



## Voorstel

---

<b>Onderwerp:</b> bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon	<b>College van burgemeester en wethouders</b> 15 maart 2022	<b>Zaaknummer</b> 421997
<b>Portefeuillehouder</b> Ronald Schneider		<b>Openbaar</b>
<b>E-mailadres opsteller:</b> c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

## Geadviseerd besluit

---

1. Vast te stellen het bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon
  2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

## Raadsvoorstel

---

### Inleiding

In november 2020 is een voorstel binnen gekomen voor de sloop van een bedrijfsgebouw en het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Maasstraat 27. Dit voorstel is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan Rhoon Dorp. Het plan voor een woning op deze locatie (en dus sloop van de bedrijfsloods) werd in principe mogelijk en wenselijk geacht. Daarom is het marktinitiatief aan de raad van de gemeente Albrandswaard voorgelegd. Met de instemming van de raad op 31 mei 2021 om het marktinitiatief Maasstraat 27, op basis van een vastgesteld kavelpaspoort verder aan het college te mandateren heeft het college een actueel planologisch juridisch kader voor deze ontwikkeling voorbereidt en in procedure gebracht.

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aangeboden. Vastgesteld kan worden dat de aangeleverde ontwerpstukken passend zijn binnen de afspraken en door de raad vastgesteld kaders. Desgevraagd is, op basis van het akoestisch onderzoek (bijlage) door het college (bevoegd gezag) ook een ontheffing hogere waarde wet geluidhinder voor de nieuw te bouwen woning verleend in verband met het industrielawaai.

De ontwerpbesluiten tot vaststellen bestemmingsplan Maasstraat 27 en ontheffing hogere grenswaarden wet geluidhinder zijn namens uw raad in procedure gebracht en hebben gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Geen zienswijze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 27. Ten opzichte van de ontwerpstukken worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan is gereed om door uw raad te worden vastgesteld.

### Beoogd effect

Bouw van 1 nieuwe woning, ter plaatse van een bestaande bedrijfspand.

### Argumenten

#### *1.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen*

Het ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 27 is op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden van het door de raad vastgesteld kavelpaspoort opgesteld. De raad heeft ingestemd met het initiatief en daarbij het college opgedragen het plan verder in procedure te brengen. Daartoe heeft het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende besluiten en stukken, met ingang van 21 januari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Iedereen is gedurende deze periode in de gelegenheid geweest zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren te brengen. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Geen zienswijze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 27. Ten opzichte van de ontwerpstukken worden geen aanpassingen voorgesteld. Het plan kan ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd door uw raad worden vastgesteld.

#### *1.2 De omgevingskwaliteit verbetert.*

De huidige bedrijfsloods is gelegen in een rustige woonwijk. Met de nieuwbouw wordt deze verwijderd om plaats te maken voor een woning dat passend is binnen het bestaande woonmilieu. Het betreft een integraal plan met een duidelijke verkavelingsopzet.

#### *2.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de particuliere grondbezitter al verzekerd.*

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

### Overleg gevoerd met

De raad, projectleider Marktinitiatieven, team milieu, team stedenbouw.

### Kanttekeningen

nvt

### Uitvoering/vervolgstappen

Het besluit tot vast stellen van het bestemmingsplan Maasstraat 27 zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

**Financiën**

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een ontwikkelingsovereenkomst.

**Communicatie/participatie na besluitvorming**

Het besluit tot vast stellen van het bestemmingsplan Maasstraat 27 zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

**Bijlagen**

---

1. verbeelding on bp Maasstraat 27 Rhooon januari 2022.pdf
2. toelichting on bp Maasstraat 27 Rhooon d.d. januari 2022.pdf
3. regels on bp Maasstraat 27 Rhooon d.d. januari 2022.pdf
4. ohwb Maasstraat 27.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon		<b>Zaaknummer:</b> 421997

De raad van de gemeente Albrandswaard,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 15 maart 2022,  
gelet op

Wet op de Ruimtelijke Ordening  
overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Maasstraat 27 op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden van het door de raad vastgesteld kavelpaspoort is opgesteld;  
het besluit van het college tot vaststellen hogere grenswaarden ten gunste van 1 nieuw te bouwen woning op het adres Maasstraat 27 te Rhoon en wel voor industrielawaai Waal- en Eemhaven van 52 dB;

dat met ingang van 21 januari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen:

- het ontwerp bestemmingsplan Maasstraat 27 met bijbehorende stukken;
- het besluit Hogere Grenswaarden Maasstraat 27, voor 1 woning;
- het besluit dat het opstellen van een planm.e.r. niet nodig is;
- het besluit dat kosten anderszins verzekerd zijn;

dat iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen;

dat daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeentebled en de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 20 januari 2022 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

dat over de stukken, zoals deze ter inzage hebben gelegen, geen zienswijze is ingediend;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

### **BESLUIT:**

---

1. Vast te stellen het bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---

# **Toelichting Bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon Gemeente Albrandswaard**



**NL.IMRO.0613.BPMaasstraat27-ONT1**

**januari 2022**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>PAG.</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Situering	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
<b>3. Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
<b>4. Omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
4.1 Inleiding	14
4.2 Verkeer/parkeren	14
4.3 Flora en fauna	14
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	15
4.5 Waterhuishouding	15
4.6 Milieuzonering	16
4.7 Geluid	16
4.8 Bodem	17
4.9 Geur	17
4.10 Luchtkwaliteit	18
4.11 Externe veiligheid	19
4.12 Kabels en leidingen	19
4.13 Vormvrije Mer	19
<b>5. Juridische toelichting</b>	<b>21</b>
5.1 Juridische planopzet	21
5.2 Bestemmingswijzer	21
5.3 Plantoetsing en handhaving	21
<b>6. Uitvoering</b>	<b>22</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Planschade	22
<b>7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen</b>	<b>23</b>
7.1 Vooroverleg	23
7.2 Zienswijzen	23

Bijlagen:

-**verkennd bodemonderzoek** (Inventerra, 8 september 2021, nr. 21-2240-R01JV)

-**akoestisch onderzoek** (Kraaij Akoestisch Onderzoek, 20 december 2021, nr. BP.2129.R01)

# 1. Inleiding

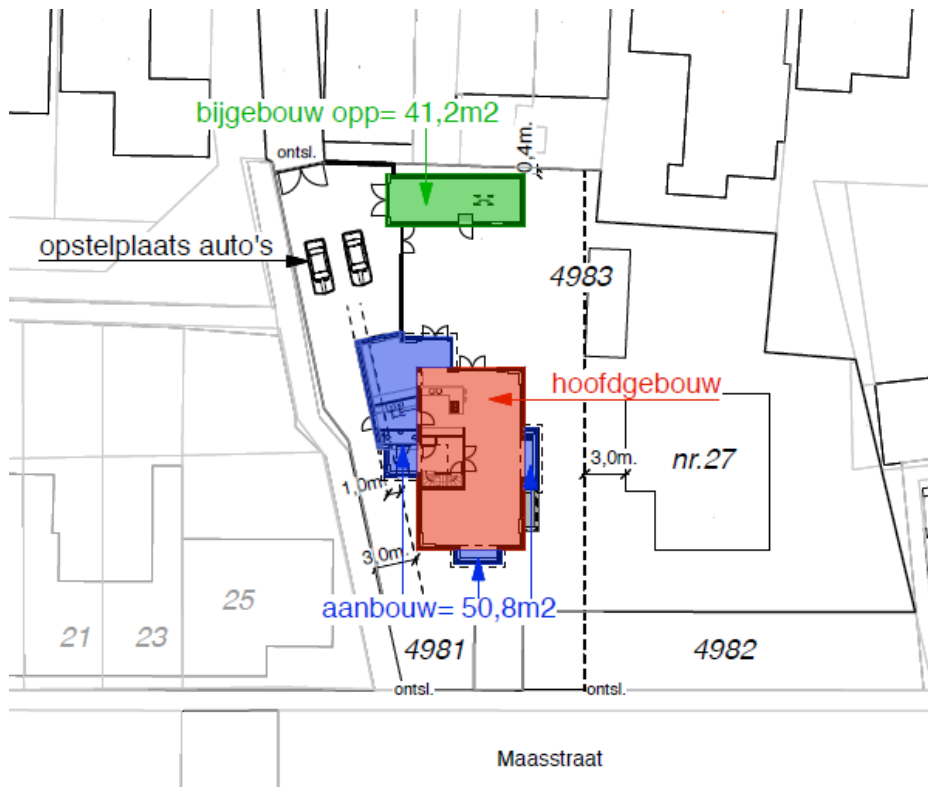
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de bedrijfsbebouwing op het perceel Dorpsdijk 148 te Rhoon af te breken. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe woning elders op het perceel, naast de woning Maasstraat 27. Hierna is de situering van de af te breken bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.1: huidige bebouwing Dorpsdijk 148 Rhoon

De nieuwe woning wordt als volgt gesitueerd.



Figuur 1.2: situering nieuwe woning naast Maasstraat 27 Rhoon

De situering en de opzet van het bouwplan is in overeenstemming met het door de gemeente vastgestelde kavelpaspoort.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' staat dit bouwplan niet toe, aangezien alleen de huidig aanwezige situatie is bestemd.

## 1.2 Situering

Het plangebied betreft gronden aan de Maasstraat naast nummer 27 in Rhoon. Het plangebied vormt onderdeel van de bebouwde kern van Rhoon.



**Figuur 1.3** luchtfoto met plangebied en omgeving



**Figuur 1.4:** luchtfoto met gedeelte plangebied waar nieuwe woning wordt gesitueerd



### **1.3 Het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Maasstraat naast nr. 27 Rhoon’ maakt de realisering van het bouwplan voor één woning mogelijk. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

## 2. Beschrijving plangebied en bouwplan

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel aan de Maasstraat vormt onderdeel van een overwegend woongebied. Het woongebied van de kern van Rhoon bestaat uit de oude dorpskern met enkele waardevolle gebouwen (boerderijen, herenhuizen en dijkwoningen), enkele naoorlogse wijken met veelal rijtjeswoningen en ruim opgezette wijken met aan de randen grote kavels en veel openbaar groen. Ook vindt verspreid over de kern bedrijvigheid plaats. De Dorpsdijk betreft een belangrijk centraal gelegen dijk binnen de kern. Hier is sprake van een gemengd karakter met naast woonfuncties eveneens detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid. De Maasstraat is onderdeel van een naoorlogse woonwijk.

### 2.3 Huidige situatie

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A nr. 4981, 4982 en 4983.



Figuren 2.1 kadastrale tekening Maasstraat 27 / Dorpsdijk 148 Rhoon

Op het perceel A 2983 is de bedrijfsbebouwing Dorpsdijk 148 en de woning Maasstraat 27 aanwezig. De percelen A 4981 en 4982 zijn nu nog van de gemeente, maar worden door initiatiefnemer aangekocht. De bestemming van die percelen is 'Verkeer', maar feitelijk zijn ze nu al in gebruik als tuin bij de woning.



**Figuur 2.2** Foto bestaande situatie vanaf de Maastricht



**Figuur 2.3** luchtfoto plangebied

## **2.4 Plan**

In het nieuwe plan wordt de bedrijfsbebouwing afgebroken en wordt een woning opgericht ten noorden van de bestaande woning Maastricht 27.

Bij figuur 1.2 is de situering van de woning in het plangebied weergegeven. Hierna zijn enkele impressies van de gevels van de nieuwe woning opgenomen.



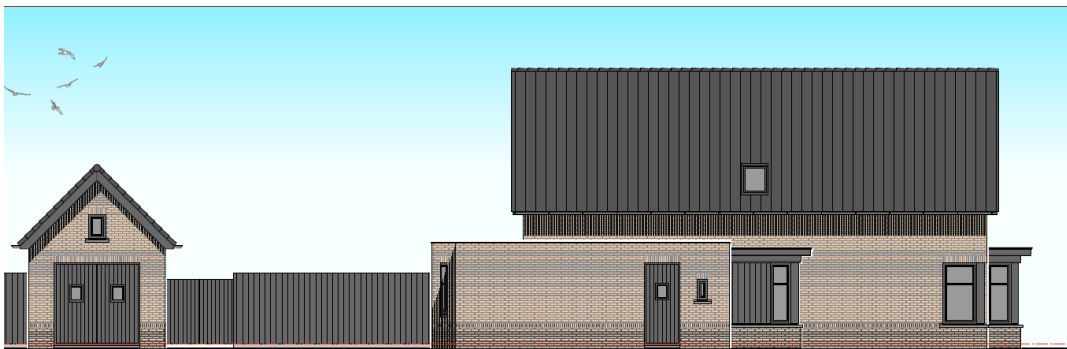
**Figuur 2.4** impressie voorgevel nieuwe woning



**Figuur 2.5** impressie achtergevel nieuwe woning



**rechter zijgevel**



**linker zijgevel**

**Figuur 2.6 en 2.7** impressies zijgevels nieuwe woning

## **3. Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### **3.2 Riksbeleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor de nieuwbouw van één woning, in een bestaande woonkern, passen binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

#### **3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Vanwege artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het gaat hier om bestaande stedelijke bebouwing die wordt vernieuwd en waaraan slechts twee woningen worden toegevoegd. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 extra woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van één woning, derhalve geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

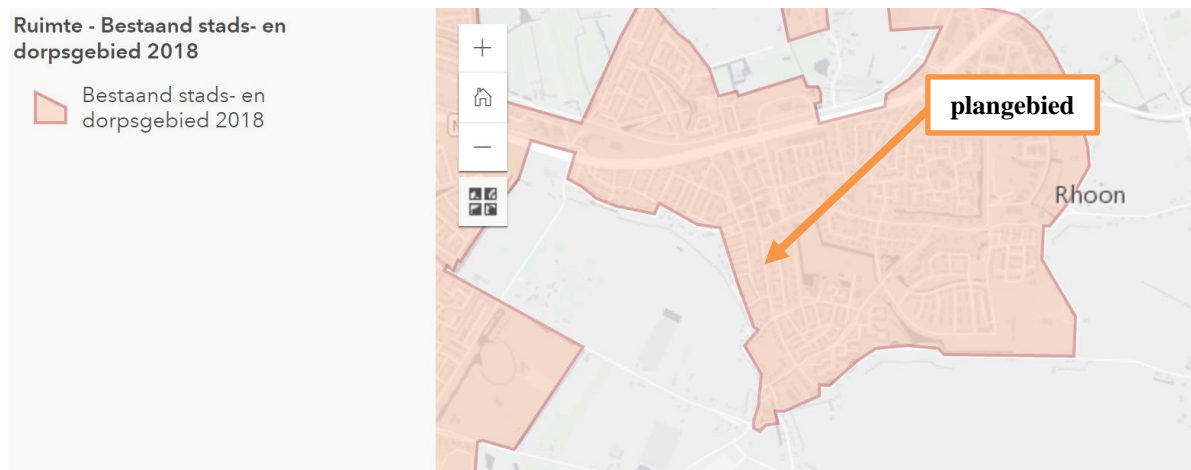
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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.

#### Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast ligt het plangebied in het BSD.



**Figuur 3.1 Kaart 14 Omgevingsvisie provincie: Bestaand Stads-en Dorpsgebied**

De bouw van één extra woning in stedelijk gebied is niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie en structuurvisie Albrandswaard 2025**

Op 15 april 2013 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de ‘Toekomstvisie Albrandswaard 2025’ vastgesteld. De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 bevat de koers die de gemeente wil varen, samengevat in vijf O’s: ruimte voor ondernemen (werkgelegenheid), ontspannen (recreatie en toerisme), ontmoeten (het leven in de dorpen) en ontplooiën (‘een leven lang leren’). Een vijfde O, ontketenen, heeft betrekking op de rol van de gemeente: niet alles zelf doen, maar initiatieven van burgers en partners ondersteunen en begeleiden. Cocreatie (samen bedenken) en zelforganisatie staan daarbij centraal.

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 organisaties. De koers van de structuurvisie is gericht op vijf pijlers:

1. Van meer naar beter: het accent verschuift van uitbreiding van woon- en werkgebieden naar verbetering van de gebieden die er al zijn.
2. Identiteit dorpen versterken: versterk heel Albrandswaard door de drie dorpen ieder voor zich vanuit hun eigen uitstraling en identiteit te versterken. Betrek hierbij ook de betekenis van de omliggende polders.
3. Clusteren: zorg dat elke dorpskern een aantrekkelijke bestemming vormt met een eigen maatschappelijk en commercieel voorzieningenpakket. Maak slimme clusteringen zodat functies zo goed mogelijk van elkaars aanwezigheid profiteren.
4. Recreatie verbeteren: verzilver de potentie van de strategisch gelegen plekken buiten de dorpen door in te zetten op de recreatieve economie.
5. Uitstraling en beleving verbeteren: etaleer Albrandswaard en ondersteun ondernemerschap.

Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling in de bebouwde kom van Rhoon en is in overeenstemming met de ‘Toekomstvisie en Structuurvisie Albrandswaard 2025’.

Het plan levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op in de woonwijk. Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente Albrandswaard naar meer kwalitatieve nieuwbouwwoningen in de bebouwde kom. De gemeente Albrandswaard richt zich op de kwaliteit van de woningvoorraad in plaats van kwantiteit. Het streven is om buiten de dorpskernen meer grondgebonden woningen op ruime kavels te realiseren of vrije kavels te realiseren voor eigen bouw. Dit plan, dat voorziet in een vrijstaande woningen op een ruime kavel, past binnen dat streven.

#### **3.4.2 Bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’.



**Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas met aanduiding plangebied**

Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Tuin’, ‘Wonen’ en ‘Verkeer - Verblifsgebied’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing en de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.

### 3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Albrandswaard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het bouwen van de woning in de bebouwde kern van Rhooon. Het plan betekent de sanering van bedrijfsbebouwing in een woonwijk. Daarnaast geeft het plan een positieve impuls aan de beschikbare woningvoorraad.

De nieuwe woning past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het bedrijfsgebouw staat midden op het perceel, de nieuwe woning komt langs de Maasstraat in dezelfde voorgevelrooilijn als de woning Maasstraat 27.





**Figuur 3.4** situering woning op het perceel

De woning krijgt een bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 5 meter. De totale oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen bij de woning bedraagt 92 m<sup>2</sup>. De genoemde bouw- en goothoogten passen bij de woonbebouwing die in de directe omgeving aanwezig zijn.

Voorwaarde van de gemeente is dat het plan in overeenstemming moet zijn met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

### 4.2 Verkeer/parkeren

#### *Ontsluiting*

In de verkeersstructuur komt geen wezenlijke verandering. Na sloop van de huidige bedrijfsbebouwing zal er één woning terug worden gebouwd. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats op de Dorpsdijk. De woning Maasstraat 27 blijft ontsloten op de Maasstraat.

De verkeersbewegingen die door de het voormalige bedrijf werden veroorzaakt vervallen. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van één woning. Er zal dus sprake zijn van minder verkeersbewegingen. De Dorpsdijk is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

#### *Parkeren*

Binnen de gemeente Albrandswaard is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) het centrale plan voor verkeer en vervoer. In het GVVP is onder andere vastgelegd dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', 2018). Het uitgangspunt is twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in de openbare ruimte. Bij de nieuwe woning is ruimte voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein. De verplichting tot het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein wordt juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Uit oogpunt van het aspect 'verkeer' is het plan uitvoerbaar.

### 4.3 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden gezien of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen, heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het terrein is grotendeels verhard en overigens ingericht als tuin. Beschermden natuurwaarden zijn daar niet aanwezig. Het te slopen bedrijfspand bevat geen potentie voor nesten van vogels met een jaarrond beschermden rust- of verblijfplaats. Het dakvlak loopt zeer steil en langs de randen bevinden er zich geen geschikte openingen voor beschermden dieren.

### *Stikstof*

Op grond van de Wet natuurbescherming moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied. Sinds 1 juli is de bouwfase bij de Wet stikstofreductie en natuurverbetering vrijgesteld van onderzoek. Alleen de gebruiksfase moet worden onderzocht.

In de bestaande situatie is er sprake van bedrijfsbebouwing met daarbij behorend verkeer. In die nieuwe situatie zal daarvoor in de plaats één woning terug komen. In de gebruiksfase zal daardoor geen grotere uitstoot van stikstof aan de orde zijn. Hierdoor is geen specifiek stikstofonderzoek vereist.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

## **4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’ blijkt dat op het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ ligt. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. Het bouwplan bevat weliswaar een kelder met een diepte van meer dan 0,5 m, maar de oppervlakte van de bebouwing is minder dan 200 m<sup>2</sup>. Gezien die omvang is er derhalve geen onderzoek nodig.

### *Cultuurhistorie*

Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig in en nabij het plangebied.

### *Molenbiotoop*

Het plangebied valt niet binnen een molenbiotoop.

### *Conclusie*

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

## **4.5 Waterhuishouding**

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering. Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel.

Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Het huidige perceel is bebouwd met bedrijfsbebouwing in de vorm van een bedrijfsgebouw, terwijl er daarnaast op de plaats waar de woning komt terreinverharding aanwezig is. In die nieuwe situatie zal de omvang van de verharding op het perceel niet groter zijn. Derhalve zijn er geen water compenserende maatregelen nodig.

Het bouwplan ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

#### **4.6 Milieuzonering**

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de directe omgeving van het plangebied is op het perceel Dorpsdijk 158 de bestemming ‘detailhandel’ aanwezig. Die bestemming correspondeert met een categorie 1 inrichting met een richtafstand/milieuzone van 10 m. De afstand tussen de bestemming ‘detailhandel’ tot de nieuwe woning is meer dan 10 m. Op Dorpsdijk 142 is een kapperszaak aanwezig (bestemming ‘dienstverlening’). Ook daarvoor geldt als categorie 1 inrichting een richtafstand/milieuzone van 10 m. De feitelijke afstand tot de nieuwe woning is meer dan 30 m.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

#### **4.7 Geluid**

##### *Railweg- en/of industrielawaai*

Het plangebied ligt in een de geluidszone van het industrieterrein ‘Waal-/Eemhaven’. Aangezien het plangebied in de geluidzone ligt, is er een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (Kraaij akoestisch advies, 20 december 2021, nr. BP.2129.R01). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wgh vanwege industrielawaai (IT Waal- en Eemhaven) wordt overschreden met 2 dB(A). In verband met het nestgeluid van schepen is die geluidswaarde verhoogd met 1 dB tot 53 dB.

Daarbij heeft onderzoek uitgewezen dat het toepassen van maatregelen niet doeltreffend zal zijn of op bezwaren stuit van financiële of stedenbouwkundige aard. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning zal overwegend “redelijk” zijn.

Aan de achterzijde van de woning (oostzijde) is het woon- en leefklimaat “(zeer) goed”. Aan de achterzijde (tuinzijde) van de woning zal sprake zijn van een ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat in de buitenruimte. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke hogere grenswaardenbeleid. Er is om die reden geen bezwaar om de bedoelde hogere grenswaarde van 53 dB(A) vanwege het industrielawaai van de Waal- en Eemhaven (inclusief nestgeluid) toe te staan.

#### *Wegverkeerslawaai*

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). De wegen rondom het plangebied hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de Dorpsdijk en de Maasstraat wel in het akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 11 oktober 2021, BP.2129.R01) betrokken.

Uit het rapport blijkt, dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoning ten gevolge van het geluid van de Dorpsdijk ten hoogste 39 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wgh. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoning ten gevolge van het geluid van de Maasstraat bedraagt ten hoogste 49 dB. Als de Maasstraat een gezoneerde weg zou zijn, dan zou daarmee net niet worden voldaan aan de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wgh. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB. De Maasstraat is in geringe mate akoestisch relevant. Aangezien de Maasstraat een 30 km/uur weg is, hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Overigens wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

#### **Conclusie**

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd, dit met inachtneming van de constatering dat een hogere geluidsgrenswaarde moet worden vastgesteld.

#### **4.8 Bodem**

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan is voor de nieuwe woning aan de Maasstraat 27 te Rhooon verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek (Inventerra, 8 september 2021, projectnr. 21-2240-R01JV) blijkt het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning ter plaatse en het toekomstige woongebruik.

#### **4.9 Geur**

Het perceel ligt niet binnen een stank- of geurcirkel van een (agraris) bedrijf.

## 4.10 Luchtkwaliteit

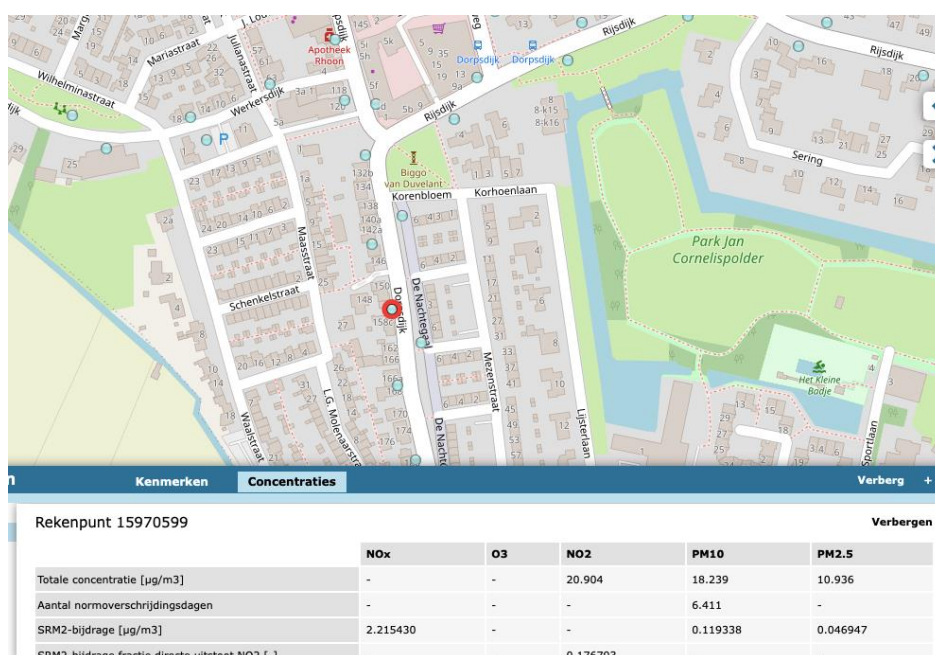
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning in plaats van een bedrijfsgebouw. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Uit de gegevens (2020) van de NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ ) en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ( $\text{PM}_{2,5}$ ) liggen.



Figuur 4.1 NSL-monitoringstool

De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

#### 4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Het plan ligt niet binnen de invloedssfeer van planologisch relevante risicobronnen.



Figuur 4.2 risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### 4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

#### 4.13 Vormvrije mer

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

### **1. Kenmerken van de projecten**

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de afbraak van een bedrijfsgebouw en bouw van één woning
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabijgelegen watergang, er worden geen uitlopende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

### **2. Plaats van het project**

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig, dit wordt woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten Oude Maas ligt op ongeveer 1.250 m ten zuiden van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.



## **5. Juridische toetsing**

### **5.1 Juridische planopzet**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Rhoon Dorp 2013’.

### **5.2 Bestemmingswijzer**

#### **5.2.1 Inleidende bepalingen**

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

#### **5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)**

Op het woonperceel wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Daarnaast wordt voor de voortuin de bestemming ‘Tuin’ gelegd.

Op het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ gelegd. Dit is gedaan om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

#### **5.2.3 Algemene bepalingen**

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en algemene aanduidingsregels. Bij die laatste bepaling is de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ opgenomen.

### **5.3 Plantoetsing en handhaving**

De gemeente Albrandswaard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

## **6. Uitvoering**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan omvat de bouw van één woning op een perceel waar nu een bedrijfsgebouw aanwezig is. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer, behouders de percelen A 4981 en 4982. Deze percelen zijn van de gemeente maar worden aan initiatiefnemer overgedragen.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

### **6.2 Planschade**

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

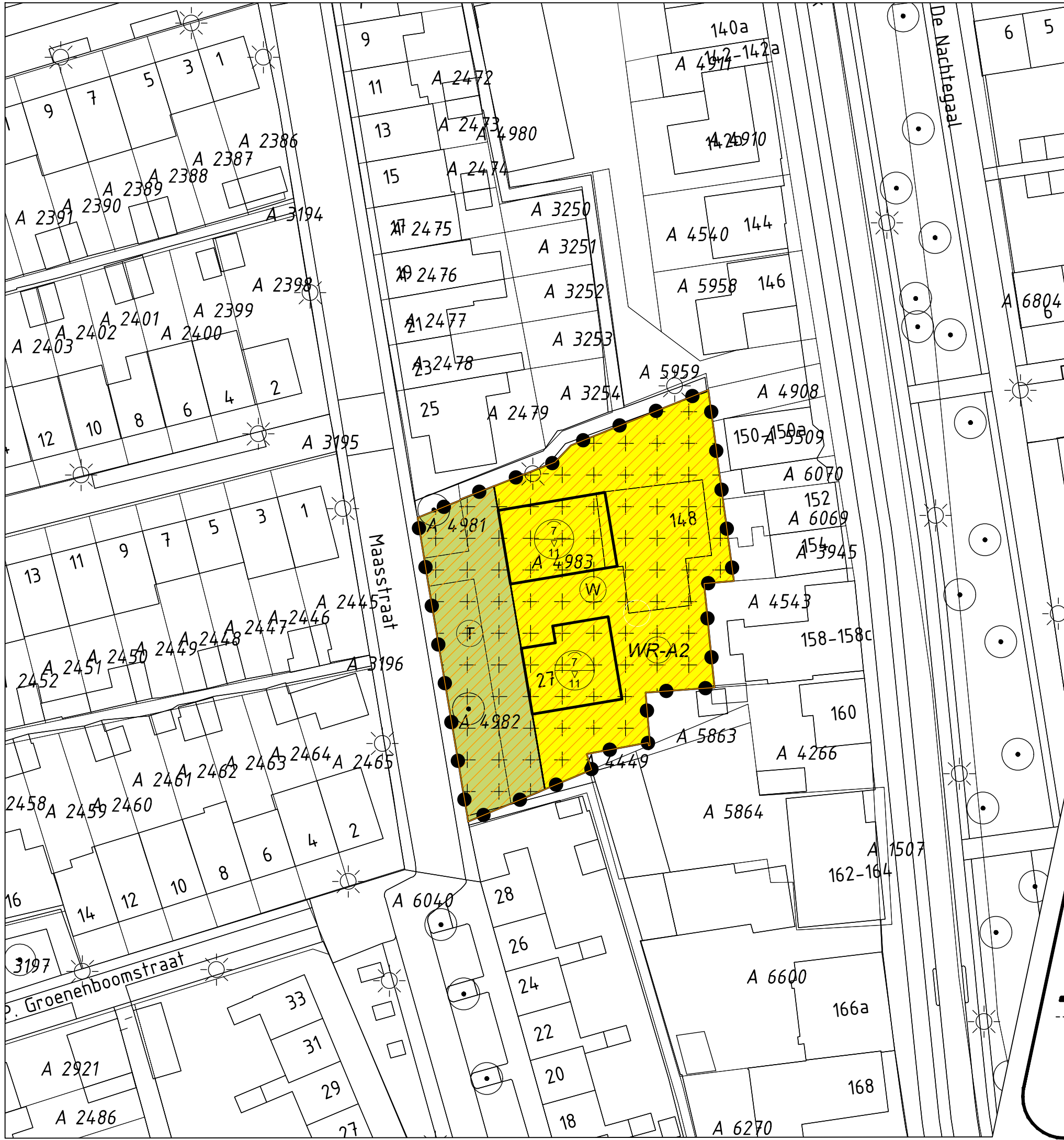
## **7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen**

### **7.1 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Maasstraat 27 Rhoon’ heeft vanaf xx 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



**Plangebied**

Maasstraat 27 Rhoon

**Bestemmingen**

- T Tuin
- W Wonen

**Dubbelbestemmingen**

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

**Gebiedsaanduidingen**

geluidzone - industrie

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Maatvoeringen**

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

**Verklaringen**

27 Bestaande bebouwing, topografische en kadastrale gegevens (BGT, DKK versie november 2021)

**GEMEENTE ALBRANDSWAARD  
BESTEMMINGSPLAN  
Maasstraat 27 Rhoon**

Ontwerp januari 2022  
NL.IMRO.0613.BPMaasstraat27



tek. 0609315-B-01  
blad 1 van 1  
schaal 1 : 500  
versie ONT1  
gew. 03-01-2022 JK  
get. 9 november 2021  
pmw. anDré Domburg

**De Teken & Rekenkamer**

# **Bestemmingsplan ‘Maasstraat 27 Rhoon’, gemeente Albrandswaard**

## **Regels**

### **Inhoudsopgave**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

**Ontwerp januari 2022**

# **HOOFDSTUK 1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

**In deze regels wordt verstaan onder:**

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Maasstraat 27 Rhoon' van de gemeente Albrandswaard.

### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPMAasstraat27-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **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 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 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 archeologische waarde**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

### **1.9 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.10 bed-and-breakfast**

Een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken, zonder kookgelegenheid. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.11 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;

**1.12 beperkt kwetsbaar object**

een object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.13 beroepsmatige activiteiten**

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.14 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;

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 bijgebouw**

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

**1.18 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;

**1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, een ondergrondse of halfverdiepte parkeerlaag of een zolder;

**1.21 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, dan wel op een deel daarvan, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

**1.22 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak**

een door bouw- en/of bestemmingsgrenzen op aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij in deze regels anders is bepaald;

**1.24 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.26 dienstverlening**

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gunste van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen;

**1.27 erfbebouwing**

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd;

**1.28 gebouw**

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

**1.29 hoofdgebouw**

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

**1.30 onderkomen**

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

**1.31 overig bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.32 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;



### **1.33 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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;

### **1.34 perceel**

zie bouwperceel;

### **1.35 straatmeubilair**

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

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

### **1.36 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;

### **1.37 verdieping**

de tweede bouwlaag en hoger gelegen bouwlagen van een gebouw.

### **1.38 voorgevel**

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

### **1.39 vloeroppervlak**

de totale oppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten.

### **1.40 Wet geluidhinder**

de Wet geluidhinder zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

### **1.41 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 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 goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5 de hoogte eerste bouwlaag**

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

### **2.6 de bebouwde oppervlakte**

van een perceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overige bouwwerken worden opgeteld;

### **2.7 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

### **2.8 de breedte van een watergang**

de breedte van een watergang wordt gemeten op de waterlijn bij maximaal peil;

### **2.9 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.10 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;

### **2.11 ondergrondse bouwwerken**

De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 - Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen;

#### **3.2 Bouwregels**

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

- a. bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
  1. de grondoppervlakte niet meer dan 3,4 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
  3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde
  
- b. voor het overige uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **3.3.1 Entree, tochtportaal en/of erker**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 binnen de bestemming voor het bouwen aan de zijgevel van een entree, tochtportaal en/of erker met dien verstande dat:

1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m<sup>2</sup>;
2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen;
4. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.

##### **3.3.2 Overige bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 binnen de bestemming voor het bouwen van overige bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

## **Artikel 4 – Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen en erftoegangswegen;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en water.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan één;
- c. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;

#### **4.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Vrijstaande bijgebouwen dienen minimaal 2 m achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd
- c. De totale oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal 95 m<sup>2</sup>;
- d. De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- e. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 6 m;
- f. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- g. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 4,5 m.

#### **4.2.3 Overige bouwwerken (geen gebouwen zijde)**

Voor het bouwen van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) gelden de volgende bouwregels:

- a. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) bedraagt:
  1. Voor pergola's: 2,7 m;
  2. Voor erf- en terreinafscheidingen met het openbaar gebied: 1,2 m;
  3. Voor erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
  4. Voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde): 3 m

met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen met het openbaar gebied groene afscheidingen dienen te betreffen in de vorm van een haag of een combinatie van een muur/hek met haag.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, lid 2 voor:

- a. De bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. De aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
  2. Geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. Het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)
  4. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
  5. De goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.
- b. De bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
  2. Geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. Het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Bed-and-Breakfast

Binnen het bouwvlak is een bed-and-breakfast toegestaan, met dien verstande dat:

- a. De omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
- b. Nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
- c. Het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
- d. Bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
- e. Een nachregister moet worden bijgehouden;
- f. Het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- g. Het nachtverblijf niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
- h. Voorzien wordt in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De nieuwe woningen mogen uitsluitend in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat:

- a. Er moet zijn voorzien in ten minste twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein/erf.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1, met dien verstande dat:

- a. De bed-and-breakfast-voorziening in een ten dienste van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouw mag worden gebouwd;
- b. De woning als zodanig herkenbaar blijft;
- c. De woonfunctie gehandhaafd blijft;
- d. De bed-and-breakfast-voorziening:
  1. Door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheden bij de voorziening niet is toegestaan;

2. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aangetast;
  3. De parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
  4. Geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- e. De veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

## **Artikel 5 – Waarde - Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 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 blijkens 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 5.3.1.

#### **5.2.2 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.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 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 25.3.2 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.

#### **5.3.2 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.

### **5.3.3 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.

### **5.3.4 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **5.3.5 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.



## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 - Anti-dubbelbepaling**

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 7 - Algemene bouwregels**

#### **7.1 Ondergronds bouwen**

##### **7.1.1 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.

##### **7.1.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 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.

#### **7.2 Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. parkeergelegenheden.

#### **7.3 Geluid**

##### **7.3.1 Industrielawaai**

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

##### **7.3.2 Verkeerslawaai**

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

## **Artikel 8 - Algemene aanduidingsregels**

### **8.1 Geluidzone - industrie**

#### **8.1.1 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 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 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 m<sup>3</sup> 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 2 m mogen worden verschoven;
2. 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 hoofdpzets;
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.

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### **10.1.1 Algemeen**

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

##### **10.1.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

##### **10.1.3 Uitzondering**

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

##### **10.2.1 Algemeen**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### **10.2.2 Veranderen strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

##### **10.2.3 Onderbreken strijdig gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 10.2.1 na de 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.

##### **10.2.4 Uitzondering**

Lid 10.2.1 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Maasstraat 27 Rhoon' van de gemeente Albrandswaard.



## Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

### Inzake bestemmingsplan 'Maasstraat 27 Rhoon'

Kenmerk 421997  
Datum 7 december 2021

Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Albrandswaard.

### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie Maasstraat 27 te Rhoon het bestaande bedrijfsgebouw te slopen en een woning naast de bestaande woning aan de Maasstraat 27 te bouwen. De globale begrenzing van de planlocatie is in de navolgende afbeelding weergegeven.

*Figuur 1: Weergave van de planlocatie*



## **Procedure**

Op de voorbereiding van het hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, afgezien van de uitzondering genoemd in artikel 110c van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

## **Algemeen toetsingskader**

### *Inleiding*

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wgh, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen voorkeurswaarden genoemd) van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden (de maximale hogere waarden). Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde wordt zonder meer aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale hogere waarden niet toegestaan is. Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden, dienen er maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeurswaarde. In bepaalde situaties kunnen er echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden dan de voorkeurswaarden worden toegestaan tot aan de maximale hogere waarde. Daarbij dient in ieder geval te worden voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

### *Wegverkeerslawaaï*

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een weg.

### *Spoorwegverkeerslawaaï*

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een spoorweg.

### *Industrielawaaï*

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van het industrieterrein Waal-/Eemhaven.

Op 22 december 1997 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland voor het industrieterrein Waal-/Eemhaven het saneringsprogramma vastgesteld. Door de Minister van VROM is op 17 januari 2001 een besluit genomen over de Maximaal Toelaatbare Geluidniveaus (MTG's) nabij de woningen gelegen rondom het industrieterrein.

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de woning is bepaald zoals het convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven voorschrijft.

Binnen zones van een industrieterrein bedraagt de voorkeurswaarde 50 dB(A). Voor een nieuwe woning binnen een zone van een industrieterrein bedraagt de maximale hogere waarde 55 dB(A). De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 35 dB(A).

### *Cumulatie*

Indien woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, moet onderzoek worden verricht naar de gecumuleerde geluidbelasting. Voor het bestemmingsplan is geen sprake van cumulatie van geluid. Wel is de gecumuleerde geluidbelasting door de 30 km/uur-wegen Maasstraat en Dorpsdijk en het industrieterrein Waal-/Eemhaven berekend. De karakteristieke geluidwering van de woning moet zijn afgestemd op deze gecumuleerde geluidbelasting.

## **Gemeentelijk toetsingskader**

In de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard' (hierna Beleidsregel) zijn criteria vastgelegd voor het vaststellen van hogere waarden.

## **Akoestisch onderzoek**

De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woning zijn weergegeven in het geluidrapport 'Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Maasstraat 27 Te Rhooon' (projectnummer BP.2129.R01) van 11 oktober 2021 opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau.

Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, de Handreiking Waal-/Eemhaven en de Beleidsregel.

## **Motivering besluit**

### *Industrielawaai ten gevolge van Waal-/Eemhaven*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein Waal-/Eemhaven op de woning de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB(A).

Het kosteneffectief reduceren van de geluidbelasting van industrieterrein Waal-/Eemhaven is niet mogelijk. Tijdens de sanering van het industrieterrein in de jaren '90 zijn alle kosteneffectieve maatregelen reeds getroffen. De maximale hogere waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden, zodat een hogere waarde voor de woning kan worden vastgesteld.

### *Cumulatie van geluid en gevelwering*

Voor de bepaling van de noodzakelijke geluidwering van de gevels van de woning dient naast het industrielawaai ook het nestgeluid en het verkeersgeluid door de 30 km/uur-wegen te worden beschouwd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting door de 30 km/uur-wegen op de voorgevel van de woning 55 dB bedraagt. De voorgevel heeft hierdoor een geluidwering van 22 dB nodig. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven bedraagt 52 dB(A). Voor het nestgeluid (het geluid door afgemeerde schepen in de havens van het industrieterrein) wordt hierbij 1 dB(A) opgeteld. Dit betekent dat uitgegaan moet worden van een geluidbelasting van maximaal 53 dB(A) voor de gecumuleerde geluidbelasting door het industrieterrein. De benodigde geluidwering is lager dan de minimumeis uit het Bouwbesluit 2012.

### *Beleidsregel hogere waarde*

Op grond van de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard' voldoet de ontwikkeling aan het volgende criterium voor het vaststellen van hogere waarden:

- De woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing.

## Besluit

Gelet op:

- geluidrapport 'Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Maasstraat 27 Te Rhoon' (projectnummer BP.2129.R01) van 11 oktober 2021 opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau,
- artikel 59, lid 1 Wgh en
- artikel 110a Wgh

besluiten Burgemeester en Wethouders van Albrandswaard voor het bestemmingsplan 'Maasstraat 27 Rhoon' de hogere waarde voor industrielawaai als volgt onder de volgende voorwaarden onherroepelijk vast te stellen:

1.

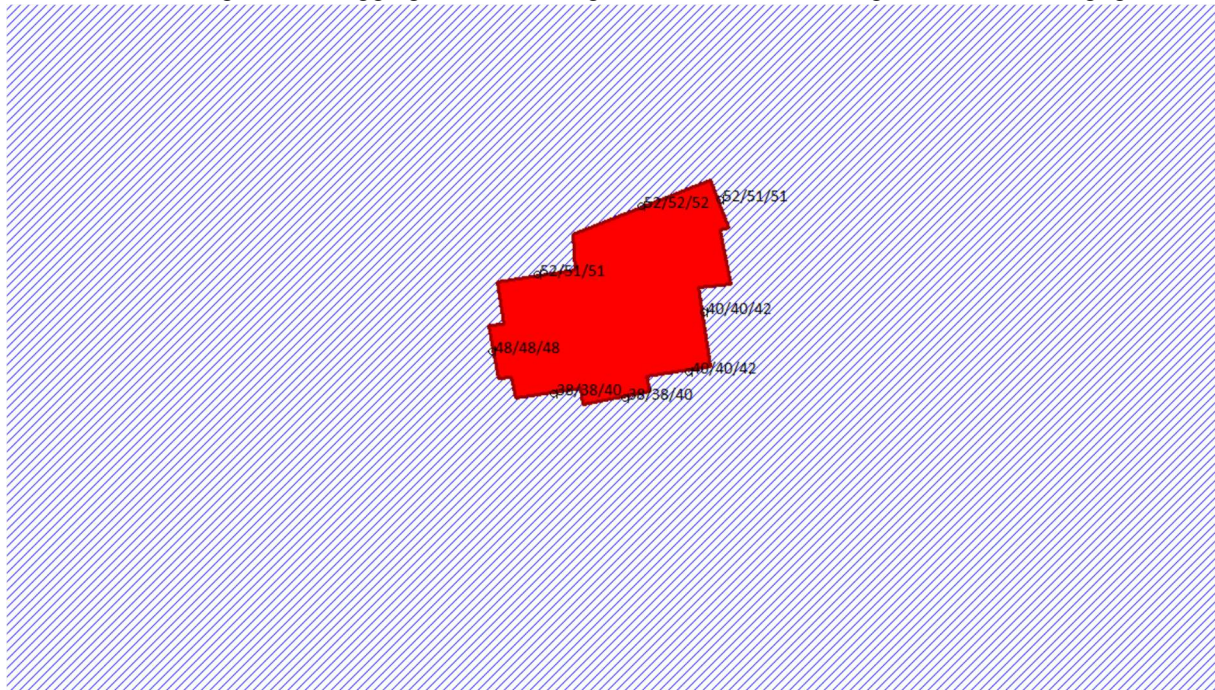
Vast te stellen hogere waarden:

Bestemming: Woning		Bron	Hogere waarde in dB(A)
Omschrijving	Aantal		
Woning	1	Industrieterrein Waal-/Eemhaven	52

2.

Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels van de woning wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting.

In artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat bij het Besluit hogere waarden een kaart hoort. In onderstaande figuur is de ligging van de woning met de betreffende hogere waarde weergegeven.





### Overige regels en wetten

Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van de ontwikkeling mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Datum besluit: 7 december 2021

het college van de gemeente Albrandswaard,  
de adjunct secretaris,      de burgemeester,



Marcel Schoonen



drs. Jolanda de Witte