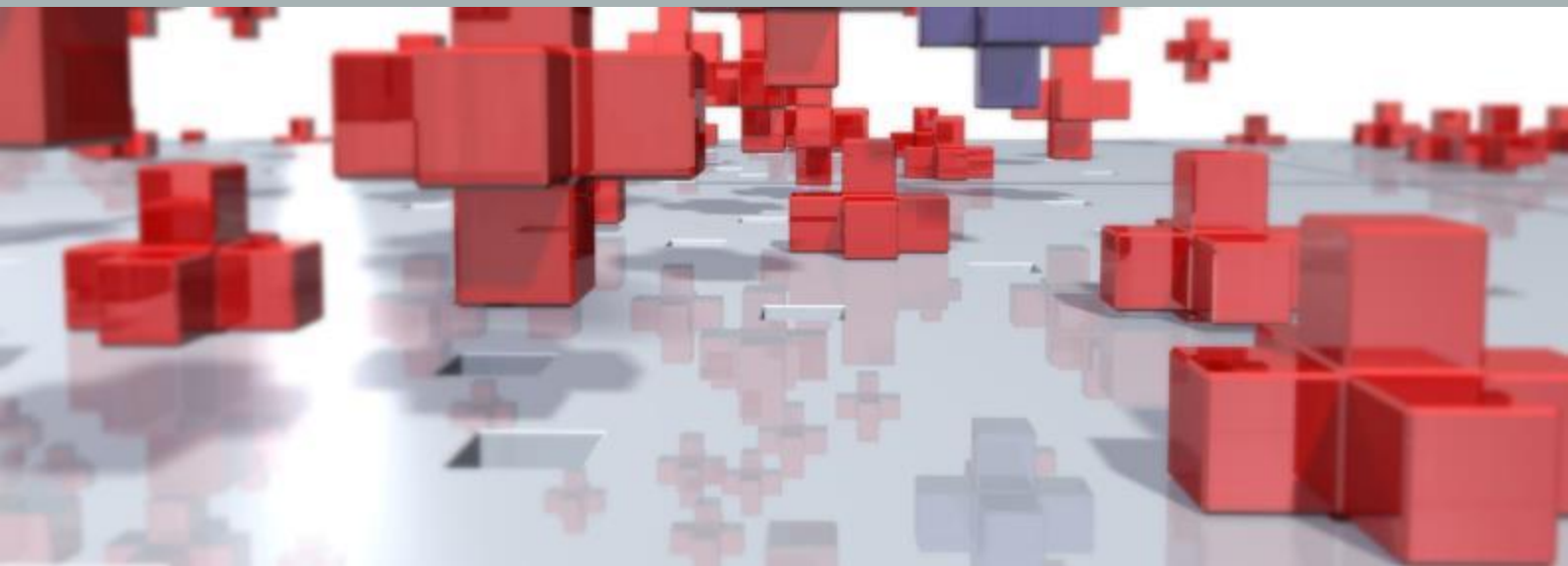


Bestemmingsplan Vogelbuurt, Rhoon
Gemeente Albrandswaard
Vaststelling



Bestemmingsplan Vogelbuurt, Rhoon

Gemeente Albrandswaard

Vaststelling

Rapportnummer: P05095_6

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0613.BPVogelbuurt-VST1

Datum: 28 augustus 2023

Opdrachtgever: Woningcorporatie Wooncompas

Projectteam BRO: ADi, JDO, JvdA

Concept: maart 2022, mei 2022

Voorontwerp: juli 2022

Ontwerp: juni 2023

Vaststelling:

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend plan	6
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundig plan	9
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	15
3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Albrandswaard	18
3.3.2 Woonvisie 2016-2025	21
4.MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Verkeer en parkeren	22
4.2.1 Verkeer	22
4.2.2 Parkeren	23
4.2.3 Conclusie	25
4.3 Geluid	26
4.3.1 Toetsingskader	26
4.3.2 Onderzoek	26
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.4.1 Toetsingskader	27
4.4.2 Onderzoek	28
4.4.3 Conclusie	28

4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5.1 Toetsingskader	28
4.5.2 Onderzoek	29
4.5.3 Conclusie	32
4.6 Geur agrarisch	32
4.6.1 Toetsingskader	32
4.6.2 Onderzoek	33
4.6.3 Conclusie	33
4.7 Kabels en leidingen	33
4.8 Externe veiligheid	33
4.8.1 Toetsingskader	33
4.8.2 Onderzoek	34
4.8.3 Conclusie	36
4.9 Natuur	36
4.9.1 Toetsingskader	36
4.9.2 Onderzoek	37
4.9.3 Conclusie	39
4.10 Bodem	39
4.10.1 Toetsingskader	39
4.10.2 Onderzoek	40
4.10.3 Conclusie	40
4.11 Water	41
4.11.1 Toetsingskader	41
4.11.2 Onderzoek	41
4.11.3 Conclusie	43
4.12 Archeologie	43
4.12.1 Toetsingskader	43
4.12.2 Onderzoek	43
4.12.3 Conclusie	44
4.13 Cultuurhistorie	44
4.13.1 Toetsingskader	44
4.13.2 Onderzoek	44
4.13.3 Conclusie	45
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
4.14.1 Toetsingskader	45
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r	45
5. JURIDISCHE PLANOPZET	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Systematiek	46
5.3 Toelichting op de regels	46

6.UITVOERBAARHEID	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.1.1 Kostenverhaal	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2.1 Vooroverleg en participatie	51
6.2.2 Vaststellingsprocedure	52
6.2.3 Beroep / hoger beroep	52

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Parkeeronderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Onderzoek Wet natuurbescherming
- Bijlage 6: AERIUS-berekening
- Bijlage 7: Bodemonderzoek
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Archeologisch advies
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 11: Ontwerpbesluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Wooncompas is voornemens 33 grondgebonden gezinswoningen in de Vogelbuurt in Rhoon te slopen en hier 4 woongebouwen met 53 seniorenappartementen voor in de plaats te bouwen (sociale huur). De bestaande woningen in de Vogelbuurt zijn sterk verouderd en zijn aan vervanging toe, waardoor onderhavig voornemen tot stand is gekomen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013', vastgesteld op 14 juli 2014. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de zogeheten 'Vogelbuurt', een woonwijk gelegen in het zuiden van Rhoon. De Vogelbuurt is gesitueerd aan de Dorpsdijk, een centrale weg in Rhoon die van het hele dorp van noord naar zuid doorkruist. Rhoon is historisch ontstaan langs de dijenstructuur waarvan de Dorpsdijk onderdeel van is. Het plangebied betreft (delen van) de Vinkstraat, Spechtstraat en Kievitstraat in Rhoon en omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Rhoon, sectie A nummers 2805, 2806, 2810, 3048, 3718 tot en met 3720 en 4661 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.200 m².

De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



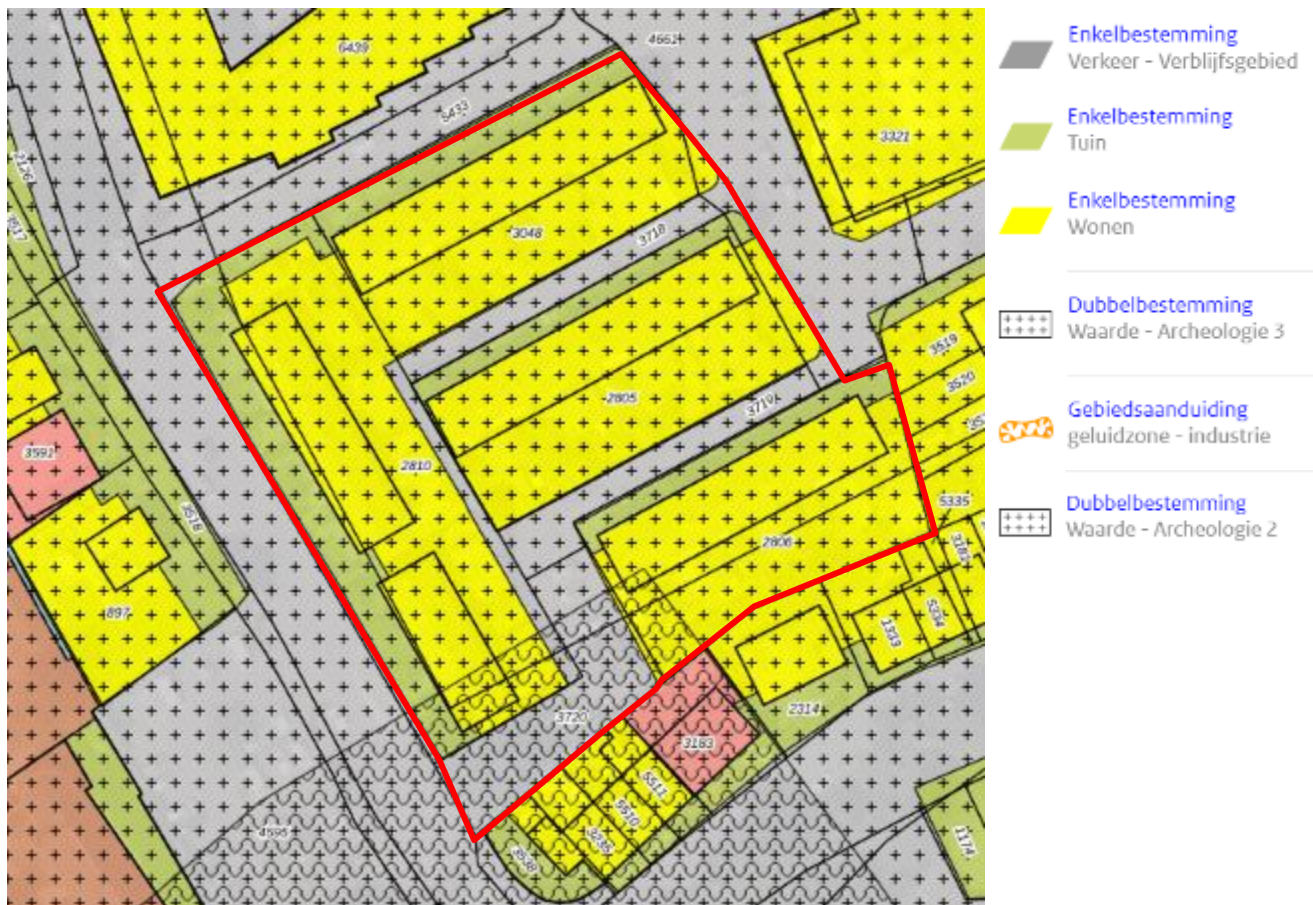
Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend plan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013', onherroepelijk vastgesteld op 14 juli 2014. De gronden van het plangebied hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Tevens geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels 'Waarde – Archeologie 2'. Aan de zuidwestzijde ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ook ligt het gehele plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie'.

Ondanks dat de enkelbestemmingen (grotendeels) corresponderen met de toekomstige functies, zijn de bestaande bestemmingen en bouwvlakken toegespitst op de huidige bebouwing. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Oost' met aanduiding van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Omgeving en ontstaansgeschiedenis

De Vogelbuurt is gelegen in het zuidelijke deel van het dorp Rhoon, aan de Dorpsdijk. Deze weg is één van de dijken waaraan Rhoon zich heeft ontwikkeld. De Dorpsdijk vormt sinds 1411 de begrenzing van de gemeente Albrandswaard. Tot circa 1960 is er alleen bebouwing aan de westzijde van deze dijk. Vanaf de jaren '60 wordt ook aan de oostzijde gebouwd (het plangebied bevindt zich aan deze zijde van de Dorpsdijk). De twee zijden van de dijk hebben hierdoor een verschillend karakter gekregen, waarbij de westzijde meer pandsgewijs is ontwikkeld en aan de oostzijde planmatige ontwikkelingen hebben plaats gevonden.

Plangebied

De Vogelbuurt bestaat volledig uit rijwoningen van twee lagen en een kap. De bouwblokken in het plangebied zijn langgerekt (als gevolg van de planmatige ontwikkeling van de wijk) en de architectuur van de woningen binnen het plangebied kent nagenoeg geen variatie, zowel in gevelopbouw als materialisatie. Hierdoor ontstaat in combinatie met de lange gevelwanden een eentonig beeld. Daarnaast is er momenteel zicht op gesloten zijde van enkele percelen en bestaat er weinig (openbaar) groen in de wijk.

In figuur 2.1 zijn enkele impressies van de huidige situatie weergegeven.

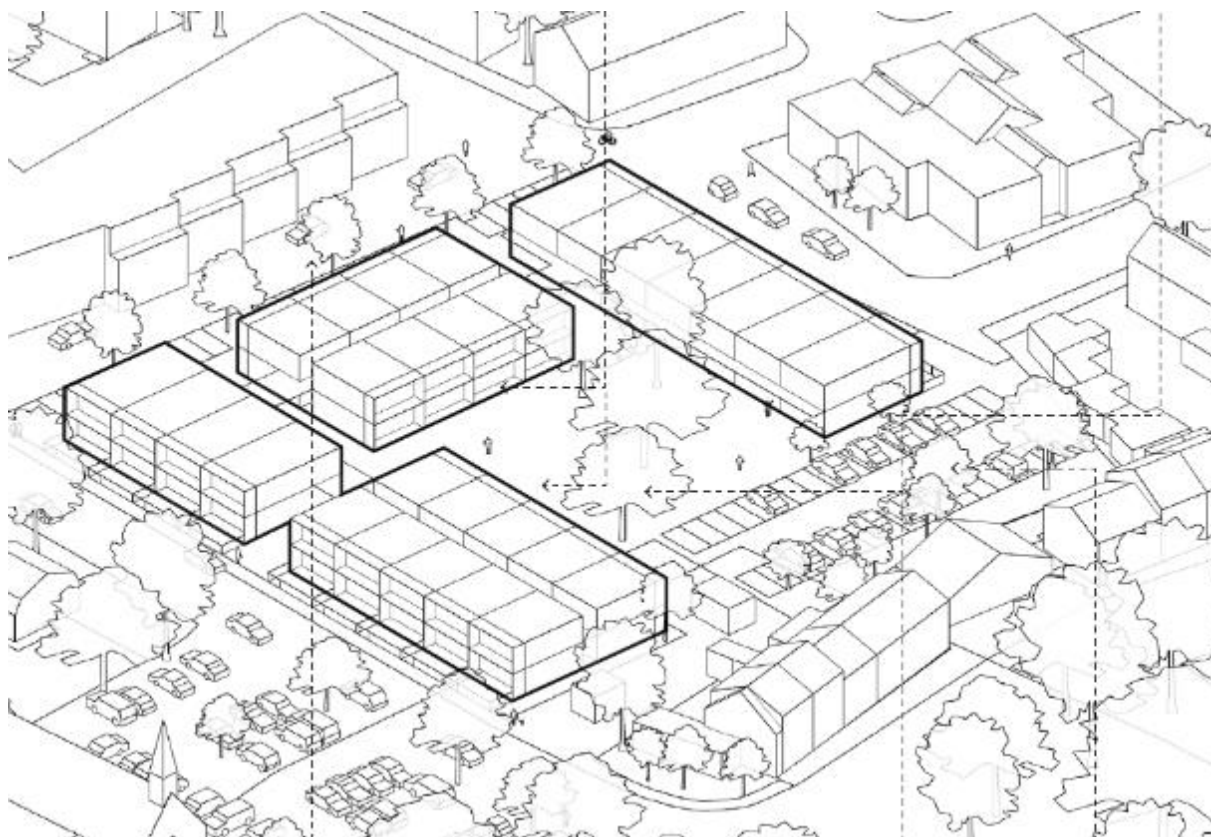


Figuur 2.1 Impressie huidige situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundig plan

De bestaande, verouderde rijwoningen worden geamoveerd om plaats te maken voor seniorenappartementen (sociale huur). De sociale huisvesting van ouderen vraagt om het aanbieden van comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen. De relatie tussen woning en publieke ruimte, de sfeer en de relatie van de nieuwbouw met de bestaande context zijn van belang en als aandachtspunten meegegeven door de gemeente Albrandswaard. Het ontwerp is binnen deze kaders tot stand gekomen. De beoogde bebouwing bestaat uit 4 woongebouwen, elk met 2 bouwlagen. Niet alleen wordt hiermee aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de omgeving (het appartementengebouw aan het Kievitplantsoen bestaat ook uit twee bouwlagen met plat dak, en aan de Vinkstraat is een appartementengebouw gesitueerd van 3 bouwlagen met plat dak), maar op deze manier bestaat voor alle woningen ook contact met het maaiveld.

In figuur 2.2 is de plattegrond van de begane grond weergegeven en in figuur 2.3 zijn enkele impressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.2: Bouwmassa's toekomstige situatie (bron: Paul de Vroom architecten + Sputnik architects)



Figuur 2.3 Impressies toekomstige situatie (bron: Paul de Vroom architecten + Sputnik architects)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

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

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*"

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van 20 woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Er is door BRO een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld¹. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire

¹ BRO, Ladder voor Duurzame verstedelijking Dorpsdijk te Rhoon, 9 maart 2022

verzorgingsgebied de gemeenten Albrandswaard en Rotterdam en het secundaire verzorgingsgebied regio Rotterdam.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het planinitiatief richt zich op de sociale huisvesting van ouderen waarbij comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen in acht wordt genomen. Dit strookt met de ambitie van de provincie om passende en betaalbare woningen te bouwen met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteiten.
- Met de herontwikkeling van 33 eengezinswoningen naar 53 appartementen past het initiatief binnen de beleidskaders van de provincie en gemeente om in te zetten op verdichting, waarbij meer inwoners op eenzelfde oppervlakte wonen in een compact samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau past het initiatief binnen de kaders om voldoende betaalbare woningen in het sociale segment te ontwikkelen. Bovendien richt het initiatief zich op een doelgroep die binnen het gemeentelijk beleid prioriteit krijgt. Daarnaast zorgt de toevoeging van sociale huurwoningen voor ouderen ervoor dat er een doorstroming op gang komt die gewenst is vanuit de gemeente. Ouderen laten namelijk een woning achter waar starters en gezinnen kunnen gaan wonen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om aan de Dorpsdijk per saldo maximaal 20 woningen toe te voegen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Albrandswaard en Rotterdam toe. Eenzelfde trend is te zien in de regio Rotterdam als geheel. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad.
- Op basis van de provinciale woningbehoefteraming 2019 (en rekening houdend met toename van de woningvoorraad de afgelopen jaren) heeft de gemeente Albrandswaard voor de periode 2021-2030 een woningbehoefte van 424 woningen. De gemeente Rotterdam heeft in dezelfde periode een behoefte van 24.232 woningen. Samen geldt voor het primaire verzorgingsgebied een woningbehoefte van 24.656 woningen. Ook in de totale regio Rotterdam ligt een enorme opgave/woningbehoefte, van 61.160 woningen tot 2030.
- Op dit moment zijn er in het primaire (gemeenten Albrandswaard en Rotterdam) én secundaire verzorgingsgebied onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Het is zaak dat zachte plannen omgezet worden naar harde plannen om in de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien. De beoogde toevoeging van per saldo 20 woningen aan de Dorpsdijk in de Vogelbuurt voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 33 eengezinswoningen gesloopt en vervangen worden door 53 sociale huurappartementen (gelijkvloers) voor ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau is er een grote behoefte aan meergezinswoningen in het huursegment. De huidige woningvoorraad van Albrandswaard sluit niet goed aan bij de behoeften van de inwoners voor de komende jaren. De woningvoorraad bestaat namelijk op dit moment voor het grootste deel uit eengezinswoningen. De komende jaren is er juist behoefte aan

woningen voor starters en ouderen. Dat betekent ook dat er moet worden ingezet op andere woningtypen, zoals appartementen op de juiste locatie. Het initiatief sluit hierop aan door 53 sociale huurappartementen te realiseren.

- Regionaal en gemeentelijk wordt specifiek genoemd dat extra woon(zorg)vormen en/of nultredenwoningen nodig zijn. Hiermee wordt de nadruk gelegd op het feit dat er appartementen moeten komen voor ouderen. De gemeente wil deze groep aanmoedigen en verleiden om te verhuizen door kleine huurappartementen te bouwen. Als gevolg hiervan kan dan de doorstroming op gang komen en komt er ruimte voor starters om de stap naar een eengezinswoningen te zetten. Het initiatief richt zich specifiek op deze ouderen.
- Tot slot voorziet het initiatief in de behoefte aan sociale woningbouw, door 53 appartementen in dit segment te realiseren. Woningcorporaties en huurderorganisaties hebben afspraken gemaakt om voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen, met name in het betaalbare huursegment.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van het initiatief in de Vogelbuurt onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Albrandswaard had in 2021 een woningleegstand van 2%. Daar komt bij dat er weliswaar 53 woningen worden gerealiseerd, maar dit voor een groot deel vervangende nieuwbouw betreft. Per saldo worden er slechts 20 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 april 2019 is het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland in werking getreden. Het omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de

² Bron: <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing;
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- de samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

In de ruimtelijke hoofdstructuur is het plangebied gelegen in een stedelijke agglomeratie Rotterdam. Voor de stedelijke agglomeraties streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Beschrijving van de Omgevingskwaliteit van Zuid-Holland

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' verstaat de provincie 'het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepaalt. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Beleidskeuzes

De provincie heeft twaalf provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening.

Voor **Wonen** is de opgave het 'Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen'. Deze opgave is erop gericht dat de woonbehoeften van verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft de beschikbaarheid van passende woningen als de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving.

De hiermee samenhangende beleidskeuzes gaan o.a. over 'Verstedelijking en wonen'.

Beleidskeuze provincie: De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en

hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Voor een **Zorgvuldig ruimtegebruik** en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied is de opgave de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling, binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Onderdeel van deze opgave is het bevorderen van een optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

De hiermee samenhangende beleidskeuzes gaan onder meer over 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'.

Beleidskeuze provincie: In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie 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 ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies af met andere gemeenten in de regio, voor in ieder geval wonen en kantoren. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

Doorwerking plangebied

Beleidsmatig wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgezicht, inbreiding en compacte nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen. Het planinitiatief voorziet in de bouw van maximaal 53 woningen (toevoeging van 20 woningen ten opzichte van de huidige situatie) op een binnenstedelijke locatie en zet daarmee in op zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de opgaven voor wonen. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Albrandswaard

De Structuurvisie Albrandswaard 2025 is een uitwerking van de Toekomstvisie. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk beleid en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties. Binnen de structuurvisie is er speciale aandacht voor de dorpen Rhoon, Poortugal en Portland. Met het versterken van de kernen beoogt de gemeente Albrandswaard in zijn geheel sterker te worden.

Specifiek over Rhooen is het volgende opgenomen in de structuurvisie:

Rhooen: chic, modern en duurzaam

Het dorpscentrum van Rhooen wordt versterkt door te investeren in een duurzame, dorps chique uitstraling van de openbare ruimte en het groen en door ruimte te bieden aan horeca en winkels die zich profileren met beleving en smaak. Het dorpshart krijgt een hogere verblijfskwaliteit, onder ander door het park te benutten als Groene Brink. De zogenoemde dorpse verbinding zorgt voor een logische wandel- en fietsverbinding tussen het metrostation, het kasteel, het winkelhart en het recreatiegebied rond de jachthaven. Het gebied rond het kasteel en het metrostation en het gebied rond de jachthaven zijn sleutellocaties waarvan de kwaliteit moet worden verbeterd. De centrumfunctie wordt verder versterkt door de winkels uit te breiden met horeca en de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie (MFA) in een vernieuwd 't Centrum. Het realiseren van voldoende en comfortabele parkeergelegenheid is een belangrijk onderdeel van deze opgave. In oost-westrichting worden via de dorpse verbindingen de recreatieve mogelijkheden in de polder Albrandswaard en Het Buijtenland van Rhooen beter bereikbaar gemaakt. Zo weet Rhooen niet alleen meer eigen inwoners aan zich te binden, maar krijgt het centrum ook meer bezoekers.

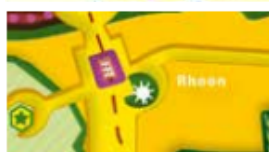
Daarnaast is er in de structuurvisie opgenomen dat de dorpen Rhooen en Poortugal niet aan elkaar mogen groeien. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door niet uit te gaan van uitbreiding, maar van transformatie. In dit kader worden enkele woonwijken verbeterd.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Dorpse Verbindingen en knooppunten:

Koppelen de infrastructurele en de recreatieve drager. Hierbinnen zijn de dorpscentra een belangrijke bestemming. De Dorpse Verbindingen zijn opgebouwd uit: routes en knooppunten en bestemmingen.



Versterking dorpshart Rhoon:

Maatschappelijke voorzieningen clusteren in een schil rond de winkelveorzieningen. Versterken verblijfskwaliteit door in te zetten op een groene, duurzame en dorps chicke uitstraling in het centrum en het beter benutten van het park als 'Groene Brink' voor het centrum. Bereikbaarheid voor het langzaam verkeer versterken via de historische routes.

Figuur 3.1 Structuurvisiekaart

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie/herontwikkeling van een verouderde woonwijk. Met de transformatie wordt voorzien in een verdichting van het woningaanbod en wordt invulling gegeven aan het principe om te transformeren in plaats van uit te breiden. Ook wordt middels onderhavig planvoornemen een verouderde woonwijk getransformeerd naar een open en groene omgeving met moderne woonbebouwing. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van Rhoon verbeterd.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

In de woonvisie 2016-2025 worden de ontwikkelingsrichtingen en beleidsdoelstellingen met betrekking tot wonen binnen de gemeente Albrandswaard toegelicht. De woonvisie stelt de kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard voorop. Op basis van deze doelstelling zijn een aantal speerpunten uitgewerkt:

- 1) De kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
- 2) Bij ontwikkelingen zet de gemeente in op huisvesting voor de diverse doelgroepen. Significante doelgroepen hierbij zijn op volgorde van prioriteit:
 - a. inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;
 - b. startende en terugkerende jonge gezinnen;
 - c. doorstromers vanuit sociale huurwoningen;
 - d. oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm;
 - e. inwoners in de laagste inkomensgroepen;
 - f. nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
 - g. particuliere initiatiefnemers.
- 3) De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zet de gemeente in op een extra toevoeging van 200 tot 250 sociale huurwoningen in de planperiode.
- 4) Bij ontwikkeling zet de gemeente in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al haar vormen en bij nieuwe woonvormen.
- 5) Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen zet de gemeente in op doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromen die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar een vrije sector woning.
- 6) Bij nieuwbouw en renovatie bevordert de gemeente dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn.
- 7) In de bestaande voorraad zet de gemeente in op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in binnenstedelijke herstructurering, waarbij een verouderde woonwijk wordt herontwikkeld. Beoogd wordt een modern, groen en sociaal milieu te creëren waarbinnen bewoners de ruimte hebben elkaar te ontmoeten en gebruik kunnen maken van buitenruimtes. Hiermee wordt de kwaliteit van wonen sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Voorgenomen ontwikkeling voorziet tevens in de woningbehoefte in het sociale segment voor de senioren doelgroep. Daarnaast zorgt de toevoeging van sociale huurwoningen voor ouderen ervoor dat er een doorstroming op gang komt die gewenst is vanuit de gemeente. Ouderen laten namelijk een woning achter waar starters en gezinnen kunnen gaan wonen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Zowel de parkeerbehoefte als de verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.2.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de ligging 'rest bebouwde kom'. Ook is er uitgegaan van de maximale normen om een worst case verkeersgeneratie te berekenen.

Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 212 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1: Berekening toekomstige verkeersgeneratie

Woningtype conform CROW	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning (max.)	Verkeersgeneratie (max. / afgerond) per werkdagemaal
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)	53	4,0	212

In de huidige situatie bevat het plangebied 33 grondgebonden sociale huurwoningen. De huidige verkeersgeneratie is ook berekend op basis van de CROW-normen. Op basis van de normen zal de huidige situatie 175 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie tabel 4.2). Deze bestaande verplaatsingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie. Per saldo komt dit neer op een toename in de huidige situatie van 37 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor een gemiddelde weekdag. Dit is een beperkte toename en de verkeerssituatie zal nagenoeg gelijk blijven.

Tabel 4.2: Berekening huidige verkeersgeneratie

Woningtype conform CROW	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning (max.)	Verkeersgeneratie (max. / afgerond) per werkdagemaal
Huur, huis, sociale huur	33	5,3	175

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

De ontsluiting van de Vogelbuurt vindt plaats via de Vinkstraat, het Kievitplantsoen en de Dorpsdijk. De ontwikkeling resulteert in een toename van verkeersbewegingen, dit is verwaarloosbaar op de bestaande wegen. Momenteel worden er reeds verkeersbewegingen gegeneerd van de 33 woningen die aanwezig zijn. De toename kan goed worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.

4.2.2 Parkeren

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 33 grondgebonden sociale huurwoningen (eengezinswoningen) aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het plangebied getransformeerd en komen er 53 gestapelde sociale huurwoningen (bedoeld voor senioren). Door onderzoeksbureau Dick van Veen is een parkeeronderzoek³ uitgevoerd in het kader van onderhavige planontwikkeling. Het onderzoek richt zich op de vraag hoeveel nieuwe parkeerplaatsen benodigd zijn voor het nieuwbouwplan, hoe dit zich verhoudt tot de gemeentelijke parkeerkencijfers, en in hoeverre de parkeerdruk in de buurt hierdoor verandert. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Parkeerdrukmeting omgeving plangebied

Er hebben drie tellingen plaatsgevonden om de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied te bepalen (april 2021). De drie tellingen laten een redelijk vergelijkbaar beeld zien. De gemiddelde parkeerdruk varieert tussen de 65% en 73%, wat ruimschoots binnen de 90% 'grenswaarde' ligt. De gemiddelde parkeerdruk is hiermee niet problematisch; er zijn binnen korte loopafstanden nog relatief veel vrije plekken te vinden. Dat betekent niet dat en alle tijden een plek direct 'voor de deur'; beschikbaar is, maar wel dat binnen de acceptabele loopafstanden (straal van 50 meter) een plek te vinden is.

Parkeerbilans

De parkeervraag van de nieuwbouw is bepaald door het vigerende parkeerkencijfer per woningtype x het woonprogramma te nemen. De gemeentelijke parkeernormen zijn verwoord in het 'Handboek Verkeersmaatregelen GVVP Albrandswaard' uit 2012. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten aangehouden:

- "De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers (publicatie 182, parkeerkencijfers, september 2008), waarbij met betrekking tot de stedelijkheid, stedelijke zone en minimale/maximale norm afgestemd is op de situatie in Albrandswaard."
- "Bij nieuwe woningbouwprojecten geldt dat bij elke woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

Voor het woningtype dat gepland is, sociale huur, etagewoningen is het parkeerkencijfer 'woning goedkoop' van toepassing, te weten 1,4 pp/woning.

Het parkeerbeleid van Albrandswaard is verouderd en wordt momenteel herzien. Toch is de 2012 versie het vigerend beleid, en wordt aangenomen dat wijzigingen op de actualiteit slechts binnen dit vastgestelde beleid kunnen plaatsvinden.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- 1) De destijds vastgestelde parkeernormen golden voor de stedelijkheidsgraat 'weinig stedelijk'.

³ Dick van Veen, Parkeerbilans Dorpsdijk, 12 mei 2021

Ondertussen heeft het CBS Albrandswaard heringedeeld in de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Daarom zal het parkeerkencijfer hierop aangepast worden.

- 2) De destijds vastgestelde parkeernormen waren gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers uit 2008. Ondertussen heeft het CROW een herziening uitgebracht, 2018. Daarom zal het Parkeerkencijfer hierop aangepast worden.
- 3) Bij deze wijziging van de CROW parkeerkencijferpublicatie is er onderscheid gemaakt in woningtypes. De woningtypes zijn uitgesplitst in 'koop' en 'huur', waarbij huur verder is uitgesplitst in 'vrije sector' en 'sociale huur, eengezinswoning' en 'sociale huur etagewoning'. Het type 'goedkope (koop)woning' wordt nu veranderd in 'huurwoning, sociale huur, etagewoning'. Het bijbehorende parkeerkencijfer is 1,0 – 1,8 pp/woning uitgaande van 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' (NB: ook bij toepassing van 'weinig stedelijk' is de genoemde bandbreedte van toepassing).
- 4) Bij goedkope woningen kan overwogen worden de bovengrens van de bandbreedte aan te houden, zo wordt in het gemeentelijk parkeerbeleid aangegeven. Met de specialisatie in parkeernormen is ook de aandacht voor verschillende doelgroepen die in de woningen leven toegenomen. De doelgroep 'ouderen' heeft doorgaans een gemiddelde tot lagere parkeervraag. Dit is leeftijdsafhankelijk;
 - tot circa 75 jaar, en nog wel zelfstandig wonend zonder relatie met een zorginstelling heeft een normale parkeervraag,
 - boven de 75 of boven de 55 met een zorgindicatie heeft een lagere parkeervraag.
 Sommige gemeenten in Nederland hebben daarvoor de parkeernorm voor deze doelgroep aangepast.

Om de voorgaande redenen is het reëel geacht om de parkeernorm voor de nieuwbouwwoningen te minimaliseren op de ondergrens (1,0 pp/woning) en te maximaliseren op de gemiddelde van de CROW richtlijn (1,4 pp/woning). Deze parkeernormen zijn allen inclusief bezoekersparkeren.

Onderstaande tabel laat de berekening van de parkeervraag van de nieuwbouw zien. De totale parkeervraag is minimaal 53 parkeerplaatsen en maximaal 75 parkeerplaatsen (inclusief parkeren voor bezoek/visite). Wanneer het gemiddelde van beide normen wordt gehanteerd, bedraagt de parkeerbehoefte (53 x 1,2) 64 parkeerplaatsen. Dit is op basis van het parkeeronderzoek gezien de beoogde doelgroep en het type woningen (sociale huur, gestapeld, bedoeld voor senioren) verantwoord.

Tabel 4.3: Berekening parkeerbehoefte

Aantal	Type	CROW woningtype	Kencijfer CROW ondergrens	Kencijfer CROW gemiddeld	Aantal parkeerplaatsen (o.b.v. laag kencijfer)	Aantal parkeerplaatsen (o.b.v. gemeentelijk/gemiddeld kencijfer)
53	Etagewoningen voor ouderen	Huur, etage, midden/goedkoop	1,0	1,4	53	74,2
<i>Totaal</i>					53	75

In het ontwerp kunnen 63 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee de gemiddelde norm nagevoeg zou worden gehaald. Van deze 63 plaatsen zijn 25 parkeerplaatsen gesitueerd in openbaar gebied en maximaal 38 op eigen terrein. In dit geval wordt er dus ook voorzien in parkeerplaatsen voor de omgeving van het plangebied, waarmee de parkeerdruk in de buurt afneemt. De verwachting is echter dat voor de beoogde doelgroep van de nieuwe woningen de behoefte lager zal liggen vanwege het afnemende autobezit onder senioren en het aantal senioren met een zorgindicatie. Dit is op basis

van ervaring met vergelijkbare woonvormen. Als uit wordt gegaan van een mix van senioren en een gemiddelde van bovenstaande berekende minimale en maximale parkeernorm, dient minimaal in 55 parkeerplaatsen te worden voorzien.

Huidige situatie

Tot slot wordt ook ter vergelijking de parkeerbehoefte in de huidige situatie geëxpliciteerd. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Albrandswaard en de meest actuele CROW-kencijfers zijn er gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per woning benodigd (categorie 'huur, huis, sociale huur'). In totaal zijn in de huidige situatie ($33 \times 1,6 =$) 53 parkeerplaatsen benodigd. Zie onderstaande tabel.

Tabel 4.4: Berekening parkeerbehoefte huidige situatie

Aantal	Type	Kencijfer (gemiddeld CROW)	Aantal parkeerplaatsen
33	Woning goedkoop	1,6	52,8
<i>Totaal</i>			53

Zoals uit het parkeeronderzoek al is gebleken, is er in de omgeving in de huidige situatie sprake van een acceptabele parkeersituatie. De parkeervraag neemt ten opzichte van de huidige situatie met 12 parkeerplaatsen toe en er verdwijnen 29 bestaande parkeerplaatsen. Dit betekent dat er bij het realiseren van (12 + 29) 41 parkeerplaatsen geen toename van de parkeerdruk in de omgeving ontstaat. Dit aantal kan als ondergrens worden beschouwd voor een acceptabele parkeersituatie. Het beoogde aantal parkeerplaatsen van maximaal 63 ligt hier ruimschoots boven.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door de aanleg van de 53 etagewoningen in de vorm van sociale woningen, speciaal bestemd voor ouderen, er een nieuwe parkeervraag van 64 parkeerplaatsen bestaat.

Er is op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek en om ruimtelijk-stedenbouwkundige redenen voor gekozen om niet de absolute ondergrens op te zoeken; de huidige buurt heeft een parkeerdruk die niet hoog is, maar ook zeker niet laag. Een zekere verlichting komt de gehele buurt ten goede maar tegelijkertijd stimuleert het aanbieden van gemakkelijk toegankelijke extra parkeerplaatsen ook het autobezit en autogebruik, ten koste van andere modaliteiten. De gulden middenweg lijkt hiermee de juiste.

Door niet van het berekende benodigde aantal van 64 parkeerplaatsen, maar iets minder plaatsen uit te gaan, ontstaan ook kansen om de omgeving extra te verbeteren. Er ontstaat ruimte voor meer bomen, grotere plantvakken (klimaatadaptatie) en iets meer trottoirruimte, en iets passender passende bochtstralen. Bij het hof ontstaat daarmee een veiligere en ruimere toegang tot het parkeerterrein; langs de straat ontstaat meer rust en ruimte voor de voetganger en voor groen. Deze overwegingen in acht genomen wordt uitgegaan van minimaal 55 parkeerplaatsen in het plangebied (25 in openbaar gebied en 30 op eigen terrein). Bij toenemende druk is in het plan ruimte voorzien om extra parkeerplaatsen te realiseren ten koste van de groene vakken, tot een maximum van 63 parkeerplaatsen in

totaal. Met het beoogde aantal van minimaal 55 parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk in de omgeving ook niet toe. Met de beoogde aanleg van minimaal 55 parkeerplaatsen wordt derhalve in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.5: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient via een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.3.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Dorpsdijk en de Essendijk, die deels gezoneerd zijn. Er dient dan ook een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Econsultancy heeft dit onderzoek uitgevoerd⁴. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierin tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Kievitplantsoen, Mezenstraat, Tijsjesdijk, Vinkstraat, Zantelweg en de Zwaluwenlaan) betrokken. Het volledige rapport is in de bijlagen opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

⁴ Econsultancy, Rapportage onderzoek wegverkeerslawaaai Dorpsdijk te Rhoon, 8 maart 2022

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen appartementen bedraagt ten hoogste 52 dB. Alleen als gevolg van het niet-gezoneerde deel van de Dorpsdijk en het Kievitplantsoen is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB. Voor beide wegen kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Omdat er geen hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn de criteria uit het gemeentelijk geluidbeleid niet van toepassing. Voor de Dorpsdijk en het Kievitplantsoen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Omdat er in de nabijheid van het plan alleen 30 km/uur wegen zijn gelegen, kunnen voor het plan geen hogere waarden worden vastgesteld. Voor de appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels moeten worden uitgevoerd. In het kader van de bestemmingsplanwijziging zijn er geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

4.4.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De ontwikkeling is dus per definitie NIBM.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2020

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2020. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en in onderstaande figuur. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 18,6 µg/m³ en voor PM₁₀ 16,2 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 8,7 µg/m³. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

Tabel 4.6: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15971076	17.5	16.1	6.0	8.6	2020
15970852	17.5	16.1	6.0	8.6	2020
15971077	17.5	16.1	6.0	8.6	2020
1591067	18.6	16.2	6.0	8.7	2020
	40	40	35	25	

4.4.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied en diens directe omgeving kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' aangezien er in de omgeving van het plangebied meerdere niet-woonfuncties voorkomen en het plangebied zich aan het lint van de Dorpsdijk met diverse functies bevindt.

Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied komen – naast woonfuncties – de volgende functies voor:

Tabel 4.7: Omliggende bedrijven

Bedrijf	Bestemming	Adres	Milieucategorie	Richtafstand binnen gemengd gebied (m)	Daadwerkelijke afstand (m) tot plangebied
Rioolgemaal	Verkeer - Verblijfsgebied	Dorpsdijk 189a	2	10	0
Bruidssuiker de Suikerboon / Chocolaterie Seip	Detailhandel met aanduiding horeca	Dorpsdijk 218-220	1	0	20
Sint-Willibrorduskerk	Maatschappelijk	Dorpsdijk 236	2	10	40
Café / Partycentrum 't Veerhuys	Cultuur en ontspanning	Dorpsdijk 238	2	10	68
Restaurant De Arend	Horeca	Dorpsdijk 248	1	0	130
KC's Bakery	Detailhandel	Tijsjesdijk 7	1	0	12
Personal trainer	Detailhandel	Dorpsdijk 209	1	0	85

De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Daarbij komt dat in de bestaande situatie hier ook al een woonwijk ligt met in de meeste gevallen woningen dicht bij de omliggende functies/bedrijven. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt.

Rioolgemaal Dorpsdijk 189a

Binnen het plangebied zelf is een rioolgemaal aanwezig. Dit ligt in de huidige situatie op korte afstand van woningen (<5 meter). Het rioolgemaal wordt in het plan behouden en komt ook in de toekomstige situatie op korte, vergelijkbare afstand van woningen te liggen. Omdat niet ten opzichte van alle woningen aan de richtafstand (10 meter in gemengd gebied) wordt voldaan, volgt hierna een nadere beschouwing van de effecten van het rioolgemaal op de omgeving. Ook wordt beschouwd of er belemmeringen voor deze nutsvoorziening optreden.

Geluid

De richtafstand voor het aspect geluid is 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied. Gezien de korte afstand tot de omliggende nieuwe woningen is het aspect geluid mogelijk relevant. De VNG-brochure gaat uit van gemiddelde inrichtingen. Het gaat in dit geval om een relatief klein gemaal met 3 pompen. Uit opgevraagde leveranciersgegevens blijkt dat een geluidniveau van 68 +/- 3 dB(A) op een afstand van 1 meter van een pomp optreedt. Er zijn drie van dergelijke pompen (ondergronds) opgesteld in een pompput van circa 68 m³. Op basis van de ruimte-eigenschappen en de geluidsniveaus van de opgestelde pompen, is berekend dat het gemiddelde geluidsniveau in de pompput niet meer dan 80 dB(A) zal bedragen. De pompput is afgedekt met een 'zware' afdekplaat, voorzien van een uitsparing voor de trap. Op basis hiervan is de verwachting dat het geluidsniveau in het boven de pompput gelegen pomphuis ten hoogste 65 dB(A) zal bedragen.

Het totale akoestische bronvermogen vanuit het pomphuis zal daarom ca. 65 dB(A) bedragen. Dit is gebaseerd op een totaal afstralend oppervlak van het pomphuis van 66,5 m² (2 geveldelen van ca. 3,0 x 3,0 meter, 2 geveldelen van ca. 3,0 x 6,5 meter en het dakvlak van ca. 3,0 x 6,5 meter), een minimale luchtgeluidisolatie van 20 dB (gebaseerd op gevels opgetrokken uit een halve steensmuur voorzien van een goed sluitende deur en een dak bestaande uit een dakplaat, (thermische) isolatie en dakleer) en een binnenafwerking zonder galm (ofwel een sterk gedempte ruimte).

Omdat de dichtstbij gelegen geluidgevoelige bestemming op ca. 4 meter afstand zal zijn gesitueerd, kan gesteld worden dat het te verwachten geluidsniveau (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau; L_{Ar,LT}) op deze gevel ten hoogste 37 dB(A) zal bedragen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele aanvullende (akoestische positieve) correcties. Denk hierbij aan het niet gelijktijdig in werking zijn van alle drie de pompen, het gegeven dat niet alle geveldelen van het pomphuis direct zicht zullen hebben op de geluidgevoelige gevel en lokale afschermingen.

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat wordt aangesloten bij de richtwaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, welke volgt uit Bijlage B5.3 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Aan deze richtwaarde wordt met de berekende maximale belasting van 37 dB(A) bij een gelijktijdige en permanent in werking zijnde pompen ruimschoots voldaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen is in dit opzicht zonder meer gegarandeerd. Er treden hierdoor ook geen belemmeringen voor het gemaal op; de inrichting kan zonder meer aan het Activiteitenbesluit blijven voldoen.

Geur

De richtafstand voor het aspect geur is 30 meter in een rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. Een deel van de nieuwe woningen ligt dus binnen de richtafstand. Zodoende is dit aspect relevant. Door de initiatiefnemer is geïnventariseerd of er klachten zijn/overlast wordt ervaren als gevolg van geurhinder door het gemaal. Gebleken is dat dit niet het geval is sinds de rioolbeheerder naar aanleiding van in het verleden (ca. 2018) ervaren overlast maatregelen heeft genomen. Het enige moment dat er thans nog sprake is van enige hinder is wanneer het gemaal periodiek wordt gespoeld; dan is gedurende korte tijd een zoete geur waarneembaar. Ook bij vervangingswerkzaamheden, die als algemeen maatschappelijk aanvaardbare werkzaamheden kunnen worden beschouwd, zou dit het geval kunnen zijn. Omdat dit allebei een incidentele situatie betreft, leidt dit niet tot onevenredige overlast.

Als de huidige be- en ontluchtingsleiding wordt omgelegd in verband met de nieuwbouw en aangesloten wordt volgens het huidige principe, dan verandert er feitelijk niets aan de situatie. In de toekomstige situatie zal de geursituatie dan ook gelijkwaardig blijven en is onevenredige overlast niet te verwachten. Ook treden er voor de nutsvoorziening geen belemmeringen op en kan deze blijven functioneren op dezelfde wijze als nu al het geval is.

Als voorwaarde voor het plan geldt dat dient er voldoende ruimte dient te zijn om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De pompen zijn vrij eenvoudig te demonteren/onderhouden. De verzamelput moet bereikbaar zijn voor een schoonmaak-/zuigslang. Rondom de putten moeten ingaande en uitgaande leidingen bereikbaar blijven voor een graafmachine. Deze voorwaarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Hiermee wordt rekening gehouden.

Trillingen

Een laatste mogelijk relevant aspect zijn trillingen, die door de pompen kunnen worden veroorzaakt. Er zijn geen (gemeten) trillingsniveaus van de pompen bekend. Door de installateur is aangegeven dat verwacht mag worden dat de trillingssterkte (V_{eff}) ca. 4,5 – 6,0 mm/s zal bedragen. Deze pompen zijn middels trillingsdempers geplaatst op een 'sokkel' (beton 300 mm). Deze 'sokkels' staan opgesteld in het pomphuis welke bestaat uit een volledig betonnen constructie van 200 mm.

De geplande nieuwbouwwoningen hebben een betonnen fundatie op palen. Er is een ont koppeling (fysieke scheiding) tussen de pompkamer en de nieuwbouwwoningen. Trillingen vanuit de pompkamer kunnen daarom niet doordringen tot, of merkbaar zijn in, de woningen.

Op basis van voorgaande bevinding kan redelijkerwijs worden verwacht dat geen trillinghinder zal optreden. Dit wordt tevens bevestigd doordat in de huidige situatie (waarbij ook woningen op minder dan 5 meter afstand gesitueerd zijn) met een lichtere fundatie geen trillingshinder bekend is.

Onevenredige trillinghinder is dan ook op voorhand redelijkerwijs uitgesloten.

Conclusie

De aanwezigheid van het rioolgemaal in het plangebied vormt geen belemmering voor het plan. Er is, evenals in de huidige situatie, geen onevenredige hinder voor de nabijgelegen woningen te verwachten en het gemaal kan zonder belemmeringen blijven functioneren en worden onderhouden.

Industrieterrein Waal/Eemhaven

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' ten aanzien van het industrieterrein 'Waal/Eemhaven'. Op het industrieterrein Waal-/Eemhaven bevinden zich inrichtingen die

in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Rondom het terrein ligt conform artikel 40 van de Wet geluidhinder een zone. In het kader hiervan is door Econsultancy een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd⁶. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

Het plangebied is gelegen in de 51 dB(A)-contour. De geluidbelasting op de eerste en tweede bouwlaag is gelijk aan de hoogste waarde van de contouren waartussen het plangebied is gelegen.

Door de Raad van State is bepaald dat nestgeluid moet worden gezien als industrielawaai. Nestgeluid is het geluid dat afgemeerde schepen aan de kade produceren als er niet aan de schepen wordt gewerkt en geen laad- en losactiviteiten plaatsvinden. Op dit moment is niet duidelijk of nestgeluid past binnen geluidzones van de industrieterreinen. Voor het bepalen van de benodigde gevelwering wordt aanbevolen om het nestgeluid erbij te betrekken. De gemeente adviseert rekening te houden met een toename van 1,2 dB vanwege nestgeluid. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt derhalve 52,2 dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidsbelasting is hoger dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar lager dan de maximaal te ontheffen waarde.

Voor alle appartementen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde door het college van B&W te worden verleend. Deze waarden kunnen in dit geval redelijkerwijs worden verleend. De gemeente neemt daarbij het volgende in overweging:

- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
- de appartementen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- middels een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Het besluit tot verlening van hogere waarden loopt gelijk op met de ruimtelijke procedure. De gemeente heeft hiertoe een separaat besluit genomen, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. Het definitieve besluit wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. Dit besluit is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het plan niet aan de orde. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van het industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Waal/Eemhaven dient een hogere waardenprocedure te worden doorlopen, gelijktijdig met de ruimtelijke procedure. Hogere waarden kunnen redelijkerwijs worden verleend op basis van de voorgaande overwegingen. Overige bedrijven liggen op voldoende afstand.

4.6 Geur agrarisch

4.6.1 Toetsingskader

⁶ Econsultancy, rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai Dorpsdijk te Rhoon, 8 maart 2022

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.6.2 Onderzoek

In en nabij het plangebied bevinden zich geen belemmerende veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geurbelastende werking. Dit onderdeel is dan ook niet van belang.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de woningen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

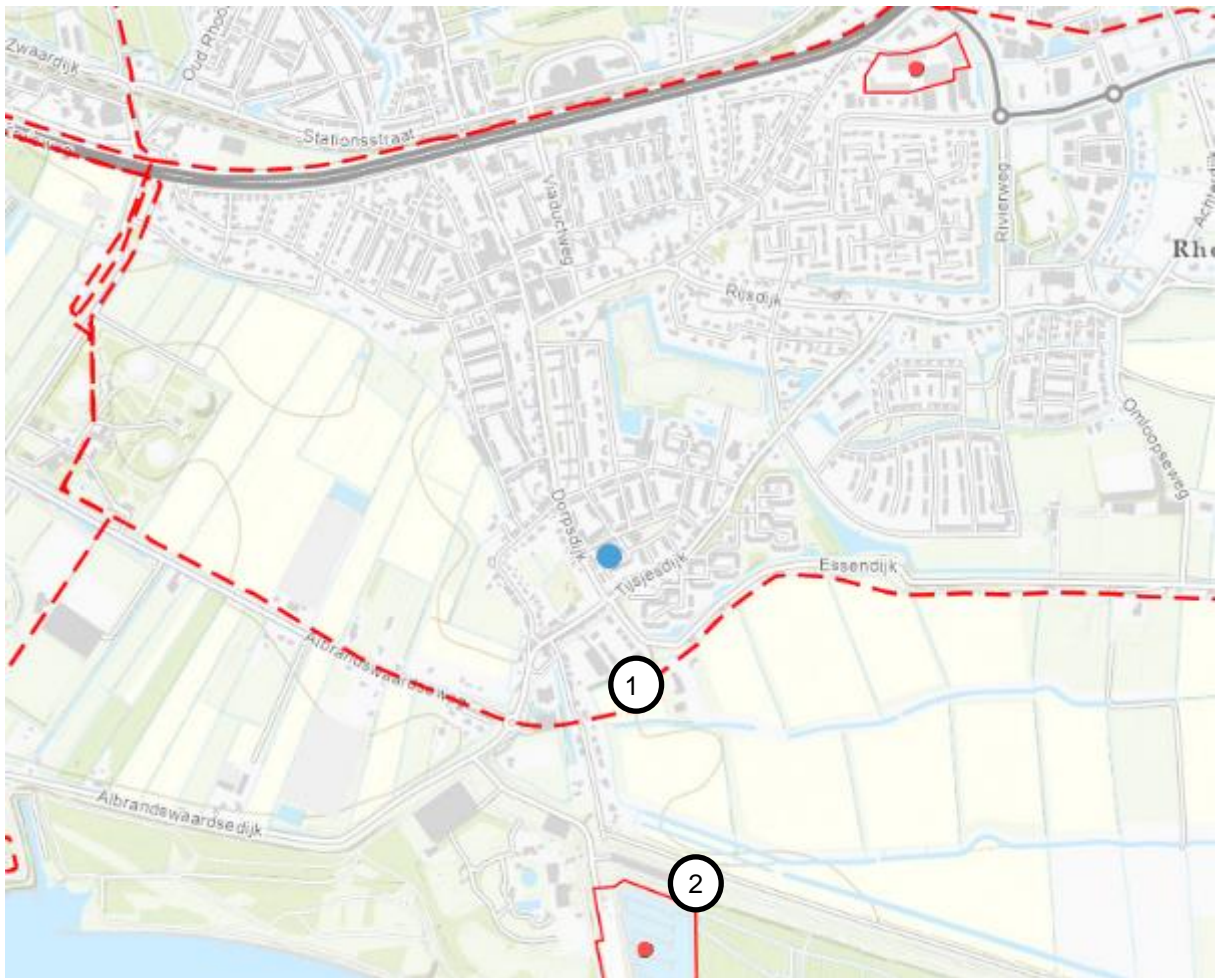
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.8.2 Onderzoek

Eventuele externe veiligheidsrisico's kunnen worden achterhaald met behulp van de Risicokaart. Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied en haar omgeving zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart met het plangebied aangeduid met een blauwe stip

Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi, het Bevb en het Bevt. Onderstaand is een overzicht weergegeven van de risicovolle transportlijnen, buisleidingen en inrichtingen. De nummering correspondeert met de nummers weergegeven in bovenstaande figuur.

Buisleidingen

- 1) Ten zuiden van het plangebied ligt een defensieleiding (DPO leiding). De leiding heeft een PR 10-6 contour van 0 meter en een invloedsgebied van 31 meter. Omdat binnen het invloedsgebied van deze leiding geen kwetsbare objecten zijn gelegen, is verantwoording niet noodzakelijk.

Inrichtingen

- 2) Ten zuiden van het plangebied, op circa 600 meter afstand, bevindt zich de jachthaven 'De Rhoonse Grienden'. Binnen deze jachthaven bevindt zich een vulpunt voor benzinetanks. Voor deze inrichting geldt dat de bepaling van het plaatsgebonden risico generiek is en de risicoafstand voor de installaties bedraagt 0 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering.

4.8.3 Conclusie

Voor externe veiligheid zijn er geen knelpunten.

4.9 Natuur

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerewijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontzetting of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.9.2 Onderzoek

Ecologisch onderzoek

Door Bureau Stadsnatuur is een ecologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Ter voorbereiding van de ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek is gericht geweest op gierzwaluwen en vleermuizen en de beschermde functies nestplaatsen, verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en vaste vliegroutes. De volgende bevindingen zijn gedaan in het plangebied:

- drie nestplaatsen van gierzwaluw (Dorpsdijk nummer 171, 181 en 183);
- een jaarronde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in de westelijk georiënteerde kopgevel van het woonblok aan de Kievitstraat;
- een baltsterritorium van een gewone dwergvleermuis aan de oostelijk georiënteerde kopgevel van het woonblok aan de Kievitstraat;
- een territorium van een egel in de achtertuinen.

⁷ Bureau Stadsnatuur, Notitie Wet natuurbescherming onderzoek, 16 december 2021

Er zijn tevens beschermde functies van vleermuizen aangetroffen rond het plangebied die negatief beïnvloed kunnen worden door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. De volgende bevindingen zijn gedaan:

- een jaarronde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in het appartementencomplex ten noorden van de Vinkstraat.

Conclusies soortenbescherming

Vanwege de aanwezigheid van drie nestplaatsen van gierzwaluw, een jaarronde verblijfplaats van een gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis in het plangebied is het noodzakelijk een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Daarnaast dient men te allen tijde bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de in de Wet natuurbescherming beschreven Zorgplicht (Art. 1.11). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

In het plangebied zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels anders dan de gierzwaluw aangetroffen, maar het is niet uitgesloten dat algemene vogelsoorten in de tuinen broeden. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 3.1 van de Wet natuurbescherming. De sloop dient dan ook buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. Het broedseizoen van deze soorten duurt globaal vanaf half maart tot en met juli, maar verschilt per soort en is afhankelijk van klimatologische omstandigheden. Aangeraden wordt om vooraf te laten controleren op de aanwezigheid van broedvogels middels een broedvogelcontrole. Indien noodzakelijk kunnen in de winter preventieve maatregelen genomen om vestiging te voorkomen.

Bij de werkzaamheden dient ook rekening gehouden te worden met de egel. Er is reeds een territorium van een egel aangetroffen in de achtertuinen binnen het plangebied. Het groen uit de achtertuinen wordt bij voorkeur buiten de winter verwijderd. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van de achtertuinen moet gecontroleerd worden op de aanwezigheid van deze zoogdieren. Aangetroffen egels worden zorgvuldig verplaatst naar geschikt leefgebied in de nabije omgeving.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

De planlocaties zijn geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 200 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natura 2000 gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Oude Maas' is gelegen op circa 680 meter ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 53 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten.

AERIUS-berekening

Om deze reden is een AERIUS-berekening uitgevoerd⁸. Hierin zijn zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het project onderzocht. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit deze berekening blijkt dat bij zowel de gebruiksfase als de aanlegfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op stikstofgevoelige habitats optreden. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

4.9.3 Conclusie

Ten aanzien van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis dienen ontheffingen te worden aangevraagd. De benodigde ontheffing is aangevraagd voor de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht en dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de egel. Er dient alvorens de start van de werkzaamheden te worden gecheckt op de aanwezigheid van deze soort.

Vanuit het onderdeel 'gebiedsbescherming' zijn er geen belemmeringen aan de orde ten aanzien van onderhavig plan.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

⁸ BRO, AERIUS-berekening Vogelbuurt Rhoon, 11 juli 2023.

4.10.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoeklocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig". De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig zandige klei. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Zeer plaatselijk bevinden zich matig fijne zandlagen. Op een diepte van circa 1,5 m -mv worden kleihoudende veenlagen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bovengrond zwak puinhoudende lagen aangetroffen. De ondergrond is op plaatsen op een diepte van 1,0-1,5 m -mv zwak baksteenhoudend. Ter plaatse van boring 04 is een volledige kalklaag aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met diverse metalen, PAK en/of PCB. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met diverse metalen. De zwak baksteen- en/of aardewerkhoudende ondergrond is eveneens licht verontreinigd met diverse metalen en PCB. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Er wordt geadviseerd een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 uit te voeren in verband met het aantreffen van puinbijmenging in de bovengrond.

4.10.3 Conclusie

Er zijn lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond en het grondwater gevonden. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen bestaat geen reden voor een nader onderzoek en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen. Wel wordt geadviseerd een onderzoek asbest in bodem/puin uit te laten voeren.

⁹ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek, 23 maart 2022

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Rijksbeleid

In de Beleidsbrief regenwater en riolering (2004) staat het nationale regenwaterbeleid, dat later is verwerkt in de verschillende lozingsbesluiten (zoals het Besluit lozing afvalwater huishoudens). Duurzaamheid is hier het uitgangspunt. Het beleid steunt op vier pijlers:

- aanpak bij de bron;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regen- en afvalwater gescheiden afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap Hollandse Delta

In het waterprogramma 2022-2027 staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting. Het waterbeheerprogramma beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het waterbeheerprogramma een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Waterschap Hollandse Delta stelt de eis dat bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied voor hemelwater een lozingsvergunning moet worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

4.11.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een watertoets¹⁰ uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat voor effecten de planontwikkeling heeft op de waterhuishouding. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

¹⁰ Econsultancy, rapportage watertoets Vogelbuurt te Rhoon, 7 maart 2022

Verhard oppervlak

In onderstaande figuur staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Tabel 4.8 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	± 1.875	± 1.380
Verhardingen	± 830	± 3.355
Tuin- erfverharding*	± 2.275	-
Totaal	± 4.980	± 4.735
* 75 % van het netto perceeloppervlak (kaveloppervlak - bebouwing)		

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 245 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.735 m².

Waterbergingsopgave

De mogelijkheden van afkoppelen bij nieuwbouwplannen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Bij een kleiner oppervlak verhard is geen compenserende waterberging nodig. Het plan zorgt voor een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn geen water compenserende maatregelen noodzakelijk.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) separaat van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld.

Kwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nastreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt te worden van uitlopende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding wordt het landelijke beleid gevolgd. Voor bestrijding op verhardingen zal gebruik, voor zover toegestaan, plaats vinden via de DOB-systematiek en zal gezocht te worden naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, ont-trekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen zullen zeer waarschijnlijk voor de onderstaande onder-delen een watervergunning worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht:

- Tijdelijke grondwateronttrekkingen;
- Tijdelijke lozingen van bemalingswater.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anderszins wijzigen.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangeslo-ten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

4.11.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydro-logisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumen-tenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mo-gelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.12.2 Onderzoek

De afdeling Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft een advies¹¹ opgesteld ten aanzien van archeolo-gisch onderzoek binnen het plangebied.

¹¹ Gemeente Rotterdam, Gemeente Albrandswaard, Rhoon Vogelbuurt, 24 februari 2022

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Conform het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' geldt voor de planlocatie een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

De bodemverstorende ingrepen bestaan uit de sloop van verouderde eengezinswoningen en de bouw van appartementen voor ouderen. De bebouwing wordt gefundeerd op heipalen. Met uitzondering van het heien wordt de dieptemarge van het bestemmingsplan niet overschreden. Het heipalenplan is niet-intensief. De kans is klein dat door de ingrepen archeologische waarden in die mate worden verstoord dat eventueel toekomstig onderzoek niet meer mogelijk is. In verband hiermee wordt een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie niet noodzakelijk geacht.

Wel is geadviseerd de dubbelbestemming archeologie welke momenteel over de gronden is gelegen te handhaven. Dit om versnippering van het gebied tegen te gaan en te verzekeren dat ingrepen in de toekomst geen eventueel aanwezige archeologische waarden verstoren. Om deze reden is in het plan een archeologische dubbelbestemming behouden.

4.12.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er geen belemmeringen vanuit het aspect 'archeologie'.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.13.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen overige waardevolle gebouwen aanwezig.

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsdijk, wat een historisch dijklint betreft. Dijklinten zijn in de provincie zowel te vinden langs de rivierdijken als langs voormalige zeedijken. In het laaggelegen poldergebied waren de rivierdijken, na hun aanleg in de Middeleeuwen, de hoogste en dus veiligste vestigingsplaatsen. Voor de zeedijken geldt dat, zodra ze door verdere aangroei van land hun waterkerende functie hadden verloren, ze werden bebouwd. Deze dijken zijn hierdoor niet langer versterkt en

verhoogd, waardoor er veel meer bebouwing bewaard is gebleven dan langs de dijken van de grote rivieren.

De woonwijk die momenteel binnen het plangebied is gevestigd, betreft een planmatige ontwikkeling en is niet van culturele waarde. Door het transformeren van dit gebied en het oprichten van een groene, moderne omgeving, wordt de kwaliteit van het gebied verhoogd. De belevingskwaliteit van de Dorpsdijk wordt hiermee ook vergroot.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Toetsingskader

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r

Na het doorlopen van de beslisboom uit de handreiking stedelijke ontwikkeling van de DCMR blijkt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Hiervoor gelden de argumenten:

- De nieuwe woningen worden niet gerealiseerd in een bestaand gebouw.
- De bestaande planologische situatie (wonen) is gelijk aan de toekomstige planologische situatie (wonen). De bestemming (wonen) verandert dus niet.

Hieruit volgt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook anderszins zijn er geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de orde. Het doorlopen van een m.e.r.- (beoordelings)procedure is daarom niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerend bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'. In onderstaande paragraaf zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. De relevante begrippen zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan en overige regelgeving.

Tuin en Tuin - 1

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Het gaat hier om de voortuinen van woningen. De systematiek om te werken met een Tuinbestemming sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'. Bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt binnen deze bestemming. De bestemming 'Tuin – 1' is opgenomen in het gemeenschappelijke middengebied. Deze gronden zijn naast tuinen ook bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en paden. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Bij 'Verkeer - Verblijfsgebied' gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie en erftoegangswegen. Daarnaast zijn de parkeervoorzieningen eveneens opgenomen binnen deze bestemming. Ook speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen worden met dit artikel mogelijk gemaakt. Op deze gronden mogen alleen nutsvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Specifiek aangeduid zijn het bestaande gemaal en de nutsvoorziening aan de zuidkant van het plangebied. Ter waarborging van de bereikbaarheid van het gemaal moet een toegangsweg van minimaal 4 meter breedte worden gewaarborgd. Hiertoe is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen met een specifieke gebruiksregel. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen ter plaatse van de beoogde loopbruggen tussen gebouwen in. Voor de nutsvoorzieningen en loopbruggen zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor gestapelde woningen. In de regels is vastgelegd dat binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 53 woningen zijn toegestaan. Er zijn uitsluitend sociale huurwoningen toegestaan. Qua systematiek is waar mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'. Zo zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte van 7 meter is vastgelegd in de planregels.

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. De planregels geven specifieke maximum bouwhoogtes voor pergola's, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waterstaat – Waterkering

Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn opgenomen voor de aanwezige waterkeringen. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'. Onder andere de Albrandswardsedijk, de Welhoeksedijk en de Nieuwe Dijk aan de Oude Maas zijn waterkeringen. Op deze gronden is een keur van het Waterschap Hollandse Delta van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouw aanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, in dit geval ondergronds bouwen en parkeren. Voor ondergronds bouwen zijn regels opgenomen en tevens is er een mogelijkheid om hiervan af te wijken via een omgevingsvergunning. Verder is bepaald dat bij nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in en in stand worden gehouden van voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen. Bij omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast is hier een regeling opgenomen voor beroepen aan huis. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor bedrijven aan huis.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels geldt een bijzondere bouwbeepaling die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling is weergegeven. Binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie' is de bouw van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of een besluit hogere waarden. Deze aanduiding en planregel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'.

Algemene afwijkingsregels

Door middel van de 'Algemene afwijkingsregels' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor onder andere voorzieningen van algemeen nut, geringe overschrijding van begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsvlakken, aanduidingen, enz. (waarbij de grenzen niet meer dan 5 meter mogen worden verschoven) en van bepaalde bouwvoorschriften. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Algemene wijzigingsregels

Door middel van de 'Algemene wijzigingsregels' kan het bevoegd gezag via een wijzigingsplan het bestemmingsplan wijzigen voor het oprichten van voorzieningen van algemeen nut, voor andere begrenzing van bouwpercelen, bestemmingsvlakken, aanduidingen, enz. (waarbij de grenzen niet meer dan 10 meter mogen worden verschoven) en voor overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften. Daarnaast kan de bestemming 'Groen' gewijzigd worden naar de bestemming 'Tuin'. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een toetsingskader opgenomen. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In voorliggend geval is sprake van een bouwplan en is kostenverhaal dus verplicht. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2.1 Vooroverleg en participatie

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan, zijn geïnformeerd. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan, met uitzondering van het opnemen van een archeologische dubbelbestemming op basis van het advies van Archeologie Rotterdam.

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zorgvuldig met de omgeving gecommuniceerd over het planvoornemen. Het doorlopen van een inspraakprocedure is daarom niet nodig bevonden. Hierna volgt een beknopt verslag van de gevoerde participatie.

In de zomer van 2021 is door initiatiefnemer Wooncompas overeenstemming bereikt met de gemeente Albrandswaard over het programma en bijbehorend ruimtelijk model. In het najaar van 2021 is de directe omgeving vervolgens geïnformeerd over de plannen, met als doel feedback op te halen ten einde deze (mits proportioneel en mogelijk) in de plannen te verwerken.

Gebruikelijk organiseert Wooncompas een inloopbijeenkomst voor omwonenden waarbij plannen via beeldmateriaal worden toegelicht, en bestaat de mogelijkheid tot het stellen van vragen en geven van feedback. Oorspronkelijk was dit voor plan Dorpsdijk-Vogelbuurt ook het voornemen waarbij naast beeldmateriaal ook een maquette zou worden ingezet om het plan te verbeelden. De gemeente is betrokken geweest bij de voorbereidingen. Vanwege de in oktober/november 2021 door de overheid ingevoerde beperkingen omtrent COVID-19 is deze aanpak gewijzigd. De maatregelen van overheidswege werden gaandeweg strenger (groepen mochten niet ontvangen worden) en omdat Wooncompas geen risico wilde nemen m.b.t. besmettingen is besloten om de omwonenden te informeren via een informatiebrief inclusief beeldmateriaal. In de brief is de mogelijkheid geboden om individueel een afspraak te maken om het plan te bespreken, vragen te stellen en/of feedback te geven. Dit kon met inachtnaam van de geldende maatregelen fysiek, maar ook telefonisch of digitaal. Aanvullend hierop is de voortgang en planinhoud per kwartaal besproken en afgestemd met de bewonerscommissie Rhoon van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het plan zijn geen reacties en/of aanmeldingen van direct omwonenden binnen gekomen. Eén omwonende, huurder van Wooncompas, heeft telefonisch contact gezocht met de vraag op welke wijze de woningen worden verhuurd en hoe men in aanmerking kan komen voor een woning. Hierop is uitleg gegeven.

Uit de gevoerde communicatie en participatie kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren tegen het planvoornemen worden verwacht.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (9 juni tot en met 20 juli 2023). Dit is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit tot verlening van hogere waarden Wet geluidhinder (zie ook par. 4.5). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 14 juni 2023 is tevens een informatieavond gehouden, waarin belangstellenden informatie over het plan en de procedure is verstrekt en waar men vragen kon stellen. Het plan is over het algemeen positief ontvangen. Gestelde vragen/opmerkingen zagen met name op de uitvoering (bouwwerkzaamheden).

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld.

6.2.3 Beroep / hoger beroep

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd, tezamen met het definitieve hogere waardenbesluit. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep tegen het bestemmingsplan en/of het hogere waardenbesluit instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: Parkeeronderzoek**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- Bijlage 5: Onderzoek Wet natuurbescherming**
- Bijlage 6: AERIUS-berekening**
- Bijlage 7: Bodemonderzoek**
- Bijlage 8: Watertoets**
- Bijlage 9: Archeologisch advies**
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 11: Ontwerpbesluit**

Regels

Vogelbuurt, Rhoon

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Tuin - 1	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Wonen	13
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	14
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 3	16
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11	Algemene bouwregels	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26
Artikel 17	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Vogelbuurt, Rhooon met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPVogelbuurt-VST1 van de gemeente Albrandswaard.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanbouw

Een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 Aangebouwd bijgebouw

Een een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Afvalinzamelsysteem

Al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken en/of voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 Bedrijfsmatige activiteiten

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.10 Bestaand

- Bij bebouwing: de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan.
- Bij gebruik: het gebruik zoals dat ten tijde van het in werkingtreden van het plan aanwezig was.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.20 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 Coffeeshop

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft de handel in cannabisproducten met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 Escortbedrijf

Een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.24 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.26 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 Nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, de afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.28 Onderkomen

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsden, keten en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.29 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.30 Peil

- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.31 Perceel

Zie lid 1.17 'bouwperceel'.

1.32 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.33 Seksautomatenhal

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.34 Seksbioscoop/-theater

Een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.35 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 Sociale huurwoning

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de rapportageverplichting in geval van verhuur zijn bepaald in de "Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Albrandswaard" of de opvolger daarvan.

1.37 Straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b.abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.38 Uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat.

1.39 Verdieping

De tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw.

1.40 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 Vloeroppervlak

De totale oppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten.

1.42 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de grondoppervlakte

de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de hoogte eerste bouwlaag

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

2.5 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

Artikel 4 Tuin - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. perceelontsluitingswegen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u);
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. bruggen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor nutsvoorzieningen en gemalen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' tevens een, al dan niet overdekte, loopbrug als verbinding tussen twee gebouwen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening uitsluitend gebouwd mag worden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de inhoud niet meer dan 100 m³ bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' de goothoogte van een loopbrug ten minste de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw moet bedragen en de bouwhoogte ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug' te allen tijden een onderdoorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 2,5 meter ten opzichte van het maaiveld aanwezig moet zijn;
- d. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Ontsluiting nutsvoorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient een toegangsweg tot de op de aangrenzende gronden gelegen nutsvoorziening te worden gewaarborgd met een minimale breedte van 4 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (sociale huur)woningen;
- b. aan de bestemming gebonden parkeervoorzieningen en erftoegangswegen;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied niet meer dan 53 mag bedragen;
- c. binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- e. de bouw van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan;
- f. met betrekking tot de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken mag bedragen:
 1. 2,7 m voor pergola's;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3 m voor andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Categoriëring woningen

Met betrekking tot het gebruik voor woningen geldt dat uitsluitend sociale huurwoningen toegestaan zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Rapport archeologische deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 7.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

7.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

7.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Rapport archeologische deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 8.3.1.

8.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

8.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering alsmede voor behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarde van dijken, bermen en bermbeplantingen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde lid 9.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterhuishouding dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

11.2 Parkeren

11.2.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in en in stand worden gehouden van voldoende parkeergelegenheid;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in het 'Handboek Verkeersmaatregelen GVVP Albrandswaard', met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

11.2.2 Afwijken parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verbod

- a. Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te (doen of te laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving, of met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunning is verleend.
- b. Onder verboden gebruik als bedoeld onder sub a wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:
 1. een seksinrichting, sekswinkel, (raam- en/of straat)prostitutie en/of
 2. bedrijf;
 3. een coffeeshop;
 4. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval;
 5. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen,
 6. (permanente) buitenopslag van goederen, stoffen en materialen;
 7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;een en ander behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.2 Uitzonderingen

12.2.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in lid 12.1, onder a is niet van toepassing op het medegebruik van woningen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

12.2.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in lid 12.1 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden.

12.3 Afwijken van de gebruiksbepalingen

12.3.1 Bedrijven aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1, onder a voor het medegebruik van woningen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet

- meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 - d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
 - e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 - f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone - industrie

13.1.1 Industrielawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten binnen de aangegeven gebiedsaanduiding 'Geluidzone- Industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of de verleende hogere waarden zoals opgenomen in de bijlage bij dit plan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 75 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. overige bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens of een aanduiding te veranderen, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. de omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. het oprichten van overige bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsvlakken, bouwgrenzen en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m mag worden verschoven én de vergroting van het vlak niet meer dan 10% bedraagt;
- c. het afwijken van voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met niet meer dan 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welk als recht zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnormen is niet toegestaan.

15.2 Toetsingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 15.1 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende aspecten:

- a. geluid;
- b. bodem;
- c. water;
- d. archeologie;
- e. externe veiligheid;
- f. ecologie;
- g. economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vogelbuurt, Rhoon'.

