is dan ook noodzakelijk voor minimaal 200 m² aan watercompensatie uit te voeren. Dit gebeurt in en rond het projectgebied. Mochten er later toch werkzaamheden plaatsvinden gelegen in de beschermingszone van de waterkering dan dient een vergunning aangevraagd te worden. Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient sowieso een vergunning aan te worden gevraagd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Deze ontwikkeling is meegenomen in de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling die geschreven wordt voor de gehele gebiedsontwikkeling en het bestemmingsplan 'Buitenland van Rhooen 2021'. De oprichting van een restaurant is daarnaast op zichzelf niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Met de gemeente Albrandswaard is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat de eventuele uitkeerde (tegemoetkomingen in) planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro wordt de ontwerp-omgevingsvergunning aan de gebruikelijk overleginstanties toegestuurd. Dit is gelijktijdig gebeurd met het bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021. Er zijn diverse reacties binnengekomen op het voorontwerp/vooroverleg. De reacties zijn voorzien van een beantwoording en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan Buitenland van Rhooon. De reacties hebben in zowel het bestemmingsplan als de ruimtelijke onderbouwing tot enkele wijzigingen geleid.

Voor de onderbouwingen zijn kort samengevat de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Evenementen zijn geschrapt uit de activiteiten.
- Aantal verwachte bezoekers is bijgesteld van 1.200 naar 600 á 700. De verkeersparagraaf en andere gerelateerde gegevens en paragrafen zijn hierop aangepast.
- De maximale bruto vloeroppervlakte is naar beneden aangepast. Ook de parkeerbehoefte is hierop aangepast.
- Er is een maximumterrasgrootte bepaald.
- De locatiekeuze is uitgebreider behandeld.
- Figuur 3.11 is vervangen, er stond een verkeerd aantal personen voor het restaurant in de figuur benoemd.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

