

Toelichting Bestemmingsplan Maasstraat 27 Rhoon Gemeente Albrandswaard



NL.IMRO.0613.BPMaasstraat27-ONT1

januari 2022

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Situering	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
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
5. Juridische toelichting	21
5.1 Juridische planopzet	21
5.2 Bestemmingswijzer	21
5.3 Plantoetsing en handhaving	21
6. Uitvoering	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Planschade	22
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	23
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

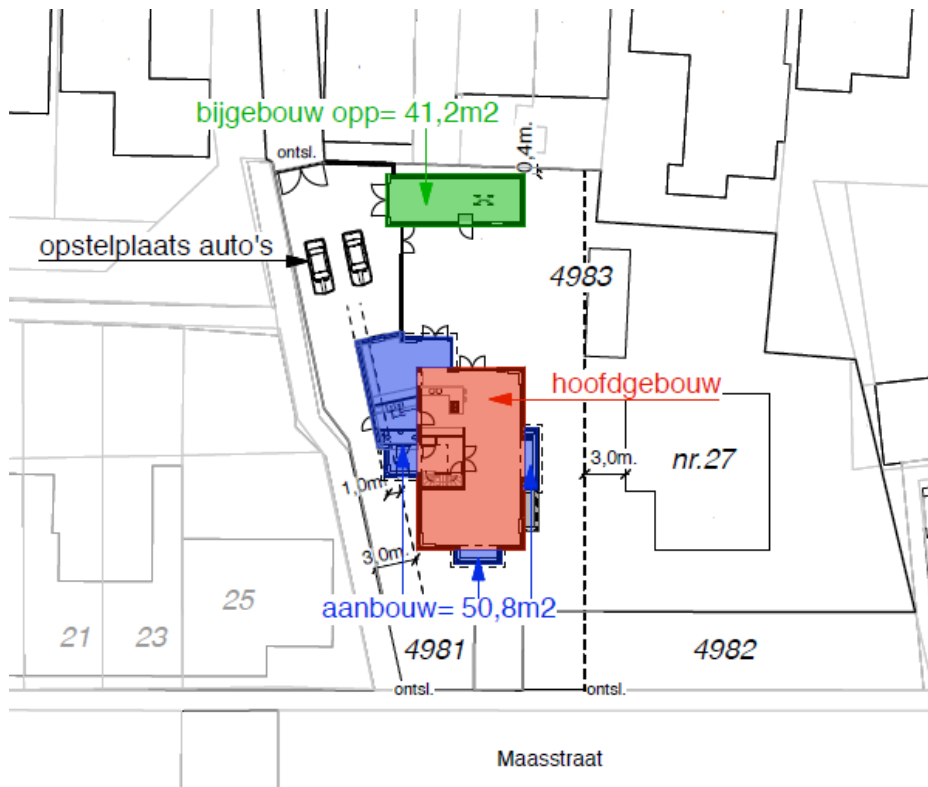
1.1 Aanleiding en doelstelling

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

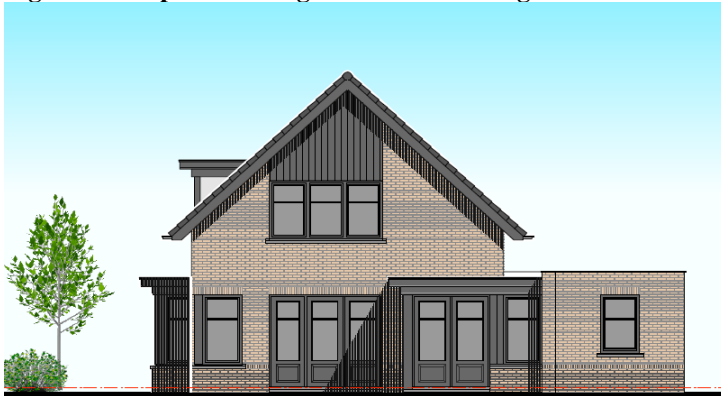
2.4 Plan

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.



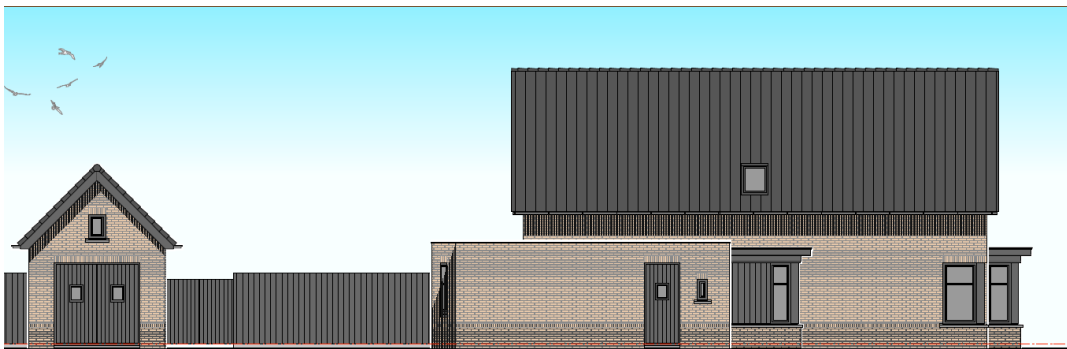
Figuur 2.4 impressie voorgevel nieuwe woning



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

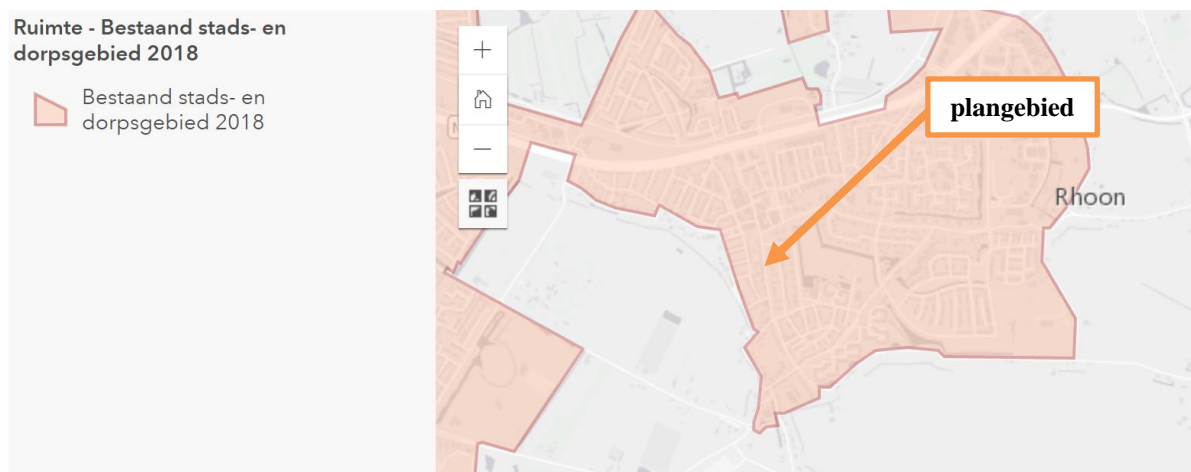
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- 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 m². 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 m². 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 m² in stedelijk gebied en 1500 m² 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 Rhooen 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

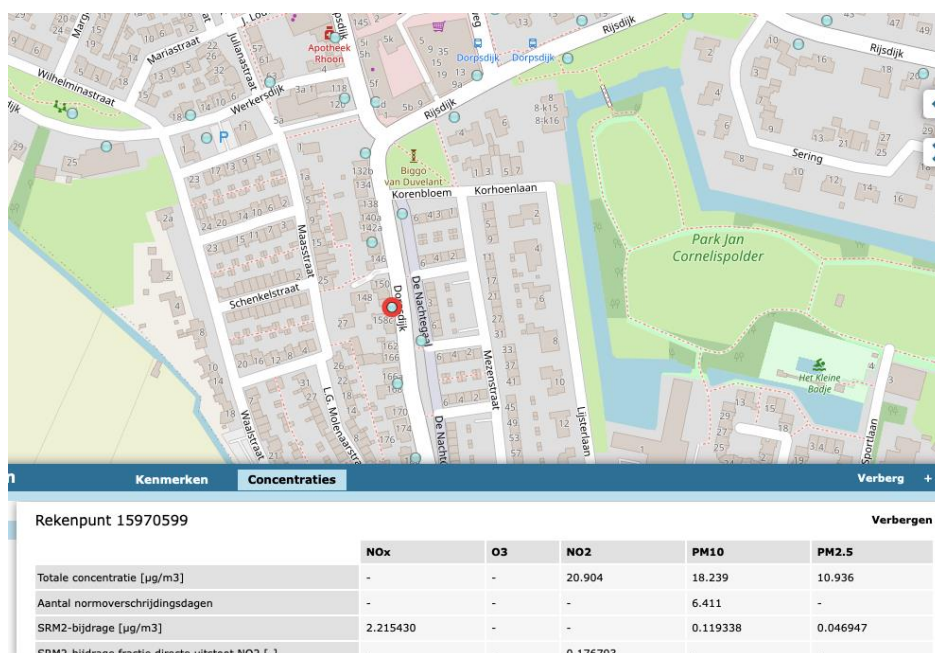
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende 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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2 en 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.