



## 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 Rhoon januari 2022.pdf
2. toelichting on bp Maasstraat 27 Rhoon d.d. januari 2022.pdf
3. regels on bp Maasstraat 27 Rhoon d.d. januari 2022.pdf
4. ohwb Maasstraat 27.pdf
5. Technische vragen lid Heukels - Maasstraat 27.pdf

## CONCEPT RAADSBESLUIT

---

<b>Onderwerp:</b> bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon	<b>Gemeenteraad:</b> 9 mei 2022	<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.

---