



Omgevingsvisie Albrandswaard

Onderweg naar 2040

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Albrandswaard

Bezoekadres:

Stationsstraat 4
3161 KP Rhoon

Postadres:

Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Telefoon:

010 506 11 11

Internet:

www.albrandswaard.nl

Opgesteld door:

BAR-organsiatie



Omgevingsvisie Albrandswaard

versie: december 2021

Inhoud

INLEIDING	4	VIER UITGANGSPUNTEN	28
WAT IS EEN OMGEVINGSVISIE?	4	MOBILITEIT	30
SAMEN GEMAAKT	5	WONEN IN HET GROEN	32
ALBRANDSWAARD IN 2021	6	HERNIEUWBARE ENERGIE	34
ALBRANDSWAARD IN 2021	7	WONEN EN WERKEN	36
DRIE KERNEN	8	VIJF GEBIEDSOPGAVEN	38
WONEN IN EEN DORP	10	GEBIED 1. OMGEVING RONDOM DE METROSTATIONS	40
EEN ONDERNEMENDE GEMEENTE	12	GEBIED 2. HET BUIJTENLAND VAN RHOON	42
EEN GROENE OASE	14	GEBIED 3. DE POLDER ALBRANDSWAARD	44
GEZOND & VEILIG	16	GEBIED 4. HET ANTES TERREIN	46
DE OPGAVEN	18	GEBIED 5. MOLENDIJK-NOORD	48
KLIMAATVERANDERING	18	SAMEN VERDER	50
ENERGIETRANSITIE	20		
GEZOND LEVEN	22		
ECONOMISCHE VERANDERING	24		
VERSTEDELIJKING	26		

INLEIDING

In de Omgevingsvisie staat hoe de toekomst van Albrandswaard eruitziet. De visie wordt gebruikt om de koers te bepalen. Het was in Albrandswaard niet nodig om met een leeg vel aan deze Omgevingsvisie te beginnen. Er lag al een toekomstvisie die we samen met inwoners en ondernemers maakten. Deze toekomstvisie vormde het vertrekpunt. Aanvullende informatie en gedachten over nieuwe ontwikkelingen zijn opgehaald bij de Albrandswaarders. Het resultaat van die samenwerking is de basis voor deze Omgevingsvisie.

Wat is een Omgevingsvisie?

De Omgevingsvisie is een nieuwe planvorm binnen de Omgevingswet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van Albrandswaard. De Omgevingsvisie is een integrale visie. Dit betekent dat alle onderwerpen die een rol spelen in de leefomgeving ten opzichte van elkaar gewogen zijn. Het gaat dus over ruimte voor woningen, voor groen, voor bedrijven en ook over de bodem, het water en de kwaliteit van de lucht. In de Omgevingsvisie worden hoofdkeuzen in het beleid gemaakt. De Omgevingsvisie wordt daarom gebruikt door zowel de gemeente als door de samenleving om een koers te bepalen. Dit helpt om gewenste ontwikkelingen van de grond te krijgen.





Samen gemaakt

Het was in Albrandswaard niet nodig om met een leeg vel aan deze Omgevingsvisie te beginnen. Er lag al een toekomstvisie die we samen met inwoners en ondernemers maakten. Deze toekomstvisie vormde het vertrekpunt. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen rondom de toenemende vraag naar woningen en de energietransitie maakten het nodig deze toekomstvisie te actualiseren. De gemeenteraad haalde vooraf informatie en gedachten over deze nieuwe ontwikkelingen op bij de Albrandswaarders. Hier werd tijdens het proces het onderwerp “gezonde leefomgeving” aan toegevoegd.

Tijdens drie themabijeenkomsten werd de opgave geschetst waar de gemeente Albrandswaard voor staat. Vervolgens zijn in diverse spel- en gespreksvormen de opgaven met inwoners verkend en van mogelijke oplossingen voorzien. Deze mogelijke oplossingen zijn vervolgens in de vorm van stellingen aan een andere, grotere groep inwoners voorgelegd.

Op deze manier is in beeld gebracht welke oplossingen de voorkeur hadden.

Voorafgaand aan drie themabijeenkomsten, is gestart met het in beeld brengen van de huidige situatie en identiteit van Albrandswaard. Inwoners stuurden foto's van hun mooiste plekje in de gemeente in. Deze foto's gebruikten we bij een bijeenkomst waar inwoners en raadsleden hun gemeente Albrandswaard beschreven.

Aan de diverse bijeenkomsten namen in totaal 160 personen deel, waarvan ruim de helft bij meerdere bijeenkomsten aanwezig was. Aan de polls via internet deden in totaal ruim 2000 personen mee, waarvan waarschijnlijk een groot deel een terugkerende bezoeker was.

De opbrengst van het totale participatieproces is bij elkaar gebracht en tijdens een slotbijeenkomst nogmaals getoetst bij inwoners. Het resultaat van deze samenwerking is de basis voor deze Omgevingsvisie.

ALBRANDSWAARD IN 2021



Albrandswaard in 2021

De gemeente Albrandswaard ligt in een drukke, stedelijke regio en is economisch in beweging. Het is een fijne gemeente om te wonen met veel groen en mogelijkheden voor buitenrecreatie. De voorzieningen van de grote stad liggen om de hoek en zijn goed bereikbaar.

In dit hoofdstuk wordt het Albrandswaard van nu in een aantal karakteristieken kort beschreven.



Drie kernen



Drie kernen

De drie kernen in Albrandswaard hebben ieder een eigen karakter:

Rhoon is ontstaan langs de polderdijken. Vooral langs de Rijdsdijk en de Dorpsdijk liggen nog fraaie, historische buitenplaatsen. Later is de ruimte tussen de dijken bebouwd. De verbinding van de kern met de historische dijken is bijzonder.

Poortugaal is van oorsprong een lintdorp. Het centrum is pittoresk en interessant voor recreatie. Buiten het centrum staan veel grote huizen.

Portland is een moderne woonkern in een waterrijke en landelijke omgeving.

Alle drie de kernen hebben vooral laagbouw, lokale winkels en horeca en een actief verenigingsleven. De laatste jaren weten de verenigingen vanuit de verschillende kernen elkaar steeds vaker te vinden. Of het nu gaat om een sportvereniging, een cultuurvereniging of een welzijnsorganisatie, steeds meer wordt kennis en ervaring gedeeld. Ook organiseren de kernen gezamenlijk activiteiten. Cijfers uit de gezondheidsmonitor laten zien dat mede door dit actieve verenigingsleven de inwoners van de gemeente zich minder eenzaam voelen dan gemiddeld in Nederland.

Wonen in een dorp



Wonen in een dorp

Albrandswaard is in de stedelijke regio met grootschalige infrastructuur en de haven een groene oase aan de Oude Maas. De kleinschaligheid van de woonwijken, de historie van de dorpen en het fraaie landschap maken de gemeente een geliefde plek om te wonen. De woongebieden zijn divers, variërend van nieuwe 21ste -eeuwse woningen tot (gerenoveerde) vooroorlogse bouw. Ongeveer 25% is sociale woningen. De bewoners zijn naar leeftijd uitersten. De jongeren en de ouderen bepalen het beeld in Albrandswaard. Het aandeel jongeren tot 20 jaar is – ten opzichte van Nederland als geheel - relatief groot. Dit geldt ook voor het aandeel bewoners van boven de 40 jaar. Het aandeel (jong)volwassenen tussen 20 en 40 jaar is relatief gezien juist opvallend klein.

Naast kinderopvang en peuterwerk heeft de gemeente alleen scholen voor basisonderwijs binnen haar grenzen. Voor het voortgezet onderwijs gaan kinderen naar veel verschillende scholen in de regio. Rotterdam neemt hierbij de eerste plaats in, gevolgd door Spijkenisse, Barendrecht en Ridderkerk.

Albrandswaard is dus vooral een woongemeente. De meeste inwoners werken in een andere gemeente. De kleine dorpen sluiten aan op het grote, bovenliggende wegennet. Bovendien beschikken Poortugaal en Rhoon over een metrostation. De stad Rotterdam is daarmee snel bereikbaar. Ondanks deze goede ov-bereikbaarheid kiezen toch veel inwoners voor de auto. Daardoor is het druk op de lokale wegen en is het soms lastig parkeren in de kleine dorpscentra.

Een ondernemende gemeente



Een ondernemende gemeente

In de gemeente zijn een aantal grote logistieke bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn gericht op de haven van Rotterdam. Er zijn ook veel kleinere bedrijven met een regionaal verzorgingsgebied. Deze bedrijven zijn met 90% op het totaal aantal in de meerderheid. Ongeveer de helft van de werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen zoals de Overhoeken en het Distripark. De andere helft van de werkgelegenheid bevindt zich in de kernen of het buitengebied.

Veel ondernemers in Albrandswaard hebben een grote verbondenheid met de gemeente, omdat ze ooit begonnen zijn vanuit hun eigen huiskamer. In de loop van de tijd zijn

ze gegroeid en meestal verhuisd naar een andere locatie binnen de gemeentegrenzen. Vanuit hun lokale betrokkenheid zijn zij een spil in het verenigingsleven door sponsoring. Binnen de gemeentegrenzen zijn echter nauwelijks nog fysieke doorgroeimogelijkheden.

Het ondernemerschap in de gemeente is - naast de fysieke bedrijfsvestigingen - ook terug te zien in de inwoners van Albrandswaard. Er wonen relatief veel ondernemers die elders hun bedrijf hebben, maar zich thuis voelen in Albrandswaard.

Een groene oase



Een groene oase

Het landschap in Albrandswaard staat in het teken van de wisselwerking tussen land en water. Kenmerkend hiervoor zijn dijken, stroomruggen, terpen, kreken en rivierarmen. Naast de tegenstelling land en water is er ook de tegenstelling open en gesloten. Het noordelijk deel bestaat in toenemende mate uit bos. Ten zuiden van Rhooen en Poortugaal heeft het landschap een open karakter met polders, grasland en dijken. De gemeente ligt aan de recreatieve drager de Oude Maas met als bijzonder natuurgebied de Rhooense Grienden. Aan de oude Maas ligt ook de Johannapolder, een recreatiegebied met een jachthaven, horeca en een klimbos.

Een belangrijke schakel in het regionale fietsnetwerk wordt gevormd door de groene fietsverbinding Portland-Rhooen-Poortugaal. Het landschap heeft historische polders met fraaie dijkstructuren, monumentale boerderijen, verhoogde woonheuvels uit de vroege middeleeuwen, oude bomen en het Kasteel van Rhooen. In de polders tussen de dijken zijn gedeeltelijk nog de eeuwenoude agrarische cultuurpatronen herkenbaar. Voor het Buitenland van Rhooen is een coöperatie opgericht. Deze coöperatie gaat de polder ontwikkelen tot een gebied waarin akkerbouw, natuur en recreatie samengaan om zowel de natuurdoelen te behalen als de akkerbouw te behouden.

Gezond & veilig



Gezond & veilig

Onze inwoners zijn over het algemeen gezond en zij ervaren dit ook zo. De levensverwachting is met 82,5 jaar hoger dan gemiddeld in Nederland. De leefomgeving met veel groen en ruimte nodigt wellicht uit tot een gezonde levensstijl.

De relatief grote groep zorgbehoevende ouderen vraagt wel aandacht. Door het deels ontbreken van een verzorgende middengroep van 20-40 jaar is er een knelpunt op het gebied van levering van langdurige mantelzorg.

De luchtkwaliteit met een hoge concentratie stikstofdioxide is slechter dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde concentratie van ultrafijnstof ligt boven de advieswaarde van de WHO. Fijnstof is de belangrijkste factor in de gezondheidslast van milieufactoren voor de mens.

Meer informatie over gezondheid in Albrandswaard is te vinden via: <https://gezondheidinkaart.nl/jive>

Door de nabijheid van de Rotterdamse haven heeft de gemeente ook te maken met veel transport van gevaarlijke stoffen. Een deel van de gemeente valt binnen de veiligheidszone van de Rotterdamse haven en kent beperkingen in het toegestane gebruik van dit gebied.

Ook de grootschalige infrastructuur, zowel boven- als ondergronds, zijn nu al aandachtspunten bij het creëren van een veilige leefomgeving.

Het vinden van een balans tussen het optimaal en veilig gebruik van beperkte ruimte en de reductie van bijkomende risico's behoort tot het onderwerp 'omgevingsveiligheid'. Een visie op omgevingsveiligheid biedt de mogelijkheid om een duidelijke en voor iedereen inzichtelijke afweging te maken of risico's maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Een omgevingsveiligheidsvisie start met het inventariseren en analyseren van de aanwezige risico's voor onze

gemeente, inclusief de relevante risico's uit aangrenzende veiligheidsregio's. Het Regionaal Risicoprofiel (RRP) van de VRR wordt hierbij als bron gebruikt. Op basis van dit profiel worden bestuurlijke keuzes gemaakt voor de gemeente Albrandswaard

Naast deze harde randvoorwaarden, speelt de veiligheidsbeleving ook een belangrijke rol bij de inrichting van de directe leefomgeving van onze inwoners.

Meer informatie hierover is terug te vinden in het integraal veiligheidsbeleid van onze gemeente.

DE OPGAVEN

Klimaatverandering



Klimaatverandering

De klimaatverandering zorgt voor een aantal ruimtelijke opgaven. Zo is vergroening van het bebouwde, stedelijke gebied noodzakelijk om hittestress te voorkomen. Daarnaast vraagt de klimaatverandering om een grotere waterbergingscapaciteit. Dit is nodig om de vaker voorkomende piekbelasting van regenwater op te kunnen vangen en daarmee de wateroverlast te beperken.

De primaire waterkeringen beschermen het eiland IJsselmonde tegen overstromingen. Nieuwe normen voor deze waterkeringen leiden mogelijk tot nieuwe dijkversterkingen. Omdat absolute bescherming niet bestaat, wordt nagedacht over manieren om de gevolgen van overstromingen te

verkleinen. Dit kan via maatregelen in de ruimtelijke omgeving en ook door het maken van evacuatieplannen. In het kader van een veilige leefomgeving betekent de klimaatverandering ook dat er nog meer aandacht moet zijn voor de locatiebepaling van nieuw te bouwen gevoelige objecten.

Energietransitie



Energietransitie

De energietransitie is een nationale opgave die door gemeenten in de regio samen wordt uitgewerkt. De opgave betreft kort gezegd het stoppen van het gebruik van fossiele brandstoffen. We stappen daarmee over naar het gebruik van alleen schone energiebronnen. Deze transitie heeft grote consequenties voor het ruimtegebruik. We krijgen nieuwe energielandschappen zoals zon- en windparken. Voor de gemeente Albrandswaard leidt dit tot ruimtelijke opgaven zoals:

- Het plaatsen van zonneparken;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad;
- Het mogelijk maken van schoon vervoer via bijvoorbeeld elektrische laadpunten en/of waterstofstations.

Bij de nieuwe energiebronnen horen ook nieuwe vormen van energieopslag die in de buitenruimte of in de ondergrond moeten plaatsvinden. Hierbij is aandacht voor een veilige opslag van groot belang.

Gezond leven



Gezond leven

We hebben steeds meer aandacht voor gezond leven en weten ook steeds beter wat er voor nodig is om gezond te zijn en te blijven.

Doordat mensen steeds ouder worden, nemen de zorgkosten in ons land toe. Dit zorgde al voor een aantal maatregelen, zoals intensieve zorg aan huis. Dit heeft ook ruimtelijke gevolgen. Zo is er een toenemende vraag naar (mantel-) zorgwoningen en naar collectieve woonvormen. De bewegingsruimte in de directe woonomgeving wordt belangrijker net als voorzieningen, zoals een supermarkt en een apotheek, in de buurt.

Dat bewegen gezond is, weten we al langer en vraagt om voldoende groene ruimte die uitnodigt om te bewegen en te ontspannen. “Weten wat je eet” leidt tot een toenemende vraag naar lokaal geproduceerd voedsel. En specifiek in deze regio is het inademen van schone lucht een belangrijke opgave die vraagt om schone vormen van energieopwekking en schoon vervoer. Ook kan worden gedacht aan het inrichten van rookvrije zones in het openbaar gebied.

Economische verandering



Economische verandering

Een van de grote oorzaken van de economische veranderingen is de digitalisering. Het online winkelen groeit explosief, wat ook in Albrandswaard kan leiden tot gedeeltelijke leegstand in de gebieden waar winkels zijn. Door de stijging van de pakketbezorging groeit ook het aantal verkeersbewegingen. Dit draagt bij aan drukte op de weg. Mede hierdoor zien we een stijging van de hoeveelheid geluid- en luchtvervuiling op bepaalde plaatsen. Dit vraagt om bewuste keuzes ten aanzien van mobiliteit.

De economische veranderingen vertalen zich ook in een flexibele arbeidsmarkt. Het aantal ZZP'ers groeit en het tijd- en plaats onafhankelijk werken ook. Dit leidt ruimtelijk gezien tot een vraag naar andere woonvormen, omdat ZZP'ers meer vanuit huis werken. Werktijd en vrije tijd lopen steeds meer in elkaar over. We hebben steeds meer vrije tijd die we graag vullen met 'belevissen'. Dit vraagt om meer ruimte voor verschillende soorten recreatie.

De economische veranderingen leiden soms ook tot schaalvergroting of tot het mengen van meerdere activiteiten op één en dezelfde locatie. Dit is nodig om flexibiliteit en daarmee veerkracht te realiseren. Er ontstaan ook kansen voor nieuwe bedrijven door de economische veranderingen. Er is een toename van het aantal startende bedrijven die vaker vragen om een flexibele locatie in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw.

Verstedelijking



Verstedelijking

In de stedelijke regio waar Albrandswaard onderdeel van uit maakt is de vraag naar woningen groot. Er is met name een behoefte aan wat kleinere en daarmee betaalbare woningen. Door deze grote woningvraag komt de groene en open ruimte onder druk te staan, terwijl we die wel nodig hebben om gezond te kunnen leven. Hiervoor is inbreiding een gedeeltelijke oplossing. Dit vraagt dan wel om een transformatie van gebieden en om functiemenging. In de Albrandswaardse situatie gaat het dan met name om de transformatie van bedrijventerreinen. Omdat er verschillende functies in een klein gebied worden gemengd, is een veilige inrichting van de nieuwe woon- en werkomgeving een aandachtspunt.

Ook in het buitengebied kan sprake zijn van functiemenging. In Albrandswaard gaat het dan bijvoorbeeld over het creëren van natuurlijke oevers. Daarmee wordt er extra ruimte voor waterberging gemaakt en wordt er tegelijk ruimte gegeven aan waardevol groen.

VIER UITGANGSPUNTEN





Mobiliteit



Wonen in het groen



Wonen en werken



Energietransitie

Vier uitgangspunten

Door ontwikkelingen die de komende tientallen jaren een ruimtelijke impact gaan hebben op Albrandswaard, ontstaan er een aantal vraagstukken. Deze vraagstukken ontstaan om twee verschillende redenen. Ten eerste zijn er een aantal ontwikkelingen die zich tegelijkertijd voordoen en samen om meer ruimte vragen dan er beschikbaar is. Ten tweede zijn er ontwikkelingen die mogelijk in strijd zijn met het huidige karakter van Albrandswaard.

Wij hanteren vier uitgangspunten om de vraagstukken het hoofd te bieden.

Mobiliteit



Mobiliteit

De aanwezigheid van de twee metrostations is belangrijk in het Albrandswaard van nu. De metro wordt echter niet optimaal gebruikt. De focus ligt op dit moment op de bereikbaarheid over de weg. Het is noodzakelijk om onze leefomgeving gezonder te maken. Dit roept de vraag op of we minder in de auto moeten stappen en vaker in het openbaar vervoer? De aanwezigheid van de twee metrostations kan immers veel meer worden benut.

De dorpen staan nu met de rug naar de metrostations gekeerd. Er ligt een kans om de dorpen een gezicht naar de metro te geven. Het betekent dat er meer aantrekkelijke loop- en fietsroutes van en

naar de metrostations komen. Verbetering van de openbare ruimte rondom de stations kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebruik van de metro.

Nieuwe initiatieven voor woon- en werklocaties liggen zoveel als mogelijk nabij een metrostation. Wanneer er kansen zijn buiten de invloedssfeer van de metrostations voor wonen of werken zijn we kritisch op het mobiliteitsconcept. Daarom hanteert de gemeente Albrandswaard als eerste uitgangspunt:

Albrandswaard maakt optimaal gebruik van de ontsluiting per metro.

Wonen in het groen



Wonen in het groen

Er is een toenemende vraag naar ruimte voor nieuwe woningbouw. In Albrandswaard is dit vooral een verdichtingsopgave. Deze opgave – met meer inwoners op hetzelfde oppervlakte – vraagt met het oog op een gezonde leefomgeving om meer groen in de wijken. Dit groen zal ecologisch verantwoord worden aangelegd en onderhouden. Als het op de lange termijn noodzakelijk is om meer woningen te realiseren, dan komen de gebieden rondom de metrostations het eerste in aanmerking. Dan kunnen de buitengebieden vrij blijven van bebouwing.

De polders en de bossen hebben een grote recreatieve waarde. Deze waarde neemt toe wanneer de buitengebieden beter toegankelijk worden. Dit kan door de aanleg van meer wandel- en fietspaden en door toevoeging van andere groene recreatieve voorzieningen.

De gemeente Albrandswaard hecht waarde aan haar groene karakter en hanteert daarom als tweede uitgangspunt:

Albrandswaard blijft – met haar karakteristiek cultuurhistorisch landschap - de groene long aan de zuidkant van Rotterdam met een gezonde en veilige leefomgeving voor haar inwoners.

Hernieuwbare energie



Hernieuwbare energie

Gelet op de opgaven rond klimaatverandering en gezondheid is het belangrijk dat het groene karakter van Albrandswaard zoveel als mogelijk behouden blijft. Tegelijkertijd neemt de druk op het buitengebied toe met de ruimte die nodig zal zijn voor de energietransitie. Ook de opgave voor de woningbouw legt druk op de beschikbare ruimte. De vraag welke ruimtelijke opgave voorrang krijgt, is een belangrijke vraag om te beantwoorden. Die ene ruimtelijke opgave bepaalt immers de randvoorwaarden voor de andere opgaven.

Ruimte voor de energietransitie wordt gevonden door eerst in te zetten op dubbel grondgebruik. Denk hierbij aan het optimaal benutten van ruimte op daken voor zonnepanelen en kansen voor zonneparken op of boven grootschalige parkeervelden en langs grootschalige infrastructuur. Voor de omschakeling naar aardgasvrije wijken zijn er kansen voor het gebruik van restwarmte

uit de haven en voor geothermie. Daardoor blijft de ruimtelijke impact relatief beperkt ten opzichte van een variant waarbij wordt overgegaan op volledig elektrische energievoorziening.

Mocht het in de toekomst noodzakelijk zijn om te bouwen in het buitengebied, dan heeft woningbouw te allen tijde voorrang boven zonneparken. Kansen voor zonneparken zijn er mogelijk wel in de zogenaamde “pauzelandschappen”. Dan worden zonneparken in een tijdelijke opstelling geplaatst tot het moment dat de definitieve bebouwing - zoals woningbouw - er komt. Daarom luidt het derde uitgangspunt voor de gemeente Albrandswaard:

Albrandswaard geeft, aanvullend op de woningbouwopgave, ruimte aan de energietransitie, waarbij als eerste wordt ingezet op dubbel grondgebruik.

Wonen en werken



Wonen en werken

Door de economische veranderingen ontstaat bij bedrijven de wens tot schaalvergroting of tot flexibilisering naar meerdere functies op dezelfde locatie. In het Albrandswaard anno 2021 zijn er veel lokale bedrijven aanwezig waarvan een deel ook wensen tot uitbreiding (in schaal of in functie) heeft. Daarnaast ligt de gemeente gunstig langs de A15 en dichtbij de Rotterdamse haven en is het een gewilde plek voor bedrijven in de logistieke sector. Gecombineerd met de regionale woningbouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in Albrandswaard, zal er een keuze gemaakt moeten worden voor het wonen of het werken. Welke functie krijgt in de gemeente voorrang boven de ander en definieert daarmee de uitbreidingsmogelijkheden?

Albrandswaard wordt vooral gezien als een woongemeente. Tegelijkertijd kent Albrandswaard een relatief hoog aantal startups en een gebrek aan ruimte op bedrijventerreinen.

Om het imago van woongemeente verder te versterken en te zorgen voor meer diversiteit in de woonmilieus, heeft functiemenging met een mix van wonen en werken de voorkeur. Een deel van de bestaande bedrijventerreinen kan veranderen naar gemengd gebied. Bedrijven moeten passen in het gebied waar ze gehuisvest zijn of worden. Dit betekent dat er in de bebouwde gebieden andersoortige bedrijven passen dan in het buitengebied. Voor uitbreiding van grootschalige, milieubelastende bedrijvigheid is geen ruimte (meer).

De gemeente Albrandswaard hanteert als vierde uitgangspunt:

Albrandswaard biedt ruimte aan startende bedrijven en kiest voor een aantal gemengde woon-werkgebieden.

VIJF GEBIEDSOPGAVEN





Vijf gebiedsopgaven

De Omgevingsvisie maakt op hoofdlijnen de ruimtelijke keuzes voor de komende jaren; Welke gebieden gaan veranderen en welke gebieden blijven zoals ze nu zijn? Een uitwerking van de Omgevingsvisie in gebiedsprogramma's is een noodzakelijke volgende stap. De belangrijkste gebieden die uitgewerkt gaan worden in gebiedsprogramma's, staan in deze Omgevingsvisie alvast kort beschreven.

Gebied 1. Omgeving rondom de metrostations



Omgeving rondom de metrostations

Het gebied rond het metrostation van Poortugaal heeft een P&R-terrein met daar omheen bedrijven. Het metrostation van Rhoon is een fysiek obstakel tussen het kasteel aan de ene zijde en het winkelcentrum aan de andere zijde.

Er zijn twee uitgangspunten van invloed op de gebieden rond deze twee metrostations:

1. Albrandswaard wil optimaal gebruik maken van de metro.

Rondom beide stations moet er een prettige openbare ruimte zijn. De stations zijn het visitekaartje van de gemeente. Er moet voldoende ruimte zijn voor het stallen van de fiets en je moet er gemakkelijk kunnen komen. Tussen de Groene Kruisweg en het metrospoor ligt ruimte voor ontwikkelingen op lange termijn die extra gebruik gaan maken van de metro.

2. Het bieden van ruimte aan startende bedrijven en het creëren van een aantal gemengde woon-werkgebieden.

De huidige bedrijven hebben een goede positie tussen de metrobaan en de Groene Kruisweg. Het gebied blijft aantrekkelijk voor ondernemen, maar een functiemix is voorstelbaar. Ontwikkeling van woningen is pas mogelijk als de directe leefomgeving prettiger wordt gemaakt. Denk aan maatregelen voor geluidshinder, externe veiligheid, en een goede inrichting van de openbare ruimte.

Gebied 2. Het Buitenland van Rhoon



- Buitenland van Rhoon
- Buitengebied tussen Rhoon, Portland en Oude Maas
- Verbindingen met de woonwijken
- Dijken
- Recreatiegebieden
- Agrarische activiteiten
- Klimaatadaptatie en natuurontwikkeling
- Gezonde en groene leefomgeving
- Woningbouw Sportpark De Omloop

Het Buitenland van Rhoon

Het Buitenland van Rhoon heeft nu vooral een agrarische functie. Het uitgangspunt is dat de gemeente Albrandswaard een groene long blijft aan de zuidkant van de stedelijke regio. Een gezonde en groene leefomgeving is belangrijk.

Het is daarbij belangrijk dat dit buitengebied vitaal wordt door functies met elkaar te combineren. Op die manier wordt het gebied aantrekkelijk voor groen recreatief gebruik. Boeren beheren het landschap en de aangelegde natuur. De agrarische sector is gemengd, duurzaam, biologisch en gericht op streekproducten – iets wat vanuit de regio bezoekers trekt.

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. De rand van Rhoon moet daarbij goed op het Buitenland van Rhoon aansluiten. Op die manier ontstaat één aaneengesloten gebied dat meerdere functies met een groene uitstraling kent. De bereikbaarheid van het gebied wordt beter, zodat er meer recreanten gebruik van kunnen maken. De bereikbaarheid van specifieke voorzieningen binnen het gebied is een onderdeel van de ontwerpopgave.

Gebied 3. De Polder Albrandswaard



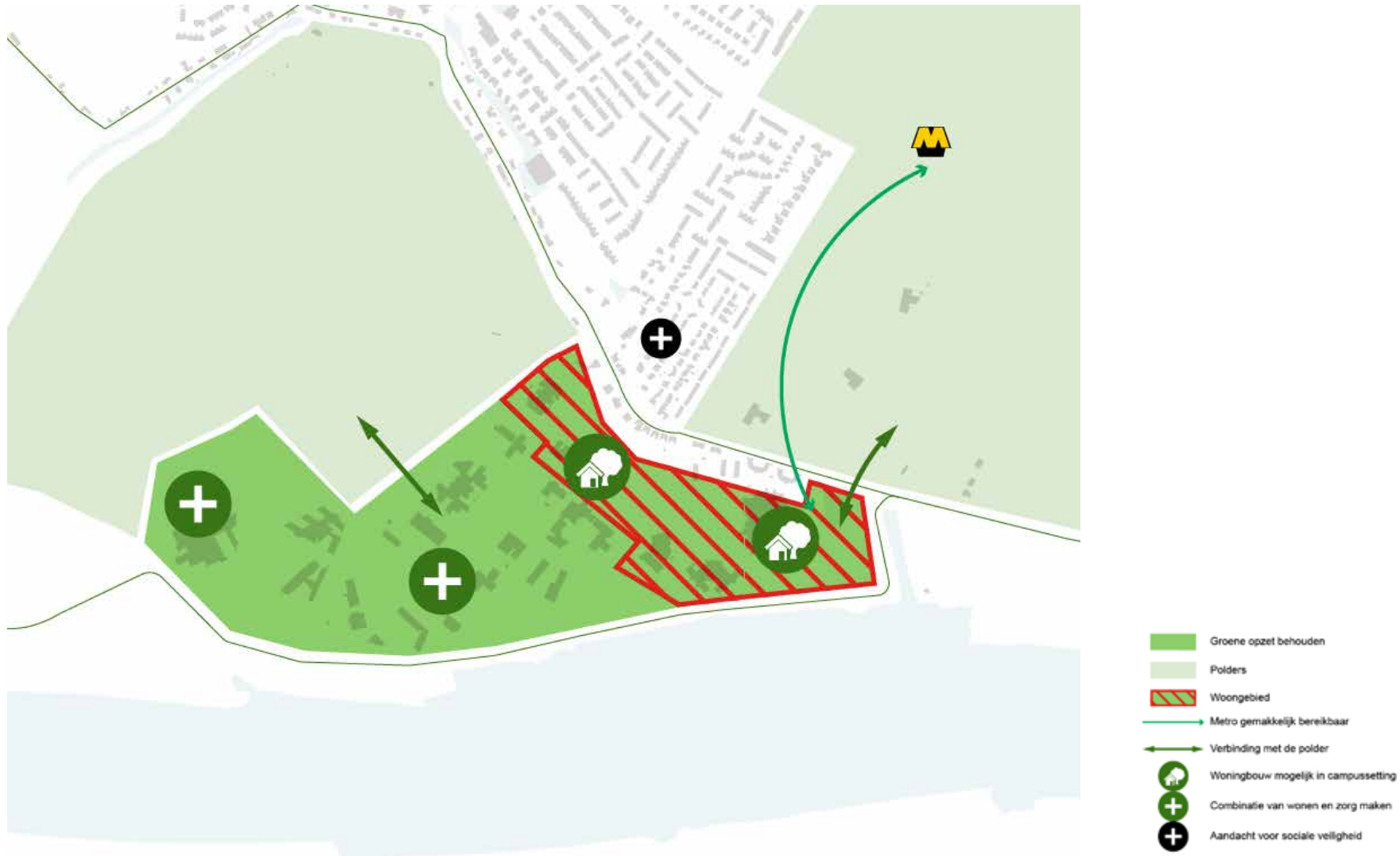
- Polder Albrandswaard
- Sportvelden
- Defensie terrein
- Verbindingen met de woonwijken
- Dijken en polderwegen
- Aandacht voor wateropvang langs Zantetwetering
- Woningbouw passend bij LOP

De Polder Albrandswaard

Deze polder vormt letterlijk de verbinding tussen drie woongemeenschappen; Poortugaal, Rhoon en het Antes-terrein. De polder is landschappelijk gezien versnipperd en niet meer als geheel te beleven. Het uitgangspunt is dat de gemeente Albrandswaard een groene long blijft aan de zuidkant van de stedelijke regio. Een gezonde en groene leefomgeving is belangrijk. Daarom gaan we zorgvuldig om met de groene polders. Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is leidend voor deze polder. Woningbouw is alleen toegestaan in de bestaande bebouwingslinten en in ruil voor de sloop van kassen en schuren.

De beperkte woningbouw in het groen kan helpen om de verbinding tussen Poortugaal, Rhoon en het Antes-terrein te verbeteren. De dorpen mogen daarbij niet volledig aan elkaar groeien en dienen zich vanuit de eigen identiteit te ontwikkelen.

Gebied 4. Het Antes terrein



Het Antes terrein

Aan de Albrandswaardsedijk bevindt zich een ruim opgezet terrein met verschillende zorginstellingen en paviljoens van zorginstelling Parnassia Groep / Antes, het zogeheten 'Antes-terrein'. Een deel van dit terrein ligt braak en wordt niet benut. Dit biedt kansen voor het toevoegen van woningen en/of zorgfuncties.

Het uitgangspunt is dat de gemeente Albrandswaard een groene long blijft aan de zuidkant van de stedelijke regio. Een gezonde en groene leefomgeving is immers belangrijk. De huidige groene opzet van het Antes terrein kan versterkt en uitgebouwd worden met een woonmilieu in een campus-achtige setting. Dit geeft ook mogelijkheden om nieuwe woningtypologieën toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente.

Het terrein heeft een busverbinding met metrostation Poortugaal en is dus relatief goed bereikbaar met het OV. De bereikbaarheid per auto vormt wel een aandachtspunt, want de huidige ontsluitingswegen zijn nu al overbelast.

Tot slot is bij een dergelijke ontwikkeling van het Antes terrein extra van belang dat aandacht wordt besteedt aan de sociale veiligheid, gelet op de vermenging van woonfuncties en zorgfuncties.

Gebied 5. Molendijk-Noord



- Buitengebied
- Kasteel van Rhooen en landgoed
- Woongebied
- Werkgebied
- Metrostation en metrospoor
- Afstand tot metrostation (500m, 1.000m)
- Langzaam verkeer routes vanaf station
- Afstand tot snelweg A15 (100m, 200m, 400m)
- Aandacht voor geluidshinder
- Aansluiting op grootschalige detailhandel
- Leidingstrook

Molendijk-Noord

Dit gebied is rommelig en kent twee gezichten. Het grenst direct aan de bosrijke omgeving van het Kasteel van Rhoon. Tegelijk is er in het gebied ook bedrijvigheid. Doordat het metrostation vlakbij is, is dit gebied interessant voor woningbouw. Het uitgangspunt is immers dat er zoveel mogelijk woningen komen in de buurt van de metrostations. Landschappelijk gezien ligt er de kans om aan te sluiten op de bosrijke omgeving van het kasteel van Rhoon. Er kan een nieuw en bosrijk woonmilieu worden ontwikkeld dat goed past bij het uitgangspunt van een gezonde en groene leefomgeving.

Aan de oostzijde moet wel worden aangesloten op een reeds aanwezig gebied met grootschalige detailhandel. Geluidhinder – ook van de A15 aan de noordzijde – is hierbij een ontwerpogave. Er zal rekening gehouden moeten worden met zones die nieuwbouw in deze gebieden deels beperken.

SAMEN VERDER



Samen verder

De Omgevingsvisie geeft in grote lijnen richting aan ruimtelijke keuzes voor de komende jaren. Een uitwerking in gebiedsprogramma's - en mogelijk ook in thematische programma's - is een noodzakelijke volgende stap. Deze programma's zullen concrete en meetbare opgaves bevatten en in principe op basis van een planMER – een Milieu Effect Rapportage – tot stand worden gebracht.

Om de gebiedsprogramma's te maken, zoekt de gemeente Albrandswaard nadrukkelijk de samenwerking met initiatiefnemers en belanghebbenden in die gebieden op. De gemeente gaat samen met hen de ontwikkelkaders vormgeven en weegt hierbij de verschillende belangen af.

