

 Gemeente Albrandswaard

 Bestemmingsplan “*Rhoon Dorp*”

 vastgesteld



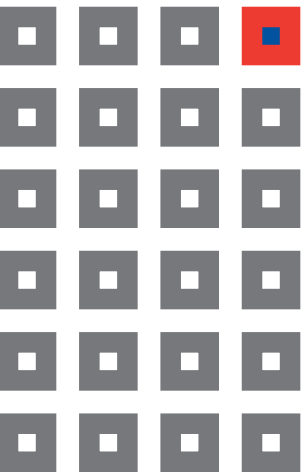
14 juli 2014



Gemeente Albrandswaard

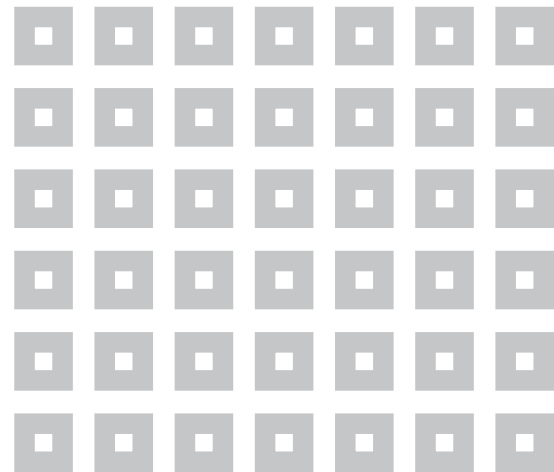
## Bestemmingsplan “*Rhoon Dorp*”

vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels



werknummer: 103.333.00

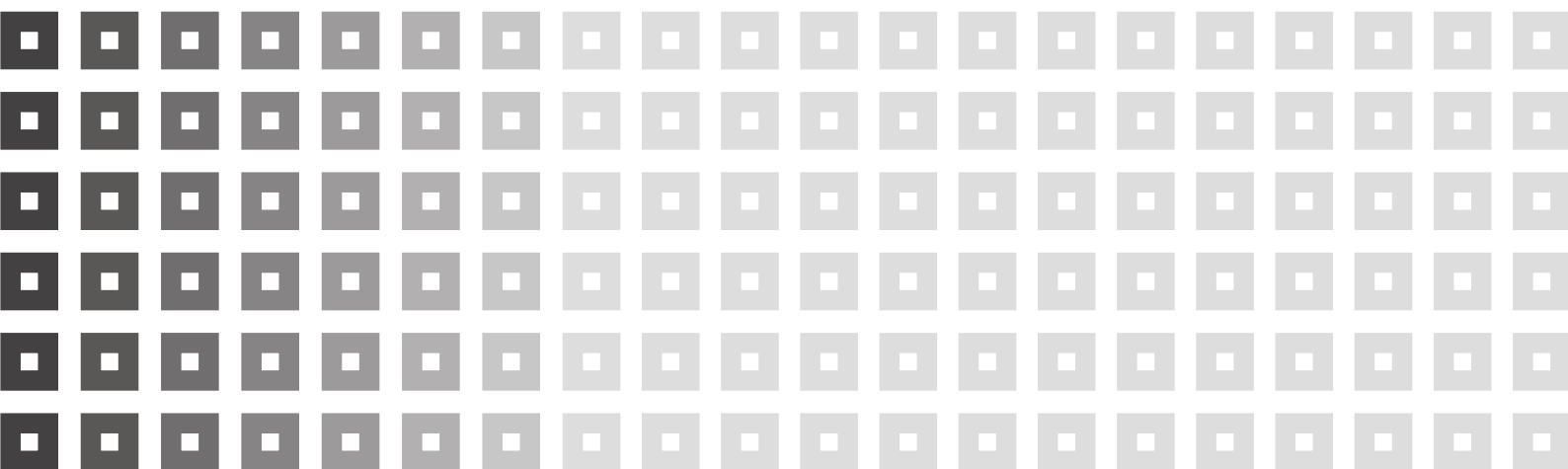
datum: 14 juli 2014

bestand: J:\103\333\00\3.Projectresultaat\d. vastgesteld

**KuiperCompagnons BV**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## **Inhoudsopgave van de toelichting**

### *Deel A Inleiding*

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                  | <b>1</b> |
| 1.1 Aanleiding en doel van het plan  | 1        |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 2        |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen     | 2        |
| 1.4 Leeswijzer                       | 2        |

### *Deel B Planbeschrijving*

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| <b>2. Planbeschrijving</b> | <b>5</b> |
| 2.1 Inleiding              | 5        |
| 2.2 Bestaande situatie     | 5        |
| 2.3 Beheer                 | 5        |
| 2.4 Ontwikkelingen         | 6        |
| 2.5 Juridische vertaling   | 14       |

### *Deel C Verantwoording*

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>3. Ruimtelijke Ordening</b> | <b>21</b> |
| 3.1 Kader                      | 21        |
| 3.3 Regionaal beleid           | 25        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid        | 26        |
| 3.5 Conclusie                  | 27        |
| <b>4. Volkshuisvesting</b>     | <b>29</b> |
| 4.1 Kader                      | 29        |
| 4.2 Onderzoek                  | 30        |
| 4.3 Conclusie                  | 31        |
| <b>5. Mobiliteit</b>           | <b>33</b> |
| 5.1 Kader                      | 33        |
| 5.2 Onderzoek                  | 34        |
| 5.3 Conclusie                  | 35        |
| <b>6. Natuur en landschap</b>  | <b>37</b> |
| 6.1 Kader                      | 37        |
| 6.2 Onderzoek                  | 39        |
| <b>7. Water</b>                | <b>41</b> |
| 7.1 Kader                      | 41        |
| 7.2 Onderzoek                  | 43        |
| 7.3 Overleg waterbeheerder     | 45        |
| 7.4 Conclusie                  | 46        |





|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Archeologie en cultuurhistorie</b> | <b>47</b> |
| 8.1      | Archeologie                           | 47        |
| 8.2      | Cultuurhistorie                       | 49        |

|          |                       |           |
|----------|-----------------------|-----------|
| <b>9</b> | <b>Milieu</b>         | <b>51</b> |
| 9.1      | Algemeen              | 51        |
| 9.2      | M.e.r.-beoordeling    | 51        |
| 9.3      | Bodemkwaliteit        | 51        |
| 9.4      | Akoestische aspecten  | 52        |
| 9.5      | Luchtkwaliteit        | 54        |
| 9.6      | Milieuzonering        | 56        |
| 9.7      | Externe veiligheid    | 58        |
| 9.8      | Overige belemmeringen | 65        |
| 9.9      | Duurzaamheid          | 65        |

#### *Deel D Uitvoerbaarheid en procedure*

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>10</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>67</b> |
| 10.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 67        |
| 10.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 67        |

|           |                   |           |
|-----------|-------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>Procedure</b>  | <b>69</b> |
| 11.1      | Vorbereidingsfase | 69        |
| 11.2      | Ontwerpfase       | 69        |
| 11.3      | Vaststellingsfase | 70        |

#### **Bijlagen**

|            |                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: | Discussienota bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2012", d.d. 17 december 2012                                                                                    |
| Bijlage 2: | Centrumbestemming - Wonen op de begane grond                                                                                                              |
| Bijlage 3: | KuiperCompagnons, <i>Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit Rijdsdijk – Rhoon</i> , werknummer: 103.022.02, d.d. 12 oktober 2012                              |
| Bijlage 4: | KuiperCompagnons, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'</i> , werknummer: 103.333.00, d.d. 6 januari 2014 |
| Bijlage 5: | KuiperCompagnons, <i>Akoestisch onderzoek Industrielawaai t.g.v. firma Zoeteman B.V. op eilandkavels</i> , kenmerk: 103.333.00, d.d. 20 december 2013     |
| Bijlage 6: | <i>Nota van Inspraak en Overleg</i> , d.d. 3 december 2013                                                                                                |
| Bijlage 7: | <i>Nota zienswijzen en staat van wijzigingen</i>                                                                                                          |







*Afbeelding 1: Globale ligging plangebied*

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel van het plan

#### *Aanleiding*

Binnen de kern Rhoon hebben zich sinds de vaststelling van voorgaande bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) een aantal ontwikkelingswensen voorgedaan. De vigerende bestemmingsplannen laten deze ontwikkelingsmogelijkheden niet rechtstreeks toe. Daarnaast is de gemeente Albrandswaard voornemens het bestemmingsplan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar voornemens regelmatig te actualiseren. Deze actualisatie zorgt ervoor dat wenselijke (ruimtelijke) ontwikkelingen mee kunnen worden genomen, zonder dat daar een aparte procedure voor doorlopen wordt. Ook is de plangrens van het bestemmingsplan verruimd. Door de verruiming van de plangrens vallen ook de woonwijk 'Essendael' en 'Overhoeken III' binnen het plangebied. Als laatste is ook sprake van herzieningen op een aantal onderdelen.

#### *Doel*

Met het opstellen van het bestemmingsplan worden de volgende doeleinden nagestreefd:

1. Het bieden van een actueel juridisch planologisch kader voor meerdere bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3);
2. Het repareren van de onthouding van goedkeuring aan het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat, waarbij de uitspraak van de Raad van State van 4 augustus 2010 in ogenschouw wordt genomen;
3. Gewenste (nieuwe) ontwikkelingen voorzien van een actueel juridisch kader.

#### *Ad. 1*

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bestaat er voor gemeenten een verplichting om voor het grondgebied geldende bestemmingsplannen per 1 juli 2013 actueel te maken. Dat wil zeggen dat bestemmingsplannen, gerekend vanaf het moment van vaststelling, niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Indien er wel sprake is van een ouder bestemmingsplan, dan kan de gemeente geen leges heffen voor diensten die te maken hebben met het bestemmingsplan, bijvoorbeeld voor de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

De op dit moment voor het plangebied geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) zijn actueel in de zin van de genoemde wetgeving. De gemeente Albrandswaard streeft er echter naar om haar bestemmingsplannen binnen een kortere termijn dan de wettelijke 10 jaar te actualiseren. De gemeente is voornemens om haar bestemmingsplannen regelmatig te herzien. Op die manier is er sprake van een actueel juridisch-planologisch toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Daarnaast kunnen door burgers gewenste ontwikkelingen meegenomen worden in die actualisatie. Deze jaarlijkse actualisatie scheelt juridische procedures en dus tijd en kosten. Het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" wordt in het kader van de actualisatie opgesteld. Een voorbeeld van deze actualisatie is het toevoegen van een bed-and-breakfastregeling.

#### *Ad. 2*

Het voorheen vigerende bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" is door de raad vastgesteld op 26 januari 2009 en is door gedeputeerde staten goedgekeurd op 22 september 2009. Tegen het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep was ingesteld tegen de bestemming van de gronden gelegen tussen de Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat. De desbetreffende gronden hadden een bestemming "Centrum, uit te werken - CU" op grond waarvan de bebouwing ter plaatse 15 meter hoog kon worden. Het beroep richtte zich tegen de genoemde bouwhoogte. Appellant vreesde dat zijn woning daardoor geheel zou worden ingebouwd.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 augustus 2010 uitspraak gedaan. De Afdeling heeft in die uitspraak overwogen dat na uitwerking van het plan tegen drie zijden van de woning van appellant bebouwing aangebouwd kon worden, omdat in het plan geen minimale afstand is opgenomen die tussen de woning van appellant en de nieuwbouw moest worden aangehouden. Ook is in het plan niet voorzien in een regeling waarmee de negatieve gevolgen van de nieuwbouw voor appellant kunnen worden beperkt. Voorts heeft de Afdeling overwogen dat geen onderzoek was gedaan naar de gevolgen van de nieuwbouw. Hierdoor zijn de ernstige gevolgen voor het woongenot van appellant als gevolg van de hoogte en de in de nabijheid toegestane bebouwing niet uitgesloten. Gezien het voorgaande, heeft de Afdeling aan het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat goedkeuring onthouden. Als gevolg van de onthouding van goedkeuring is voor het desbetreffende plandeel het bestemmingsplan "Plan Dorp" blijven vigeren.

Het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat maakt deel uit van het centrum van Rhoon. Voor de bestemmingen van het centrum wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de feitelijke situatie. Dat geldt dus ook voor het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat. De mogelijkheden die de uit te werken bestemming "Centrum, uit te werken - CU" voor het plandeel bood, zijn opgenomen in een daar aanwezige wetgevingzone / wijzigingsgebied.

#### Ad. 3

Dit bestemmingsplan plan maakt ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen een aantal ontwikkelingen mogelijk en biedt een juridisch-planologisch kader voor de desbetreffende ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen komen in paragraaf 2.4 aan de orde.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Rhoon Dorp" heeft betrekking op de kern Rhoon, de bedrijventerreinen Binnenbaan, Overhoeken I, II en III en de woonwijk Essendael. De plangrens is afgestemd op de plangrenzen voor het bestemmingsplan 'Buytenland', het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Poortugaal', en het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" is de plangrens verruimd. Een verruiming van de plangrenzen betekent dat Overhoeken III en Essendael bij dit bestemmingsplan zijn betrokken (afbeelding 1).

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

|    | Naam                                                        | vaststelling raad | goedkeuring GS    |
|----|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. | Rhoon-Dorp                                                  | 26 januari 2009   | 22 september 2009 |
| 2. | Essendael                                                   | 13 maart 2006     | 19 september 2006 |
| 3. | Essendael – herziening Tijsjesdijk                          | 30 oktober 2012   | -                 |
| 4. | Uitwerkingsplan "10 woningen Julianadriehoek"               | 26 januari 2009   | -                 |
| 5. | Wijzigingsplan "16 appartementen Dorpsdijk – Zantelweg"     | 26 januari 2009   | -                 |
| 6. | Uitwerkings- en wijzigingsplan "Overhoeken III fase B en C" | 1 juli 2008       | -                 |

### 1.4 Leeswijzer

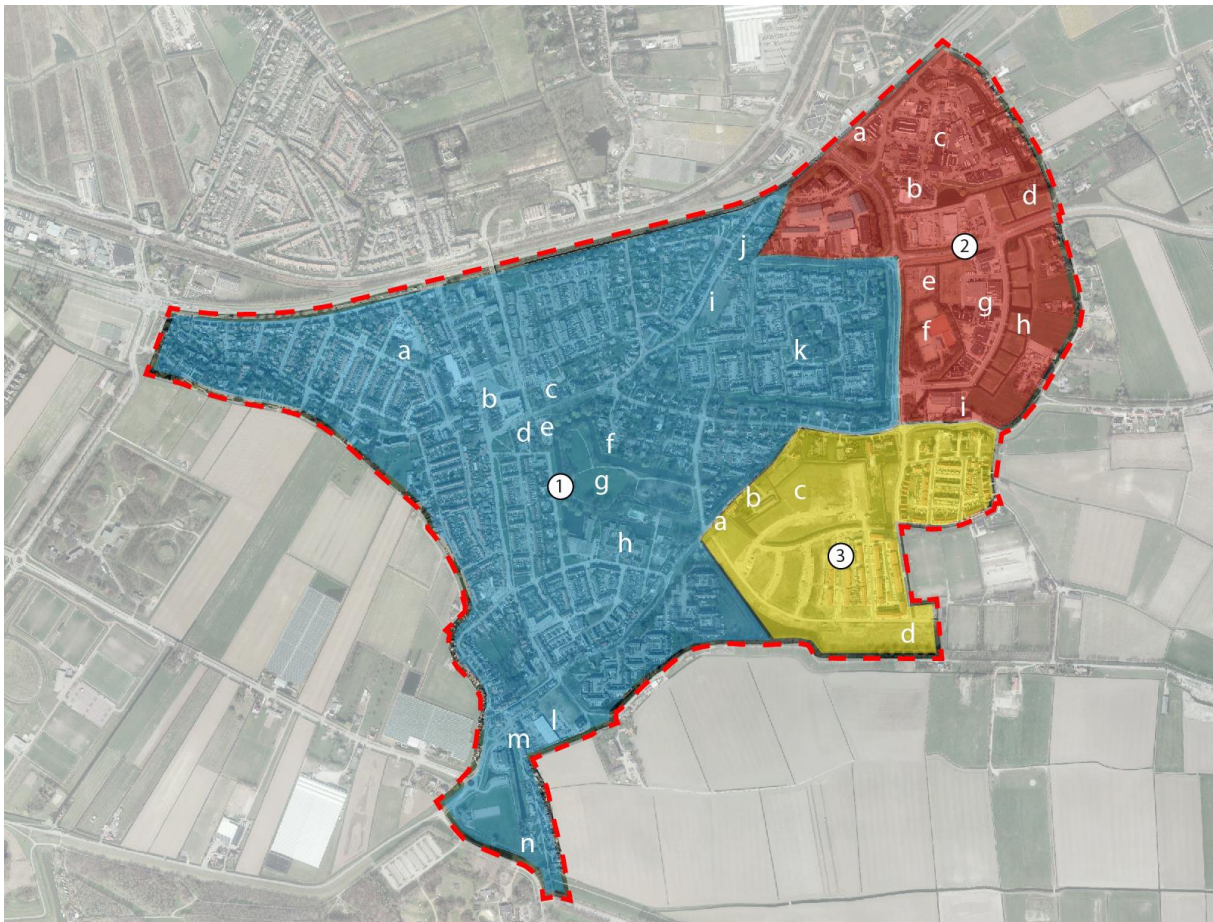
Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en

landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, ten slotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.









Afbeelding 2: globale ligging deelgebieden en ontwikkelingen

|    | Bestaande situatie (paragraaf 2.2)  |     | Gewenste ontwikkeling (paragraaf 2.4)     |
|----|-------------------------------------|-----|-------------------------------------------|
| 1. | Rhoon Dorp                          | 1a. | Julianadriehoek                           |
|    |                                     | 1b. | Rhoon Centrum                             |
|    |                                     | 1c. | Rijsdijk 15 – 17                          |
|    |                                     | 1d. | Rijsdijk 4                                |
|    |                                     | 1e. | Rijsdijk 8                                |
|    |                                     | 1f. | Sering 6 en 10                            |
|    |                                     | 1g. | Parkvisie                                 |
|    |                                     | 1h. | Klepperwei                                |
|    |                                     | 1i. | Kleidijk 28 – 66                          |
|    |                                     | 1j. | Kleidijk 78                               |
|    |                                     | 1k. | Ghijsseland 259                           |
|    |                                     | 1l. | Havendam 3                                |
|    |                                     | 1m. | Woningbouw 't Spui (voormalig Ringelberg) |
|    |                                     | 1n. | Havendam 14                               |
| 2. | Binnenbaan, Overhoeken I, II en III | 2a. | Shell tankstation, Groene Kruisweg        |
|    |                                     | 2b. | Zoutopslag – Ambachtsstraat 2             |
|    |                                     | 2c. | Overhoeken I en II                        |
|    |                                     | 2d. | Achterdijk 13b                            |
|    |                                     | 2e. | Volkstuinen                               |
|    |                                     | 2f. | Tennispark                                |
|    |                                     | 2g. | Overhoeken III                            |
|    |                                     | 2h. | Eilandkavels                              |
|    |                                     | 2i. | Visie Rijsdijk                            |
| 3. | Essendael                           | 3a. | Tijsjesdijk 6                             |
|    |                                     | 3b. | Tijsjesdijk 8                             |
|    |                                     | 3c. | Essendael                                 |
|    |                                     | 3d. | Verpleeghuis Rhooon                       |

## **2. Planbeschrijving**

### **2.1 Inleiding**

In beginsel is in het bestemmingsplan “Rhoon Dorp 2012” de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan “Rhoon-Dorp” overgenomen. Voor een aantal locaties is het bestemmingsplan “Rhoon-Dorp” echter niet meer actueel, omdat op die locaties ontwikkelingen hebben plaatsgevonden of zijn voorzien, die niet in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsregeling. Tevens is sprake van overige aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Rhoon-Dorp”, waaronder de aanpassingen die het gevolg zijn van nieuwe wetgeving.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van de verschillende deelgebieden. In de hiernaast weergegeven afbeelding (afbeelding 2) zijn de verschillende deelgebieden weergegeven. In de daaronder weergegeven tabel is per deelgebied aangegeven hoe het bestaande deelgebied heet en wat de eventueel bijbehorende ontwikkeling(en) zijn/is. De nummers behorende bij de bestaande situatie en eventueel bijbehorende ontwikkelingen corresponderen met de nummers en letters zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.4.

### **2.2 Bestaande situatie**

De hieronder beschreven bestaande situatie van de verschillende deelgebieden correspondeert met de in afbeelding 2 opgenomen nummering.

#### *1. Rhoon Dorp*

Dit deelgebied betreft overwegend een woongebied. Het woongebied 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. Verder bevinden zich in het plangebied het centrum van Rhoon (met uitzondering van Dorpsdijk 10) met het nabij gelegen park. 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.

#### *2. De Binnenbaan, Overhoeken I, II en III*

Naast woonbebouwing zijn er vier bedrijventerreinen gelegen in de kern Rhoon, te weten De Binnenbaan en De Overhoeken I, II en III. Binnen dit deelgebied bevindt zich ook een sportpark en een volkstuintencomplex. Als laatste maakt ook de historische boerderij en manege aan de Rijdsdijk deel uit van dit deelgebied.

#### *3. Essendael*

Het laatste deelgebied betreft Essendael: een deels gerealiseerde woonwijk. Het gerealiseerde gedeelte ligt aan de (noord)oostzijde van dit plangebied. Aan de zuid- en oostzijde grenst het deelgebied aan het landschapspark Buitenland, aan de noord en westzijde aan de kern van Rhoon. Het westelijke gedeelte van Essendael moet nog worden gerealiseerd.

### **2.3 Beheer**

Het bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in een beheerregeling. Dat wil zeggen dat alle bestaande functies (woningen, bedrijven, kantoren, centrumfuncties etc) volgens de vigerende situatie zijn ingetekend. Daar waar deze (negatief) afwijken met de bestaande situatie, is een wijziging doorgevoerd. Voor zover nagegaan is geen sprake van illegale situaties.

Bestaande bouw- en goothoogtes worden gehandhaafd. Voor de bebouwingsmogelijkheden is zoveel mogelijk uitgegaan van de vigerende situatie (vigerende bestemmingsplannen danwel verleende afwijkingen) tenzij deze als een ontwikkeling is meegenomen in dit bestemmingsplan. Feitelijk betekent dit dat het bestemmingsplan alle eigenaren de mogelijkheid biedt het huidige gebruik voor te zetten.

## 2.4 Ontwikkelingen

Voordat dit bestemmingsplan is opgesteld, is eind 2012 een discussienota<sup>1</sup> opgesteld (bijlage 1) voor de kern Rhoon Dorp. In deze discussienota zijn de deelgebieden 'Binnenbaan, Overhoeken I, II en III' en 'Essendael' nog niet meegenomen. In onderstaande paragrafen zijn per deelgebied de ontwikkelingen/nieuwe situaties beschreven.

### 2.4.1 Rhoon Dorp

De hierna beschreven (kleinschalige) ontwikkelingen zijn nieuw ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. De onderstaande ontwikkelingen gelden enkel voor het deelgebied Rhoon Dorp. Voor de locatie van onderstaande nummers met volglletters verwijzen wij u naar afbeelding 2.

#### 1a. Julianadriehoek

De zogenoemde Juliandriehoek kent verschillende functies. Het noorden bestaat uit 10 woningen en aan de Beatrixstraat bevinden zich twee maatschappelijke functies: een basisschool en een gymzaal ('t Centrum). Gezien de ligging van de Julianadriehoek nabij het centrum is het gewenst de Julianadriehoek meer bij het centrum te betrekken. Ook de gemeentelijke structuurvisie ( paragraaf 3.4) spreekt over het investeren in een duurzame, dorpse en chique uitstraling. Voor de gymzaal is een wetgevingszone / wijzigingsgebied opgenomen. Naast de nu al aanwezige maatschappelijke functies zijn dan onder andere ook detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening en wonen mogelijk. Detailhandel is alleen mogelijk mits deze een bijdrage kan leveren aan een versterking van het nabijgelegen centrum. Ook ondergeschikte horeca en een ondergeschikte (indoor) sportvoorziening (gymzaal) behoort tot de toekomstige mogelijkheden.

#### 1b. Rhoon Centrum

In het voorgaande bestemmingsplan is voor het gehele centrum een globale bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen (deels nader uit te werken). Dit verplichtte het college er toe om binnen 10 jaar te komen tot realisatie van het centrumplan. In het voorgaande bestemmingsplan zijn grote delen van het centrum om die reden wegbestemd met als achterliggende strategie dat de gemeente uiteindelijk – indien marktpartijen niet tijdig tot ontwikkeling komen - zelf tot realisatie dient over te gaan (onteigening). Deze ontwikkelingsstrategie is onder de huidige marktomstandigheden niet meer realistisch. De huidige opstelling van de gemeente is het initiatief over te laten aan de markt, maar de regie zelf in handen te blijven houden. De uitvoerende rol ligt in deze bij de initiatiefnemer. In aansluiting op deze nieuwe rol van de gemeente is het wenselijk ook het bestemmingsplanmethodiek hierop af te stemmen.

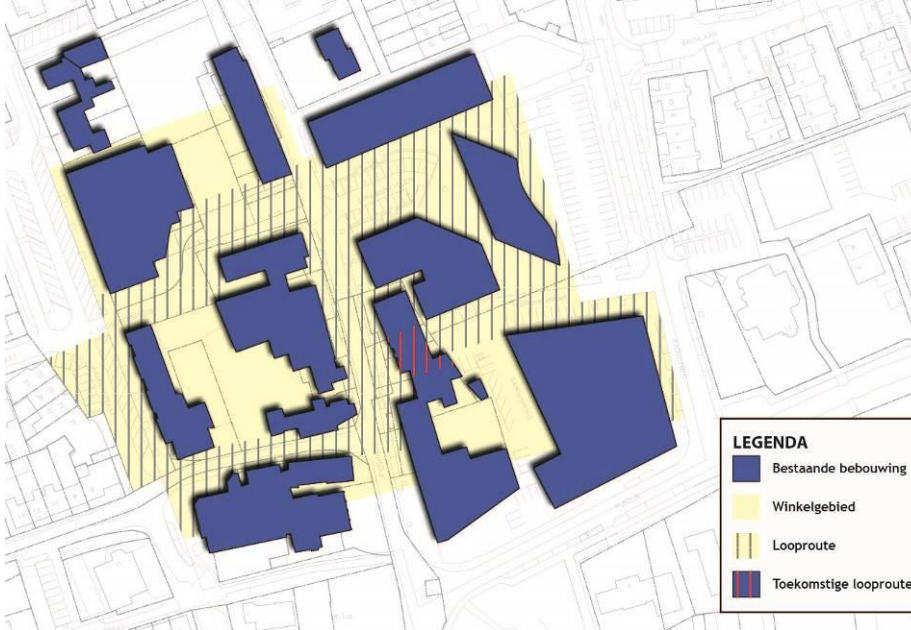
Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de bestaande situatie is bestemd. Daarnaast maakt een opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied het mogelijk toekomstige ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Het toetsingskader voor de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is zoveel mogelijk gebaseerd op het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.

Daarnaast is het ontwikkelingskader uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' op een aantal onderdelen nog aan te vullen. Deze aanvulling is wenselijk in verband met ontwikkelingen die zich sinds 2009 in

---

<sup>1</sup> Discussienota bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2012", d.d. 17 december 2012

het centrum hebben voorgedaan. In de volgende tabel zijn de ontwikkelingen, die van toepassing op het centrum van Rhoon, nader beschreven.

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Versterking looproutes centrum</i></p>          | <p>Voor een sterke ontwikkeling van het centrum is het belangrijk een logische looproute voor winkelend publiek te realiseren (afbeelding 3). In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorrang geeft aan de vestiging van detailhandel, liggend aan de looproute. Detailhandel buiten de looproute is alleen mogelijk onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat de vestiging op andere wijze meerwaarde heeft voor het centrum. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld een bijzondere winkelformule zijn.</p>  <p><b>LEGENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestaande bebouwing</li> <li>Winkelgebied</li> <li>Looproute</li> <li>Toekomstige looproute</li> </ul> <p><i>Afbeelding 3: Looproutes Centrum Rhoon</i></p> |
| <p><i>Locatie Cense</i></p>                           | <p>Het bouwvlak uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' is getekend op basis van een eerder ingediend bouwplan dat niet tot realisatie is gekomen. Inmiddels is geen sprake meer van een bouwplan. Omdat een bouwplan ontbreekt, zal de bestaande situatie worden bestemd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>Uitbreiden parkeermogelijkheden Centrum</i></p> | <p>Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het parkeren volgens het voorgestelde scenario 'midden' op te lossen. Het scenario 'midden' is op 2 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat het bestaande groen langs Korhoenlaan wordt benut voor 11 (lang)parkeerplaatsen. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Korhoenlaan zijn rechtstreeks bestemd. Daarnaast is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad een nieuwe inrichtingstekening vastgesteld. Op deze inrichtingstekening zijn drie locaties aangewezen waar in de toekomst meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.</p>                                                                                                                                                                              |
| <p><i>Louwerensplein</i></p>                          | <p>Op 10 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de nieuwe inrichtingstekening van het Louwerensplein vastgesteld. Deze inrichtingstekening gaat onder andere in op de nieuwe situatie van Greveling en maakt het mogelijk meer parkeerplaatsen te realiseren op het Louwerensplein. In de huidige situatie is sprake van 8 parkeerplaatsen, daar waar dit in de toekomst 20 parkeerplaatsen bedragen. Deze toename aan parkeerplaatsen gaat ten kosten van een gedeelte van het pand aan de Dorpsdijk 106. Doordat meer parkeerplaatsen ter beschikking komen, wordt het</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>bestaande parkeertekort aan het Louwerensplein teruggebracht. Afbeelding 4 geeft een overzicht van de optimalisatie van het Louwerensplein, inclusief de 20 parkeerplaatsen.</p>  <p><i>Afbeelding 4: uitsnede inrichtingstekening optimalisatie Louwerensplein</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Dorpsdijk 120</i>     | <p>De garage van Palsgraaf is bestemd volgens de huidige situatie (inclusief nieuwe overkapping). Omdat volgens de huidige situatie is bestemd is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Omdat aan de uitspraak van de Raad van State is voldaan, bedraagt de toegestane hoogte niet meer dan 7 meter en vindt geen aantasting van de privacy plaats. In de opgenomen wetgevingszone / wijzigingsgebied is opgenomen dat bij toepassing daarvan, geen sprake mag zijn van aantasting van de privacy. Doordat deze regeling is opgenomen, is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State.</p> |
| <i>Dorpsdijk 116/118</i> | <p>De (voormalige) boerderij het aan de Dorpsdijk 116/118 wordt zeer geschikt geacht om met horeca in te vullen ter verlevendiging van het centrum. De aanduiding 'horeca' is opgenomen in aanvulling op de aanwezige bestemming 'dienstverlening'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Algemeen</i>          | <p>Voor alle panden die in de bestaande situatie een centrumfunctie hebben (geen wonen op de begane grond) en die behoren tot het centrumgebied is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– detailhandel, uitsluitend op de begane grond;</li> <li>– dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;</li> <li>– horecabedrijven uit categorie 2 t/m 4, uitsluitend op de begane grond;</li> <li>– wonen vanaf de eerste verdieping, met uitzondering van bestaande woningen;</li> <li>– kantoren.</li> </ul>   |

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen, is ook een wetgevingszone / wijzigingsgebied voor het centrum opgenomen. Deze wetgevingszone / wijzigingsgebied maakt het mogelijk de onder de wetgevingszone / wijzigingsgebied liggende bestemmingen te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen'. Randvoorwaarden daarbij zijn onder andere dat het dorpse karakter behouden moet blijven en er een relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren.

Om de levendigheid in het centrum te houden worden bij voorkeur geen woonfuncties op de begane grond toegestaan. Bestaande woonfuncties (bijlage 2) mogen wel behouden blijven mede om eventuele leegstand te voorkomen. Daarnaast wordt gestimuleerd om het centrum zijn levendigheid te laten behouden.

#### *1c. Rijsdijk 15 - 17*

De locatie Rijsdijk 15 en 17 heeft in het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming zal in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2012" blijven gehandhaafd. Op het westelijk deel van het perceel (Rijsdijk 15) is een tandartsenpraktijk met bovenwoning gerealiseerd. Deze woning past echter niet in de vigerende maatschappelijke bestemming. Derhalve krijgt dit deel van het perceel een toegevoegde aanduiding voor "Wonen". Op het oostelijk deel van het perceel is nog geen bebouwing gerealiseerd. Op grond van de vigerende bestemming zijn daar drie wooneenheden toegestaan. Dit aantal van drie wooneenheden is verlaagd naar twee wooneenheden, nu het op het westelijk deel van het perceel al één wooneenheid is gerealiseerd.

#### *1d. Rijsdijk 4*

In het voorgaande bestemmingsplan is deze locatie aangewezen als een maatschappelijk bestemming. Deze maatschappelijke bestemming zal in dit bestemmingplan worden gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast zijn goot- en bouwhoogte en het bouwvlak aangepast.

#### *1e. Rijsdijk 8*

Aan Rijsdijk 8 is een zorgvilla gerealiseerd. In het voorgaande bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming voor maatschappelijke doeleinden waarbij bebouwing is toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Echter, de gerealiseerde bebouwing ten behoeve van de zorgvilla heeft feitelijk een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter. In dit bestemmingsplan zijn de juiste goot- en bouwhoogte opgenomen.

#### *1f. Sering 6 en 10*

Medewerking is verleend aan de ingediende bouwplannen voor uitbreiding van de hoofdgebouwen. Dit betekent dat de bouwvlakken aan de achterzijde van de percelen zijn verruimd. De verruiming heeft geen negatieve effecten op de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van de omgeving.

#### *1g. Parkvisie*

Voor het parkgedeelte in Rhoon zal een parkvisie worden opgesteld. Doel van deze visie is om een herstructurering en een kwaliteitsverbetering van het huidige park mogelijk te maken. De herstructurering heeft betrekking op het gehele parkgedeelte, de omliggende vrijstaande bungalows, het Groene Kruisgebouw en de sporthal. Ook wordt het verzorgingstehuis de Klepperwei en de basisschool De Wegwijzer in de visie meegenomen. In het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" is aan het huidige parkgebied een ruime recreatieve bestemming toegekend. Daarbij zijn mogelijkheden geboden om bijvoorbeeld een muziekvoorziening te realiseren. Aangezien de waterberging in het park een belangrijk aspect is, is grootschalige bebouwing ter plaatse niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.

#### *1h. Klepperwei*

Het verzorgingstehuis Klepperwei heeft in het bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" een bestemming voor uit te werken maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming was opgenomen, gezien het voornemen van het verzorgingstehuis om zich op een andere locatie te vestigen (zie ook 3b). Daarbij was de voorwaarde dat sprake moest zijn van een integrale gefaseerde ontwikkeling van het gebied Twee en Vierspan, basisschool De Wegwijzer, de gymzaal en het verzorgingstehuis Klepperwei, waarbij de ontwikkeling van de Klepperwei aan moest kunnen sluiten op de overige fasen. Voor de huidige locatie van het verzorgingstehuis is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen conform de feitelijke situatie.

Ook voor basisschool De Wegwijzer wordt gezocht naar een andere locatie. Deze locatie is nog niet gevonden. Zoals in het geldende bestemmingsplan al het geval was, heeft deze locatie een maatschappelijke bestemming met een wetgevingzone / wijzigingsgebied ten behoeve van het wijzigen van die bestemming in - onder meer - "Wonen" en "Maatschappelijk". Deze bestemming en bijbehorende wetgevingzone / wijzigingsgebied zijn behouden.

#### *1I. Kleidijk 28 – 66*

In het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' uit 2009 had deze locatie een uit te werken woonbestemming voor maximaal 26 woningen. Van de uitwerkingsplicht is inmiddels gebruik gemaakt en de uitwerking is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit uitwerkingsplan gaat net als het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' uit 2009 uit van 26 woningen in een hofvorm.

#### *1J. Kleidijk 78*

Bij deze woning vindt zowel aan de voor- als achterzijde een uitbreiding plaats. De uitbreiding levert stedenbouwkundig geen problemen op. Deze uitbreiding maakt het mogelijk om ouderen in een deel van het huis te huisvesten. Op deze locatie is geen sprake van een woningsplitsing, maar van begeleid wonen.

#### *1K. Ghijsseland 259*

Op deze gronden is een kinderdagverblijf aanwezig. In het bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" was een uit te werken bestemming voor wonen opgenomen. Deze uit te werken bestemming maakte het mogelijk het kinderdagverblijf te slopen. In plaats van het kinderdagverblijf zouden vier woningen mogelijk zijn. In dit bestemmingsplan is de uit te werken bestemming omgezet naar een directe bestemming voor wonen. Een ruim bouwvlak is opgenomen om flexibiliteit te bieden voor de toekomstige zeven woningen. De woningen mogen maximaal twee lagen met een kap hoog zijn.

#### *1L. Havendam 3*

In het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' is een kantoorbestemming opgenomen. Van de functie van kantoor is in de huidige situatie geen sprake meer. Sprake is van een zorgfunctie ten behoeve van de opvang van patiënten uit het ziekenhuis die naar wonen worden begeleid. Een maatschappelijke bestemming met een bijbehorende aanduiding is hier meer op zijn plaats. De voorgenomen ontwikkeling is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.

#### *1M. Woningbouw 't Spui (voormalig Ringelberg)*

Voor 't Spui is de vigerende situatie bestemd, met uitzondering van het voorheen bestemde water. De tuinbestemming is in de plaats van de waterbestemming gekomen. Daarnaast is een wetgevingzone / wijzigingsgebied opgenomen. Deze wetgevingzone / wijzigingsgebied maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders goedkeuring verlenen aan een andere stedenbouwkundige invulling. Het aantal woningen mag daarbij niet meer dan 50 bedragen. Dit aantal van 50 woningen is minder dan was toegestaan in het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp". Ook dient de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals benoemd in de structuurvisie, zo goed als mogelijk behouden te blijven en/of te worden versterkt. Indien zorgwoningen op deze locatie worden voorzien, dan is de bouw van in totaal 75 woningen toegestaan. Deze verhoging van het aantal woningen heeft te maken met het feit dat zorgwoningen een minder groot oppervlak beslaan. Wel dient bij de wijziging aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan. Naast de eerder genoemde ruimtelijke kwaliteit dient ook te worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen zoals opgenomen in het CROW zodat parkeren voor omwonenden niet tot overlast lijdt.

#### *1N. Havendam 14*

De voormalige woning op deze locatie wordt niet teruggebouwd. De locatie heeft een tuinbestemming gekregen, waarmee is aangesloten op de aangrenzende bestemming. De in het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' aanwezige wetgevingzone / wijzigingsgebied is wel gehandhaafd. Deze wetgevingzone / wijzigingsgebied



maakt het mogelijk, na goedkeuring van burgemeester en wethouders, drie vrijstaande woningen bouwen of het oude havengebied te herontwikkelen door de waterverbinding naar de zuidelijk liggende jachthaven door te trekken. Deze wijzigingen zijn alleen mogelijk wanneer de functies van woonboten zijn beëindigd. De voorgenomen ontwikkeling is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.

#### **2.4.2 Binnenbaan, Overhoeken I, II en III**

Onderstaande ontwikkelingen komen overeen met de op afbeelding 2 weergegeven nummers en volglitters.

##### *2a. Shell tankstation, Groene Kruisweg*

Voor het Shell tankstation aan de Groene Kruisweg is een nieuw bouwplan ontwikkeld. Aan dit bouwplan is medewerking verleend. Het bouwplan is mede gezien het voorgaande ingepast in het bestemmingsplan "Rhoon Dorp".

##### *2b Zoutopslag – Ambachtsstraat 2*

De bebouwing ten behoeve van de zoutopslag wordt uitgebreid. Om dit mogelijk te maken is het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming in dit bestemmingsplan verruimd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'.

##### *2c. Overhoeken I en II*

Onder de vigeur van het geldende bestemmingsplan was het streven om het bedrijventerrein de Overhoeken I en II te revitaliseren. Ook op grond van het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp' is sprake van een dergelijk streven. Van belang is dat er voor deze locatie een kwaliteitsimpuls ontwikkeld wordt. Om het bestaande rommelige straatbeeld te verbeteren zal er op de lange termijn eventueel een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Voor de locatie geldt in ieder geval dat, zoals ook onder het geldende bestemmingsplan het geval was, de bestaande bedrijven gehandhaafd zullen worden. Uitbreiden van bestaande bedrijven is weer beperkt. Bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.2 zijn toegelaten. Daarnaast maakt een algemene wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om een bedrijfsbestemming te wijzigingen naar een verkeers- en verblijfsbestemming. Deze wijziging dient ter bevordering van de betere bereikbaarheid van Overhoeken waarmee ook de overlast voor omwonenden wordt beperkt.

##### *2d. Achterdijk 13b*

Voor de locatie Achterdijk 13b is in het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" de bestemming "Wonen" opgenomen. Deze bouw mogelijkheden zijn nog niet benut. De bouwvlakken binnen de bestemming zijn verruimd. Deze verruiming speelt in op de vraag naar grotere woningen op een dergelijke locatie. Ruimere bouw mogelijkheden leveren stedenbouwkundig gezien geen belemmering op voor de omgeving.

##### *2e. Volkstuinen*

De volkstuinen zijn in de huidige situatie al aanwezig. In het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' was echter nog geen regeling opgenomen voor deze volkstuinen.

##### *2f. Tennispark*

Het tennispark 'LTC Rhoon' ligt aan de Rivierweg. In het voorgaande bestemmingsplan is deze locatie als 'Recreatie' bestemd. In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Sport' opgenomen in plaats van de bestemming 'Recreatie'. Doordat de bestemming 'Sport' is opgenomen zijn specifieke regels gesteld voor het tennispark.

##### *2g. Overhoeken III*

Deze locatie is bestemd conform de feitelijke situatie. De locatie is sinds dat het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' uit 2009 is vastgesteld bebouwd. Dat betekent dat een aantal bouwvlakken zijn aangepast op de gerealiseerde gevels van gebouwen. Ook is een kantoorfunctie gerealiseerd, waarvoor in dit bestemmingsplan een regeling is

opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een zelfstandige kantoorruimte tot een oppervlak van maximaal 750 m<sup>2</sup> toegestaan. Als laatste is een niet benutte kantoorfunctie geschrapt, mede om te voorkomen dat teveel mogelijkheden ontstaan voor nieuwe kantoren.

#### *2h. Eilandkavels*

Op deze eilanden waren bedrijven met op ieder eiland maximaal één bedrijfswoning gepland. Gezien een gewijzigde situatie in de markt blijkt het lastig deze eilanden met zijn huidige bestemming te verkopen. Een wijziging naar een gemengde bestemming biedt meer flexibiliteit. De flexibiliteit moet leiden tot een betere verkoopbaarheid van de eilanden.

De gemengde bestemming staat onder andere de functies, maatschappelijk, wonen, bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2, wonen, dienstverlening en cultuur en ontspanning toe. De maatschappelijke functie is aanvullende op de voorgaande bestemmingsregeling. Daarnaast is het mogelijk meer woningen toe te staan. Het bouwvlak mag ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" nog steeds maar voor 50% worden bebouwd. Dit percentage van 50% is opgenomen voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Overigens kan na afwijking ook een bedrijf uit de milieucategorie 3.1 worden toegestaan. Deze milieucategorie is alleen mogelijk indien desbetreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met tot de nu toegelaten milieucategorie.

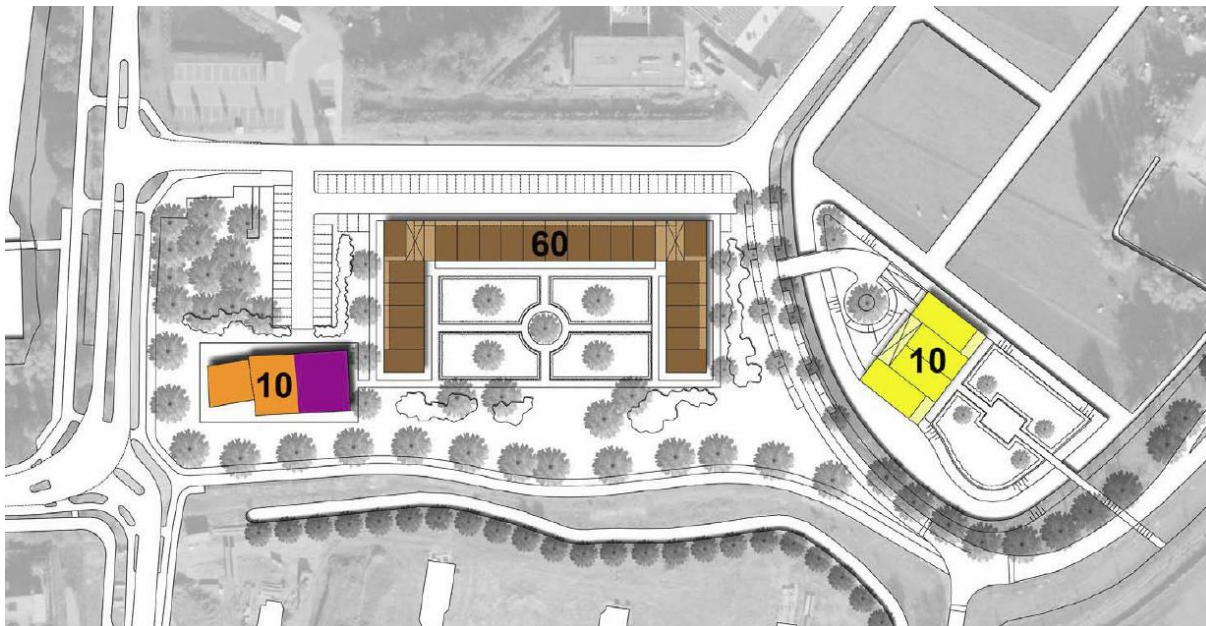
#### *2i. Visie Rijsdijk*

Voor de locatie tussen de Nijverheidsweg en de Rijsdijk is een ruimtelijk kader en beeldkwaliteitplan<sup>2</sup> vastgesteld (bijlage 3). In dit ruimtelijk kader is ingegaan op de mogelijke toekomstige invulling van het gebied. De bestaande boerderij zal daarbij worden verplaatst naar het zuidwesten van het gebied. Binnen de boerderij kan aan in totaal tien starterswoningen ruimte worden geboden, inclusief een ontmoetingsplek voor senioren die in het hof wonen (geen horeca). Daarnaast zijn centraal in het plangebied 60 seniorenwoningen voorzien. Deze seniorenwoningen liggen om een hof, waar gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van de daar aanwezige openbare ruimte. Als laatste zijn in het oosten tien appartementen gepland in het duurdere segment. De ligging van deze appartementen sluit aan het verderop gelegen landschapspark Buitenland. Ook zal een nieuwe toegangsweg worden aangelegd tussen de Nijverheidsweg en de Rijsdijk. De Rijsdijk tussen de nieuwe ontsluiting en de kruising met de Van Gogh Allee en de Rivierweg is in de toekomst niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Enkel voetgangers, fietsers en bromfietzers kunnen dan nog gebruik maken van dat deel van de Rijsdijk. Afbeelding 5 geeft de toekomstige invulling van het gebied weer.

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd. Om de hiervoor beschreven ontwikkeling toch mogelijk te maken is een wetgevingszone / wijzigingsgebied opgenomen. Deze wetgevingszone / wijzigingsgebied geeft burgemeester en wethouders het recht om de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk te maken. Om gebruik te maken van de wetgevingszone / wijzigingsgebied dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden uit het vastgestelde 'ruimtelijk kader en beeldkwaliteit', zoals opgenomen in bijlage 3.

---

<sup>2</sup> KuiperCompagnons, *Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit Rijsdijk – Rhoon*, werknummer: 103.022.02, d.d. 12 oktober 2012



Afbeelding 5: de toekomstige stedenbouwkundige invulling tussen de Nijverheidsweg en de Rijdsijk

## 2.4.2 Essendael

### 3a. Tijsjesdijk 6

Op basis van het vigerende recht is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk drie vrijstaande woningen te realiseren, inclusief de eventueel te handhaven woning. Daarnaast zijn in de wijzigingsbevoegdheid ook andere voorwaarden opgenomen die rekening houden met de naastgelegen karakteristieke Tijsjesdijk. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan.

### 3b. Tijsjesdijk 8

Ook aan de Tijsjesdijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis van het vigerende recht. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk maximaal 7 woningen te realiseren, inclusief de eventueel te handhaven woning. Daarnaast zijn in de wijzigingsbevoegdheid ook andere voorwaarden opgenomen die rekening houden met de naastgelegen karakteristieke Tijsjesdijk. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan.

### 3c. Essendael

Op basis van vigerend recht is het nog steeds mogelijk 212 woningen te realiseren binnen de opgenomen bestemming 'Woongebied'. Bij dit aantal woningen is de ontwikkeling van zorgcentrum 'De Klepperwei' al mogelijk gemaakt (zie 3b). Zoals al genoemd betreft dit een vigerend recht en is dit geen nieuwe ontwikkeling. Wel zal sprake zijn van een nieuwe situatie, wanneer gebruik wordt gemaakt van het recht. Ook is de mogelijkheid de gronden te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Het brutovloeroppervlak van deze maatschappelijke bestemming mag maximaal 4.000 m<sup>2</sup> beslaan. In het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" was een maximaal brutovloeroppervlak tot 5.000 m<sup>2</sup> toegestaan. In verband met de realisatie van zorgcentrum 'De Klepperwei' is het aantal vierkante meters verlaagd.

### 3d. Verpleeghuis Rhoon

Op deze locatie komt het nieuwe verpleeghuis Rhoon, zoals in 1h al is beschreven. Omdat de omgevingsvergunning al is aangevraagd en de procedure wordt doorlopen, wordt al ingespeeld op de toekomstig vigerende situatie. Wel is het een nieuwe situatie ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Essendael'. Het verpleeghuis is als 'Maatschappelijk' bestemd. Daarnaast is ook een bijzondere woonvorm mogelijk gemaakt.

## 2.5 Juridische vertaling

De gewenste ontwikkelingen van het plangebied zoals beschreven in vorige paragrafen is juridisch vertaald in de planregels en de planverbeelding. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op deze juridische vertaling.

### 2.5.1 Planmethodiek

De bestemmingsregeling kent een gedetailleerde opzet. Dat wil zeggen dat voor ieder perceel de bestemmingen en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd: per perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, kantoor, bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en/of bouwhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied, met uitzondering van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin / Tuin-1', 'Verkeer', 'Verkeer – Verkeersverblijfsgebied' en 'Water'.

Naast een regeling voor de hoofdbebouwing is in het plan ook een erfbouwingsregeling opgenomen waarin de regels zijn bepaald voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel daarbij is dat bij woningen buiten het bouwvlak - afhankelijk van het type woningen - bijgebouwen en uitbreidingen mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het gedeelte voor de woning mag niet bebouwd worden. Deze gronden zijn aangegeven met de bestemming 'Tuin' en 'Tuin – 1'. De bestemming 'Tuin – 1' laat wel bestaande bebouwing toe.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Ten slotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders steeds afwegen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

### 2.5.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

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

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

### *Bedrijf*

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 1 t/m 3.2 alsmede de bestaande bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 2 (aangegeven met een aanduiding 'bedrijf van categorie 2'). Tevens zijn de voor Bedrijf aangewezen gronden bestemd voor parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen en water. Daarnaast zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van 'bedrijfswoningen', 'cultuur en ontspanning', 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' en 'kantoor'. Voor de opgenomen aanduiding kantoor geldt een maximum oppervlak van 750 m<sup>2</sup> b.v.o..

### *Centrum*

Het centrum van Rhoon dient levendig te zijn. Deze levendigheid komt onder andere tot uiting door de vele functies in het centrum. Deze functies zijn gebundeld in de bestemming 'Centrum'. Detailhandel, kantoren, horeca (restaurant, dagzaak en cafetaria) en dienstverlening uitsluitend op de begane grond, wonen vanaf de eerste verdieping, groen- en watervoorzieningen en overige bij het centrumgebied behorende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen op de begane grond zijn uitgesloten, mits deze bestaand zijn.

### *Cultuur en ontspanning*

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is opgenomen ten behoeve van al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op spel, vermaak en ontspanning. Daarnaast zijn ook parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen, water en bruggen toegestaan binnen deze bestemming.

### *Detailhandel*

De voor 'Detailhandel' bestemde gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, met daaraan gebonden kantoren en parkeervoorzieningen. Daarnaast is de aanduiding 'horeca' opgenomen zodat een aanwezige dagzaak mogelijk is gemaakt. Ook mag binnen deze bestemming worden gewoond. Als laatste zijn erven, groenvoorzieningen en water ook mogelijk.

### *Dienstverlening*

Naast dienstverlening en daaraan gebonden kantoren is binnen deze bestemming ook wonen mogelijk. Via de aanduiding 'horeca' is duidelijk waar aanvullend ook horeca-activiteiten zijn toegestaan. Overige toegestane functies zijn parkeervoorzieningen, erven, groenvoorzieningen en water.

### *Gemengd*

De bestemming 'Gemengd' bevat verschillende functies. Naast maatschappelijke functies, zijn ook wonen, detailhandel, cultuur en ontspanning en dienstverlening mogelijk. Ook zijn in deze bestemming verkeersvoorzieningen en groen- en watervoorzieningen toegestaan. Deze gemengde bestemming is opgenomen vanwege de ligging nabij het centrum. Deze locatie kan als een aanlooproute naar het centrum worden gezien. Het flexibel bestemmen van deze locatie biedt meer mogelijkheden in de toekomst om daadwerkelijk bij het centrumgebied te worden betrokken.

### *Gemengd - 1*

Ook de bestemming 'Gemengd - 1' bevat verschillende functies. Naast maatschappelijke functies, zijn ook wonen, bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie tot en met 2, cultuur en ontspanning en dienstverlening mogelijk. Ook zijn in deze gemengde bestemming verkeersvoorzieningen en groen- en watervoorzieningen mogelijk. Deze gemengde bestemming is opgenomen om de daar aanwezige eilandkavels flexibeler te bestemmen ten behoeve van een betere verkoopbaarheid.

### *Groen*

De voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor, groen, water, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en gemalen. Deze groenbestemming is aanwezig ter bescherming van het

aanwezige groen in Rhoon. Ook is hierbij aansluiting gevonden op de (ontwerp) structuurvisie van de gemeente Albrandswaard

#### *Horeca*

De bestemming is opgenomen voor de aanwezige horecagelegenheden. Binnen deze bestemming is het mogelijk een restaurant, dagzaak en/of cafetaria te realiseren. Daarnaast zijn ook bestaande woningen toegestaan, mede als de aan de horecagelegenheid gebonden kantoren en parkeervoorzieningen. Als laatste zijn ook erven, groenvoorzieningen en water mogelijk.

#### *Kantoor*

Alle bestaande kantoren in het plangebied zijn specifiek bestemd als 'Kantoor'. Ook is detailhandel en wonen vanaf de eerste verdieping ter plaatse voor de daarvoor opgenomen aanduidingen mogelijk. Aan de kantoor gebonden parkeergelegenheden zijn ook mogelijk gemaakt. Als laatste zijn ook erven, groenvoorzieningen en water mogelijk.

#### *Maatschappelijk*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening ten dienste van maatschappelijke doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is tevens een begraafplaats toegestaan. Ook zijn aanduidingen opgenomen die onderwijs, wonen in een bijzonder woonvorm en een zorginstelling mogelijk maken. Als laatste zijn ook erven, groenvoorzieningen, water en straatmeubilair mogelijk. Een bedrijfswoning is toegestaan aan de Beatrixstraat 2. Hier is een aanduiding voor opgenomen om dit mogelijk te maken.

#### *Recreatie*

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor dagrecreatie en de aan de recreatieve functie gebonden kantoren en parkeervoorzieningen. Ook is het mogelijk minimaal 3.000 m<sup>2</sup> aan water te realiseren. Dit aantal vierkante meters aan water dient als compensatie voor extra verharding ergens anders in de kern. Daarnaast zijn verschillende aanduidingen opgenomen voor een manege, een sporthal, volkstuinten, een zwembad en een ruitervereniging. Uiteraard zijn ook groenvoorzieningen mogelijk, net als bruggen en een kiosk.

#### *Sport*

Het tennispark 'LTC Rhoon' heeft de bestemming 'Sport' gekregen. Binnen deze bestemming is geregeld dat sportvoorzieningen, ondergeschikte horeca mogelijk worden gemaakt. Daarnaast is het ook mogelijk water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, een ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer en bijbehorende voorzieningen te realiseren.

#### *Tuin/Tuin-1*

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor tuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Deze tuinen dragen bij aan het groene karakter van Rhoon. Bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt binnen deze bestemming. Daarnaast worden ook parkeermogelijkheden geboden. De bestemming 'Tuin – 1' is aanvullend op de bestemming 'Tuin', omdat hier bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren uitgesloten' zijn geen parkeerplaatsen toegestaan. Dit ter behoud van de openbare ruimte.

De bestemming loopt tot 3 meter achter de voorgevel. Dit is een bewuste keuze zodat de stedenbouwkundige opzet - zoals deze ten tijde van de bouw van vele woningen is bedacht - zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

#### *Verkeer*

Dit betreffen wegen met een wijkontsluitingsfunctie. Bepaald is dat binnen deze bestemming ten hoogste twee rijbanen mogen worden gerealiseerd die ingericht zullen worden als 50 km/u-wegen. Verder zijn parkeervoorzieningen, pleinen en speelvoorzieningen ook toegestaan.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor de buurtontsluitingswegen. Het betreft wegen met de nadruk op de verblijfsfunctie en een inrichting als woonerf (30 km/u - wegen).

### *Water*

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, duikers, groen voorzieningensteigers en bruggen.

### *Wonen*

De meeste woningen in Rhoon zijn bestemd als 'Wonen'. Bij deze bestemming zijn zowel bestaande bebouwing als mogelijk te realiseren woningen opgenomen in bouwvlakken. De mogelijk te realiseren woningen zijn aangeduid met een getal om aan te geven hoeveel woningen maximaal toelaatbaar zijn binnen het bouwvlak. Vaak is sprake van een vigerend bouwrecht.

Buiten de bouwvlakken zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De bouwregels voor de betrokken woningen alsmede de erfbebouwingsregeling zijn in de bestemming opgenomen. Naast wonen is tevens praktijkruimte toegestaan (het gebruik ten aanzien van praktijkruimte is geregeld in de algemene gebruiksregels). Aanduidingen zijn opgenomen om bedrijven (tot en met bedrijfscategorie 2), kantoren en dienstverlening mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garages mogelijk. De aanduiding 'bijgebouw' maakt uitsluitend bergingen, fietsenstallingen, carports en garages mogelijk.

Tot slot is een bed-and-breakfastregeling toegevoegd. Deze bed-and-breakfast maakt het mogelijk een bed-and-breakfast op te richten. Belangrijke voorwaarden voor de bed-and-breakfast zijn dat deze niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedragen en dat maximaal 7 kamers van maximaal 30 m<sup>2</sup> aanwezig zijn.

### *Wonen – Vrijstaand*

Voor deze afwijkende regeling is gekozen om eigenaren de vrijheid te geven de kavel zelf in te richten. Om dit mogelijk te maken is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht met een maximaal grondoppervlak van 200 m<sup>2</sup>. Een erfbebouwingsregeling is niet opgenomen. Hierdoor ontstaat vrijheid aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren, mits dit binnen het bouwvlak plaatsvindt en mits dit binnen het maximaal grondoppervlak van 200 m<sup>2</sup> blijft.

### *Woongebied*

Voor het nog te bebouwen gebied in Essendaal is de bestemming 'woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk nog maximaal 212 woning te realiseren. Daarnaast geldt dat wanneer een hoofdgebouw is gerealiseerd, dit het hoofdgebouw blijft. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient in ieder geval 2.000 m<sup>2</sup> aan groen of water te worden gerealiseerd. Daarnaast zijn ook tuinen en erven, buurtontsluitingswegen en parkeervoorzieningen, verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes, speelvelden en speelvoorzieningen; groenvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mogen maximaal het aantal hoofdgebouwen, zoals aangegeven op de verbeelding, (met meerdere wooneenheden) met een maximaal grondoppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Als laatste maakt een opgenomen wetgevingszone / wijzigingsbevoegdheid het mogelijk de bestemming te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Deze bevoegdheid is deels overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'

### *Leiding – Olie*

De voor Leiding - Olie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een brandstoftransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De

belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

#### *Leiding – Water*

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

#### *Waarde - Archeologie - 1*

Voor de vindplaats Rhoo Essendaal (monumentnummer 16102, Waarde Archeologie - 1), geldt in principe behoud in situ. Voor dit terrein geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld, ongeacht het terreinoppervlak van de verstoring.

#### *Waarde - Archeologie - 2*

Voor de binnen het plangebied gelegen dijken met een strook grond (bewoningslinten) ter weerszijden daarvan (Waarde Archeologie – 2), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

#### *Waarde - Archeologie - 3*

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie - 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

#### *Waterstaat*

Op gronden langs hoofdwatgangen en overige hoofdwatgangen (dubbelbestemming 'Waterstaat') geldt een keurstrook van het Waterschap Hollandse Delta. Binnen deze bestemming zijn alleen ontwikkelingen toegestaan indien waterstaatkundige belangen van de hoofdwatgang dit toelaten.

#### *Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie*

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' is opgenomen ter bescherming van het bergend regime van de Oude Maas.

#### *Waterstaat - Waterkering*

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

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.



### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en parkeren via de bouwverordening. In dit bestemmingsplan is geregeld dat voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder, zowel voor industrie- als voor verkeerslawaaï.

### *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, waaronder voor externe veiligheid, geluidzone industrie en cultuurhistorie.

### *Algemene afwijkingsregels*

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

### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Daarnaast zijn in dit artikel de ontwikkelingslocaties voorzien van een juridische regeling. Voor de ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 2.4 is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan een wijziging van het plan. In de volgende tabel zijn de wetgevingzones / wijzigingsgebieden opgenomen met een beschrijving van de mogelijke wijziging.

| wetgevingzone – wijzigingsgebied |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | Locatie                        | In de toekomst voorziene wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                  | 1. Julianadriehoek             | De aanwezige bestemming mag worden gewijzigd ten behoeve van de versterking van het nabij gelegen centrum. Onder andere cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en wonen is mogelijk.                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | 2. Centrum                     | In het centrum bestaat de mogelijkheid aanwezige bestemmingen te wijzigen in andere bestemmingen. Daarnaast is aangegeven hoeveel m <sup>2</sup> aan uitbreiding maximaal is gewenst. Ook moet een bouwplan zijn voorgelegd, waaruit blijkt dat het dorpskarakter behouden blijft. Als laatste dient te worden getoetst aan een aantal onderzoeksaspecten en dient de privacy van omliggende woningen te worden gehandhaafd. |
|                                  | 3. Manege Rijdsdijk 95         | De bestaande manege kan worden gesloopt ten behoeve van de bouw van maximaal 80 woningen. Randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in het op 12 oktober 2012 vastgestelde 'Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit, Rijdsdijk - Rhoon'.                                                                                                                                                                         |
|                                  | 4. Tussen park en Zwaluwenlaan | Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp". Een nog op te stellen parkvisie kan op den duur worden doorvertaald. Maximaal 35% van het wijzigingsgebied mag worden bebouwd. Ook dient minimaal 3.000 m <sup>2</sup> aan waterberging plaats te vinden om een waterprobleem in de toekomst te voorkomen.                                                                        |
|                                  | 5. Tijsjesdijk 8               | De bestaande woning op dit perceel mag worden gehandhaafd. Daarnaast mogen nog zes nieuwe woningen worden toegevoegd die rekening houden                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                         |  | met de karakteristiek van de Tijsjesdijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6. | Tijsjesdijk 6           |  | Naast de bestaande woningen, mogen hier nog drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Ook hier dient rekening te worden gehouden met de karakteristiek van de Tijsjesdijk.                                                                                                                                                                                |
| 7. | 't Spui                 |  | De bestaande situatie is op deze locatie niet bestemd. In het 'voorgaande bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" werd de bouw van 66 woningen mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt het aantal woningen terug gebracht naar 50, waarbij een andere stedenbouwkundige invulling mogelijk is. Na afwijking bestaat de mogelijkheid 75 zorgwoningen toe te staan. |
| 8. | Havendam 14 en omgeving |  | De ter plaats aanwezige woonboten moeten zijn verdwenen voordat drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Ook bestaat de mogelijkheid een waterverbinding aan te leggen naar de zuidelijk gelegen haven.                                                                                                                                                  |

Aanvullend op de hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheden is ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigingen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

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

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

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





### 3. Ruimtelijke Ordening

#### 3.1 Kader

##### 3.1.1 Rijksbeleid

###### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De gemeente Albrandswaards voegt niet rechtstreeks nieuwe woningbouw toe aan het al bestaande woningbestand. Het SVIR vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

###### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerkingtreding verwacht op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

#### *Duurzaamheidsladder*

Binnen het plangebied is geen sprake van nieuwe directe inbreiding. Woningbouw die nog kan worden toegevoegd is in een eerder stadium al afgewogen. Wel maken enkele wetgevingszones / wijzigingsgebieden het mogelijk nieuwe woningbouw toe te voegen. Bij de wetgevingszones / wijzigingsgebieden zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Bij de uitvoering van de wetgevingszones / wijzigingsgebieden zal aan de duurzaamheidsladder worden getoetst.

#### *Nationale ruimtelijke belangen*

Binnen het plangebied komen meerdere nationale ruimtelijke belangen voor. Het zuiden van de kern Rhoon (ten oosten van de Havendam) maakt deel uit van het 'Project Mainportontwikkeling Rotterdam'. Daarnaast maakt het zuiden van het plangebied deel uit van een rivierbed van de Oude Maas. Omdat ter plaatse van deze gebieden geen ontwikkelingen plaatsvinden is een nadere afweging van het Barro niet benodigd. Ter bescherming van de Oude Maas en het buitendijks gebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' opgenomen op zowel de planverbeelding als in de –regels.

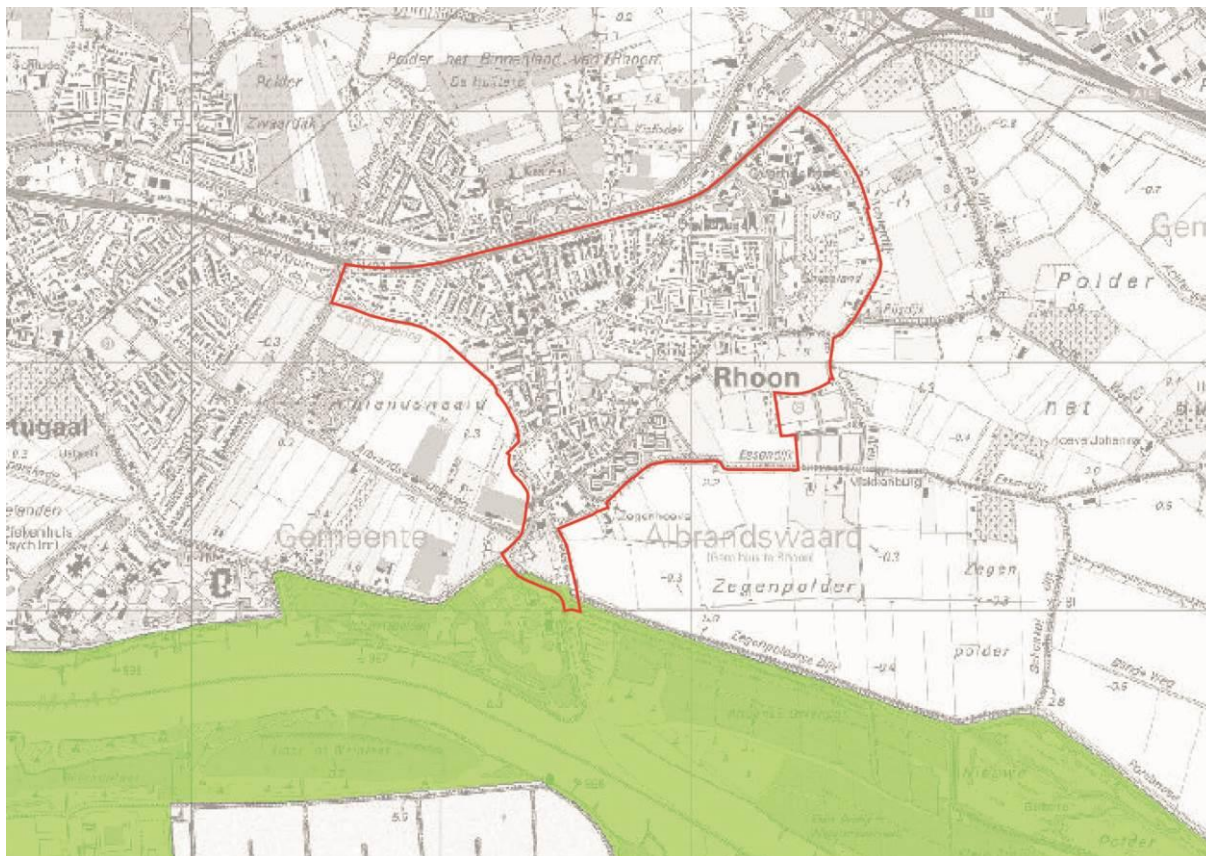
Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### ***Beleidslijn "Grote Rivieren"***

In het verleden was de regeling "Beleidslijn ruimte voor de rivier" (mei 1997) van kracht. Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB Ruimte voor de Rivier te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren" (2006).

Via de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoerende bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

Het plangebied ligt, volgens de kaart (afbeelding 6) behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" binnen het bergend regime van de Oude Maas. Omdat het bergend regime binnen het bestemmingsplangebied ligt is het noodzakelijk hiervoor een (beschermende) regeling op te nemen. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' is opgenomen ter bescherming van het bergend regime van de Oude Maas.



Afbeelding 6: uitsnede kaart bij Beleidslijn 'Grote Rivieren'. In rood de ligging van het plangebied

### 3.1.2 Provinciaal beleid

#### **Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte**

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. De provinciale structuurvisie werd op 2 juli 2010 vastgesteld. Inmiddels zijn ook een eerste herziening en jaarlijkse actualiseringen vastgesteld.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

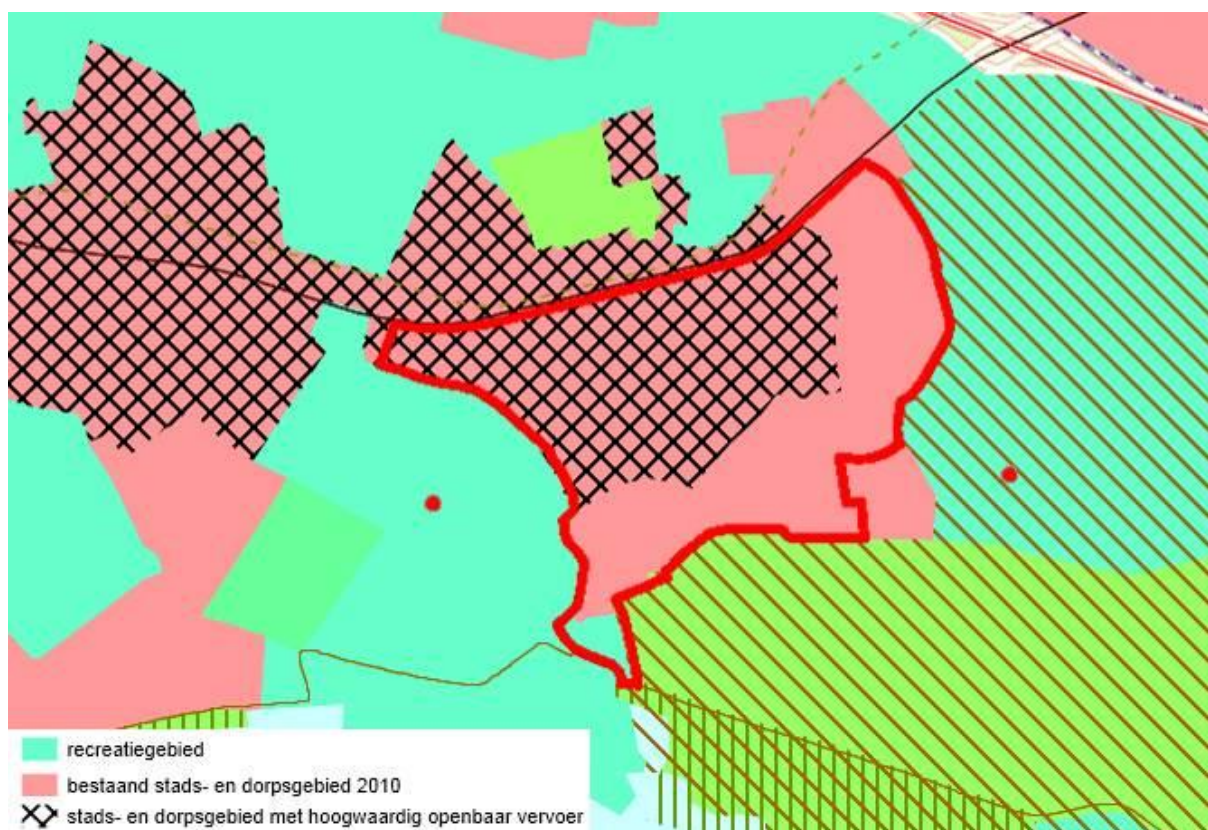
#### **Functiekaart**

Op afbeelding 7 kunt u zien dat het op de functiekaart het plangebied is aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Daarnaast is het zuiden aangewezen als een recreatiegebied. Na een actualisatie van de Provinciale Structuurvisie in augustus 2012, is de gehele kern van Rhoon aangewezen als een stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer, met uitzondering van de zuidoostelijk gelegen sportvelden. In afbeelding 8 is dit overigens niet te zien. Met voorgenomen ontwikkelingen is aangesloten op de functiekaart.

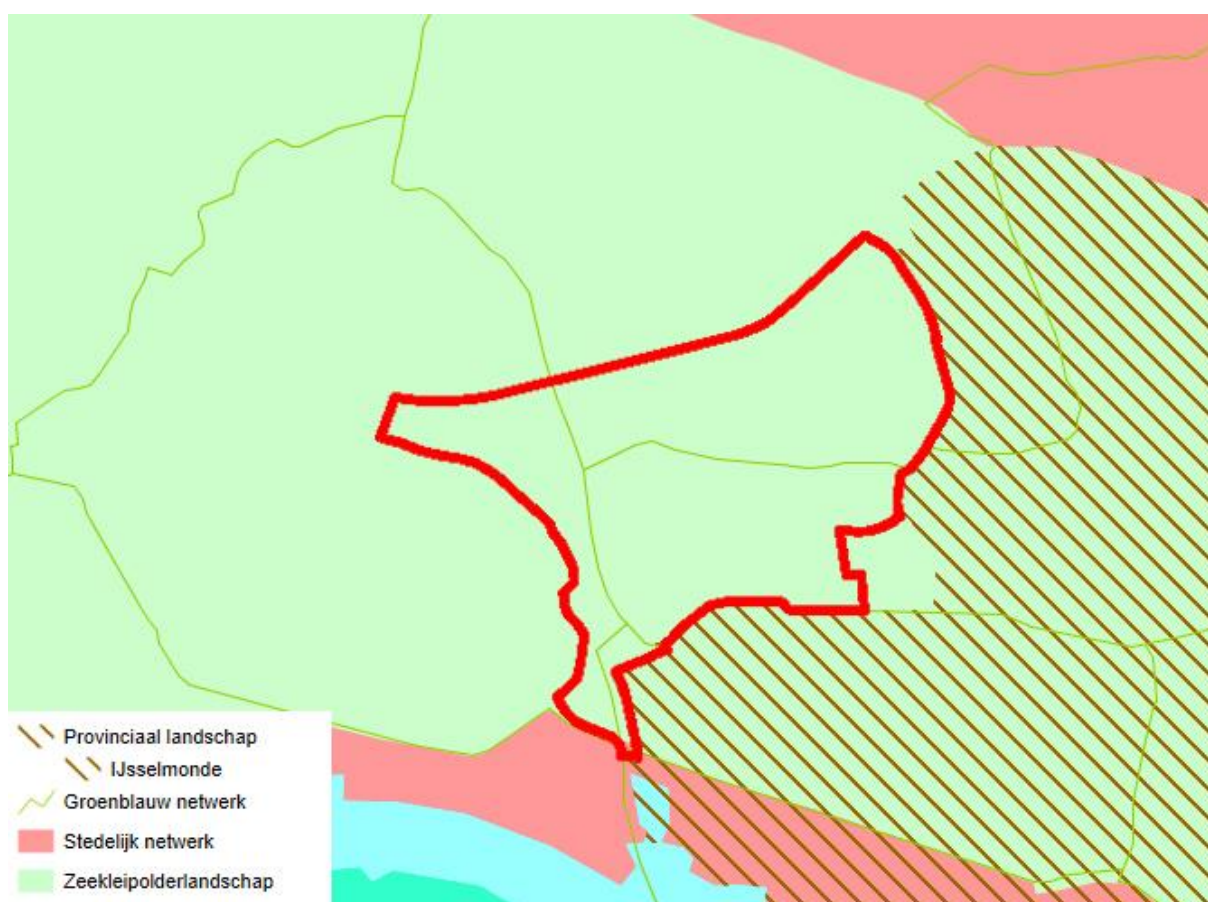
#### **Kwaliteitskaart**

Op de kwaliteitskaart (afbeelding 8) is het plangebied aangewezen als een zeepolderkleilandschap. Daarnaast zijn groenblauwe netwerken binnen de kern aangewezen. Overige belangrijke elementen in de omgeving zijn het provinciaal landschap IJsselmonde en het stedelijk netwerk. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de kwaliteitskaart.





Afbeelding 7: uitsnede functiekaart. In rood de ligging van het plangebied



Afbeelding 8: uitsnede kwaliteitskaart. In rood de ligging van het plangebied



### ***Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte***

Om het provinciale ruimtelijke belang - zoals beschreven in de provinciale structuurvisie - te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in het Barro ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de in het zuiden liggende regionale waterkering. Deze waterkering ligt op de Albrandswaardsedijk en loopt over in de Zegenpoldersedijk. Ook grenst het plangebied aan een stiltegebied. De gehele kern is aangewezen als een kantorenlocatie. Ook is overal perifere detailhandel toegestaan. Al laatste bevindt zich in deelgebied 'Essendael' een gebied met een hoge archeologische waarde.

De waterkering wordt op zowel de planverbeelding als in de planregels opgenomen. Het aangrenzende stiltegebied betekent dat binnen een zone van 500 meter geen lucht- of helihaven mag worden gerealiseerd. Een lucht- of helihaven wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ook maken de bestemmingen 'Kantoor', 'Centrum' en 'Detailhandel' kantoren of perifere detailhandel mogelijk. Nieuwe kantoren groter dan een vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> zijn in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Als laatste is het gebied met een hoge archeologische waarde opgenomen op de planverbeelding en de regels.

Gezien het voorgaande vormt de verordening ruimte geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **3.3 Regionaal beleid**

### ***Gebiedsprofiel IJsselmonde***

Voor het gebied IJsselmonde is in navolging van vele andere gebieden in de provincie, een gebiedsprofiel opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Het opgestelde gebiedsprofiel IJsselmonde grenst aan de kern van Rhoon. Enkele belangrijke uitwerkingen die voortkomen uit het gebiedsprofiel en van toepassing zijn op Rhoon zijn de volgende:

1. Rhoon wil zich ontwikkelen tot een chic, modern en duurzaam dorp. Dit komt tot uitdrukking door een hoogwaardige inrichting van met name de omgeving van het kasteel, het dorpshart met de Groene Brink en het recreatiegebied rondom de jachthaven.
2. De verschillende sleutellocaties van het dorp worden goed en logisch met elkaar en met het buitengebied verbonden. Hierbij fungeert het centrum als concentratiepunt voor routes en attracties en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Stadslandschap IJsselmonde.
3. Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing.
4. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat bestaande dijklinten gehandhaafd dienen te blijven. Daarnaast wordt het buitengebied zoveel mogelijk verbonden met het centrum. Ook nieuwe ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk plaats binnen bestaande stedelijk gebied. Voor de nieuwe eilandkavels dient daar waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van (zicht)relaties.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### ***Toekomstvisie Albrandswaard 2025***

De Toekomstvisie Albrandswaard 2025 is vastgesteld op 15 april 2013. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend.

Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:

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

Het bestemmingsplan kan - ondersteunend aan de Toekomstvisie - een belangrijke rol spelen om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te stimuleren door zo min mogelijk planologische belemmeringen aan te brengen. Tegelijkertijd is het ook van belang bestaande kwaliteiten en waarden zoals het landschap en de dorpse karakteristiek te behouden. Doordat de huidige gedetailleerde bestemmingsregeling is overgenomen kan hieraan in belangrijke mate tegemoet worden gekomen. De vastgestelde toekomstvisie is ook vertaald in een gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie is hierna nader beschreven.

#### ***Structuurvisie Albrandswaard***

De Structuurvisie Albrandswaard is op 15 april 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Toekomstvisie Albrandswaard 2025. De structuurvisie kent een kernkoers. Deze kernkoers is gericht op vijf pijlers, te weten:

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

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

Het Structuurvisie Albrandswaard is daar waar mogelijk doorvertaald naar dit bestemmingsplan.

### **3.5 Conclusie**

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Sprake is



## 4. Volkshuisvesting

### 4.1 Kader

#### **Nota wonen**

In de “Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen” uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21e eeuw. Onder het motto “Mensen, Wensen, Wonen” stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de “groene woonwensen”; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

Gezien het voorgaande wordt in dit bestemmingsplan aangesloten op het gestelde in de ‘Nota wonen: Mensen, Wensen, Wonen’. Het stedelijke woonklimaat wordt verbeterd. Ook wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de groene woonwensen.

#### **Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020**

In oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020 vastgesteld. In deze woonvisie zijn ambities en doelstellingen voor wonen in Zuid-Holland tot 2020 vastgelegd.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Passend betekent dat woningen en woonmilieus aansluiten bij de situatie en wensen van bewoners, duurzaam zijn en passen in de ruimtelijke visie. Met dit uitgangspunt heeft de provincie 5 ambities geformuleerd:

- Passend woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig.
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn, waardoor innovatie mogelijk wordt.
- Regionale verscheidenheid wordt behouden en benut.

Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten op het gestelde in de ‘Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020’. In Rhoon vindt verdichting en inbreiding plaats.

### ***Gemeentelijke woonvisie - Woonvisie 2009 – 2013***

De gemeente Albrandswaard wil een concrete en gedragen visie op het wonen in de gemeente. Een visie die over woningen gaat, maar ook oog heeft voor leefbaarheid, welzijn en zorg, onderwerpen die de woonkwaliteit mede bepalen. Met deze woonvisie wordt beoogd de concrete beleidsuitvoering te gaan aansturen. Op dit moment is woonbeleid niet vastgelegd in een woonvisie. De huidige dynamiek op de woningmarkt vraagt echter om keuzes. De woonvisie moet voorsorteren op toekomstige keuzes, en daarbij oog hebben voor de veranderende bevolkingsopbouw en prestatieafspraken tussen de gemeente en haar belangrijkste partners op dit beleidsterrein.

Essendaal is in de woonvisie specifiek benoemd. Essendaal is een uitleglocaties waar, gezamenlijk, in totaal nog ruimte was voor 300 woningen. Daarnaast is binnen Rhoon nog ruimte gereserveerd voor 80 extra woningen tot 2020. Dit bestemmingsplan maakt, met uitzondering van de al eerder afgewogen woningen in de woonwijk Essendaal, niet rechtstreeks 80 nieuwe woningen mogelijk.

Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in de woonvisie.

### ***Visie op het wonen in Albrandswaard***

Onderstaande thema's zijn belangrijk voor het wonen in Albrandswaard:

- Behouden en versterken van het karakter van Albrandswaard;
- Keuzemogelijkheden voor kwetsbare huishoudens, de opgaven voor de toekomst;
- Het realiseren van een goede toekomstbestendige woonomgeving;
- Gemeente voert de regie en stimuleert tot samenwerking.

### ***Monitor Ruimte 2012***

In de periode 2010-2011 is in Zuid-Holland ruim 70 procent van de woningbouwopgave tot stand gebracht. Momenteel overlegt de provincie met de regio's over verlaging van de woningbouwprogramma's. Albrandswaard valt binnen de regio Stadsregio Rotterdam. Het potentiële planaanbod voor de periode 2010-2019 laat bij ongewijzigde programma's een ondercapaciteit zien voor de regio Hollands-Midden. In de regio's Goeree-Overflakkee en de Hoeksche Waard geldt een overcapaciteit. Ondercapaciteit betekent dat de vraag naar woningen nog steeds aanwezig is. Hierdoor is de bouw van nieuwe woningen nog steeds wenselijk.

In de Provinciale Structuurvisie en het Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2019 was de gewenste toename van het aantal woningen in de Stadsregio Rotterdam 65.000. Tegelijkertijd worden er ook 30.000 woningen worden gesloopt. Inmiddels zijn er uiteenlopende aanleidingen om de programma's te herzien. Ook is al berekend wat het totaal aantal te realiseren woningen dient te bedragen van 2012 tot 2019. Voor Midden-Holland bedraagt dit aantal 46.060. Dat betekent dat in de regio Stadsregio Rotterdam een ondercapaciteit van 16% aanwezig is.

## **4.2 Onderzoek**

Essendaal is aangewezen als een uitleglocatie waar, gezamenlijk met Portland, in totaal 300 woningen aan het woningbouwbestand mogen worden toegevoegd. In de woonvisie van de gemeente Albrandswaard is gesteld dat ik totaal 80 woningen kunnen worden toegevoegd tot 2020. Dit bestemmingsplan laat deze 80 woningen niet rechtstreeks toe. Na gebruikmaking van de wetgevingzone / wijzigingsgebied zijn wel meer dan 80 woningen mogelijk. Gezien de ondercapaciteit binnen de stadsregio Rotterdam, is het toch mogelijk meer woningen te bouwen.

### 4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan flexibel genoeg om in te spelen op toekomstige veranderingen. In dit bestemmingsplan zijn daarom zogenoemde wetgevingszones / wijzigingsgebieden opgenomen. Aan een aantal wetgevingszones / wijzigingsgebieden zijn randvoorwaarden toegevoegd welke het mogelijk maken woningen te realiseren. Daarnaast kan met het bouwen van nieuwe woningen een bijdrage worden geleverd aan de het terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de Stadsregio Rotterdam.

Gezien het voorgaande vormt het aspect volkshuisvesting geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.





## 5. Mobiliteit

### 5.1 Kader

#### 5.1.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

##### ***Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020***

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

In dit bestemmingsplan vinden enkele ontwikkelingen plaats die afhankelijk zijn van infrastructuur. De ontwikkelingen maken gebruik van bestaande wegen, waarbij de verkeersveiligheid hoog in het vaandel staat.

#### 5.1.2 Provinciaal beleid

##### ***Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020***

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

In dit bestemmingsplan worden in deelgebied Essendaal nieuwe ontsluitingswegen mogelijk gemaakt. Deze nieuwe ontsluitingswegen moeten worden aangelegd ten behoeve van een goede afwikkeling van het verkeer behorende bij de nieuw te bouwen woningen.

### 5.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Albrandswaard beschikt niet over een eigen verkeers- en vervoersbeleid.

## 5.2 Onderzoek

### *Huidige situatie*

De kern Rhoo is onderverdeeld in wegen waarop verschillende snelheden gelden. Enerzijds zijn dit de 30 km/u-wegen, ook wel bekend als erftoegangswegen. Daarnaast zijn ook 50 km/u-wegen aanwezig: ontsluitingswegen. Deze wegen zijn belangrijk voor de aanvoer van en naar de erftoegangswegen. Als derde en laatste zijn tevens ontsluitingswegen aanwezig waarop een snelheid van 60 km/u of meer geldt. Deze wegen zijn gelegen aan de randen van de kern en gelden als ontsluitingswegen naar andere kernen/dorpen. Wegen waarop harder dan 30 km/u mag worden zijn bestemd als 'Verkeer'. Alle wegen tot 30 km/u zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

### *Toekomstige bereikbaarheid*

De bestaande situatie zal voorlopig niet wijzigen. De ontwikkelingslocaties zijn allen locaties die gebruik maken van het huidige wegennet. Wel is het mogelijk nieuwe ontsluitingswegen in deelgebied Essendaal aan te leggen. Deze nieuwe ontsluitingswegen zijn in een voorgaand proces al afgewogen. De nieuwe ontsluitingswegen dienen namelijk voor de nieuw te realiseren woningen.

### *Ontwikkelingslocaties*

Ontwikkelingen zijn enkel mogelijk wanneer aan bepaalde eisen wordt voldaan, waaronder een goede afwikkeling van het verkeer en voldoende parkeren. De verwachting is dat voldoende wegecapaciteit aanwezig is. Onderstaande tabel geeft een globaal inzicht in de uitvoering van het plan verkeersaantrekkende werking die uitvoering van dit bestemmingsplan zou kunnen toevoegen. In de tabel zijn alleen ontwikkelingen meegenomen die een wijziging betekenen voor de verkeersaantrekkende werking. Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking is op de locatie altijd uitgegaan van de meest nadelige situatie. Dit betekent dat ook sprake kan zijn van een minder verkeersaantrekkende werking. Ook zijn de ontwikkelingen waarvoor al een ruimtelijke procedure is doorlopen niet meegenomen in deze tabel. Als laatste zijn de wetgevingzone / wijzigingsgebied ook niet meegenomen. Tijdens het uitvoeren van de wetgevingzones / wijzigingsgebieden dient het aspect mobiliteit te worden afgewogen.

| Aangehouden norm verkeersaantrekkende werking <sup>3</sup> |                                                                     | Totale verkeersaantrekkende werking                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ontwikkelingen in Rhoon Dorp</i>                        |                                                                     |                                                                                 |
| <i>Ghijsseland 259</i>                                     | 8,5 ritten per vrijstaande woning (koop en schil centrum)           | 59,5 vervoersbewegingen per werkdag (7 woningen)                                |
| <i>Rijsdijk 4</i>                                          | 8,5 ritten per vrijstaande woning (koop en schil centrum)           | 8,5 vervoersbewegingen per werkdag (1 woning)                                   |
| <i>Kleidijk 78</i>                                         | 8,2 ritten per twee-onder-een-kapwoning (koop en rest bebouwde kom) | 8,2 vervoersbewegingen per werkdag (uitgaande van één twee-onder-een-kapwoning) |
| <i>Binnenbaan, Overhoeken I, II en III</i>                 |                                                                     |                                                                                 |
| <i>Eilandkavels</i>                                        | 7,4 ritten per woning per werkdag (landelijk wonen)                 | 44,4 vervoersbewegingen per werkdag (6 eilandkavels)                            |

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is sprake van een lage verkeersaantrekkende werking. De omliggende wegen zijn berekend op de extra vervoersbewegingen. De wegen zijn berekend op deze toename, waarbij ook rekening wordt gehouden met vervoersbewegingen uit het verleden die komen te vervallen, en worden vervangen door nieuwe vervoersbewegingen. Dit heeft geen significante toename tot gevolg.

#### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren heerst een hoge parkeerdruk in Rhoon. Bij nieuwe ontwikkeling zal bekeken moeten worden of er ruimte is om extra parkeercapaciteit te realiseren. Uitgangspunt daarbij zijn de parkeernormen uit het ASVV 2003. Handhaving van de gestelde parkeernormen zal plaats vinden door toepassing van de bouwverordening via het ASVV 2003 en de aanbeveling voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom zoals opgesteld door de stichting Centrum voor de Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek.

### **5.3 Conclusie**

De bestaande situatie wordt bestemd als het gaat om de ontsluitingswegen. Onderscheid wordt gemaakt tussen de bestemming "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Op laatstgenoemde bestemming geldt dat deze bestemming is opgenomen op wegen waar tot maximaal 30 km/u mag worden gereden.

Daarnaast wordt via de bouwverordening getoetst of wordt voldaan aan de parkeernormering. De normering die hierin zijn gesteld komen voort uit de ASVV 2003 en dienen in acht te worden genomen. Als laatste geldt dat de ontwikkelingen voor een verkeersaantrekkende werking zorgen. Deze verkeersaantrekkende werking zorgt niet voor een te grote toename. De wegen zijn berekend op deze toename, waarbij ook rekening wordt gehouden met vervoersbewegingen uit het verleden die komen te vervallen, en worden vervangen door nieuwe vervoersbewegingen. Dit heeft geen significante toename tot gevolg.

Gezien het bovenstaande wordt het aspect mobiliteit uitvoerbaar geacht voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

<sup>3</sup> de aangehouden normen zijn gebaseerd op kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uitgaande van een weinig stedelijk gebied



## 6. Natuur en landschap

### 6.1 Kader

#### **Soortenbescherming**

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State<sup>4</sup>.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State<sup>5</sup> geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden

<sup>4</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

<sup>5</sup> zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

## **Gebiedsbescherming**

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; tegenwoordig: EL&I) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

### *Natuurbeschermingswet 1998*

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

De HR voorziet in gebiedsbescherming door speciale beschermingszones aan te wijzen op grond van ecologische criteria: de Natura2000-gebieden (waaronder de HR en VR vallen). De beschermingsgrondslag van deze gebieden is vastgesteld in de Natuurbeschermingswet 1998. Voor elk Natura2000-gebied is een lijst opgesteld met alle soorten (inclusief broedvogelsoorten en niet-broedvogelsoorten) en/of habitattypen waarvoor het Natura2000-gebied ter bescherming is aangewezen. Per soort en per habitatype is een oordeel gegeven over de landelijke staat van instandhouding. Tevens is het belang van het gebied aangegeven. Op grond van de staat van instandhouding en het relatief belang van soorten en habitattypen zijn de belangrijkste verbeteropgaven en doelen op landelijk niveau vastgesteld. Deze landelijke doelen vormen de kaders voor de formulering van instandhoudingsdoelen op gebiedsniveau. Zo is uiteindelijk per Natura2000-gebied de instandhoudingsdoelstelling wat betreft de oppervlakte en kwaliteit van het gebied weergegeven. De gebiedsdoelen zijn geformuleerd in termen van behoud, verbetering van de kwaliteit en uitbreiding van de verspreiding.

### *Groenbeleidsplan Albrandswaard*

Het groenbeleidsplan Albrandswaard is op 26 februari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit beleidsplan komt naar voren wat belangrijke groenstructuren van Poortugaal zijn en welke groenstructuren in de toekomst beschermd worden. Het groen in de kernen draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vervult hierbij diverse functies: ruimtelijk, recreatief, educatief, esthetisch, milieu en cultuurhistorisch. Verbeteringen die aan de orde komen voor Poortugaal zijn het groene karakter van de oude dijken behouden en waar mogelijk versterken en de groene dwarslijnen versterken. De ecologische groenzonde tussen Poortugaal Zuid en het sportpark dient behouden te blijven. De Albrandswaardsedijk dient tevens als grens naar de Polder Albrandswaard en polder Kijveland. De Albrandswaardsedijk dient de ondergrens te blijven. Voor de

nevenstructuur geldt dat het braakliggend terrein aan de Emmastraat kan worden ingericht met connectie naar het wiel waarbij groen als accent nabij het centrum fungeert. Ook kan de gebruiks- en belevingswaarde van Boomgaard worden vergroot met behoud van het groene karakter. De boomgaardzone kan daarnaast in noordoostelijke richting langs de Landjonker worden doorgezet.

Het bestemmingsplan speelt zoveel mogelijk in op bovenstaande situatie door gebruik te maken de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Bouwen in deze bestemmingen is beperkt mogelijk, waarmee de groenstructuur zoveel mogelijk wordt behouden en/of versterkt. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' voor het behoud van de daar aanwezige ecologische waarden.

## 6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan laat (bijna) geen nieuwe directe ontwikkelingen toe. Enkel de ontwikkeling van de eilandkavels maakt nieuwe functies toe.

### ***Soortenbescherming***

Omdat de eilandkavels relaties kort geleden zijn gegraven, is de verwachting dat geen beschermde diersoorten aanwezig zijn. Daarnaast worden de eilandkavels ongeschikt geacht voor vleermuizen. Er bevindt zich geen hoog opgaand groen op de eilanden. De eilanden zijn volledig onbebouwd. Voor de rest van het plangebied gelden de volgende adviezen:

- In de broedtijd van vogels (half maart – half juli) mag er geen groen gekapt of gerooid worden, tenzij onderzoek kan aantonen dat geen vogels in de te verwijderen objecten broeden;
- Het gehele jaar door moet met de aangetoonde soorten vogels met vaste broedplaats rekening gehouden worden bij het verwijderen van oude bomen en gebouwen;
- Met verblijfplaatsen van (de gewone dwerg-) vleermuizen moet altijd rekening gehouden worden bij het verwijderen van gebouwen;
- In het gehele plangebied kan de Kleine modderkruiper, een striktbeschermde vissoort, voorkomen. Bij het baggeren van of het aanpassen, dempen moet hiermee rekening gehouden worden. Nader onderzoek en eventuele maatregelen zijn dan noodzakelijk;

### *Wetgevingszones / wijzigingsgebieden*

Bij de uitvoering van de opgenomen wetgevingszones / wijzigingsgebieden is vereist dat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting van het aspect ecologie. Hierbij dient te worden getoetst aan de Flora- en faunawet.

### ***Gebiedsbescherming***

Het zuiden van het plangebied bevindt zich binnen een ecologische hoofdstructuur (EHS). Omdat zich binnen deze EHS geen ontwikkelingen plaatsvinden, vormt de EHS geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 6.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur en landschap geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de wetgevingszone / wijzigingsgebied dient te worden getoetst aan de Flora- en faunawet. Daarnaast dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de bovengenoemde adviezen.





## 7. Water

### 7.1 Kader

#### 7.1.1 Europees en rijksbeleid

##### ***Nationaal Waterplan***

Het Nationaal Waterplan uit 2009 geeft het beleid weer voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

##### ***Waterwet***

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater. Als laatste heeft Rijkswaterstaat de bevoegdheid tot het verlenen van vergunningen op grond van de Waterwet in het buitendijkse gebied.

##### ***Nationaal Bestuursakkoord Water***

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is

sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

#### ***Kaderrichtlijn water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

#### ***Waterbeheer 21e eeuw (WB21)***

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

#### ***Beleidslijn "Grote Rivieren"***

Voor de Beleidslijn “Grote Rivieren” wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

### **7.1.2 Provinciaal beleid**

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In de nota “*Regels voor Ruimte*” stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de “*Deelstroomgebiedvisies*” in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

### 7.1.3 Beleid waterbeheerder

#### **Waterbeheerplan 2009 - 2015**

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit (hoeveelheid), waterkwaliteit, waterkering (dijken) en waterketen (riolering en zuivering). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken.

In het waterbeheerplan zijn ook de doelstellingen en maatregelen verankerd om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het doel van deze Europese richtlijn is in de periode 2010-2027 alle wateren in een goede chemische en ecologische toestand te brengen, dus kwalitatief goed water. Het Rijk heeft de gegevens uit de waterbeheerplannen van de waterbeheerders gebruikt bij het opstellen van stroomgebiedbeheersplannen, die worden doorgestuurd naar de Europese Commissie.

## 7.2 Onderzoek

#### **Huidige situatie en toetsing van het plan**

Het plangebied bestaat enerzijds uit afwisselende bebouwing – met voornamelijk woningbouw – en anderzijds uit bedrijventerreinen. Omdat het plan een ontwikkelingsplan betreft wordt hieronder een nadere beschrijving gegeven van de verschillende 'waterthema's' (zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets") in relatie tot het plangebied. Toetsing aan de waterthema's levert de watertoets op.

#### **Huidig watersysteem**

Het plangebied ligt in drie (Zwaardijk & Ghijseland, Zegen-, Molen- en Portlandpolders & Kwak en het Buitenland van Rhoon ) bemalingsgebieden. Het plangebied ligt op jonge zeekleigronden, die bestaan uit kleiig zand tot lichte klei. In het gebied treedt kwel op vanuit de rivieren Oude Maas, de Noord en de Nieuwe Maas. Dit komt doordat deze rivieren een hoger peil hebben dan het oppervlaktewater in het plangebied. Het kwelwater is meestal van goede kwaliteit.

Het plangebied ligt in verschillende peilgebieden. Onderstaande tabel geeft de verschillende peilgebieden weer met bijbehorend zomer- en winterpeil.

| Peilgebied                                   | Zomerpeil (t.o.v. N.A.P.) | Winterpeil (t.o.v. N.A.P.) |
|----------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Zwaardijk & Ghijseland 7C                    | -2.00 m                   | -2.20 m                    |
| Zwaardijk & Ghijseland 7D                    | -1.05 m                   | -1.05 m                    |
| Zwaardijk & Ghijseland 7E                    | -1.80 m                   | -1.80 m                    |
| Zwaardijk & Ghijseland 7F                    | -2.00 m                   | -2.00 m                    |
| Zwaardijk & Ghijseland 7G                    | -1.70 m                   | -1.90 m                    |
| Zegen-, Molen- en Portlandpolders & Kwak 10A | -1.10 m                   | -1.10 m                    |
| Zegen-, Molen- en Portlandpolders & Kwak 10C | -0.45 m                   | -0.45 m                    |
| Buitenland van Rhoon 12A                     | -1.70 m                   | -1.90 m                    |
| Buitenland van Rhoon 12C                     | -1.70 m                   | -1.70 m                    |

#### **Veiligheid**

Het plangebied is op meerdere locaties gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Bijna het gehele plangebied ligt in een gebied waar een overstromingsrisico (max. 0,8 m) geldt bij een eventuele dijkdoorbraak.

Tevens is buitendijks gebied aanwezig ten zuiden van de Albrandswaardsedijk. Rijkswaterstaat is hier de waterbeheerder. Binnen deze bestemming zijn alleen riviergebonden activiteiten mogelijk, zoals de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken of de realisatie van voorzieningen voor de beroeps- of recreatievaart. De aanwezige dijk is beschermd via de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

### **Wateroverlast**

In zijn algemeenheid geldt dat bestaande waterstructuren goed beschermd zijn door Keur en leggers van de waterbeheerder. Verbeteringen in de waterstructuur dienen waar mogelijk tot stand te komen. In dit bestemmingsplan zal meer samenhang aangebracht moeten worden in het watersysteem. De vele kleine wateroppervlakten moeten met elkaar verbonden worden. Er komt een verbinding tussen het centrum en het park Jan Cornelis Polder.

Ook de capaciteit aan waterberging zal vergroot moeten worden. Het huidige bergingstekort van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> dient opgeheven te worden. Met dit nieuwe oppervlak kunnen bovengenoemde verbindingen tussen de bestaande oppervlaktewateren worden gerealiseerd. Waar bij ruimtelijke ontwikkeling meer verharding komt, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging.

### **Riolering**

Er zal gestreefd worden om zoveel mogelijk huishoudens aan te sluiten op een gescheiden rioolstelsel. Hierdoor kan relatief schoon hemelwater buiten het rioolstelsel worden gehouden, waardoor minder riooloverstorten van vuil water zullen plaatshebben. Dit is overeenkomstig de wens van het Waterschap. Daarbij dient wel gelet te worden op de waterkwaliteit: het afgekoppelde water dient van voldoende kwaliteit te zijn: tenminste op het niveau van 'biologisch gezond'. Het oppervlaktewater waarop het afgekoppelde water wordt geloosd, dient bijvoorbeeld te kunnen worden gebruikt als zwemwater en om te kanoën. Riooloverstorten zijn dan niet acceptabel. Kortom, de ambities van het gemeentelijk Waterplan dienen nagestreefd te worden.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap. Gevolg van het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel is wel dat meer water in het projectgebied opgevangen moet worden. Dit betekent dat het nieuw te realiseren oppervlak aan water meer dan 3.000 m<sup>2</sup> zal moeten bedragen. De gemeente geeft aan dat er zoveel mogelijk afgekoppeld zal worden, maar dat 100% afkoppelen niet wenselijk is in verband met de waterbergingsproblematiek. Bovendien kunnen de oudere buurten ook niet meer worden afgekoppeld. Er wordt vooral gericht op het afkoppelen van particuliere huishoudens. Het extra water kan worden geborgen in een nieuw te realiseren waterpartij in het park.

### **Watervoorziening**

Het plan heeft geen effect op de watervoorziening. Het watersysteem wordt met dit bestemmingsplan niet aangepast.

### **Volksgezondheid**

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

### **Bodemdaling**

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

### **Grondwateroverlast**

Het grondwater zit vrij diep in het plangebied; grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

### **Waterkwaliteit**

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

### **Verdroging**

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

### **Natte natuur**

Het plangebied is in het zuiden onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat ontwikkelingen niet plaatshebben binnen deze EHS.

### **Keur**

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de *Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta* zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

### **Beheer en onderhoud**

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Albrandswaard. Langs watergangen en hoofdwatgangen wordt een keurstrook (waterstaat) van 3,5 meter vanaf de waterlijn gehanteerd. Voor de Oude Maas is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' opgenomen ter bescherming van het bergend regime, conform de beleidsregels 'Grote rivieren'. Rijkswaterstaat is zowel nautisch- als waterbeheerder van de Oude Maas.

## **7.3 Overleg waterbeheerder**

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder is in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende overlegreactie heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

#### 7.4 Conclusie

De invloed van de ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. Deze hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem. Bij de uitvoering van de wetgevingszones / wijzigingsgebieden dient te worden aangetoond dat het aspect water geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast dient afstemming plaats te vinden met het waterschap.

De aanwezige waterkering met bijbehorende beschermingszone is opgenomen in de bestemmingsplanregels om het waterschapsbelang te waarborgen. Tevens is een waterstaat opgenomen naast watergangen en hoofdwatgangen. Als laatste is ook een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' opgenomen ter bescherming van het buitendijks gebied.

## **8 Archeologie en cultuurhistorie**

### **8.1 Archeologie**

#### **8.1.1 Kader**

De gemeente Albrandswaard onderschrijft de uitwerking van het “Verdrag van Malta”: behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld. Albrandswaard heeft op 21 december 2009 een gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarvan de Archeologische Waarden en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Albrandswaard daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende plangebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt.

Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is om (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

#### **8.1.2 Bewoningsgeschiedenis**

Bewoningssporen uit de vroege prehistorie zijn op IJsselmonde aangetroffen op rivierduinen (donken) en stroomgordelafzettingen. De jagers, vissers en verzamelaars uit de Midden-Steentijd (9000-5500 voor Chr.), de boeren uit de Nieuwe Steentijd (5500-2000 voor Chr.) en de Vroege en Midden-Bronstijd (2000-1100 voor Chr.) legden hun kampementen aan op deze hoger en droger gelegen plaatsen in de verder moerasrijke omgeving. Volgens de geologische kaart zijn er in het bestemmingsplangebied geen donken in de diepere ondergrond aanwezig (de dichtstbijzijnde donk bevindt zich op korte afstand van het plangebied, direct ten noorden van de Kleidijk). In Rhoo Essendael - een vindplaats in het zuidoosten van het plangebied - zijn in stroomgordelafzettingen onder het veen (Afzettingen van Calais) archeologica uit het 4e millennium voor Chr. aangetroffen. Het vondstmateriaal, houtskool, verbrand en onverbrand bot, een viswervel, wijst op menselijke aanwezigheid in het gebied in de Midden-Steentijd. Het niveau met archeologische indicatoren bevindt zich op circa 4 meter beneden het maaiveld (4,20 meter -NAP). De vindplaats is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland (CHS) als terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 16102). Vindplaatsen op een vergelijkbaar stratigrafisch niveau bevinden zich verder noordelijk, op korte afstand van de Achterdijk, en verder westelijk, even ten noorden van de Rijsdijk. In beide gevallen gaat het om houtskoolconcentraties in de top van de Afzettingen van Calais

In de IJzertijd (800-50 voor Christus) zorgden krekensels ervoor dat delen van het natte moerasgebied werden ontwaterd. De droge arealen veen konden door de boeren uit de IJzertijd worden benut. Op IJsselmonde zijn weinig vindplaatsen uit de IJzertijd bekend. Mogelijk waren er vanuit landschappelijk oogpunt weinig geschikte locaties, maar wellicht zijn veel sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd uitgewist door middeleeuwse overstromingen. De vondst van aardewerk uit de Romeinse tijd (50 voor Chr. - 400 na Chr.) in een grondboring

nabij de Viaductweg geeft in ieder geval aan dat het gebied in die periode werd bewoond. In de loop van de 3e eeuw na Chr. kwam een eind aan de bewoning op IJsselmonde door vernatting van het gebied (vorming van veenmoerassen).

Rond het jaar 1000 werden de veengebieden op IJsselmonde ontgonnen. Door het graven van sloten werd het veen ontwaterd waardoor het gebied geschikt werd voor bewoning en landbouw.

Vanaf rond 1000 na Chr. worden de veengebieden en wellicht ook klei-op-veengebieden op IJsselmonde - dus ook in het areaal van het plangebied - systematisch ontgonnen. Het grootste deel van het plangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied dat een groot deel besloeg van het huidige IJsselmonde. Het gebied in het westen dat wordt omsloten door de Groene Kruisweg en door de oude dijken Dorpsdijk en Werkersdijk vormde in het verleden een onderdeel van de polder Oud Rhoon. Deze polder is in 1368/69 aangedijkt tegen de ringdijk van de Riederwaard. Ook de arealen ten westen en zuiden van de Dorpsdijk en de Werkersdijk lagen buiten de Riederwaard; ze behoren tot de relatief jonge Albrandswaardse polder.

In 1373-1375 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Het gebied 'de Meylle' ter hoogte van de niet overstroomde polder Oud Rhoon wordt in 1411 ingedijkt. De nieuwe polder wordt begrensd door de Dorpsdijk, de Rijdsdijk en de Molendijk en krijgt de naam Nieuw Roden.

In de polder lag - buiten het plangebied - tegen de Molendijk het kasteel van de heren van Rhoon dat na de overstromingen bewoond is gebleven. Mogelijk gaat het om het kasteel dat Biggo van Duiveland mocht bouwen toen graaf Dirk VII hem in 1199 begunstigde met een leengoed waaruit Rhoon is ontstaan. Het stuk Dorpsdijk tussen de polders Oud Rhoon en Nieuw Rhoon (Roden) - en wellicht ook de stukken ten noorden en ten zuiden daarvan - maakte zeer waarschijnlijk deel uit van de ringdijk om de Riederwaard voor 1373. De polders Kiefhoek, Ghijseland en Buitenland van Rhoon - waarvan zich ook delen in het plangebied bevinden - zijn gevormd in respectievelijk 1464, 1475 en 1580.

### 8.1.3 Archeologische verwachting

In het hele gebied bestaat het bovenste bodemtraject uit dekafzettingen uit de Late Middeleeuwen (Afzettingen van Duinkerke III) op (klei-op-)Hollandveen. De geologische opbouw van de diepere ondergrond is in detail vaak onbekend. De kans op vindplaatsen uit Midden-Steentijd, Nieuwe Steentijd en/of Bronstijd in de diepere ondergrond is redelijk hoog tot hoog. De aanwezigheid van stroomgordels in de diepere ondergrond is lokaal bevestigd. Ook het voorkomen van donken valt niet geheel uit te sluiten. Resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd zijn potentieel te vinden langs waterlopen in het op natuurlijke wijze ontwaterde veen-/kleigebied. Restanten van vindplaatsen uit deze periode zijn waarschijnlijk schaars ten gevolge van de laatmiddeleeuwse overstromingen in het gebied. Sporen uit de Late Middeleeuwen kunnen samenhangen met de eerste ontginningsfase van het veen (vanaf circa 1000 na Chr.) en de bewoning van het gebied na herinpoldering.

De vindplaats Rhoon Essendaal verdient speciale aandacht. Het terrein staat op de CHS aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 16102). Het terrein heeft niet de status van beschermd rijksmonument, maar conform zowel de provinciale richtlijnen ten aanzien van archeologie in ruimtelijke planvorming, als de gemeentelijke regels omtrent het archeologiebeleid, zoals verwoord op de AWK Albrandswaard, staan behoud en bescherming van de archeologische waarden voor wat betreft dit terrein voorop.

Verder zijn in het bestemmingsplangebied zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten, als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd. Dergelijke structuren hebben een gemiddelde oppervlakte van 100-200 vierkante meter. Archeologische indicatoren van dit type en/of uit deze periode, aangetroffen in een klein



plangebied (kleiner dan 200 vierkante meter), leveren doorgaans een beperkte wetenschappelijke waarde op en de archeologische informatie is gefragmenteerd. Het verlies aan archeologische informatie als in dergelijke gevallen geen onderzoek wordt uitgevoerd is relatief gering.

Het registreren van een enkel spoor of een enkele vondst die bij dergelijke bodemingrepen wordt aangetroffen kan wel zinvol zijn. Daarom wijst de gemeente, wanneer (nader) archeologisch onderzoek niet verplicht is, altijd op de meldingsplicht in geval van 'toevalsvondsten', zoals verwoord in artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Bij melding van dergelijke vondsten zal het BOOR indien nodig ter plekke komen documenteren (Albrandswaard heeft hiertoe een Lichte Gemeenschappelijke Regeling met Rotterdam afgesloten).

Binnen het plangebied bevinden zich drie archeologische waarden. Deze archeologische waarden worden hieronder afzonderlijk beschreven. Daarnaast is in de planregels een regeling opgenomen waarin deze drie archeologische waarden terugkomen. Ook op de planverbeelding is de locatie van deze drie archeologische waarden opgenomen.

#### *Waarde - Archeologie - 1*

Voor de vindplaats Rhoo Essendaal (monumentnummer 16102, Waarde Archeologie - 1), geldt in principe behoud in situ. Voor dit terrein geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld, ongeacht het terreinoppervlak van de verstoring.

#### *Waarde - Archeologie - 2*

Voor de binnen het plangebied gelegen dijken met een strook grond (bewoningslinten) ter weerszijden daarvan (Waarde Archeologie - 2), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

#### *Waarde - Archeologie - 3*

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie - 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) die dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

### **8.1.4 Conclusie**

De verschillende aanwezige archeologische waarden (Waarde – Archeologie 1 t/m 3) zijn opgenomen op zowel de planverbeelding als in de planregels. De archeologische waarden worden op deze wijze gewaarborgd. Ontwikkelingen die de aangegeven diepte of terreinoppervlak overschrijden zijn onderzoeksplichtig.

## **8.2 Cultuurhistorie**

### **8.2.1 Kader**

#### ***Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)***

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden

verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

### **8.2.2 Conclusie**

Zoals uit paragraaf 8.1.2 al blijkt, gelden geen belemmeringen met betrekking tot de haalbaarheid van het aspect cultuurhistorie. Karakteristieke gebouwen en monumenten zijn op de planverbeelding aangeduid in de regels zijn eisen gesteld aan eventuele sloopwerkzaamheden en/of behoud hiervan.

## 9 Milieu

### 9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

### 9.2 M.e.r.-beoordeling

#### 9.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

#### 9.2.2 Afweging en conclusie

De revitalisering van de toekomstige ontwikkelingen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarnaast zijn de meeste ruimtelijke ontwikkelingen in het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' al afgewogen. Daarbij geldt dat het plangebied wel in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hier echter uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

### 9.3 Bodemkwaliteit

#### 9.3.1 Kader

##### ***Wet bodembescherming***

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

##### ***Besluit bodemkwaliteit***

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

### **Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)**

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

### **9.3.2 Onderzoek**

Conform het gestelde in het Bouwbesluit dient, voorafgaand aan werkzaamheden die de bodem verstoren, blijken dat de grond hier geschikt voor is. Uit een (verkenkend) bodemonderzoek moet blijken of de grond geschikt is voor betreffende ontwikkeling(en) en/of welke maatregelen moeten worden getroffen om de werkzaamheden doorgang te kunnen laten vinden.

### **9.3.3 Conclusie**

Gezien het voorgaande vormt het aspect geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Conform de verplichting uit het Bouwbesluit dient voordat grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, inzichtelijk te worden gemaakt of de grond vervuild is en of de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. Eventuele te nemen maatregelen om de ontwikkeling(en) doorgang te laten vinden kunnen voortkomen uit een (verkenkend) bodemonderzoek.

## **9.4 Akoestische aspecten**

### **9.4.1 Kader**

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe woningen binnen de locatie 'Eilandkavels' en 'Ghijseland' te realiseren. Deze locaties zijn gelegen in de zone van diverse wegen en binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Daardoor is een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai vanuit de Wet geluidhinder noodzakelijk. Omdat deze locaties niet zijn gelegen in de zone van een spoorlijn is akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai niet aan de orde.

#### *Normstelling Wet geluidhinder*

In het geval nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg of een gezoneerd industrieterrein, dan mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard (college van Albrandswaard) bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In onderstaande tabel is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen in stedelijk gebied door wegverkeerslawaai.

*Tabel: Normenstelling wegverkeers- en industrielawaai voor woningen in stedelijk gebied.*

| Bron       | Voorkeurswaarde               | Maximale ontheffingswaarde |
|------------|-------------------------------|----------------------------|
| Wegverkeer | 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)    | 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh) |
| Industrie  | 50 dB(A) (art. 55, lid 1 Wgh) | 55 dB(A) (art. 59 Wgh)     |

#### *Hogere waardebeleid gemeente Albrandswaard*

Naast de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder zijn door het college van Albrandswaard nadere criteria opgesteld op basis waarvan de benodigde hogere waarden worden vastgesteld. Deze criteria zijn vastgelegd in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard'. Deze beleidsregel is op 1 mei 2007 door het college van Albrandswaard vastgesteld.

#### **9.4.2 Onderzoek**

Door KuiperCompagnons is het akoestisch onderzoek<sup>6</sup> naar wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd (bijlage 4). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de locatie 'Eilandkavels' de voorkeurswaarde wordt overschreden door het verkeer op Nijverheidsweg en door de werkzaamheden op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. De maximale geluidbelastingen overschrijden de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeers- of industrielawaai niet.

Ter plaatse van de locatie 'Ghijseland' wordt door het verkeer op de onderzochte wegen de voorkeurswaarde niet overschreden. Wel wordt de voorkeurswaarde vanwege de werkzaamheden op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet.

Omdat de voorkeurswaarde wordt overschreden en het treffen van geluidreducerende maatregelen onvoldoende effect oplevert of stuit op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en/of vervoerskundige aard, is het vaststellen van hogere waarden benodigd om de woningen te realiseren.

De vast te stellen hogere waarden zijn weergegeven in de volgende tabel. In die tabel is geen rekening gehouden met het treffen van eventuele geluidreducerende maatregelen.

*Tabel: Overzicht benodigde hogere waarden.*

| Locatie      | Bron            | Vast te stellen hogere waarden |
|--------------|-----------------|--------------------------------|
| Eilandkavels | Nijverheidsweg  | 52 dB voor alle 6 woningen     |
|              | Waal-/ Eemhaven | 55 dB(A) voor 3 woningen       |
|              |                 | 54 dB(A) voor 3 woningen       |
| Ghijseland   | Waal-/ Eemhaven | 54 dB(A) voor 7 woningen       |

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarde is gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter inzage gelegd. De benodigde hogere waarden zijn door het college van Albrandswaard vastgesteld.

#### **9.4.3 Conclusie**

Doordat er hogere waarden worden vastgesteld vanwege het verkeer op de Nijverheidsweg en vanwege de werkzaamheden op het industrieterrein Waal-/Eemhaven, is het mogelijk woningen te realiseren op de locaties 'Eilandkavels' en 'Ghijseland'.

Met het vaststellen van deze hogere waarden levert het aspect wegverkeerslawaai en industrielawaai geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

<sup>6</sup> KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp'*, werknummer: 103.333.00, d.d. 6 januari 2014

## 9.5 Luchtkwaliteit

### 9.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO<sub>2</sub> moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

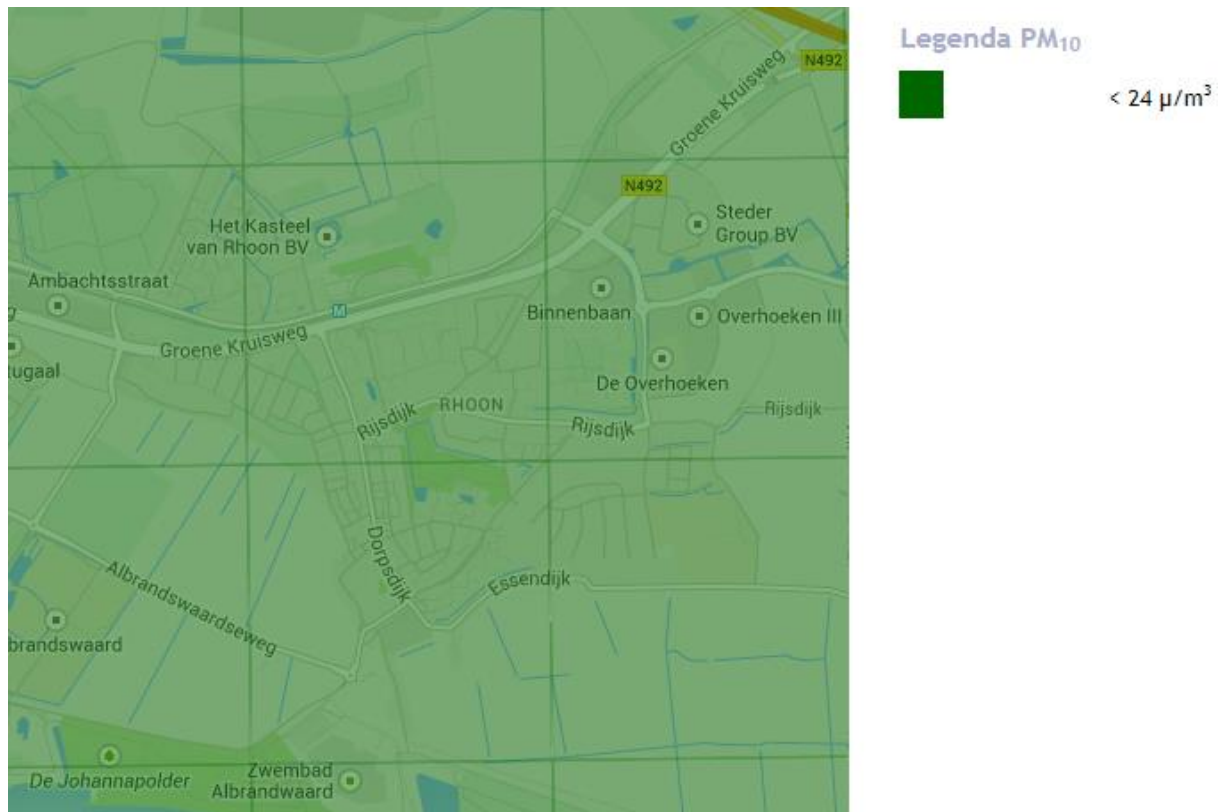
Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van 40 µg/m<sup>3</sup>) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

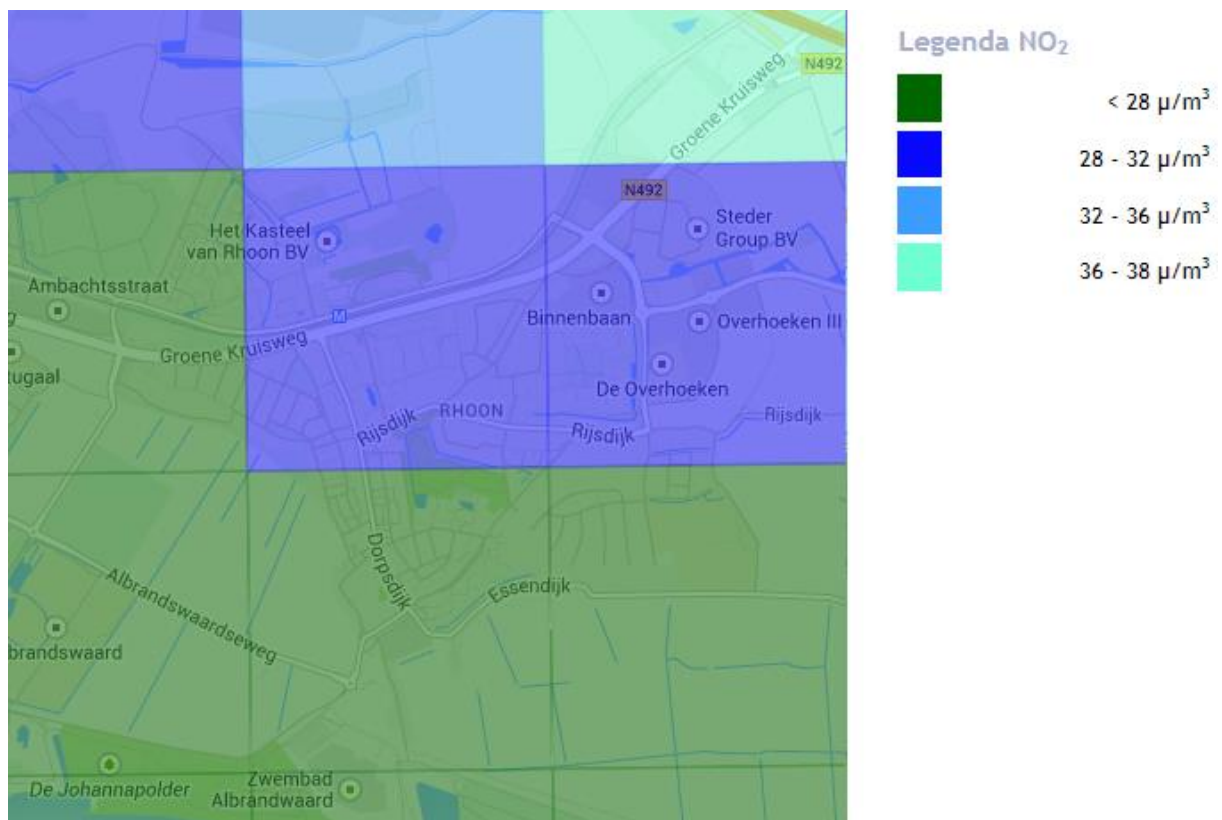
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

### 9.5.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk die niet als een NIBM-project zijn aan te merken. Voorts dient geen luchtkwaliteitonderzoek plaats te vinden. Volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> in het plangebied (afbeelding 9) minder dan 24 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties zijn ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup>.



Afbeelding 9: PM<sub>10</sub> (2013) Grootsschalige Concentratiekaart Nederland (bron: Planbureau voor de leefomgeving)



Afbeelding 10: NO<sub>2</sub> (2013) Grootsschalige Concentratiekaart Nederland (bron: Planbureau voor de leefomgeving)

De concentratie NO<sub>2</sub> in het plangebied bedraagt (afbeelding 10) lager dan 32 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee blijven de concentraties ruim onder de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup>.

Een luchtkwaliteitsonderzoek dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de uitwerking van opgenomen wetgeviingszones / wijzigingsbevoegdheden te worden uitgevoerd.

### 9.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk zodat de luchtkwaliteit geen belemmering oplevert. Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties laag. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan dan ook geen belemmeringen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van een wetgeviingszone / wijzigingsbevoegdheid dient een luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Dit luchtkwaliteitsonderzoek is nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## 9.6 Milieuzonering

### 9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd in nieuwe situaties.

### 9.6.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De brochure van de VNG is mede bedoeld voor het toetsen van nieuwe situaties. Dat betekent dat toetsing aan de VNG-richtlijnen niet aan de orde is voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan geldt alleen de ontwikkeling van de eilandkavels als een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.

Op de eilandkavels worden nieuwe woningen, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt tot maximaal milieucategorie 2. Milieucategorie 3.1 wordt na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid toegelaten, onder de voorwaarde dat de een onderbouwing van de milieu hygiënische situatie wordt gegeven. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zijn horeca, ontspanning- en maatschappelijke voorzieningen nieuwe functies. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan het ook mogelijk woningen toe te voegen op deze locatie.

Eenzijds dient bepaald te worden of het toestaan van woningen op deze locatie de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt bepaald of het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt beperkt door het toelaten van een ruimer aanbod voorzieningen en functies binnen de bestemming. Ten slotte wordt bepaald of de nieuwe functies onderling aanvaardbaar zijn afgestemd op elkaar.

#### *Omgeving*

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door bedrijven, wonen, kantoorfuncties. Op de eilandkavels worden gemengde functies toegelaten. De omgeving wordt beschouwd als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk.



### Effect woningen op bestaande bedrijvigheid

In de omgeving van de eilandkavels is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk. Omdat sprake is van een gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter. Voor de bedrijvigheid gevestigd ten noorden van de Rhoonsebaan en aan de Handelsweg wordt voldaan aan deze gereduceerde richtafstand. Aan de gereduceerde richtafstand wordt niet voldaan uit oogpunt van de bedrijfsperven aan de Nijverheidsweg. Met het bestemmingsplan wordt woningbouw op kortere afstand van deze percelen mogelijk gemaakt, namelijk op circa 30 meter.

Aan de gereduceerde richtafstand kan niet worden voldaan. In de VNG-brochure is opgenomen dat daarom de feitelijk aanwezige bedrijven beschouwd moeten worden om te bepalen of sprake is van een aanvaardbare situatie. In onderstaand schema wordt de bedrijvigheid genoemd aan de Nijverheidsweg, ten zuiden van de Rhoonsebaan. Tevens zijn de sportfuncties aan de Rivierweg meegenomen in deze tabel.

| SBI-Code | Adres             | Omschrijving                                            | VNG<br>Categorie | Richt-<br>afstand<br>(in m)* | Werkelijke<br>afstand (in<br>m) | Maatgevend<br>aspect |
|----------|-------------------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 451      | Nijverheidsweg 11 | Van Wijngaarden autobedrijf                             | 2                | 30 (10)                      | > 30                            | Geluid               |
| 4673     | Nijverheidsweg 13 | Smaling Deuren en kozijnen >2.000 m <sup>2</sup>        | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geluid               |
| 41       | Nijverheidsweg 15 | Zoeteman Bouwbedrijf >2.000 m <sup>2</sup>              | 3.2              | 100(50)                      | < 50                            | Geluid               |
| 4673     | Nijverheidsweg 17 | Vlietdam Hijs-, hef en scheepsmaterialen                | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geluid               |
| 016      | Nijverheidsweg 21 | Hoveniersbedrijf de Bruin >500 m <sup>2</sup>           | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geluid               |
| 016      | Nijverheidsweg 29 | Hoveniersbedrijf Antwan Tuin Totaal >500 m <sup>2</sup> | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geluid               |
| 4673     | Nijverheidsweg 31 | BAKO Bedrijfskoeling en airconditioning                 | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geluid               |
| 80       | Nijverheidsweg 35 | Roos & Bijl Adviesbureau                                | 1                | 10(0)                        | > 30                            | Geluid               |
| 931      | Rijsdijk 95       | Manege de Hoge Stee                                     | 3.1              | 50(30)                       | > 30                            | Geur                 |
| 931      | Rivierweg 50      | Tennispark de Overhoeken                                | 3.1              | 50(30)                       | > 80                            | Geluid               |

Uit bovenstaande richtafstanden blijkt dat voor vrijwel alle bedrijvigheid voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand. Deze bedrijven worden daarmee niet belemmerd in hun functioneren. Een goed woon- en leefklimaat kan op grond van deze bedrijven behaald worden op de eilandkavels.

### Akoestisch onderzoek industrielaai Zoeteman

Het bedrijf Zoeteman betreft een milieucategorie 3.2 bedrijf. Omdat niet voldaan wordt aan de richtafstanden is een nader onderzoek verricht. Dit onderzoek<sup>7</sup> is opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan. Het onderzoek betreft het bepalen van de geluidsniveaus op de nieuw te realiseren woningen binnen genoemd bouwplan, ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van de firma Zoeteman Bouw- en Aannemingsbedrijf B.V.. Genoemde firma is een inrichting met activiteiten die onder het regiem vallen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid voor de representatieve bedrijfssituatie van de inrichting Zoeteman BV geen belemmering is voor de nieuw te realiseren woningen op de 'Eilandkavels'.

<sup>7</sup> KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek Industrielawaai t.g.v. firma Zoeteman B.V. op eilandkavels*, kenmerk: 103.333.00, d.d. 20 december 2013

#### *Effect bedrijven op bestaande woningen*

Op de eilandkavels wordt maximaal milieucategorie 2 rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke milieucategorie geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De woningen aan de Achterdijk zijn op ten minste 10 tot 15 meter gelegen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om milieucategorie 3.1 inrichtingen toe te laten. Voor dit soort inrichtingen geldt een gereduceerde afstand van 30 meter. Hieraan zal ten opzichte van bestaande woningen aan de Achterdijk in de meeste gevallen voldaan worden, maar volledigheidshalve is aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde gekoppeld dat getoetst dient te worden of voldaan wordt aan de (gereduceerde) richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure.

#### *Effect nieuwe woningen in relatie tot nieuwe bedrijvigheid*

Op de eilandkavels worden woningen toegelaten in samenhang met voorzieningen. Omdat het gebied kan worden gezien als 'gemengd gebied' (zie ook hiervoor), geldt een richtafstand van 0 meter bij categorie 1-inrichtingen en een richtafstand van 10 meter voor categorie 2-inrichtingen. In geval van milieucategorie 1 inrichtingen zal dus altijd voldaan worden aan de richtafstand.

Aan de richtafstand van 10 meter kan niet altijd voldaan worden ten opzichte van de nieuwe woningen. Omdat er echter sprake is van de gelijktijdige oplevering van zowel de voorzieningen als de woningen is sprake van een grote mate van 'voorzienbaarheid'. Iedereen die in een nieuwe woning gaat wonen, weet dat daaronder voorzieningen aanwezig zijn. Deze menging past bovendien goed in het gebied waardoor de situatie als passend wordt beoordeeld.

### **9.6.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De brochure van de VNG is mede bedoeld voor het toetsen van nieuwe situaties. Dat betekent dat toetsing aan de VNG-richtlijnen niet aan de orde is voor het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan.

Vooralsnog gelden geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

## **9.7 Externe veiligheid**

### **9.7.1 Kader**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beschouwd te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van  $10^{-5}$  per jaar als grenswaarde gehanteerd,  $10^{-6}$  per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen***

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR  $10^{-6}$  contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

### ***Beleidsvisie Externe veiligheid 2012-2015***

De gemeente Albrandswaard heeft in 2012 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld in samenwerking met de regionale brandweer en DCMR. In de visie komen de diverse risicobronnen aan bod en geeft de gemeente Albrandswaard enkele uitgangspunten die een bijdrage leveren aan de externe veiligheidssituatie binnen de gemeente. De gemeente neemt, bovenop het geldende Rijksbeleid, nog enkele veiligheidsafstanden in acht om daar waar mogelijk te kunnen voldoen aan een optimale veiligheidssituatie. Een voorbeeld hiervan is het in beginsel uitsluiten van functies met niet zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitsgrens.

## **9.7.2 Onderzoek**

### ***Risicobronnen***

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn meerdere risicobronnen aanwezig. Relevante risicobronnen zijn:

- Groene Kruisweg (N492)
- Hogedruk aardgasleiding W-504-01-KR-033 t/m 25
- DOW Propyleenleiding

- DPO-leiding P27 en P31
- DPO-leiding P26
- DPO-leiding P32
- 24 inch-productenleiding RRP Naftaleiding
- Benzinstation Shell Rhoon

#### *Groene Kruisweg (N492)*

De Groene Kruisweg is gelegen parallel aan de noordgrens van het plangebied. De Groene Kruisweg geldt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De volgende transporten zijn op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraamd.

| Stofcategorie                | Intensiteit  |
|------------------------------|--------------|
| LF1                          | 427          |
| LF2                          | 328          |
| GF2                          | 33           |
| GF3                          | 263          |
| <b>Totaal EV<sup>8</sup></b> | <b>1.051</b> |

Tabel: Aantal tankwagens per jaar: N492 (2007)

In de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 3 (PGS 3) zijn voor LPG-transporten en overige gevaarlijke stoffen drempelwaarden aangegeven waarboven sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$  contour). In onderstaande tabel zijn deze drempelwaarden weergegeven.

| Road type | Threshold for LPG (movements/year) | Threshold for all hazardous substances (movements/year) |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Motorway  | 6500                               | 27000                                                   |
| Non-urban | 2300                               | 7500                                                    |
| Urban     | 8000                               | 22000                                                   |

Tabel: Drempelwaarden PR  $10^{-6}$  contour LPG

In stedelijk gebied ligt de drempelwaarde van het aantal LPG-transporten op 8.000. Het werkelijke aantal LPG-transporten op de N492 bedraagt 263 (GF3). Ook de overige transporten halen de drempelwaarde van 22.000 niet. Dat betekent dat de N492 geen PR  $10^{-6}$  contour heeft.

Het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico kan ook bepaald worden op basis van drempelwaarden, die in de PGS 3 zijn opgenomen. In de tabel zijn deze drempelwaarden weergegeven. Indien deze drempelwaarden niet worden overschreden, bestaat er formeel gezien geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid en behoeft het groepsrisico niet gekwantificeerd te worden.

<sup>8</sup> totaal aantal externe veiligheid relevante stofcategorieën (som van stofcategorieën LF1, LF2, LT1 t/m LT6, GF1 t/m GF3 en GT1 t/m GT5)

| Population density<br>(pers/ha) | Threshold for LPG (movements/year)<br>(one-sided development) |           |       | Threshold for all hazardous substances (movements/year)<br>(one-sided development) |           |        |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
|                                 | Motorway                                                      | Non-urban | Urban | Motorway                                                                           | Non-urban | Urban  |
| 100                             | 500                                                           | 200       | 500   | 2500                                                                               | 900       | 3500   |
| 90                              | 600                                                           | 200       | 700   | 3500                                                                               | 1200      | 4000   |
| 80                              | 700                                                           | 200       | 800   | 4000                                                                               | 1500      | 5000   |
| 70                              | 900                                                           | 300       | 1100  | 5500                                                                               | 2000      | 6500   |
| 60                              | 1300                                                          | 400       | 1500  | 7500                                                                               | 2500      | 9000   |
| 50                              | 1800                                                          | 600       | 2000  | 10500                                                                              | 4000      | 13000  |
| 40                              | 2800                                                          | 1000      | 3500  | 16500                                                                              | 6000      | 20500  |
| 30                              | 5100                                                          | 1800      | 6000  | 29500                                                                              | 10500     | 36500  |
| 20                              | 11000                                                         | 4000      | 13500 | 66500                                                                              | 23500     | 82000  |
| 10                              | 45500                                                         | 16000     | 53000 | 266000                                                                             | 94000     | 326000 |

Tabel: Drempelwaarden LPG Overschrijding OW GR

Deze drempelwaarden gelden voor eenzijdige bebouwing. Wanneer sprake is van dubbelzijdige bebouwing dienen de getallen door een factor 4 gedeeld te worden. In het plangebied is sprake van dubbelzijdige bebouwing/populatie. Uitgaande van een vierde deel van de drempelwaarde is een dichtheid van circa 70 personen per hectare mogelijk in het plangebied, zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Uit de populatiegegevens van bijlage 4 blijkt dat de maximale dichtheid (ter plaatse van Kruising Achterdijk-Kleidijk (9)) circa 62,0 personen per hectare betreft. Dat betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden berekend middels een QRA. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen op de N492 is dermate beperkt dat geen sprake is van belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Voor de locaties waarvoor direct ontwikkelingen mogelijk zijn is een motivering opgesteld. Voor de locaties waar via wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingen mogelijk zijn, is de haalbaarheid aangetoond door te toetsen aan de PR10-6 contour. Het inventarisatiegebied dat voor de N492 genomen is, betreft 200 meter aan weerszijden van de desbetreffende locatie over een breedte van eveneens 200 meter (op basis van het GR-aandachtsgebied uit het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid).

#### Hogedruk aardgasleiding W-504-01-KR-033 t/m 25

Deze aardgasleiding is gelegen parallel aan de Groene Kruisweg en heeft op grond van de provinciale risicokaart een PR  $10^{-6}$  contour van 0 meter. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Gasunie over de gespecificeerde kenmerken van deze leiding. De leiding mag op maximaal 12 bar bedreven worden en is zodanig beveiligd dat de druk niet hoger dan 13,2 bar kan worden. Dit betekent dat op grond van het Bevb geen berekening of verantwoording voor deze leiding afgelegd moet worden op het gebied van externe veiligheid. De Gasunie heeft dit bevestigd. Vanuit leiding W-504-01-KR-033 t/m 25 gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

#### DOW Propyleenleiding

De DOW propyleenleiding is gelegen aan de uiterste westzijde van het plangebied. Deze leiding heeft op basis van de Risicokaart een PR  $10^{-6}$  contour van 75 meter. Volgens het RRGs, het formeel register, ligt de PR  $10^{-8}$  contour op circa 100 meter. De PR  $10^{-8}$  contour is indicatief voor het invloedsgebied. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten in het plangebied zijn gelegen buiten dit invloedsgebied. Daarom gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

#### DPO-leiding P27 en P31

De DPO-leiding P27 is gelegen aan de westelijke zijde van het plangebied en heeft een PR  $10^{-6}$  contour van 9 meter en een invloedsgebied van maximaal 10 meter. Omdat binnen het invloedsgebied van deze leiding geen kwetsbare objecten zijn gelegen, is een verantwoording niet noodzakelijk.

De leiding P31 is een DPO-leiding met een PR  $10^{-6}$  contour van 15 meter en een invloedsgebied van 20 meter. De leiding is gelegen parallel aan leiding P27. Het invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. Vanuit deze leiding bestaan er daarom geen belemmeringen.

De VRR adviseert voor de leidingen P27 en P31 bij herontwikkeling of vervangende nieuwbouw een afstand van 40 meter te hanteren met betrekking tot gebouwen. Dit in verband met de kans op een incident met brandbare vloeistoffen. Indien gebouwd wordt binnen 40 meter dienen gebouwen zodanig gerealiseerd te zijn dat het beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand. De gevels en het glasoppervlak die gericht zijn naar de leidingen dienen bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van meer dan  $15 \text{ kW/m}^2$ .

#### *DPO-leiding P26*

De leiding P26 is een DPO-leiding met een  $PR 10^{-6}$  contour van 12 meter en een invloedsgebied van 20 meter. De leiding is gelegen binnen het plangebied ter hoogte van de verticaal georiënteerde Zwaarddijk. De  $PR 10^{-6}$  contour reikt niet tot de wijzigingsbevoegdheden. Het invloedsgebied van deze leiding overlapt een zeer beperkt gedeelte van een wetgevingszone / wijzigingsgebied. In dit gedeelte van de wetgevingszone / wijzigingsgebied zijn voornamelijk geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen geprojecteerd. Indien toch een beperkt gedeelte binnen het invloedsgebied is gelegen is het zeer waarschijnlijk dat het groepsrisico als gevolg van dit bestemmingsplan met minder dan 10% toeneemt. Op basis van het Bevb hoeft het groepsrisico in dat geval niet berekend te worden middels een QRA, mits de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Voor leidingen met brandbare vloeistoffen is het GR beperkt en zal geen sprake zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. (ter vergelijking: een dichtheid van 100 personen per hectare leidt tot een GR van circa 0,1x de oriëntatiewaarde). Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee afdoende indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied. Deze eis is gesteld in de wijzigingsbevoegdheden van dit gebied.

De VRR adviseert voor de leiding P26 bij herontwikkeling of vervangende nieuwbouw een afstand van 40 meter te hanteren met betrekking tot gebouwen. Dit in verband met de kans op een incident met brandbare vloeistoffen. Indien gebouwd wordt binnen 40 meter dienen gebouwen zodanig gerealiseerd te zijn dat het beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand. De gevels en het glasoppervlak die gericht zijn naar de leidingen dienen bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van meer dan  $15 \text{ kW/m}^2$ .

#### *DPO-leiding P32*

De DPO-leiding P32 is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en heeft geen  $PR 10^{-6}$  contour van 0 meter en een invloedsgebied van maximaal 10 meter. Omdat binnen het invloedsgebied van deze leiding geen kwetsbare objecten zijn gelegen, is een verantwoording niet noodzakelijk.

#### *24 inch productenleiding RRP Naftaleiding*

Deze brandstofleiding is gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied en vervoert nafta. Voor deze leiding geldt een  $PR 10^{-6}$  contour van 50 meter. Een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – olieleiding' is opgenomen.

#### *Benzinestation Shell Rhooon*

Aan de Groene Kruisweg 451 is het benzinestation Shell Rhooon gevestigd. Het tankstation voorziet in de verkoop van LPG met een doorzet tot  $1.500 \text{ m}^3/\text{jaar}$  en heeft daarom een  $PR 10^{-6}$  contour van 110 meter. Binnen deze  $PR 10^{-6}$  contour zijn in de oorspronkelijke situatie reeds kwetsbare bestemmingen gelegen, waardoor voorheen sprake was een saneringssituatie. In het Revi is vastgelegd dat bij saneringssituaties bij bestaande LPG-tankstations voor 2010 voldaan moet worden aan het LPG-convenant, waarin technische maatregelen vereist worden. Hoewel het voldoen aan het LPG-convenant niet wettelijk afdwingbaar is in het kader van dit bestemmingsplan, heeft de DCMR bevestigd dat de  $PR 10^{-6}$  contour van 40 meter kan worden gehanteerd. De reden hiervoor is dat de gewijzigde afstanden LPG-autogastankstations (VROM, 2007) hier vanwege de conserverende aard van het plan gehanteerd mogen worden (conform art. 9 Revi). Dit resulteert in een verkleining van de veiligheidsafstanden. Omdat sprake is van een bestaande situatie en in onderhavige situatie wordt voldaan aan het LPG-convenant, mag uitgegaan worden van een  $PR 10^{-6}$  contour van 40 meter. Het invloedsgebied van 150 meter blijft onveranderd.

### **Ontwikkelingen en toetsing**

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Naast het bieden van een actueel juridisch kader vindt vanwege de onthouding van goedkeuring van een plandeel een reparatie plaats en worden enkele gewenste (toekomstige) ontwikkelingen voorzien van een actueel juridisch kader.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn met name de opgenomen ontwikkelingen van belang. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de verschillende ontwikkelingen en wordt getoetst aan het aspect externe veiligheid.

Dit bestemmingsplan biedt middels wetgevingszones / wijzigingsgebieden de mogelijkheid kwetsbare objecten te realiseren op meerdere locaties waarop deze risicobronnen van invloed zijn. In dit stadium is de concreetheid van de diverse plannen onvoldoende om te kunnen bepalen hoe hoog de exacte toename aan het groepsrisico is. Daarom is dit moederplan in beginsel de haalbaarheid aangetoond. Waar nodig, waarborgen de regels per wetgevingszone / wijzigingsgebied dat ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de veiligheidssituatie.

#### *Julianadriehoek*

Op de hoek van de Julianadriehoek en de Bernhardstraat ligt de gymzaal 't Centrum'. In de toekomst is het via een wijzigingsbevoegdheid onder andere mogelijk de bestaande bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Cultuur en Ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening' en 'Wonen'.

Omdat de wetgevingszone / wijzigingsgebied niet binnen een PR-10<sup>-6</sup> contour van een risicobron ligt, wordt de toekomstige wijziging haalbaar geacht. Omdat het wetgevingszone / wijzigingsgebied wel is gelegen in het invloedsgebied van de Groene Kruisweg zijn in de wijzigingsregels bepalingen opgenomen die zien op het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico als voorwaarde van de wijziging.

#### *Centrumplan*

Middels een wetgevingszone / wijzigingsgebied wordt medewerking wordt verleend aan initiatieven die passen in de gewenste centrumontwikkeling. Hierbij wordt ruimte geboden voor een toename aan vloeroppervlak in het wetgevingszone / wijzigingsgebied voor dagelijkse voorzieningen, niet dagelijkse artikelen, horeca en overige functies. Hiermee worden (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Omdat het wetgevingszone / wijzigingsgebied niet is gelegen binnen een PR-10<sup>-6</sup> contour van een risicobron wordt de toekomstige wijziging haalbaar geacht. Omdat het wetgevingszone / wijzigingsgebied wel is gelegen in het invloedsgebied van de Groene Kruisweg zijn in de wijzigingsregels bepalingen opgenomen die zien op het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico als voorwaarde van de wijziging.

#### *Klepperwei*

Deze locatie heeft een maatschappelijke, recreatieve, woon- en verkeersbestemming met een wetgevingszone / wijzigingsgebied ten behoeve van het wijzigen van die bestemming in - onder meer - "Wonen" en "Maatschappelijk". Omdat het wetgevingszone / wijzigingsgebied niet is gelegen binnen een PR-10<sup>-6</sup> contour van een risicobron, wordt de toekomstige wijziging haalbaar geacht. Het wetgevingszone / wijzigingsgebied is niet gelegen in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting is dan ook geen sprake waardoor het aspect externe veiligheid geen rol speelt.

#### *Park*

De mogelijkheden voor recreatieve voorzieningen worden verruimd. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zoals een muziekvereniging. Omdat het park niet is gelegen in het invloedsgebied of PR10<sup>-6</sup> contour van een risicobron speelt het aspect externe veiligheid geen rol.

*Ghijsseland 259*

Op deze gronden met een woonbestemming is de bouw van maximaal zeven woningen mogelijk. Omdat deze gronden niet in de PR10<sup>-6</sup> contour of het invloedsgebied van een risicobron liggen, speelt het aspect externe veiligheid geen rol.

*Shell tankstation, Groene Kruisweg*

Voor het Shell tankstation aan de Groene Kruisweg is een nieuw bouwplan ontwikkeld. Aan dit bouwplan wordt middels een uitgebreide omgevingsvergunning medewerking verleend. Het bouwplan is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Het Shell tankstation blijft een risicovolle inrichting waar LPG geleverd wordt. In het bestemmingsplan zijn de relevante veiligheidscontouren van deze inrichting opgenomen.

*Woningen Achterdijk*

Reeds in het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Achterdijk 13b de bestemming "Wonen" opgenomen. In dit bestemmingsplan worden de bouwvlakken binnen de bestemming verruimd. Het perceel is niet gelegen in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Deze verruiming is hiermee niet relevant voor het aspect externe veiligheid.

*Overhoeken III*

Deze locatie is bestemd conform de feitelijke situatie. De locatie is sinds dat het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' uit 2009 is vastgesteld bebouwd. Dat betekent dat op een aantal onderdelen de bouwvlakken aangepast zijn op de gerealiseerde gevels van gebouwen en is op twee percelen een kantoorfunctie gerealiseerd die bestemd worden. Tegelijkertijd is een niet benutte kantoorfunctie geschrapt, mede om te voorkomen dat teveel mogelijkheden ontstaan voor nieuwe kantoren.

*Eilandkavels*

In het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van externe veiligheid de ontwikkeling van de eilandkavels worden onderbouwd.

*Woningbouw 't Spui*

Voor deze locatie is een wetgeviingszone / wijzigingsgebied opgenomen welke uitgaat van een programma van maximaal 75 (zorg)woningen. Het wetgeviingszone / wijzigingsgebied is niet gelegen in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting is dan ook geen sprake waardoor het aspect externe veiligheid geen rol speelt.

*Havendam 3*

De bestemming van dit perceel is gewijzigd van een kantoorbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Dit perceel is niet gelegen in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting is dan ook geen sprake waardoor het aspect externe veiligheid geen rol speelt.

### 9.7.3 Conclusie

In de omgeving van plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen in de vorm van transportroutes van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en LPG-benzinestations. Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR 10<sup>-6</sup> contouren van genoemde risicobronnen. Daarmee is geen sprake van saneringssituaties. Het bestemmingsplan is in beginsel een conserverend plan maar maakt via wetgeviingszones / wijzigingsgebieden ontwikkelingen mogelijk. Voor zover deze wetgeviingszones / wijzigingsgebieden binnen het invloedsgebied van risicobronnen zijn gelegen, zal het groepsrisico bij ontwikkelingen mogelijk doen toenemen.



Bij toepassing van de wetgevingszones / wijzigingsgebieden is de eis opgenomen dat de ontwikkeling in het kader van externe veiligheid acceptabel dient te zijn. Hiervoor is het mogelijk dat een verantwoording opgesteld of onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De VRR wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. De uitgangspunten van het advies worden vervolgens opgenomen in dit bestemmingsplan. Het plangebied dient te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld in de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandzorg en Rampenbestrijding (NVBR). Tevens dient rekening te worden gehouden met een goede risicocommunicatie naar bewoners en gebruikers in het plangebied.

## **9.8 Overige belemmeringen**

### **9.8.1 Kader**

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

### **9.8.2 Onderzoek**

Uit de inventarisatie is gebleken dat er diverse ondergrondse leidingen en kabels lopen. In totaal zijn er tien leidingen verspreid over het plangebied gelegen. Voor alle leidingen geldt dat aan weerszijde een strook van 4 of 5 meter beschikbaar moet zijn het beheer van de leiding veilig te stellen. De betreffende stroken zijn via de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Olie' en 'Leiding – Water' aangegeven op de planverbeelding. Ook zijn regels opgenomen in de planregels.

### **9.8.3 Conclusie**

Voor de leidingen is in het bestemmingsplan zijn een dubbelbestemming opgenomen. Concreet betekent dit dat het belang van de leiding die in de grond aanwezig is, primair wordt gesteld. Binnen de bestemming mag pas worden gebouwd als voldaan wordt aan de eisen die de leidingbeheerder stelt.

## **9.9 Duurzaamheid**

### **9.9.1 Kader**

#### *Nationaal klimaatbeleid*

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

#### *Duurzaam bouwen*

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige

generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

### **9.9.2 Onderzoek**

Bij voorgenomen ontwikkelingen wordt voorgenomen zo duurzaam mogelijk te bouwen. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast wordt ook zo duurzaam mogelijk omgegaan met bestaande bebouwing. Daar waar leegstand ontstaat in bijvoorbeeld kantoren, daar wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden deze te benutten voor woningenbouw. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan de duurzaamheid van bestaande gebouwen.

### **9.9.3 Conclusie**

De haalbaarheid van het aspect duurzaamheid wordt gezien het bovenstaande haalbaar geacht.

**Deel D**

**Uitvoerbaarheid en procedure**



## **10 Uitvoerbaarheid**

### **10.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **Exploitatieverplichting**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De kosten met betrekking tot voorgenomen ontwikkelingen zijn al verhaald en/of komen voor de rekening van de gemeente Albrandswaard. Enkel voor de kosten met betrekking tot ontwikkelingen die aan particulieren toebehoren zal een anterieure overeenkomst met de belanghebbende worden getekend of is sprake van reeds bestaande bouwrechten.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### **10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Plan(vormings)proces**

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een beheerregeling die bedoeld is om bouwmogelijkheden te bieden. Aan deze bouwmogelijkheden kunnen restricties gebonden worden. Daar waar aspecten als privacy, bezonning of hinder een rol spelen, zijn randvoorwaarden gesteld.

Daarnaast spelen zich ook een aantal ontwikkelingen af in het plangebied. De belangrijkste ontwikkeling betreft een verlevendiging van het centrum. Hier wordt op ingespeeld door meer centrumvoorzieningen toe te laten en woonvoorzieningen op de begane grond zoveel mogelijk te voorkomen. Voor de eilandkavels is ten behoeve van een betere verkoopbaarheid een verruiming van functies mogelijk gemaakt. Deze verruiming leidt niet tot beperkingen in de omgeving. Daarnaast zijn middels verscheidene wetgeving zones / wijzigingsgebieden andere ontwikkelingen in de toekomst ook mogelijk.

Voor de overige ontwikkelingen geldt dat ter plaatse al bebouwing aanwezig is of dat gebruik wordt gemaakt van de vigerende rechten. Hiermee wordt ingespeeld op datgene wat al mogelijk was gemaakt, maar nog niet was toegepast.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.



## 11 Procedure

### 11.1 Voorbereidingsfase

#### **Vooraankondiging**

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 2 februari 2012.

#### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

#### **Overleg**

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio Zuid-Holland Zuid;
- provincie Zuid-Holland;
- stadsregio Rotterdam;
- Waterschap Hollandse Delta;
- BOOR, gemeentewerken Rotterdam;
- VRR;
- Leidingbeheerders.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

### 11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en is - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg geschied. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met

de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 22 zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota zienswijzen en staat van wijzigingen (bijlage 7).

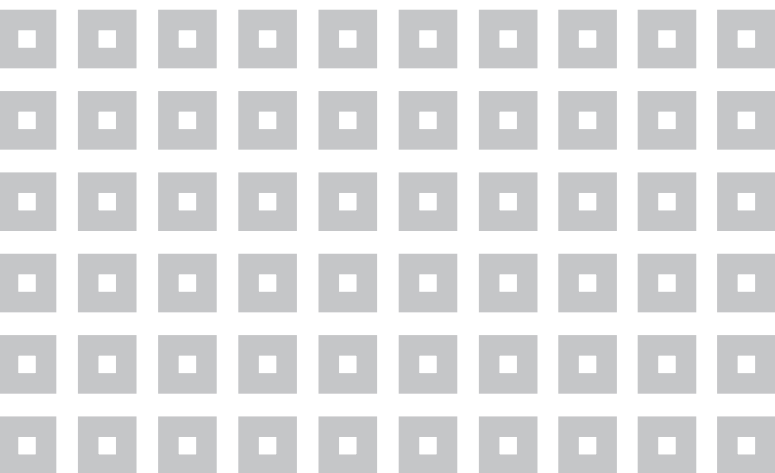
### **11.3 Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

