

---

# oud rhoonsewijk 33

albrandswaard

bestemmingsplan

**RHO ADVISEURS**

---







## Oud Rhoonsedijk 33

Albrandswaard

bestemmingsplan

### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0613.BPOudRhoonsedijk33-VST1

projectnummer:

221309

opdrachtleider:

Jeroen van Broekhoven

### planstatus

datum:

3 maart 2023

12 juni 2023

7 september 2023

status:

concept

ontwerp

ter vaststelling

# RHO ADVISEURS

Segeersingel 6  
4330 AK Middelburg  
T: 0118- 68 90 10  
E-mail: info@rho.nl



**© RHO ADVISEURS BV**

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



# Inhoudsopgave

## Toelichting

|                    |                                      |           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>9</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                           | 9         |
| 1.2                | Ligging plangebied                   | 9         |
| 1.3                | Geldend bestemmingsplan              | 10        |
| 1.4                | Goede ruimtelijke ordening           | 11        |
| 1.5                | Leeswijzer                           | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Planbeschrijving</b>              | <b>13</b> |
| 2.1                | Huidige situatie                     | 13        |
| 2.2                | Toekomstige situatie                 | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidsaspecten</b>               | <b>17</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                          | 17        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                   | 17        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid                  | 19        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>             | <b>21</b> |
| 4.1                | (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling       | 21        |
| 4.2                | Bedrijven en milieuhinder            | 21        |
| 4.3                | Water                                | 22        |
| 4.4                | Ecologie                             | 26        |
| 4.5                | Luchtkwaliteit                       | 28        |
| 4.6                | Bodemkwaliteit                       | 29        |
| 4.7                | Externe veiligheid                   | 30        |
| 4.8                | Geluid                               | 33        |
| 4.9                | Archeologie en cultuurhistorie       | 35        |
| 4.10               | Verkeer en parkeren                  | 36        |
| 4.11               | Ladder voor duurzame verstedelijking | 36        |

|                             |   |           |
|-----------------------------|---|-----------|
| <b>Hoofdstuk 5</b>          | <b>Juridische aspecten</b>                                  | <b>37</b> |
| 5.1                         | Algemeen  | 37        |
| 5.2                         | Inleidende regels   | 37        |
| 5.3                         | Bestemmingsregels   | 38        |
| 5.4                         | Algemene regels   | 39        |
| 5.5                         | Overgangs- en slotregels                                    | 39        |
| <b>Hoofdstuk 6</b>          | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>41</b> |
| 6.1                         | Financiële uitvoerbaarheid                                  | 41        |
| 6.2                         | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 41        |
| <b>Bijlagen toelichting</b> |   |           |
| <b>Bijlage 1</b>            | <b>Memo stikstofonderzoek</b>                               |           |
| <b>Bijlage 2</b>            | <b>Stikstofberekeningen realisatie- en gebruiksfase</b>     |           |
| <b>Bijlage 3</b>            | <b>Quickscan flora en fauna</b>                             |           |
| <b>Bijlage 4</b>            | <b>Verkennend bodemonderzoek</b>                            |           |
| <b>Bijlage 5</b>            | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai</b> |           |
| <b>Bijlage 6</b>            | <b>Hogere grenswaarde geluid</b>                            |           |
| <b>Bijlage 7</b>            | <b>Inventariserend veldonderzoek archeologie</b>            |           |

## Regels

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>61</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 61        |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 66        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>67</b> |
| Artikel 3          | Tuin                            | 67        |
| Artikel 4          | Water                           | 68        |
| Artikel 5          | Wonen                           | 69        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologie 3          | 72        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie 4          | 74        |
| Artikel 8          | Waterstaat                      | 76        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>77</b> |
| Artikel 9          | Anti-dubbeltelregel             | 77        |
| Artikel 10         | Algemene bouwregels             | 78        |
| Artikel 11         | Algemene gebruiksregels         | 79        |
| Artikel 12         | Algemene afwijkingsregels       | 81        |
| Artikel 13         | Algemene procedureregels        | 82        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>83</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                  | 83        |
| Artikel 15         | Slotregel                       | 84        |





---

# TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van Oud Rhoonsedijk 35 heeft zijn buurperceel gekocht en wil hier twee nieuwe woningen ontwikkelen. Op het buurperceel staan nu een verouderde woning en schietbaan (de voormalige huisvesting van schietsportvereniging 'het Trefpunt'). Beide worden gesloopt. Omdat de nieuwe woningen niet in geldende bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' passen, is een herziening daarvan nodig. Dit bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' maakt de nieuwe woningen juridisch-planologisch mogelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Poortugaal, B629 (440 m<sup>2</sup>) en B849 (535 m<sup>2</sup>), begrensd door het water en het groen van Bos Valkesteyn aan de westzijde en de Oud Rhoonsedijk aan de oostzijde. Figuur 1.1 toont de ligging van het plangebied in ruimer perspectief.



figuur 1.1: ligging plangebied in Rhoon-Poortugaal

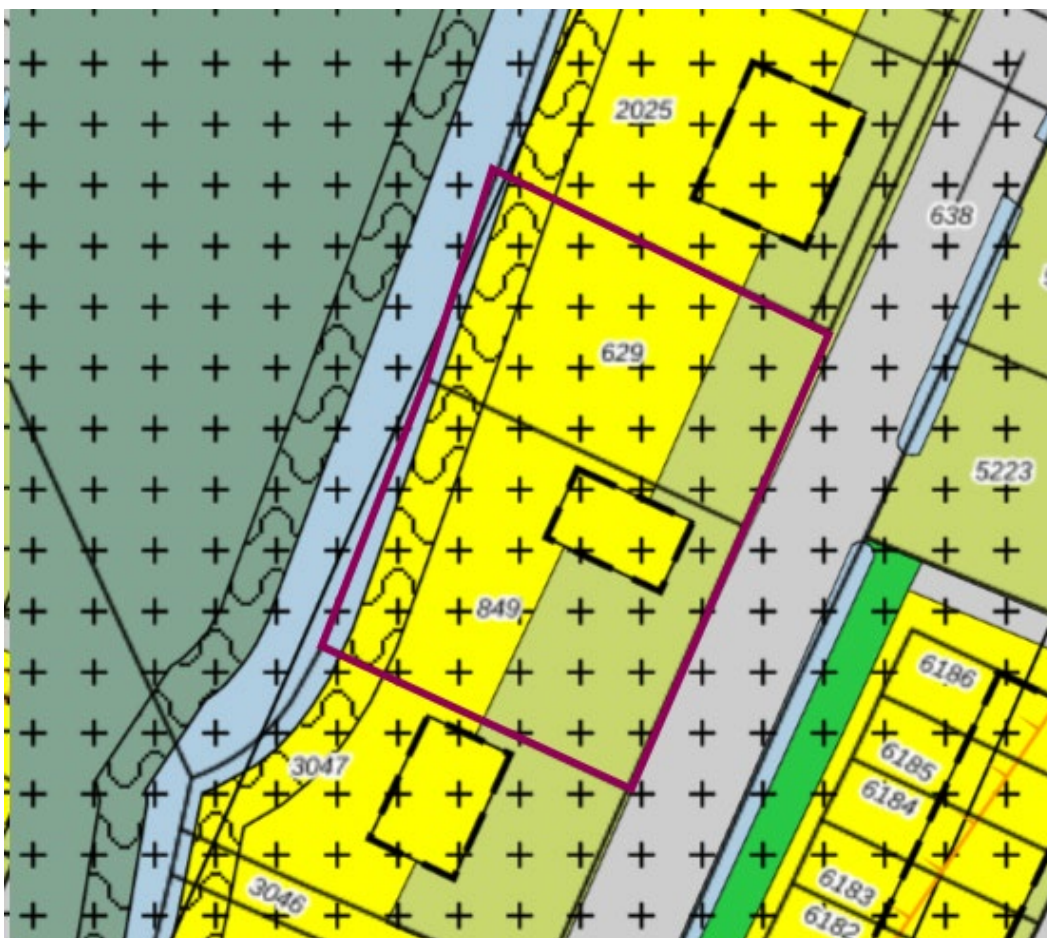
### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het perceel is nu bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de deels bestemming 'Wonen' en is het bestemd voor wonen, parkeervoorzieningen en erftoegangswegen, bed-and-breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit, tuinen en erven en groenvoorzieningen en water. Aan de voorzijde heeft het perceel bestemming 'Tuin' en is het bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen.

Omdat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de nieuwe woningen niet passen binnen het bouwvlak (met een maximum goothoogte van 7 m en een maximum bouwhoogte van 11 m), is het ontwikkelingsplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Op het perceel rust ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en (op een smalle strook aan de achterzijde van het plangebied binnen de bestemming 'Water') de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Dit, ter behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Paragraaf 4.9 licht nader toe hoe dit plan met archeologische waarden omgaat.

Tot slot ligt het perceel ook binnen de 'geluidzone - industrie' en de 'geluidzone -industrie 1': binnen deze zones is de bouw van geluidsgevoelige objecten zoals woningen uitsluitend toegestaan als voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen. Paragraaf 4.8 licht hoe dit plan hiermee omgaat.



figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord'



## **1.4 Goede ruimtelijke ordening**

Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het past binnen geldend beleid (zie hoofdstuk 3); relevante omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan (zie hoofdstuk 4). Het plan heeft draagvlak in de omgeving (zie paragraaf 6.2) en het is financieel uitvoerbaar (zie paragraaf 6.1).

De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verouderde woning en schietbaan worden gesloopt en maken plaats voor een meer passende invulling. Vooral door de sloop van de schietbaan parallel aan de dijk en door de bouw van woningen die voldoen aan eisen uit het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord wordt de visuele relatie tussen het dijklint en het achterland hersteld en wordt met de aanplant op het groene karakter van de dijk versterkt.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 licht de huidige en toekomstige situatie toe en gaat nader in op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor rijk, provincie en gemeente, in hoofdstuk 4 aan relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 licht de juridische regeling nader toe. Hoofdstuk 6 gaat nader in de op financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De Oud Rhoonsedijk is een oude, typerende inpolderingsdijk in Rhoon-Poortugaal. Langs de dijk ligt veelal traditionele lintbebouwing: herenboerderijen, villa's en al dan niet geschakelde arbeidershuisjes wisselen elkaar af. De bebouwing stamt uit veel verschillende periodes en heeft een heel gevarieerde opbouw. Zo hebben sommige huizen een zadeldak, parallel of haaks op de dijk, of een mansardekap. Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich overwegend relatief moderne woonbebouwing; hier liggen de nieuwe woonwijken van Rhoon uit de jaren '70, '80 en '90.



figuur 2.1: afwisselende bebouwing aan de Oud Rhoonsedijk



figuur 2.2: woningbouw uit de jaren '80 aan de overzijde van de Oud Rhoonsedijk



Tussen de woningen aan de Oud Rhoonsedijk zijn er vanaf de dijk soms doorzichten door de tuinen naar het achterliggende Bos Valkensteyn. Dit Bos Valkensteyn is een publiek toegankelijk bos dat aan het begin van deze eeuw is aangeplant als groenvoorziening voor de oorspronkelijke bewoners en de forse aanwas aan nieuwe bewoners. De tuinen aan deze kant van de Oud Rhoonsedijk zijn van het bos gescheiden door een watergang van circa 5 m breed.



figuur 2.3: zicht op Bos Valkesteyn achter de Oud Rhoonsedijk

In de plangebied zelf, nu: Oud Rhoonsedijk 33, staat een dijkhuisje uit de jaren 40 van de vorige eeuw. Het dijkhuisje heeft op de eerste verdieping een mansardekap en de nok staat haaks op de dijk. Achter dit huisje staat over een lengte van circa 45 m een verouderde, voormalige schietbaan die het zicht naar het achterliggende bos nagenoeg helemaal wegneemt. De bouwkundige staat van het dijkhuisje is redelijk maar die van de loodsen en schuren is slecht. Rondom deze bebouwing is, als gevolg beperkt onderhoud, veel groen opgeschoten



figuur 2.4: huidige situatie

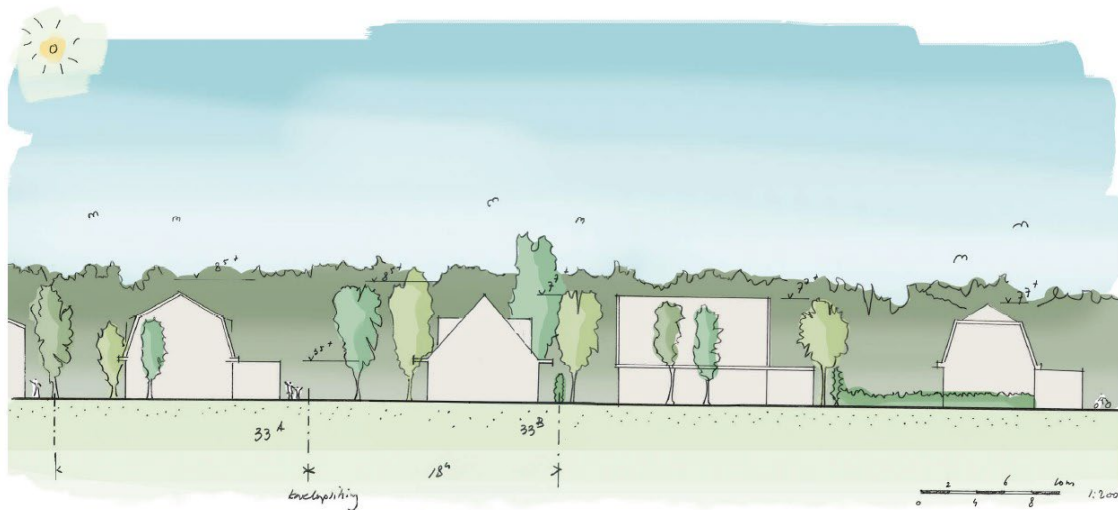


## 2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel Oud Rhoonsedijk 33 wil de initiatiefnemer het bestaande dijkhuisje en de verouderde schietbaan slopen en er twee woningen bouwen. De twee nieuwe woningen op het perceel Oud Rhoonsedijk 33 (met een grondoppervlak van 90 m<sup>2</sup> respectievelijk 127,5 m<sup>2</sup>) volgen de rooilijn van de belendende woningen, met een ruime voortuin die groen zal worden aangelegd (figuur 2.5). De zuidelijke woning krijgt een mansardekap die ook elders aan de dijk is toegepast. De noordelijke woning krijgt een zadeldak. Beide woningen staat met hun kopgevel naar de dijk gericht (figuur 2.6). Op beide nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte voor parkeren (zie paragraaf 4.10).



figuur 2.5: situatieschets Oud Rhoonsedijk met v.l.n.r. de twee nieuwe woningen aan de Oud Rhoonsedijk 33 en de bestaande woningen aan de Oud Rhoonsedijk 35 en 35a.



figuur 2.6: schets aanzicht Oud Rhoonsedijk met v.l.n.r. de twee nieuwe woningen aan de Oud Rhoonsedijk 33 en de bestaande woningen aan de Oud Rhoonsedijk 35 en 35a.

Het plan is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard d.d. 20 maart 2015. Uit deze toetsing volgt dat de woningen, met aandacht voor de omgeving en voor de waarborging van het doorzicht naar het achterliggende bos, zorgvuldig op de kavels zijn geplaatst en dat ze daarbij de richting van het landschap en de dijk volgen.

Door de langgerekte, verouderde schietbaan te slopen wordt de zichtrelatie tussen de dijk en het achterliggende bos hersteld. Door de inrichting van de vrije ruimte met bomen en planten wordt ook het groene karakter van de dijk versterkt. Er wordt gekozen voor streekeigen beplanting in de voor-, achter- en zijtuin en in de erfafscheidingen. Waardevolle solitaire bomen op het achtererf worden zoveel mogelijk behouden en er wordt een aantal streekeigen solitaire bomen aangeplant (figuur 2.5).

De nieuwe bebouwing voegt zich in haar massa, maat, schaal, nokrichting, tussenruimten en rooilijn beter naar het oorspronkelijk karakter van de lintbebouwing aan de dijk. De kapvormen, de hoogte en het volume van de woningen passen dan ook bij de maat en schaal van de omgeving. Ook in hun materialisering sluiten de woningen aan op hun omgeving: baksteen, houten delen en keramische dakpannen in een streekeigen kleurenpalet.

## Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

### 3.1 Rijksbeleid

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

#### Toetsing en conclusie

Ook met de toevoeging van één woning en met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van Rhoon draagt dit plan bij de doelstellingen van de NOVI.

### 3.2 Provinciaal beleid

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de 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 deel 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.

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:

1. Een beschrijving en kaartbeelden van de ruimtelijke hoofdstructuur (figuur 3.1)



figuur 3.1: ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland

2. De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: ambities en sturing. De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. 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 (beleidsproces en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.
  - a. Gezondheid en veiligheid. Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
  - b. Ruimte en verstedelijking. Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
  - c. Bodem en ondergrond. Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
  - d. Energievoorziening. Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

### **Toetsing en conclusie**

Ook met de toevoeging van één woning en met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van Rhoon draagt dit plan ook bij aan de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening: inbreiding draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik; de herinrichting van het plangebied draagt bij aan compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied (zie paragraaf 2.2).

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Toekomstvisie en Structuurvisie Albrandswaard**

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties.

De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf O's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend. Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente zijn:

1. De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.
2. Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.
3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
4. Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).
5. Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Tegelijk met de toekomstvisie is door de gemeente Albrandswaard de Structuurvisie Albrandswaard vastgesteld, als uitwerking van de toekomstvisie. De structuurvisie kent een kernkoers die is gericht op vijf pijlers, te weten:

1. Van meer naar beter: In plaats van uitbreiden wordt de aandacht verplaatst naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken: Ieder dorp vanuit zijn eigen uitstraling en identiteit versterken. De omliggende polders worden hierbij betrokken.
3. Clusteren: Elke dorpskern gaat een aantrekkelijke bestemming vormen met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Slimme clusters zorgen ervoor dat verschillende functies van elkaars aanwezigheid kunnen profiteren.
4. Recreatie verbeteren: Verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken. In wordt gezet op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Dit plan voegt (netto) een woning toe en verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan past dan ook bij de doelstelling om de aandacht te verplaatsen naar het verbeteren van de gebieden die er al zijn ('van meer naar beter') en bij de doelstelling om de identiteit van de dorpen te versterken: met dit plan wordt de Oud Rhoonsedijk als voor Rhoon kenmerkend dijklint versterkt.

### **3.3.2 Woonvisie Albrandswaard 2016-2025**

In de woonvisie Albrandswaard 2016 – 2025 wordt gestreefd naar een kwaliteitsniveau dat gelijk of hoger is dan het huidige niveau. Daarbij wordt (voornamelijk) ingezet op verschillende doelgroepen. Significatie doelgroepen in het huisvestingsbeleid zijn:

- 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 met de laagste inkomensgroepen;
- f. nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
- g. particuliere initiatiefnemers.

Dit plan is een particulier initiatief dat voorziet in de behoefte van een nieuwe woning in de vrije sector. Met dit initiatief wordt hierdoor indirect bijgedragen aan de doelstellingen van de woonvisie, door doorstroming naar de vrije sector te bevorderen en daarmee uiteindelijk sociale, betaalbare woningen voor diverse doelgroepen bereikbaar te maken.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen moet een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld als er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. of als er voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

#### Toetsing en conclusie

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is als categorie D 11.2 een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig als het een gebied een oppervlakte heeft van meer dan 100 hectare of meer dan 2.000 woningen of 200.000 m<sup>2</sup> bvo telt. De toevoeging van één woning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, zodat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

### 4.2 Bedrijven en milieuhinder

#### Toetsingskader

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

#### Toetsing en conclusie

Het plan ligt in het omgevingstype 'rustige woonwijk' en/of 'rustig buitengebied'. De enige relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied is Loonbedrijf Van der Ent, Rhoonsedijk 38. Hier zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 1 t/m 2, met in het betreffende omgevingstype een aan te houden richtafstand van 30 m. Het plangebied ligt op circa 150 m en voldoet ruim aan de richtafstand. Het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering is dan ook geen belemmering voor het plan.

## 4.3 Water

### Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ontwikkeling. De opmerkingen van de waterbeheerder zullen verwerkt worden in deze waterparagraaf.

### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

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

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale omgevingsvisie
- Provinciale omgevingsverordening

### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Hollandse Delta beschrijven zij de doelen die zij tijdens de planperiode 2022-2027 willen bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem, waterketen en wegen. De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid van de ambities voor de langere termijn (2050). Behalve de ambities voor de lange termijn en de doelen die zij in 2027 bereikt willen hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen.

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 verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld.



Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> of meer in stedelijk gebied of 1.500 m<sup>2</sup> of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de toename in verharding;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

## Onderzoek

### Huidige situatie

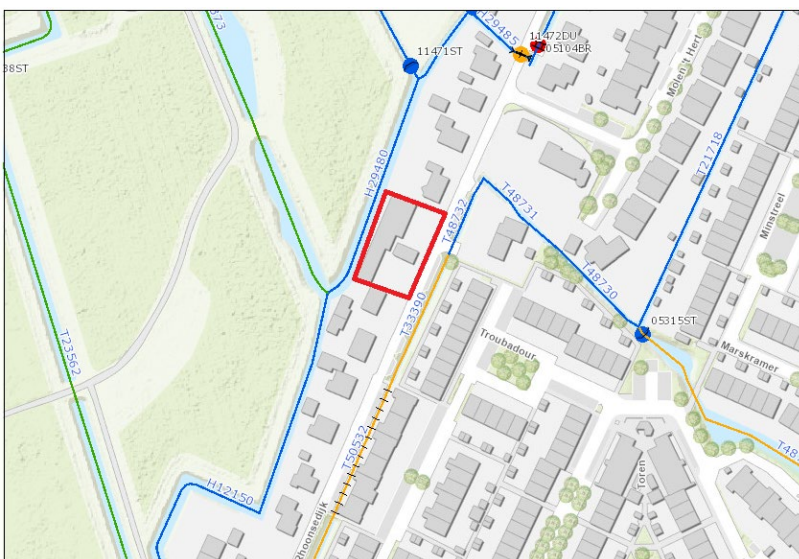
Het plangebied bestaat momenteel deels uit bebouwing en is daardoor voor een groot deel verhard.

### Bodem en grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Volgens de bodemkaart van Nederland ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)) bestaat de bodem van het plangebied uit kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel. Met betrekking tot grondwater is in het plangebied sprake van grondwater IVc. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt zich op 72 centimeter onder maaiveld bevindt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op 146 centimeter onder maaiveld.

### Waterkwantiteit

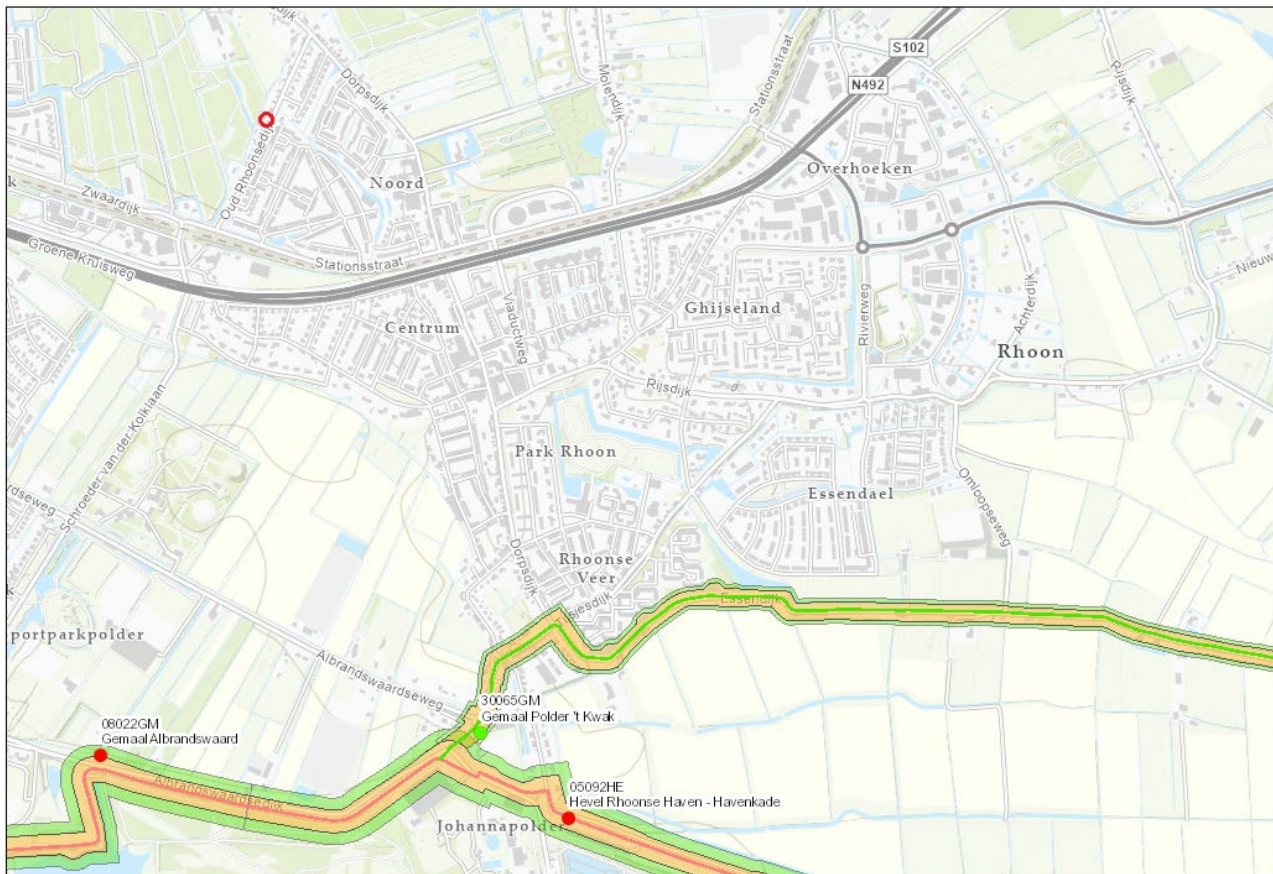
Een smalle strook van de hoofdwatgang ten westen van het plangebied ligt binnen de kadastrale percelen die samen het plangebied vormen. Deze hoofdwatgang heeft een beschermingszone van 3,5 meter. Aan de overzijde van de weg, ten oosten van het plangebied bevindt zich een watgang in de categorie 'overig' met een beschermingszone van 1 meter (figuur 4.1). Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watgang mogelijk te houden.



Figuur 4.1 Uitsnede legger wateren en kunstwerken van het waterschap Hollandse Delta met het plangebied rood omkaderd

### *Veiligheid en waterkeringen*

Het plangebied is niet binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering gelegen, conform de legger van het waterschap Hollandse Delta (figuur 4.2). Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om de stabiliteit van de kering te kunnen waarborgen. Ook is een watervergunning bij werkzaamheden in de kern-/beschermingszone van de waterkering noodzakelijk.



Figuur 4.2 Uitsnede legger waterveiligheid van het waterschap Hollandse Delta met het plangebied rood omcirkeld

### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktelichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland of in de nabijheid van het plangebied.

### *Afvalwaterketen en riolering*

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

### **Toekomstige situatie**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk.

### *Bodem en grondwater*

De voorgenoemde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

### *Waterkwantiteit*

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft de beoogde ontwikkeling een beperkte toename in nieuwe verharding tot gevolg. Ten opzichte van de feitelijke situatie, gelet op (de sloop van) de oude schietbaan, is sprake van een afname van de verharding. Er is dan ook geen sprake van een toename in verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Volgens het beleid van het waterschap dient er bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> 10% van de toename aan functioneel open water gerealiseerd te worden. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

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

### *Waterveiligheid*

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterkerende functies van de waterkeringen in de omgeving.

### *Afvalwaterketen en riolering*

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

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

### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Conform bestemmingsplan Albrandswaard Noord is in dit bestemmingsplan een beschermingszone van 5 meter opgenomen (zie paragraaf 5.3).

### **Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Bij werkzaamheden in de beschermingszone van de hoofdwatergang dient een watervergunning aangevraagd te worden.

## 4.4 Ecologie

### Toetsingskader

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

### *Gebiedsbescherming*

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

### Natura-2000 gebieden

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

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

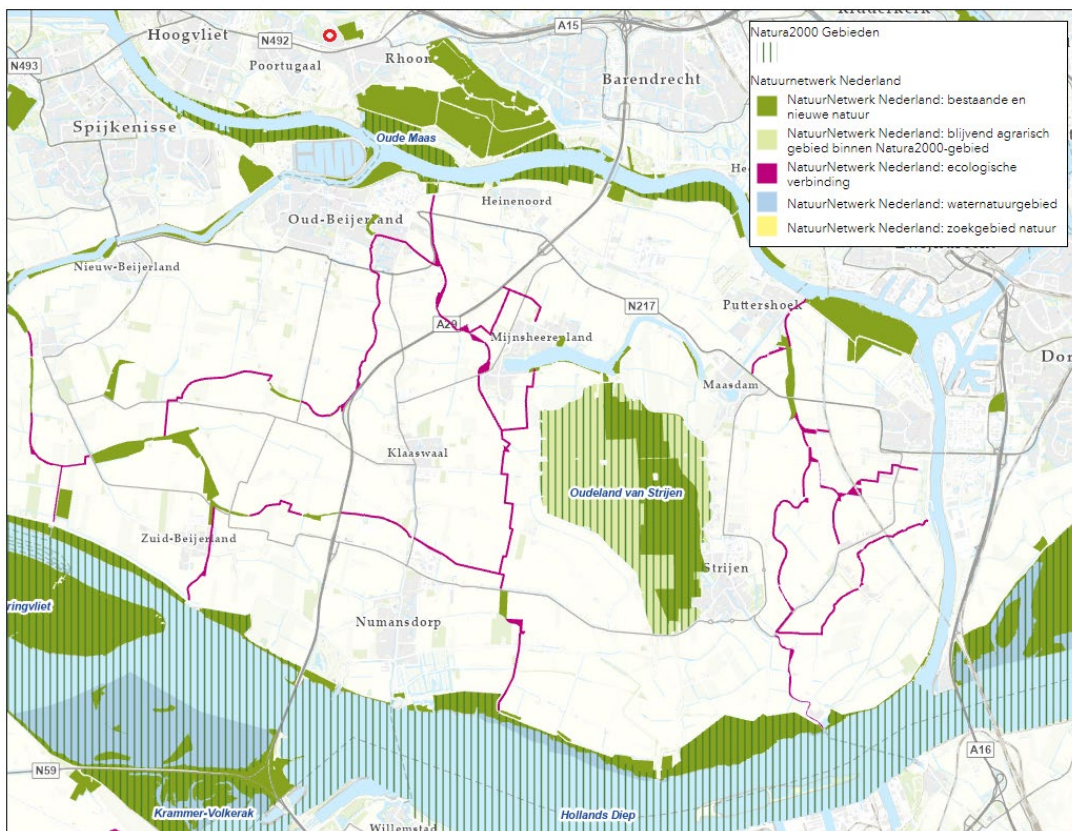
Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.



## Toetsing

### Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ten opzichte van het plangebied Oude Maas op circa 2 kilometer. Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Kramer-Volkerrak op circa 18 kilometer. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op circa 270 meter ten oosten van het plangebied (figuur 4.3). Aangezien het planvoornemen niet leidt tot een wijziging van de bestemming van het aangrenzende onderdeel van het Natuurnetwerk zijn aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het NNN niet aan de orde.



Figuur 4.3 Plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden

Met het programma AERIUS Calculator (versie 2022) is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De memo is opgenomen in bijlage 1 en de berekening voor de realisatie- en gebruiksfase in bijlage 2. Daaruit blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op kwetsbare Natura 2000-gebieden oplevert. Er is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

### Soortenbescherming

In een quickscan flora en fauna is in opdracht van de initiatiefnemer het projectgebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en of de ontwikkeling in het projectgebied niet strijdig is met de Wet natuurbescherming. De quickscan is bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

De bebouwing in het projectgebied biedt mogelijkheden voor nestlocaties van de huismus en voor verblijfplaatsen van de boommarter, steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen. In het projectgebied kunnen algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren voorkomen. Overige beschermde soorten worden door het ontbreken van geschikt habitat niet verwacht voor te komen. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen nestlocaties van de huismus en verblijfplaatsen van de boommarter, steenmarter en vleermuizen worden aangetast en vernietigd. Hierbij kunnen individuen van deze soorten worden gedood.

Er is nader onderzoek naar nestlocaties van de huismus en verblijfplaatsen van de boommarter, steenmarter en vleermuizen nodig alvorens men met de werkzaamheden kan aanvangen. Indien er beschermde functies worden aangetroffen, is er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor de uitvoering van de werkzaamheden. Voor het verkrijgen van een ontheffing dienen er mogelijk mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden.

Er wordt aanbevolen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (globaal maart – augustus) plaats te laten vinden. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels plaatsvinden, kunnen broedgevallen worden verstoord. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden.

### Conclusie

Met het oog op gebiedsbescherming (Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000) is het omgevingsaspect ecologie geen belemmering voor het plan. Met het oog op soortenbescherming is voorafgaand aan de werkzaamheden nader ecologisch onderzoek nodig en mogelijk een ontheffing Wet Natuurbescherming en bijbehorende mitigerende en compenserende maatregelen. Met inachtneming van mogelijke ontheffing en mitigerende en compenserende maatregelen is het omgevingsaspect ecologie ook uit het oogpunt van soortenbescherming niet op voorhand een belemmering voor het plan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van deze stoffen zijn in tabel 4.4 weergegeven.

| Stof                               | Toetsing van                  | Grenswaarde                                |
|------------------------------------|-------------------------------|--|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                       |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg/m <sup>3</sup>                       |
|                                    | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. > 50 µg / m <sup>3</sup> |
| fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | jaargemiddelde concentratie   | 25 µg / m <sup>3</sup>                     |

Tabel 4.4 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

#### **Toetsing en conclusie**

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

## **4.6 Bodemkwaliteit**

#### **Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### **Toetsing en conclusie**

In opdracht van de initiatiefnemer heeft onderzoeksbureau Inventerra een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

In de grond zijn licht, plaatselijk matig, verhoogde gehalten aan zware metalen en de licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB aangetoond. Deze zijn verklaarbaar door de ligging van de locatie in een oude lintbebouwing en passen binnen de verwachte bodemkwaliteit (klasse Industrie). Het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de matige verontreiniging met lood en zink in de bovengrond (bij boring 101; zie hiervoor het rapport van het onderzoek) wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht. In de opgegraven grond is visueel geen maar analytisch wel asbest aangetoond. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek is echter niet noodzakelijk, omdat de waarde voor nader asbestonderzoek niet wordt overschreden. Het omgevingsaspect bodemkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

## 4.7 Externe veiligheid

### Toetsingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$  waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

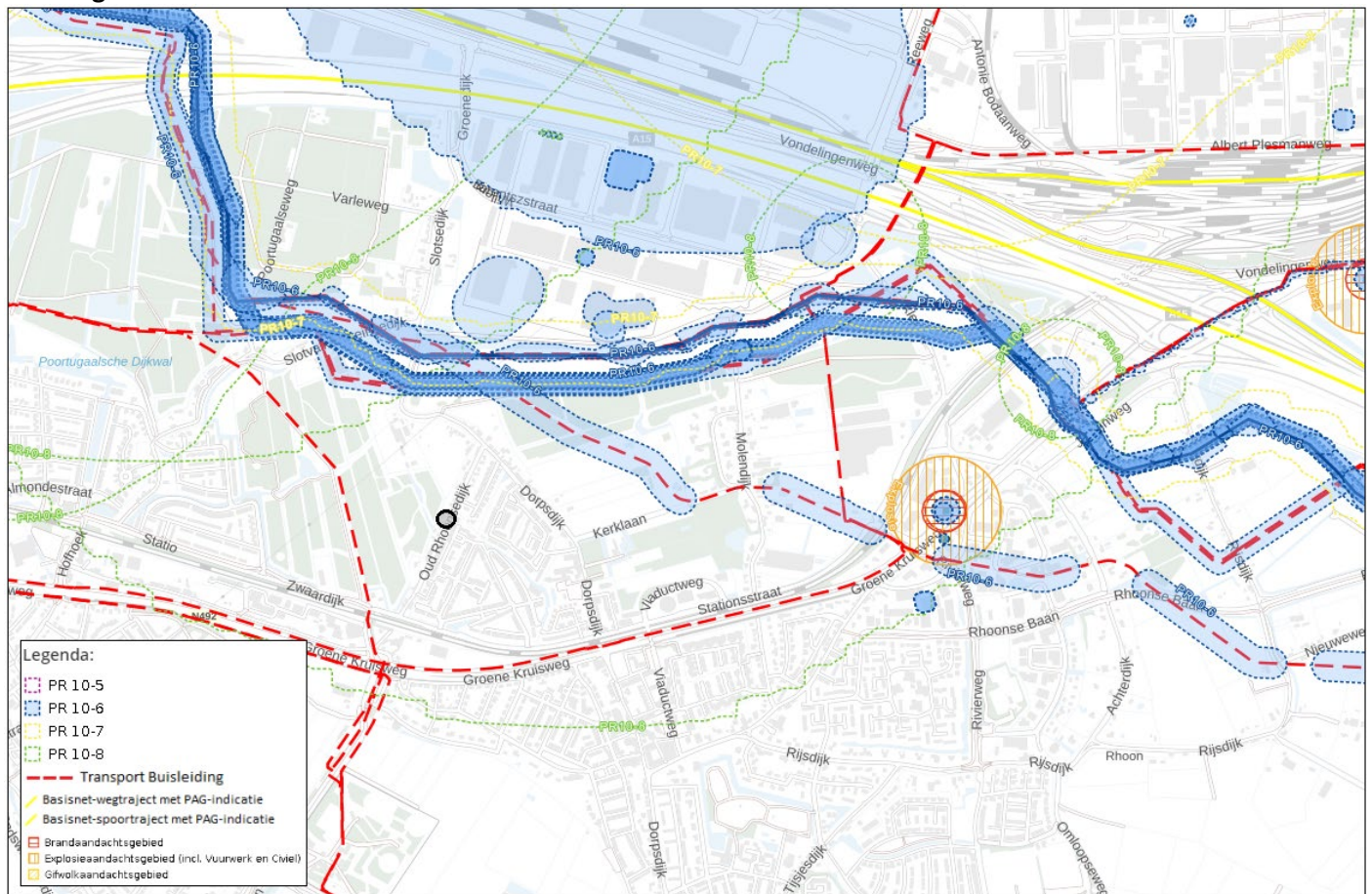
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.



## Toetsing



Figuur 4.4 Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (zwart omcirkeld) (bron: risicokaart)

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water met een externe werking. Volgens de risicokaart zijn er op grotere afstand van het plangebied risicovolle inrichtingen gelegen. De invloedsgebieden en PR  $10^{-6}$  contouren liggen niet over het plangebied (zie figuur 4.4).

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de A15 op circa 1,2 kilometer en de A4 op een afstand van circa 2 kilometer. Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkeling bevindt zich niet in de PR-contouren van deze wegen. Ook is het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter van de A15 en A4 gelegen. Het invloedsgebied van beide wegen wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GT4 en bedraagt 4 kilometer. Het plangebied is in het invloedsgebied gelegen. Omdat de afstand tot beide wegen groter is dan 200 meter, hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel dient een beknopte verantwoording te worden opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Het spoortraject Waalhaven Zuid West - Pernis bevindt zich ten noorden van het plangebied en maakt onderdeel uit van het Basisnet. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie D4 en bedraagt 4 kilometer. Met een afstand van circa 1,3 kilometer bevindt het plangebied zich in het invloedsgebied. Ook hier kan worden volstaan met een beknopte verantwoording doordat de afstand groter is dan 200 meter.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Ten westen van het plangebied bevindt zich een buisleiding in beheer van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie). De buisleiding heeft een grootte van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 20 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 235 meter en is hiermee niet in het invloedsgebied gelegen.

Ten zuiden bevindt zich buisleiding W-504-01 met een grootte van 12 inch en een werkdruk van 12 bar. De leiding heeft geen PR-contour of invloedsgebied. Op circa 370 meter ten noorden van de locatie is de buisleidingenstrook gelegen. Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 2 woningen mogelijk gemaakt. Momenteel is er op de locatie al een woning gelegen waardoor er sprake is van een toename van één woning. Door de geringe ontwikkeling zal dit geen significant effect hebben op het groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Hierna is de beknopte verantwoording van het groepsrisico te vinden.

### **Beknopte verantwoording**

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Oud Rhoonsedijk. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Poortugaal en Rhoon. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

#### *Zelfredzaamheid*

In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Het maatgevende scenario voor de buisleidingen betreft een fakkelbrandscenario. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraaling en rook. Om schuilen/vluchten te bevorderen wordt ook hier geadviseerd om afschakelbare ventilatie te installeren om te voorkomen dat (rook) gassen naar binnen worden gezogen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd.

Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van verschillende risicovolle bronnen. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.8 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijke toetsingskader voor het aspect geluid. Als in de geluidzone van een weg, in de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of in de geluidzone van een spoorweg een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van de ruimtelijke procedure daarvoor een akoestisch onderzoek nodig. Als de geluidgevoelige functie niet in zo'n zone is geprojecteerd, moet het aspect geluid toch uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

### **Toetsing wegverkeerslawaai**

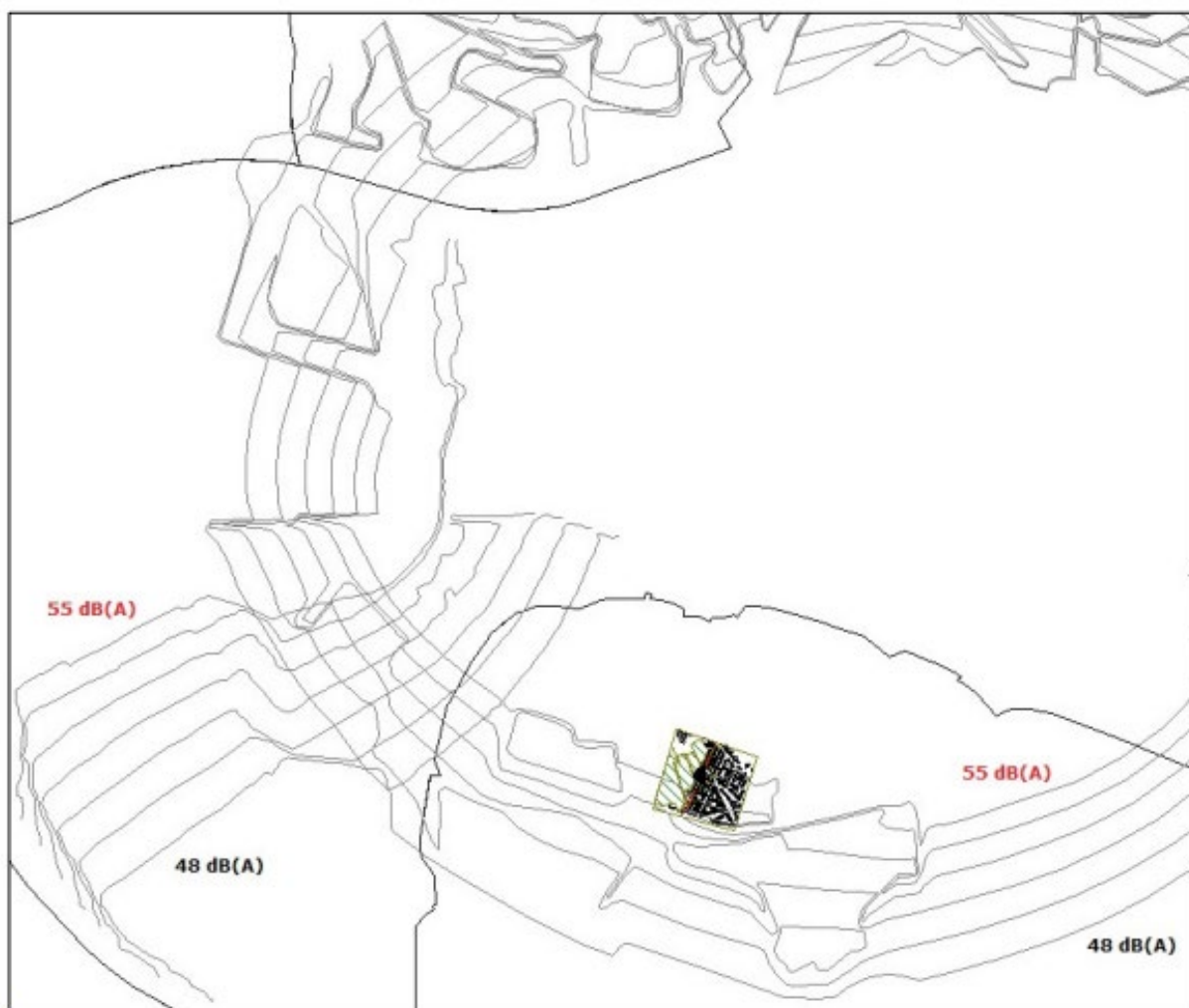
De nieuwe woningen in het plangebied zijn een geluidgevoelige functie. Voor wegverkeerslawaai ligt het plan alleen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Oud Rhoonsedijk. In opdracht van de initiatiefnemer heeft adviesbureau Tritium de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur-weg inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Voor de 30 km/uur-weg Oud Rhoonsedijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Er is uit het oogpunt van wegverkeerslawaai dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **Toetsing industrielawaai**

Voor industrielawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen Botlek-Pernis en Waal-Eemhaven. In voornoemd onderzoek is ook de geluidbelasting ten gevolge van deze industrieterreinen inzichtelijk gemaakt. Voor het industrielawaai zijn voor beide industrieterreinen de geluidcontouren ingeladen in het akoestisch rekenmodel. De contouren zijn weergegeven in figuur 4.5. Voor het industrielawaai van het industrieterrein Botlek-Pernis geldt dat het bouwplan ver buiten de 48 dB(A)-MTG-contouren ligt. Derhalve kan het gezoneerde industrieterrein Botlek-Pernis als akoestisch niet-relevant worden beschouwd en hoeft hiervoor geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Voor het gezoneerde industrieterrein Waal-Eemhaven geldt dat het plangebied op de grens van de 55 dB(A)-MTG-contour ligt. Derhalve is voor dit industrieterrein gerekend met het meer nauwkeurige aangeleverde Geomilieu model met de broninformatie.



Figuur 4.5: geluidcontouren van de industrieterreinen Botlek-Pernis en Waal-Eemhaven. De meest noordelijke contouren geven voor beide industrieterreinen de 55 dB(A)-contour

Voor het gezoneerde industrieterrein Waal-Eemhaven geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met maximaal 3 dB(A) overschrijdt. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen wordt derhalve nergens overschreden. Maatregelen voor het reduceren van de geluidbelastingen ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Waal-Eemhaven aan zowel de geluidbronnen als in de overdracht worden niet realistisch geacht. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Om een hogere waarde te kunnen verlenen dient te worden voldaan aan ten minste één van de criteria zoals genoemd in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard' d.d. 4 mei 2022 van de gemeente Albrandswaard. Aangezien de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing, wordt aan tenminste één van de ontheffingscriteria voldaan. Derhalve kan het college van burgemeesters en wethouders gebruik maken van zijn bevoegdheid en ontstaat de mogelijkheid om op verzoek hogere waarden vast te stellen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Omdat in de zin van de Wet geluidhinder niet sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron, is hierbij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting niet aan de orde.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd ten minste één geluidluwe gevel per woning te realiseren. Voor de meest zuidelijk gelegen woning geldt dat deze beschikt over volledig geluidluwe zuidgevels. Voor de meest noordelijk gelegen woning geldt dat de zuidgevel geluidluw is ter plaatse van in ieder geval de begane grond. De ontheffing hogere grenswaarde industrielawaai is verleend op 23 mei 2023 en is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

### **Conclusie**

Met inachtneming van een ontheffing hogere grenswaarde vanwege industrielawaai, het geluidbeleid van de gemeente Albrandswaard en de realisatie van geluidluwe gevels, is het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor dit plan.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Toetsingskader**

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

### **Toetsing en conclusie**

De gemeente Albrandswaard heeft op 21 december 2009 de archeologische waardenkaart Albrandswaard vastgesteld. Samen met de kenmerkenkaart Albrandswaard vormen deze kaarten de basis voor het archeologisch beleid binnen de gemeente. Overeenkomstig deze kaarten heeft het plangebied nu de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Een smalle strook aan de achterzijde van het plangebied heeft, binnen de bestemming 'Water', nu de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Uit het oogpunt van behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden moet op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' voor werkzaamheden dieper dan 50 cm beneden maaiveld en groter dan 100 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Het rapport van dit onderzoek is als Bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied geen archeologische relevante afzettingen aanwezig zijn. Niettemin blijven ter bescherming en ter behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden voornoemde dubbelbestemmingen in dit plan gehandhaafd.

Naast de archeologische waarden moet op grond van artikel 3.1.6 lid 5 Bro ook de wijze worden beschreven waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In en om het plangebied zijn echter geen gemeentelijke of rijksmonumenten of andere cultuurhistorische waarden.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor het plan. Wel moet worden onderbouwd dat het plan ook uit het oogpunt van verkeer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

### Toetsing en conclusie

Het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' reikt hiervoor parkeerkecijfers aan. Conform het Handboek Verkeersmaatregelen als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van de gemeente Albrandswaard moet bij de toepassing van deze kecijfers worden uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande koophuizen geldt dan een parkeernorm van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is bij elke woning voldoende ruimte voor 2 tot 3 parkeerplaatsen (zie figuur 2.5 in paragraaf 2.2).

De toevoeging van één woning leidt conform de CROW-publicatie 381 - opnieuw uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' - tot 8 à 9 extra verkeersbewegingen per dag. Op de verkeerluwe Oud Rhooonedijk leidt dit beperkt aantal extra verkeersbewegingen niet tot een negatief effect op de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid. Verkeer en parkeren zijn dan ook geen belemmering voor het plan.

## 4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro ziet op de ladder voor duurzame verstedelijking en eist: '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.'

Als geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op het plan van toepassing. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste jurisprudentie dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Met de (netto) toevoeging van één woning is dan ook niet sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit plan.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' bestaat uit een verbeelding met regels en is voorzien van een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend. De toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de verbeelding en de regels.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- a. Inleidende regels. De inleidende regels lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte et cetera) die moet worden gehanteerd. In artikel 1 worden belangrijke begrippen die in het plan voorkomen nader gedefinieerd. In artikel 2 is aangegeven hoe afstanden en maten die in de regels worden voorgeschreven, moeten worden gemeten. Het definiëren van begrippen en de aanwijzingen voor het meten vergroten de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- b. Bestemmingsregels. De bestemmingsregels bevatten voor elke bestemming een omschrijving van de doeleinden, de bouwregels en de gebruiksregels.
- c. Algemene regels. De algemene regels bevatten algemene – voor alle bestemmingen geldende – regels zoals algemene gebruiksregels.
- d. Overgangs- en slotregels. De laatste twee artikelen betreffen achtereenvolgens het overgangsrecht en de slotregel.

Het bestemmingsplan 'Oud Rhoonsedijk 33' is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en conform de gemeentelijke systematiek en het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' in het bijzonder.

### 5.2 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

## 5.3 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor tuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Deze tuinen dragen bij aan het groene karakter van Rhoon. Binnen de bestemming Tuin zijn de bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt. De bestemming loopt tot 3 meter achter de voorgevel. Dit is in bestemmingplan Albrandswaard Noord een bewuste keuze, zodat de stedenbouwkundige opzet - zoals deze ten tijde van de bouw van vele woningen is bedacht - zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

### Artikel 4 Water

Een smalle strook van de hoofdwatergang ten westen van het plangebied ligt binnen de kadastrale percelen die samen het plangebied vormen. Deze strook is overeenkomstig bestemmingplan Albrandswaard Noord bestemd als Water. Binnen zijn bestemming zijn, naast water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ook onder meer extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen en steigers. toegestaan.

### Artikel 5 Wonen

In de bestemming Wonen is in elk bouwvlak één woning toegestaan. De omvang en de situering van de bouwvlakken zijn afgestemd op het grondoppervlak conform de planbeschrijving. De maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven en zijn conform de spelregels in het beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord 4 respectievelijk 7 meter. De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap.

Ook de regeling met betrekking tot aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere bijbehorende bouwwerken en de regeling voor een bed-and-breakfast zijn conform bestemming Albrandswaard Noord.

### Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

In bestemmingsplan Albrandswaard Noord heeft de Oud Rhoonsedijk en een strook ter weerszijden daarvan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Op grond hiervan geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

Een smalle strook aan de achterzijde van het plangebied heeft, binnen de bestemming 'Water', nu de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Op grond hiervan geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m<sup>2</sup>.

### Artikel 8 Waterstaat

Een strook van 5 m aan de achterzijde van het plangebied, grenzend aan de bestemming Water in bestemmingsplan Albrandswaard Noord is mede bestemd als Waterstaat. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd voor de bestemming Wonen, ter bescherming van (het onderhoud van) de hoofdwatergang. Hiervan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken als de waterhuishoudkundige belangen dit toelaten en als hierover schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.



## 5.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het hele plangebied.

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

### Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreffen bouwregels voor ondergronds bouwen. Ten aanzien van parkeren is bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten aanzien van geluid is bepaald dat geluidgevoelige objecten moeten voldoen aan de Wet geluidhinder, zowel voor industrie- als voor wegverkeerslawaai.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmings- omschrijvingen in de bestemmingsregels als strijdig gebruik aangemerkt. Ook is een regeling opgenomen voor een beroep-aan-huis en, met een omgevingsvergunning, voor een bedrijf aan huis.

### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

### Artikel 13 Algemene procedureregels

In dit artikel is aangegeven welke procedure gevoerd moet worden in geval van afwijken bij omgevingsvergunning.

## 5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

### Artikel 14 Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

### Artikel 15 Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald



## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.2.1 Bro noemt de bouwplannen waarvoor de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan moet vaststellen. Een van de categorieën is de bouw van een of meer woningen. Met de bouw van twee woningen is het project is dan ook zo'n bouwplan. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemer en de gemeente Albrandswaard sluiten een ontwikkelingsovereenkomst (i.e. een anterieure overeenkomst) om plankosten te dekken (conform de Nota kostenverhaal van de gemeente Albrandswaard), om bijdragen voor de fondsen 'Strategisch verbinden' en 'Visie Albrandswaard' in rekening te brengen en om privaatrechtelijk afspraken vast te leggen. Met deze anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en is het plan financieel uitvoerbaar.

### 6.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Omgevingsdialoog*

In een ruimtelijk plan moet op grond van artikel 3.1.6, onder e ook de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

De initiatiefnemer heeft het plan met een profielaanzicht en een situatieschets op 25 juli 2022 afgestemd met omwonenden. In het algemeen is er veel draagvlak gebleken voor het plan. De huidige situatie met leegstaande en deels vervallen opstallen heeft een negatieve invloed op de omgeving. Deze ontwikkeling is volgens de omwonenden een duidelijke verbetering van de situatie.

De bewoner van Oud Rhoonsedijk 31 vreest door de nabijheid van een van de nieuwe woningen schade als gevolg van heiwerkzaamheden. De initiatiefnemer verwacht als gevolg van de werkzaamheden geen schade maar heeft aangegeven dat deze nieuwe woning al zoveel mogelijk richting de andere nieuwe woning is geschoven en dat er niet meer ruimte is om verder op te schuiven. Hij heeft voorgesteld om naar aanleiding van een grondonderzoek door middel van sonderingen advies te vragen over de meest verstandige werkwijze. Als wordt geadviseerd om de woning Oud Rhoonsedijk 31 voorafgaand en na de bouwwerkzaamheden te inspecteren, dan kan de eventuele schade nader worden vastgesteld.

#### *Wettelijk vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerp voorafgaand aan de terinzagelegging ervan in concept toegezonden aan '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.'

