



Herstelbesluit wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon

COLLEGEBSLUIT (Zaak nummer: 2026-001225)

gelet op de

Wet ruimtelijke ordening,
Invoeringswet Omgevingswet, en
Algemene wet bestuursrecht,

overwegende dat,

bij besluit van 10 september 2024 het college het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon heeft vastgesteld en een ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder heeft genomen, raadpleegbaar via PlanID NL.IMRO.0613.WPDorpsdijkRhoon-VST1;

het wijzigingsplan een nieuwbouwprogramma in het centrum van Rhoon mogelijk maakt van maximaal 69 appartementen in gestapelde bouw;

tegen het wijzigingsplan beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bekend onder zaaknummer 202406534/1/R3 dat wordt behandeld op een zitting van donderdag 19 maart 2026;

op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip tot het wijzigingsplan onherroepelijk is, waaronder de Wro;

artikel 6:19 van de Awb gelezen in samenhang met artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro het college de mogelijkheid biedt om hangende het beroep ruimtelijke aspecten zo nodig beter te borgen door het nemen van een zogenoemd herstelbesluit tot wijziging van het reeds vastgestelde wijzigingsplan;

het beroep tot het nemen van een herstelbesluit aanleiding geeft, waarmee een aantal geconstateerde gebreken wordt hersteld en appellanten op een aantal onderdelen tegemoet worden gekomen;

het wijzigingsplan als volgt wordt gewijzigd: (i) geconstateerde onjuistheden in de planregels worden gewijzigd; (ii) de bouwvoorschriften met betrekking tot dakkappen en hellingshoeken worden in overeenstemming gebracht met het bouwplan van de ontwikkelaar.; (iii) de algemene afwijkingsregels als opgenomen in artikel 10 (oud) en de algemene wijzigingsregels in artikel 11 (oud) komen te vervallen; (iv) artikel 12 wordt gewijzigd door daarin te verwijzen naar de toegepaste CROW-publicaties;



(v) in verband met de bescherming van de privacy van belendende percelen wordt een bestemming 'Groen' aan de planregels toegevoegd en wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen om een op te richten en in stand te houden groenvoorziening te borgen; (vi) tekstuele verbeteringen worden in een aantal planregels aangebracht;

aan de planregels een tekening als bijlage wordt toegevoegd met betrekking tot de situering van dakkapallen en hellingshoeken;

deze wijzigingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld, zodat het herstelbesluit niet opnieuw ter inzage wordt gelegd;

de aanvaardbaarheid van de bezonning van omliggende woningen nader is onderzocht door Peutz. De bevindingen van Peutz zijn vastgelegd in een rapport dat is aangehecht als bijlage 1 bij dit herstelbesluit. Aan de hand van dit rapport is een nadere motivering opgesteld door het college die is aangehecht als bijlage 2 bij dit herstelbesluit;

de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in verband met parkeren en verkeersgeneratie nader is onderzocht. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in een verkeersmemorandum. Dit verkeersmemorandum is aangehecht als bijlage 3 bij dit herstelbesluit;

de plantoelichting vanwege deze wijzigingen wordt aangepast en dat daaraan twee bijlagen worden toegevoegd, één ter vervanging en één ter aanvulling van bestaande bijlagen bij de plantoelichting;

uit oogpunt van duidelijkheid bij dit collegebesluit een geconsolideerde versie van het wijzigingsplan is bijgevoegd, bestaande uit de planregels, plankaart en plantoelichting waarin alle wijzigingen zijn verwerkt;

de ontheffing hogere grenswaarden Wet geluidhinder ongewijzigd in stand blijft;

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

van het herstelbesluit kennis wordt gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en de Schakel van de gemeente Albrandswaard;

wordt als volgt besloten:

BESLUIT



1. De planregels van het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon worden als volgt gewijzigd:

- a. Artikel 1.14 wordt als volgt gewijzigd: "ten aanzien van andere bouwwerken of gebruik: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo";
- b. In artikel 1.31 wordt de volgende zin geschrapt: "Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdschriften wordt gebezigd;"
- c. Artikel 3.1 wordt als volgt gewijzigd: "a. waterhuishoudkundige voorzieningen" wordt vervangen door "h. waterhuishoudkundige voorzieningen".
- d. Artikel 3.1 sub b wordt geschrapt en de nummering van dat artikel wordt overeenkomstig aangepast;
- e. Artikel 3.2.1 sub c wordt toegevoegd, waarvan de tekst als volgt luidt: "het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 69", en de nummering van dat artikel wordt overeenkomstig aangepast;
- f. Artikel 3.2.1 wordt uitgebreid met sub f en g waarvan de tekst als volgt luidt:
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)' mogen de goot- en bouwhoogte en de dakhelling niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
 - g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn dakkapellen uitsluitend toegestaan indien deze wat betreft aantal, de plaats in het dakvlak en afmetingen overeen komen met de tekening zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.
- g. Aan artikel 3 worden toegevoegd artikel 3.3.1 en 3.3.2. De tekst van die artikelen luidt als volgt:

3.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor meer woningen dan op basis van de bouwregels is toegestaan.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik conform het bepaalde in artikel 3.1, sub a, b en c, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat binnen zes maanden na gereed melding van een of meer woningen zoals bedoeld in artikel 3.2.1 sub c een aaneengesloten rij wintergroene leibomen wordt aangeplant over de gehele lengte van het stuk grond met de



bestemming 'Groen'. De leibomen dienen een minimale hoogte van 4 meter te hebben en dienen duurzaam in stand te worden gehouden.'

- h. Een nieuw artikel 4 wordt toegevoegd en de nummering van de artikelen na het nieuwe artikel 4 wordt dienovereenkomstig aangepast. De tekst van artikel 4 luidt als volgt:

'Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in 4.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.'

- i. Artikel 4.1 sub d (oud) wordt vervangen door de volgende tekst: "d. parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- j. Artikel 4.2 sub c (oud) wordt geschrapt;
- k. De aanhef van artikel 8.3.1 (oud) wordt vervangen door de volgende tekst: "Het bepaalde in lid 9.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, welk gebruik is toegestaan mits:";
- l. Artikel 10 en 11 worden geschrapt. Als gevolg hiervan wordt de nummering van de daaropvolgende artikelen 12 tot en met 15 (oud) overeenkomstig aangepast;
- m. Artikel 12.1.1 (oud) wordt aangescherpt door deze overeenkomstig de nieuwe nummering te vervangen door de volgende tekst:

'11.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt voorzien in voldoende mate van parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden op eigen terrein. Deze parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden worden aangebracht en in stand gehouden overeenkomstig de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' (september 2024) en, voor zover functies daarin niet zijn opgenomen, overeenkomstig CROW-publicatie 182 (2008).'

2. Aan de planregels wordt bijlage 1 toegevoegd met betrekking tot de situering van de dakkappen en hellingshoeken, gelet op het bepaalde in artikel 3.2.1 sub g (nieuw) van de planregels.
3. De plankaart wordt gewijzigd overeenkomstig bijgaande plankaart, aangehecht als bijlage 4.

4. Een geconsolideerde versie van de plantoelichting, inclusief alle daarbij behorende bijlagen, wordt als bijlage 5 bij dit herstelbesluit aangehecht. Een geconsolideerde versie van de planregels, inclusies de daarbij behorende bijlage, wordt als bijlage 6 bij dit herstelbesluit aangehecht.
5. De volgende bijlagen worden toegevoegd aan de plantoelichting:
 - a. Het bezonningsonderzoek van Peutz van 26 januari 2026, ter vervanging van bijlage 1 bij de plantoelichting;
 - b. Het verkeersmemorandum van 23 oktober 2025, als bijlage 10 ter aanvulling van bijlage 9 bij de plantoelichting;
6. Het herstelbesluit waarmee het wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon wordt gewijzigd niet ter inzage te leggen;

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Albrandswaard van 24 februari 2026

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris de burgemeester,

Paul Linden



mr. drs. Florus van der Linden drs. Cees Pille