

Van: [redacted]@bar-organisatie.nl>

Verzonden: 06-01-2023 13:50

Aan: [redacted]@bar-organisatie.nl>

Onderwerp: overzichtstekening locaties soc. woningbouw AW

Dag [redacted]

Hierbij de tekening waarop locaties in AW, eventueel geschikt voor sociale woningbouw (maar ook voor flexwonen) zijn aangegeven. Andere stukken t.b.v. op 19-01-2023 gepland overleg stuur ik nog.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4, | 3161 KP Rhoon

Gebiedsontwikkeling haalbaarheid | Ruimtelijke ontwikkeling

Tel : [redacted] | E-mail : [redacted]@bar-organisatie.nl



Gemeente
Albrandswaard

Regiekaarten Albrandswaard

Sociale woningbouw

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Albrandswaard

Bezoekadres: Viaductweg 1, Rhoon

Postadres: Postbus 1000, 3160 GA Rhoon

Telefoon: 010 506 11 11

E-mail: info@gemeentehuis.albrandswaard.nl

Internet: www.albrandswaard.nl

Opgesteld door:

BAR-organsiatie:

Inhoud

INLEIDING	4
LEESWIJZER.....	6
ALGEMENE TOELICHTING	7
POLDER ZWAARDIJK	10
POLDER MOLENDIJK-NOORD	12
KRUISDIJK.....	14
POLDER KIJVELANDEN	16
ANTES TERREIN	18
POLDER ALBRANDSWAARD	20
RAND VAN RHOON	22
MATRIX	24



Gemeente
Albrandswaard

Regiekaarten Albrandwaard

Sociale woningbouw

Inleiding



Zoeklocatiesstudie woningbouw
Sociale woningen in goede verhouding met andere categorie.



Onderzochte locaties Albrandswaard

Leeswijzer

In de regiekaarten voor Albrandswaard is op hoofdlijnen aangegeven óf en hoe woningbouwontwikkeling in de verschillende zoekgebieden tot de mogelijkheden kan behoren. Daarbij hebben we gekeken naar aspecten die het bouwen van woningen bemoeilijken: hindercontouren, veiligheidszones, beschermde gebieden, beleidsuitspraken hogere overheden, enzovoorts.

Er is gebruik gemaakt van generieke data. Er is geen specifiek onderzoek gedaan in het kader van deze studie naar bovenstaande aspecten. Onder andere om die reden, hebben we de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling behoudend ingeschat.

In de aangegeven gebieden verwachten we vooralsnog geen grote problemen om te komen tot woningbouw, enkel voor de onderzochte aspecten. Niet-onderzochte aspecten (zoals bodemkwaliteit of –gesteldheid, maar ook maatschappelijke en politieke acceptatie, betaalbaarheid en natuurlijk de eigendomsverhouding) kunnen als nog leiden tot het niet of slechts gedeeltelijk kunnen ontwikkelen van deze gebieden.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het ook niet zo is dat in de gebieden die nu aangemerkt worden als ‘niet te ontwikkelen’ helemaal geen woningbouw tot stand kan komen. Middels technische oplossingen is het bijvoorbeeld mogelijk om dichter bij geluidsbronnen als wegen, spoor of industrie te bouwen. Het ligt echter niet altijd voor de hand om dat te doen, op het moment dat andere locaties beter geschikt lijken te zijn en daarmee eerder ontwikkeld kunnen worden. De keuze voor ontwikkelingsgebieden dient daarom altijd in een bredere context bekeken te worden, waarbij de regiekaarten een goede eerste indicatie kunnen geven.

Algemene toelichting

Externe veiligheid

Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) is de kans dat een onbeschermd persoon op een bepaalde plek komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit is een harde contour waarbij de wet verbiedt om binnen deze contour kwetsbare woningen te bouwen.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is dus een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Hier kan aan gerekend worden door middel van een groepsrisicoberekening en hier ligt bestuurlijke afwegingsruimte. Het advies van de VRR over zelfredzaamheid van bewoners/gebruikers en de hulpverlening door hulpdiensten is hierin medebepalend.

In de zoekgebieden aan de noordkant liggen de groene bebouwingscontouren nu in invloedsgebieden van risicobronnen waar nog een bestuurlijke afweging gemaakt moet worden, de groepsrisicoverantwoording.

Voor de vijf locaties is nog geen onderzoek gedaan naar aanwezige bedrijven (maar ook bijv. sportcomplexen, scholen, etc.) en de bijbehorende richtafstanden of specifieke hinderafstanden.

In alle gevallen zal uiteindelijk een akoestisch onderzoek nodig zijn om meer nauwkeurig de geluidbelasting te bepalen. Hierbij kan ook beter rekening gehouden worden met nog aan te leggen wegen, de hoogte van woningen, de aftrek van maximaal 5 dB voor bepaalde wegen etc. Op basis van dit akoestisch onderzoek wordt bepaald wat er nodig is. Hierbij valt te denken aan een slim ontwerp van de woningen, maatregelen om geluid te beperken en/of een besluit hogere waarden.

Zoals tijdens het laatste overleg ook besproken, is het goed om deze nuance in een toelichting bij de kaarten inzichtelijk te maken. Waarbij de provincie overigens zelf ook doelstellingen heeft op dit thema, maar de (retorische) vraag is of deze afdelingen (RO/Wonen en Externe Veiligheid) hier intern afstemming over hebben. [REDACTED]

[REDACTED]
Toelichting over de basis waarvan de gebieden onderzocht zijn (welke geluidbelasting, maar wellicht ook voor ander aspecten). [REDACTED] wil hier graag bij helpen voor geluid.

Handig wat er veranderd onder de omgevingswet (geen besluit hogere waarde, maar nog steeds zijn bij deze niveaus aanvullende maatregelen nodig).

Ook voor geluid zijn er uiteindelijk bestuurlijke afwegingen nodig wat aanvaardbaar/ een goed leefklimaat is. Dit bij voorkeur met de omgeving of andere betrokkenen. Het lijkt me handig om dit aan de voorkant al te bespreken (net zoals [REDACTED] hieronder aangeeft). Hierbij kan bij geluid gedacht worden aan zowel het binnenniveau als de belasting in de tuin/balkon. Maar ook bijvoorbeeld de kosten van eventuele maatregelen.

Uiteindelijk kan een ontwikkeling in een bepaald gebied ook impact hebben op een bestaande woonwijk, bijvoorbeeld door een toename van wegverkeer. Dit is vaak onderdeel van een MER.

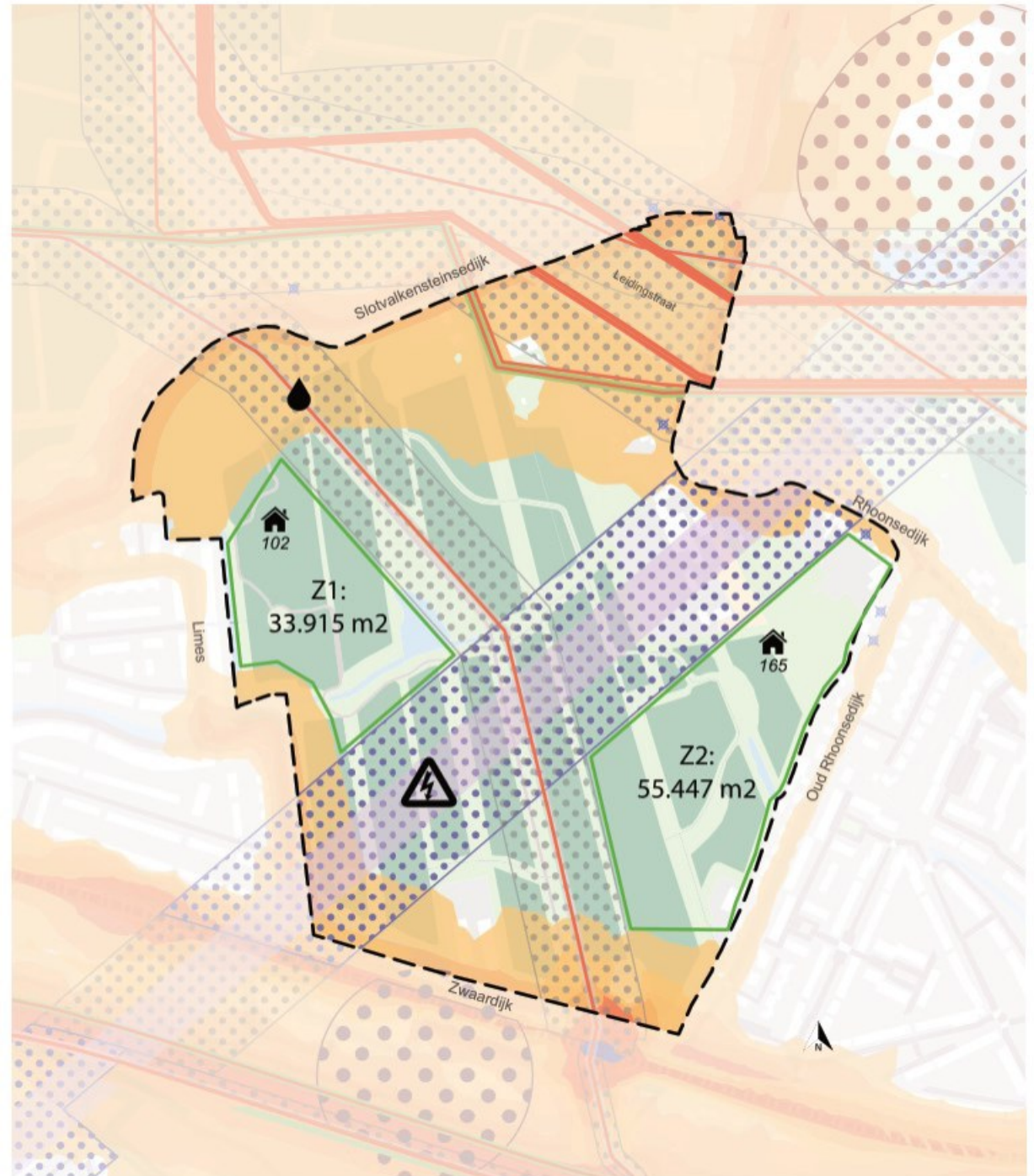
Verkeer



Gebiedsprofiel IJsselmonde




Polder Zwaardijk



Totaal potentieel: ~ 8,9 ha

 30 won/ha = 267 woningen

 40 won/ha = 357 woningen

Wegverkeers- en raillawaai - dB

 50 - 55

 55 - 60

 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

 75 - 99

Leidingen

 Hoogspanning

 Olie

 Overig

 Ondergrondse leidingen

Veiligheidszones

 Bevi


 Hoogspanning


 Olie

 Overig

 Monumenten




 Concept opgenomen


 Directe aansluiting op bestaande woonwijken mogelijk


 Gunstig gelegen ten opzichte van de Groene Kruisweg

 Gunstig gelegen ten opzichte van de metrolijn en -stations

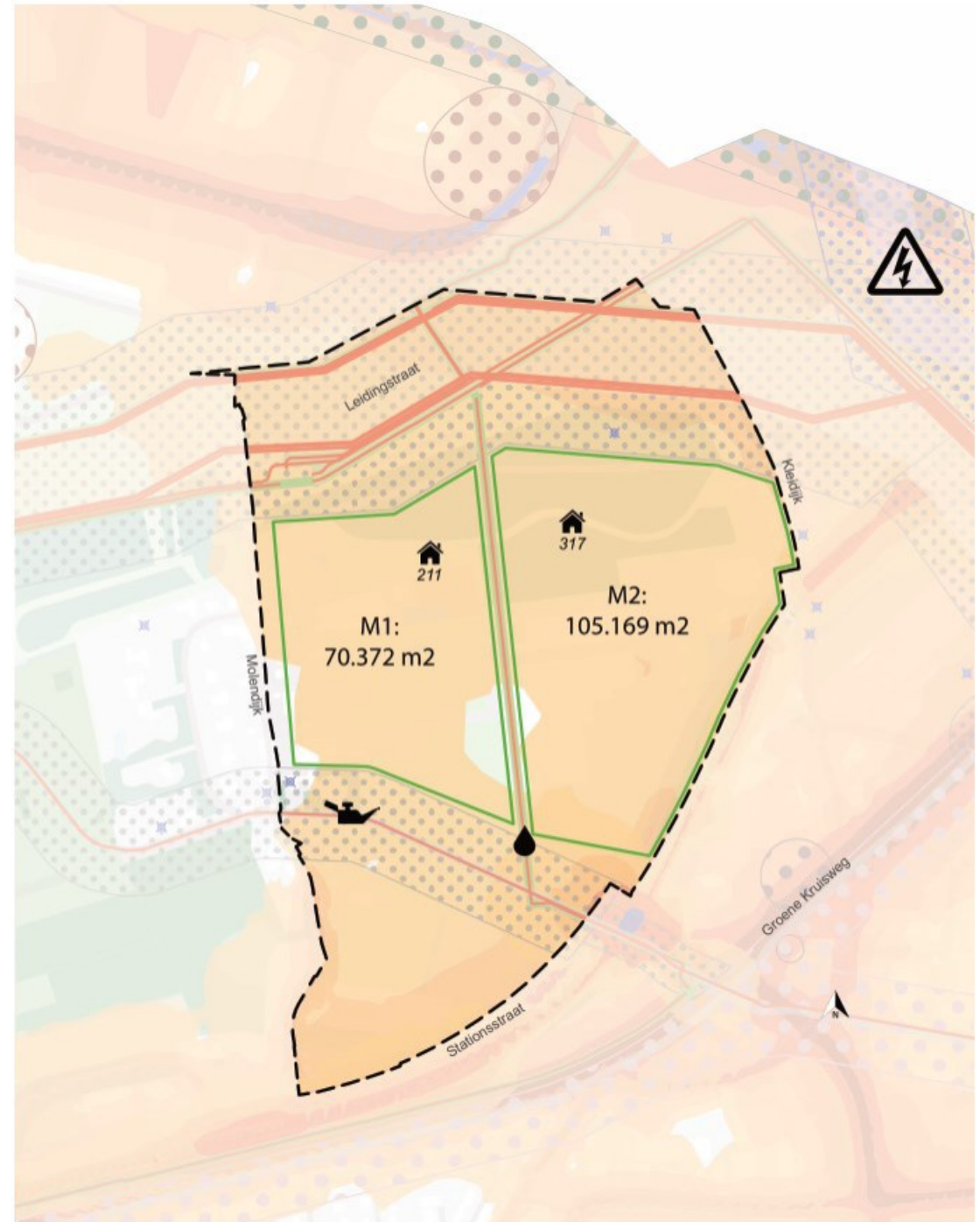
 Het gebied is compensatiebos voor het Distripark Eem-/Waalhaven

 De beschermingszones van leidingen maakt een efficiënte verkaveling lastiger

 Het gehele gebied ondervindt hoge hinder van industrielawaai door Waal-/Emhaven

 Op Rijksniveau, Provinciaalniveau en gemeentelijk niveau aangeduid als natuur- / recreatiegebied

Polder Molendijk-Noord



Totaal potentieel: ~ 17,6 ha

 30 won/ha = 528 woningen

 40 won/ha = 702 woningen



Wegverkeers- en raillawaai - dB

 50 - 55

 55 - 60

 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

 75 - 99

Leidingen

 Hoogspanning

 Olie

 Overig

 Ondergrondse leidingen


 Gas

Veiligheidszones

 Bevi

 Hoogspanning

 Olie

 Overig


 Monumenten

 Er is een visie Molendijk


 Gunstig gelegen ten opzichte van de Groene Kruisweg

 Gunstig gelegen ten opzichte van de metrolijn- en stations

 Opgenomen in de Concept Omgevingsvisie Albrandswaard

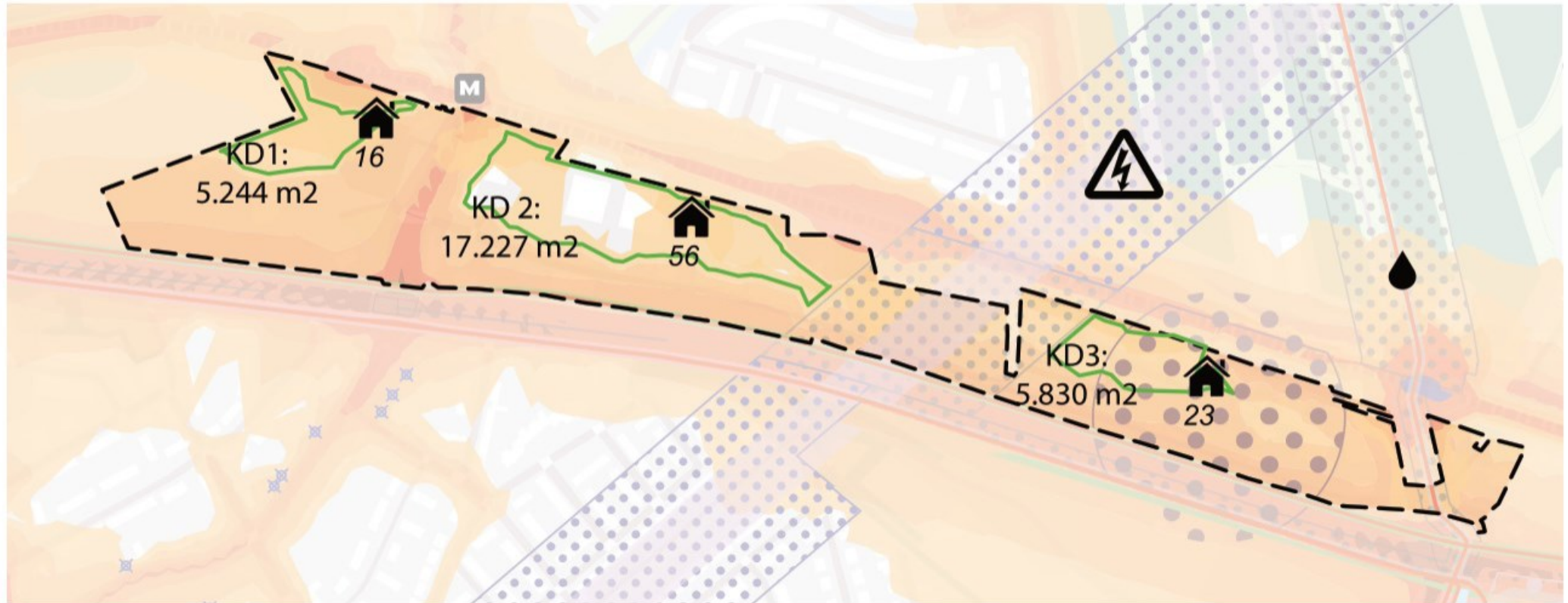
 Het gehele gebied ondervindt hinder van wegverkeerslawaaï.
Hogere grenswaarden nodig

 De beschermingszones van leidingen maakt een efficiënte
verkaveling lastig

 Industrielawaai vanuit Rotterdam is nog niet verwerkt op de kaart.
Overleg met het Havenbedrijf noodzakelijk

 In gebied M2 liggen 3 groenbedrijven die tezamen ca. de helft van
het gebied gebruiken

Kruisdijk



Totaal potentieel: ~ 3,1 ha

 30 won/ha = 95 woningen

 40 won/ha = 127 woningen

Wegverkeerslawaai - dB

 50 - 55


 55 - 60


 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

Leidingen

 Hoogspanning

 Brandstof

 Ondergrondse leiding

Veiligheidszones

 Brandstof

 Hoogspanning

 Monumenten


 Metrostation

 Binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied

 Gunstig gelegen ten opzichte van metrostation Poortugaal

 Opgenomen in de Concept Omgevingsvisie Albrandswaard

 Geluid vanuit haven heeft invloed op deze locatie

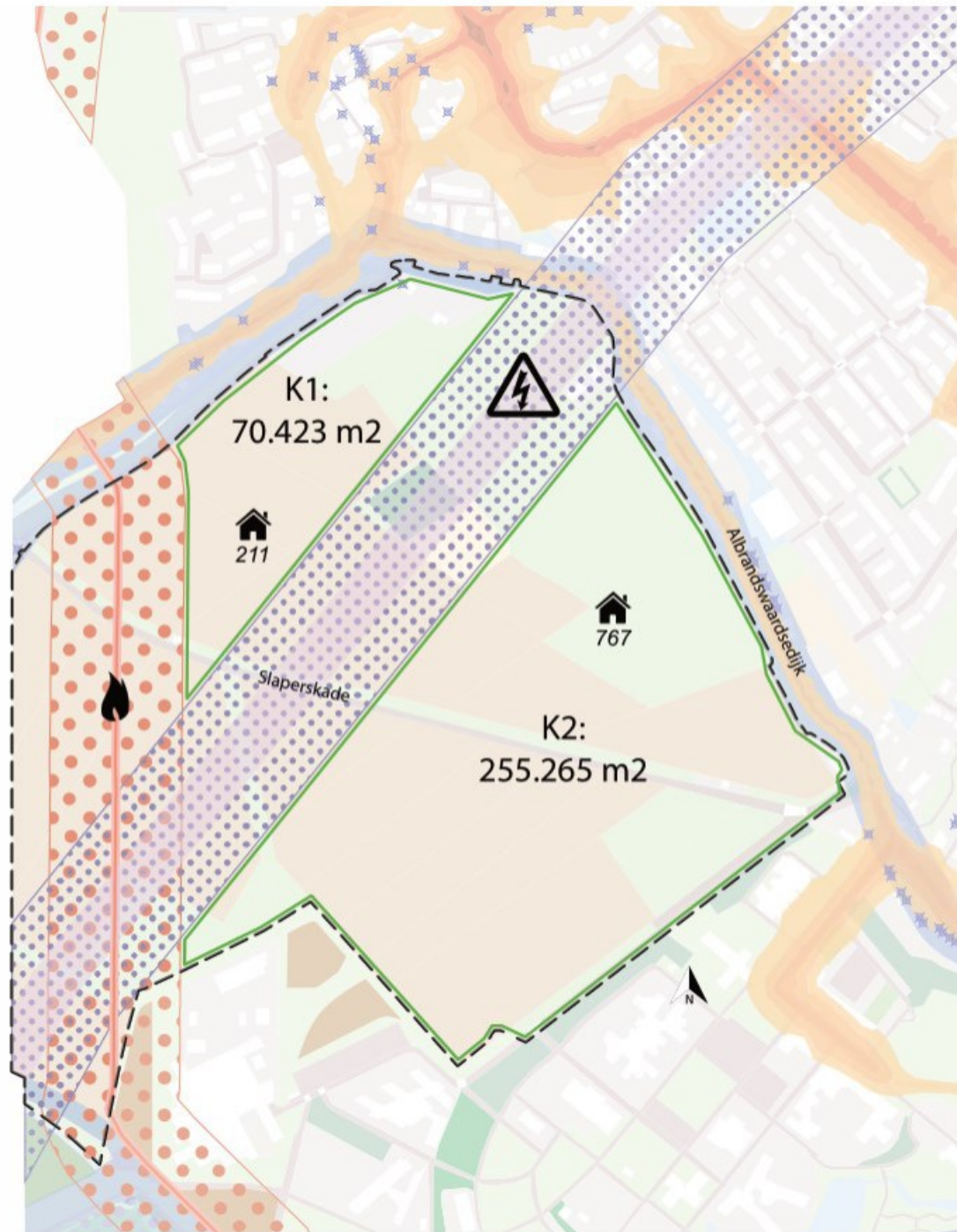
 Groot deel ondervind geluidshinder van wegverkeer. Hogere grenswaarde nodig

 Huidige bedrijven verplaatst

 P + R locatie verdwijnt




Polder Kijvelanden



Totaal potentieel: ~ 32,6 ha

 30 won/ha = 978 woningen

 40 won/ha = 1.302 woningen



Wegverkeerslawaai - dB

 50 - 55

 55 - 60

 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

Leidingen


 Hoogspanning

 Brandstof

Veiligheidszones


 Brandstof

 Hoogspanning

 Waterkering


 Monumenten


 Natura2000

 Het gebied grenst aan bestaande woongebieden en het te ontwikkelen Antes terrein.

 Het gebied is in eigendom van de provincie en de gemeente

 Lage geluidsbelasting in het hele gebied

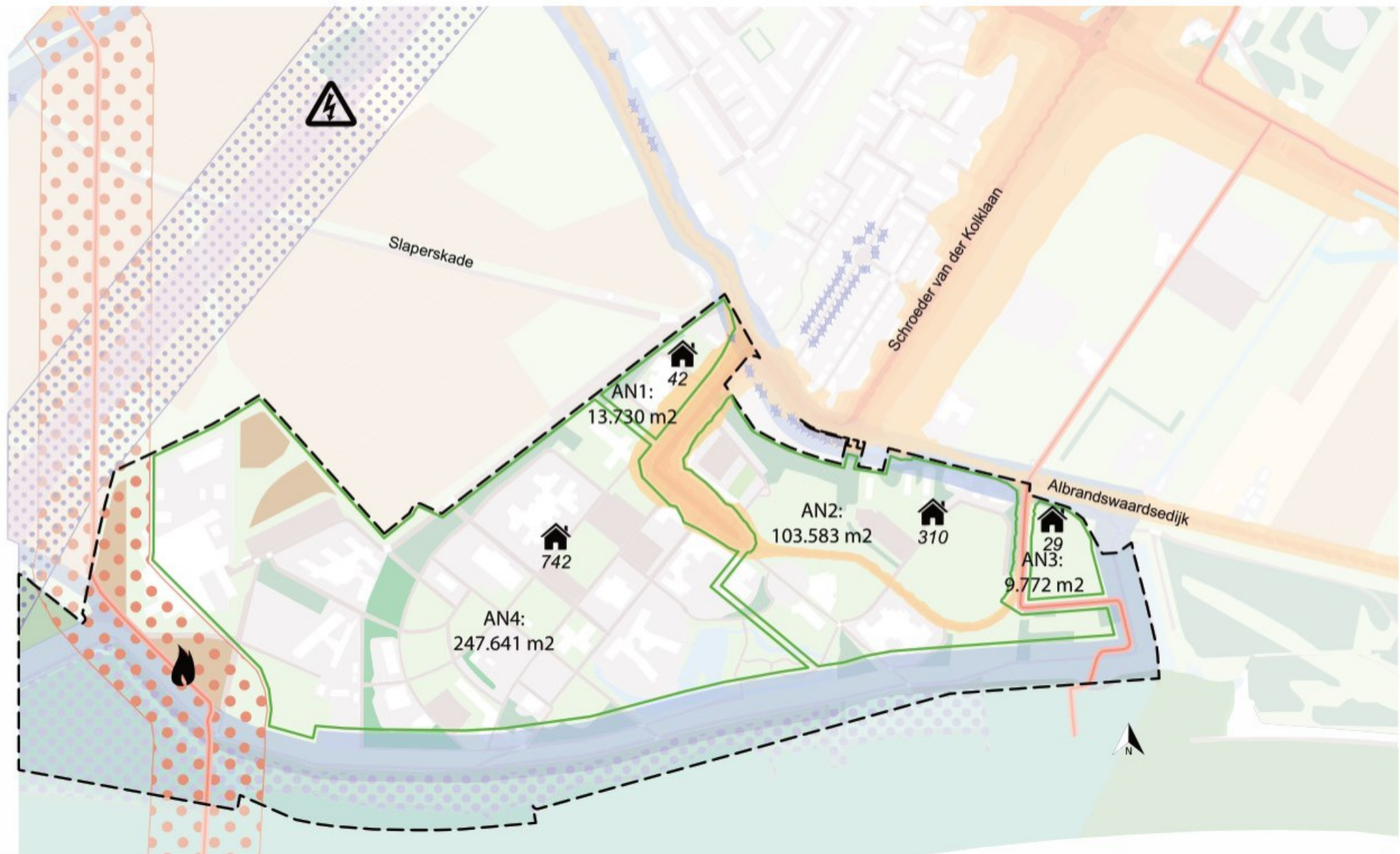
 Door een ondergrondse leiding en een bovengrondse hoogspanningsleiding is een efficiënte verkaveling lastig

 De ontsluiting van het gebied via de Albrandswaardsedijk is slecht


 Met ontwikkeling zal dorp Poortugaal aan Hoogvliet vastgroeien


 Onderdeel van gebied Landinrichtingsweg

Antes terrein



Totaal potentieel: ~ 37,4 ha

 30 won/ha = 1.122 woningen

 40 won/ha = 1.496 woningen

Wegverkeerslawaai - dB

 50 - 55


 55 - 60

 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

Leidingen

 Hoogspanning

 Brandstof

 Ondergrondse leiding

Veiligheidszones

 Brandstof

 Hoogspanning

 Waterkering

 Monumenten

 Natura2000




 Grotendeels binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD)

 Opgenomen in concept Omgevingsvisie Albrandswaard

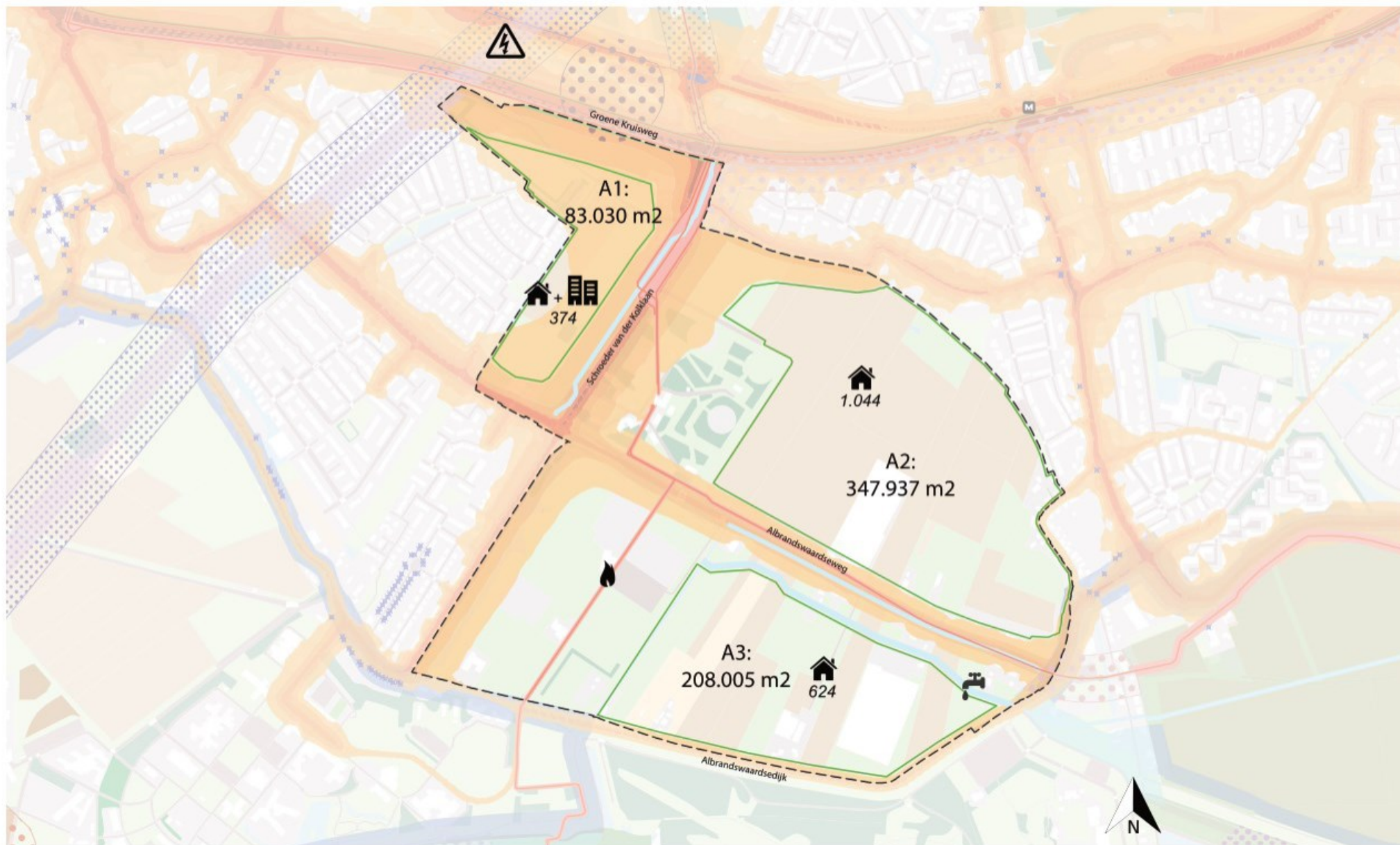
 AN4: Verplaatsing zorginstelling en kliniek onwaarschijnlijk


 


 Klein deel gebied ondervind geluidshinder van wegverkeer.
Hogere grenswaarde nodig

Polder Albrandswaard



Totaal potentieel: ~ 63,9 ha

 30 won/ha = 1.916 woningen

 40 won/ha = 2.555 woningen

Wegverkeers- en raillawaai - dB

 50 - 55

 55 - 60

 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

 75 - 99

Leidingen

 Hoogspanning

 Brandstof

 Overig

 Ondergrondse leidingen


Veiligheidszones

 Bevi

 Hoogspanning

 Overig

 Brandstof

 Waterhuishouding

 Waterkering

 Monumenten

 Natura2000


 Metrostation


 Deelgebied A2 en A3 hebben een lage geluidsbelasting

 De polder ligt al geïsoleerd tussen bebouwing en heeft daardoor beperkte landschappelijke waarde

 Deelgebied A1 is ruimtelijk goed aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwing

 Er is voldoende ruimte beschikbaar om een goede inpassing en mix van doelgroepen te realiseren

 Deelgebied A1 ondervindt geluidshinder van wegverkeer en metro. Hogere grenswaarde is nodig

 Deelgebied A2 grenst aan DPO, beperkende factoren zijn nog niet volledig in beeld

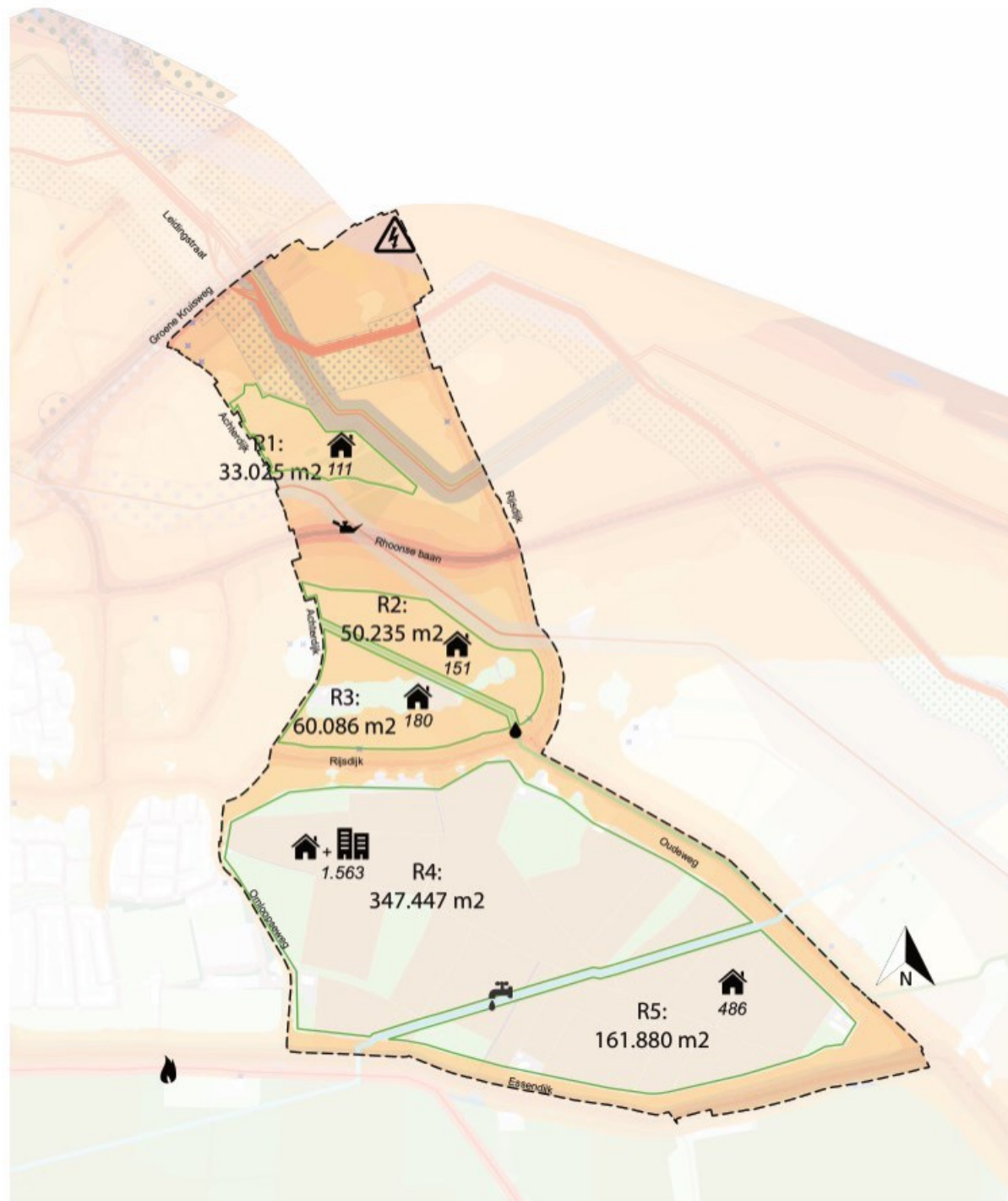
  g

 Deelgebied A2/A3 zijn ook zoeklocatie voor het nieuwe sportpark


 Voor A1 en A2 besluit hogere waarde industrielawaai nodig vanwege Waal-/Eemhaven




Rand van Rhoon



Totaal potentieel: ~ 66,9 ha

 30 won/ha = 2.007 woningen

 40 won/ha = 2.677 woningen

Wegverkeers- en raillawaai - dB

 50 - 55

 55 - 60


 60 - 65

 65 - 70

 70 - 75

 75 - 99

Leidingen

 Hoogspanning

 Brandstof

 Overig

 Ondergrondse leidingen

 Gas


 Water

 Olie

Veiligheidszones

 Bevi

 Hoogspanning

 Overig


 Brandstof

 Olie

 Waterhuishouding


 Monumenten


 Peelgebied R4 en R5 hebben een lage geluidsbelasting


 Combinatie van sportvelden en de woningbouw de Omloop biedt kansen voor investeren in een goede ontsluiting

 Voldoende ruimte voor ruimtelijke onpassing in R4 en R5


 Nabijheid van het Buytenland van Rhooen als uitloop- en recreatiegebied

 R2 risicocontour Leidingstraat niet opgenomen in bestemmingsplan, wel aanwezig

 R1-R3 liggen ruimtelijk vreemd in de polder vanwege bestaande hinderzones

 R1-R3 ondervinden geluidshinder van wegverkeer. Hogere grenswaarde nodig

 Ontsluiting voor R4 en R5



Matrix

	Eigendom	Ontsluiting	Externe veiligheid	Geluidsbelasting	Compensatie	Aantal (sociale) woningen	Totaal / prioriteit
Polder Zwaardijk							
Polder Molendijk-Noord							
Polder Kruisdijk							
Polder Kijvelanden							
Antes terrein							
Polder Albrandswaard							
Rand van Rhoon							

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen