

Toelichting bestemmingsplan

‘Molendijk 2a Rhoon’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting bestemmingsplan

‘Molendijk 2a Rhoon’

Identificatiecode:

NL.IMRO.0613.BPMolendijk2a-ONT1

Datum:

04-09-2020

Status:

Ontwerp

Versie:

2.0

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Bestaande situatie	4
2.1 Ruimtelijke structuur	4
2.2 Locatiekenmerken	5
2.3 Huidig gebruik	5
3 Nieuwe situatie	6
3.1 Planbeschrijving	6
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
3.3 Bomen	10
3.4 Verkeer en parkeren	12
3.5 Duurzaamheid	13
4 Beleidskaders	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
4.2.2 Gebiedsprofiel IJsselmonde	18
4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland	18
4.3 Gemeentelijk beleid	20
4.3.1 Toekomstvisie en structuurvisie Albrandswaard 2025	20
4.3.2 Albrandswaardse Dijken Visie	20
4.3.3 Woonvisie Albrandswaard	21
4.4 Conclusie	21
5 Milieuaspecten	22
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	22
5.2 Geluid	23
5.3 Bedrijven- en milieuzonering	24
5.4 Bodemkwaliteit	26
5.5 Archeologie	27
5.6 Waterparagraaf	28
5.7 Flora en fauna	31
5.7.1 Soortenbescherming	31
5.7.2 Gebiedsbescherming	32
5.7.3 Stikstofdepositieonderzoek	33

5.8 Luchtkwaliteit	34
5.9 Externe veiligheid	36
5.10 Kabels en leidingen	39
6 Juridische planbeschrijving.....	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Systematiek van de regels	40
6.3 Bestemmingen.....	40
6.4 Aanduidingen.....	40
7 Economische uitvoerbaarheid	42
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro.....	42
8.2 Participatie omwonenden	42
8.3 Zienswijzen	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Herontwikkelingsplan 'De Meijlle'	ThuisinBouwen	Herontwikkeling de Meijlle te Rhoon	12-05-2020
2	Ruimtelijk kader herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhoon	Gemeente Albrandswaard	-	Apr. 2019
3	Bomeneffectanalyse	Copijn Boom-specialisten	B8000	07-05-2020
4	Akoestisch onderzoek wegverkeer- en industrielawaai	Adromi Groep	S201919/02	Feb. 2020
5	Verkennd bodemonderzoek	Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers	170419	09-10-2017
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 5196	08-06-2020
7	Digitale watertoets	Waterschap Hollandse Delta	20200203-39-22382	03-02-2020
8	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2019/743/r	17-01-2020
9	Notitie externe veiligheid	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu	M.2019.1431.00. N001	05-06-2020
10	Advies verplantbaarheid iep	Copijn Boom-specialisten	B8000	06-05-2020
11	Stikstofdepositie-onderzoek	Van den Heuvel Milieuadvies	19137	20-05-2020
12	Besluit hogere waarden Wet geluidhinder	Gemeente Albrandswaard	193688	25-08-2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Molendijk 2a te Rhoon is jarenlang in gebruik geweest als locatie van een basisschool. Het schoolgebouw 'de Meijlle' is al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. De afgelopen jaren heeft het gebouw tijdelijk ruimte geboden aan diverse maatschappelijke functies. Tot begin 2018 was alleen nog een peuteropvang in het gebouw gevestigd. Het pand staat sindsdien leeg en kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat renovatie niet langer een optie is.

Op 15 juli 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard ingestemd met het plan om de voormalige schoollocatie 'de Meijlle' te herontwikkelen voor woningbouw in de vorm van vier vrijstaande woningen.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013', (vastgesteld op 14 juli 2014. Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is het juridisch-planologisch niet toegestaan om woningen te realiseren. Middels dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van de vijf woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op splitsing van de dijken, de Molendijk en de Kleidijk. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door deze wegen. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen met de naastgelegen woonpercelen aan de H. de Koninglaan. Het plangebied is kadastraal bekend Gemeente Rhoon, sectie A, nummers 5481 (gedeeltelijk), 6251 (geheel) en 6252 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'

Het plangebied valt geheel binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013', dat door de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard is vastgesteld op 15 juli 2014. Het plangebied heeft de bestemming:

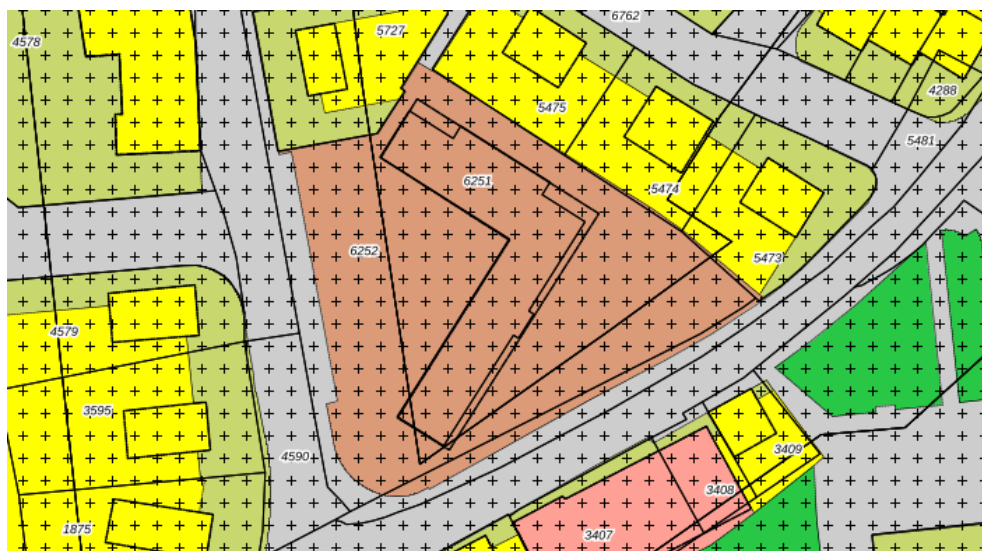
- Maatschappelijk.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 3.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- Maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 7'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid;

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op de splitsing van de Molendijk en de Kleidijk. Deze twee historische dijklinten zijn door inbreidingen afgelopen decennia onderdeel geworden van een rustige woonwijk ten oosten van het centrum. De dijklinten onderscheiden zich ten opzichte van deze inbreidingen door de herkenbare organische structuur en de veelal vrijstaande woningen ten opzichte van de meer orthogonaal opgezette woonbuurtjes samen met stroken laagbouw.

De wijk heeft een relatief lage dichtheid en een groen en rustig karakter. De ruimte groene voortuinen, het openbaar groen en de grote bomen leveren een belangrijke bijdrage aan het woonklimaat van deze wijk.

In de directe omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk (vrijstaande) woningen. Verder is er een historische boerderij, een winkelruimte en een kerkgebouw gelegen.

De woningen aan de dijklinten betreffen grotendeels vooroorlogse woningen. Aan de noordoostzijde van het plangebied (langs de H. de Koninglaan) staan naoorlogse vrijstaande woningen. Verder richting het oosten domineert de naoorlogse woningbouw en neemt de woningvariatie te: vrijstaand, twee-onder-een-kap of rijtjes van drie met bijzondere eigentijdse kapvorm. Op de grens van de wijk Ghijseland is de Kleidijk geflankeerd door rijtjeswoningen. Een beperkt aantal woningen heeft een afwijkende dakvorm.



Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Locatiekenmerken

Op het terrein staat een schoolgebouw dat al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. Het plangebied is voor een groot deel verhard. Op het terrein staan een aantal voor het beeld waardevolle bomen gelegen in openbare plantsoenen. Het prominent gelegen plantsoen met vier Noorse Esdoorns op de kruising van de twee dijken is beeldbepalend voor de buurt. Het plantsoen is gelegen op de zichtlijn van de entree van de wijk.



Afbeelding 4: Vier Noorse Esdoorns

De woningen ten noorden van het plangebied grenzen met de achtertuin aan het plangebied. De achtertuinen zijn hier niet op ontsloten. Aan de Kleidijkzijde zijn op dit moment vier ondergrondse afval containers gesitueerd. Ter hoogte van het plangebied, langs de Kleidijk en de Molendijk, zijn in totaal 10 openbare langspaarkeerplaatsen gelegen.



Afbeelding 5: Afvalcontainers

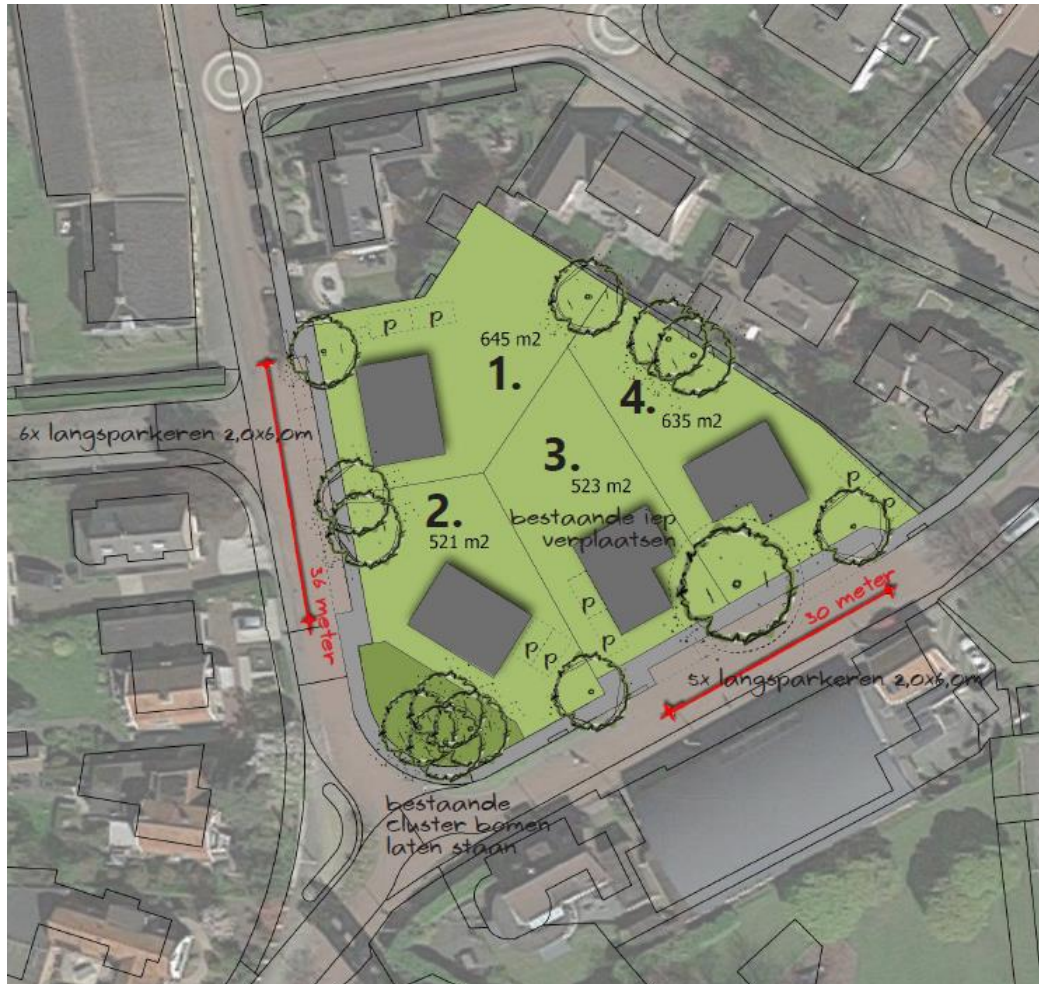
2.3 Huidig gebruik

Het perceel Molendijk 2a te Rhoon is jarenlang in gebruik geweest als locatie van een basisschool. Het schoolgebouw 'de Meijlle' is al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. De afgelopen jaren heeft het gebouw tijdelijk ruimte geboden aan diverse maatschappelijke functies. Tot begin 2018 was alleen nog een peuteropvang in het gebouw gevestigd. Het pand staat sindsdien leeg en kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat renovatie niet langer een optie is. In de huidige situatie zijn er in totaal 10 openbare langspaarkeerplaatsen gelegen langs de Kleidijk en de Molendijk.

3 Nieuwe situatie

3.1 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit vier ruime bouwkvavels met daarop vrijstaande woningen (maximum oppervlakte per woning max. 100 m²). Voor de woningen geldt verder een maximum nok- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 4 meter. De woningen worden op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. De totale oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen bij een woning bedraagt maximaal 70 m².



Afbeelding 6: Nieuwe situatie

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Om deze reden heeft de gemeente Albrandswaard een toetsingskader opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie naar wonen. Het toetsingskader (Ruimtelijk kader herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhoon) is toegevoegd in de bijlage. Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten:

Uitgeefbaar terrein

De grens van het uitgeefbaar terrein volgt de binnenzijde van het huidige trottoir en de perceelgrenzen van de aangrenzende woningen. Het plantsoen op de kruising blijft openbaar gebied en heeft een oppervlakte van minimaal 35 m².

Beoogd programma

Het plan bestaat uit vier ruime bouwkvavels met daarop een vrijstaande woning.

Bouwgrenzen

De woningen worden op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. De afstand tot de openbare weg en de zijdelingse perceelsgrenzen worden juridisch verankerd in dit bestemmingsplan door de bouwvlakken (waarbinnen de woningen dienen te worden gerealiseerd) op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te leggen.

Bebouwingstypologie

Het plan bestaat uit vier ruime bouwkvavels met daarop vrijstaande woningen (maximum oppervlakte per woning max. 100 m²). Voor de woningen geldt verder een maximum nok- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 4 meter. De maximum oppervlakte wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. De maximum nok- en goothoogte worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan middels het opnemen van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouw- en goothoogte (m): 10 en 4' op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Bijgebouwen

In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat:

- Vrijstaande bijgebouwen op minimaal 2 meter achter de woning moeten worden gerealiseerd.
- De totale oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen bij een woning maximaal 70 m² mag bedragen (bouwpercelen van 500 m² - 850 m²).

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de rooilijn 1 meter achter het hoofdgebouw is gelegen.



Afbeelding 7: Nieuwe juridisch-planologische situatie (verbeelding bestemmingsplan)

Oriëntatie

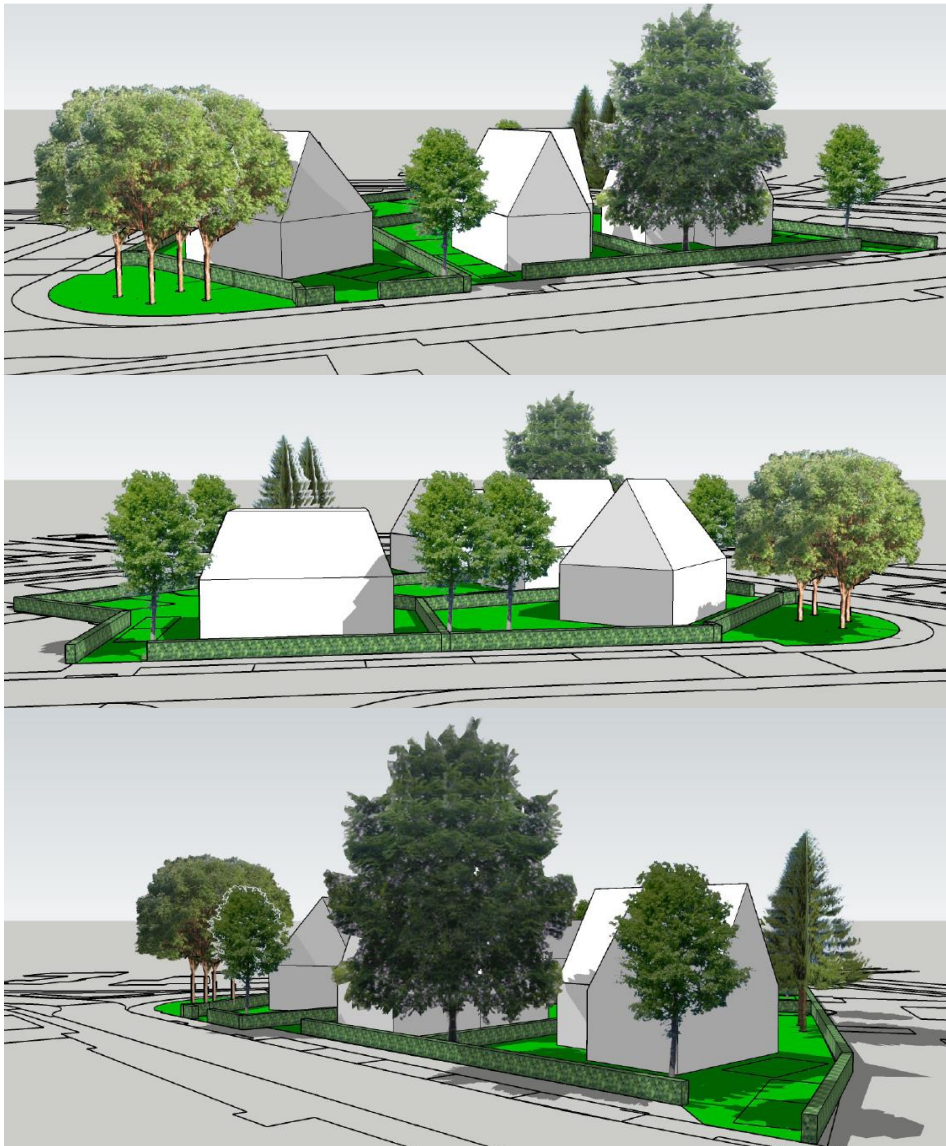
In aansluiting bij de omgeving zijn de kappen van de vrijstaande woningen zowel haaks als parallel aan de weg georiënteerd.

Versrijningsvorm

Alle woningen krijgen een individuele uitstraling, waarbij de architectuur en materialisering aansluit bij de omgeving (zie afbeelding 8). De bijgebouwen worden in samenhang met het de woning ontworpen en hebben een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de woning.



Afbeelding 8: Referentiebeelden woningen



Afbeelding 9: Straatbeelden

Erfafscheiding

Langs de openbare weg wordt een groene afscheiding gerealiseerd in de vorm van een haag of een combinatie van een muur/hek met haag met een maximale hoogte van 1,2 meter.

Bomen

Het plan is gericht om de bestaande bomen en daarmee de groene identiteit van de buurt te zoveel mogelijk te behouden. Voor het plan is een bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse uitgevoerd om te bepalen wat de gezondheid/ levensverwachting van de aanwezige bomen op het terrein is én waar bij de sloop van het schoolgebouw en de nieuwbouw van de woning rekening dient te worden gehouden om schade aan de waardevolle bomen te voorkomen. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Watercompensatie

Het plan leidt tot een afname van het verhard oppervlak. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen niet vereist. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.6.

Openbare ruimte

Op ieder woonkavel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd (op eigen terrein). In dit plan worden in het openbaar gebied in totaal 11 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (in de bestaande situatie 10 parkeerplaatsen). Per saldo zorgt dit plan voor een verbeterde parkeersituatie in een gebied. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4. Het plantsoen op de kruising van de Molendijk en de Kleidijk blijft openbaar gebied. De vier Noorse Esdoorns blijven behouden. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Afvalcontainers

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is het wenselijk om de afvalcontainers te verplaatsen naar een andere locatie. In overleg met de gemeente is een participatietraject opgestart met de buurt om te komen tot een wenselijke alternatieve locatie voor de afvalcontainers in de buurt. Het resultaat hiervan is de locatie zoals aangegeven op afbeelding 10.



Afbeelding 10: Verplaatsen afvalcontainers

3.3 Bomen

Door Copijn Boomspecialisten B.V. is een bomeneffectanalyse uitgevoerd om te bepalen wat de gezondheid/levensverwachting van de aanwezige bomen op het terrein is én waar bij de sloop van het schoolgebouw en de nieuwbouw van de woningen rekening dient te worden gehouden om schade aan de bomen te voorkomen. In het plangebied zijn 13 bomen gelegen (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11: Bomen

Watercipressen (bomen 1 t/m 4)

Deze bomen staan niet op de gemeentelijke bomenkaart en kunnen zonder kapvergunning worden gekapt. Desondanks is onderzoek gedaan om de bomen te kunnen behouden. Hieruit is gebleken dat de bomen voor dermate veel permanente schaduw zorgen dat dit grote nadelige gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de kavels 1 en 2. Het verschuiven van de woningen op de kavels zal dit niet doen verhelpen. Er is tevens onderzoek gedaan om een deel van de bomen te behouden. Hierbij is Copijn Boomspecialisten B.V. om advies gevraagd. Copijn Boomspecialisten B.V. geeft aan dat de betreffende bomen samen een eenheid vormen. De kronen van de bomen zijn aan de binnenzijde kaal. Het behoud van een deel van de bomen zal de groene identiteit van de buurt niet ten goede komen. Copijn Boomspecialisten B.V. raadt af om deze bomen te verplanten. In overleg met Copijn Boomspecialisten B.V. is besloten om de watercipressen te vervangen door passende nieuwe bomen op de kavels 1 en 2. De positionering van de nieuwe bomen is aangegeven op het verkavelingsplan. Copijn Boomspecialisten B.V. adviseert om boomsoorten te herplanten die later in het jaar bloeien dan de Noorse Esdoorns en de Hollandse Iep binnen het plangebied om de bloeitijden meer te spreiden.

Noorse esdoorns (bomen 5 t/m 8)

Het openbare plantsoen met de vier Noorse esdoorns op de kruising van de twee dijken is beeldbepalend voor de buurt. Deze bomen blijven dan ook behouden in dit plan. Om de kwaliteit van deze bomen te waarborgen wordt het trottoir op voldoende afstand van deze bomen gerealiseerd.

Hollandse Iep (boom 9)

Het plan is om de Hollandse Iep te behouden door deze te verplaatsen naar de zuidwesthoek van kavel 4. Gezien de boomkroon en de vereiste afstand van

de woningen tot deze boom is verplaatsing van de boom noodzakelijk. Hierdoor ontstaat de benodigde ruimte om de woning op kavel 4 aan de voorzijde, naast de boom, te realiseren en kan er op kavel 4 een ruime achtertuin met eventueel een bijgebouw worden gerealiseerd. Dit plan is ook door de omwonenden als meest wenselijke situatie bestempeld. De vrijstaande woningen op kavel 3 en 4 worden op voldoende afstand gerealiseerd (buiten de boomkroon). Dit is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan (zie afbeelding 7).

Copijn Boomspecialisten B.V. heeft bevestigd dat de verplaatsing van de Hollandse Iep op het kavel praktisch uitvoerbaar is. Het advies voor de verplaatsing van de Hollandse Iep is toegevoegd in de bijlage. Het verplaatsen van de Hollandse Iep is goed uitvoerbaar, omdat het goed mogelijk is om deze soort, en ook specifiek deze boom, te verplaatsen.

Sierperen en sparren (bomen 10 t/m 13)

Copijn Boomspecialisten B.V. adviseert, gezien hun matige conditie, deze bomen te verwijderen. In dit plan is dit juist aangegrepen om de groene identiteit van de buurt te versterken door ter compensatie een gelijk aantal nieuwe bomen te herplanten op de kavels 1 en 4. De positionering van de nieuwe bomen is aangegeven op het verkavelingsplan. Copijn Boomspecialisten B.V. adviseert om boomsoorten te herplanten die later in het jaar bloeien dan de Noorse Esdoorns en de Hollandse Iep binnen het plangebied om de bloeitijden meer te spreiden.

Conclusie

De bestaande waardevolle bomen in het plangebied blijven behouden. De te kappen bomen worden gecompenseerd door passende gezonde nieuwe bomen, waardoor de groene identiteit van de buurt wordt versterkt.

3.4 Verkeer en parkeren

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Binnen de gemeente Albrandswaard is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) het centrale plan voor verkeer en vervoer. In het GVVP is onder andere vastgelegd dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit parkeerbeleid is gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, 2018).

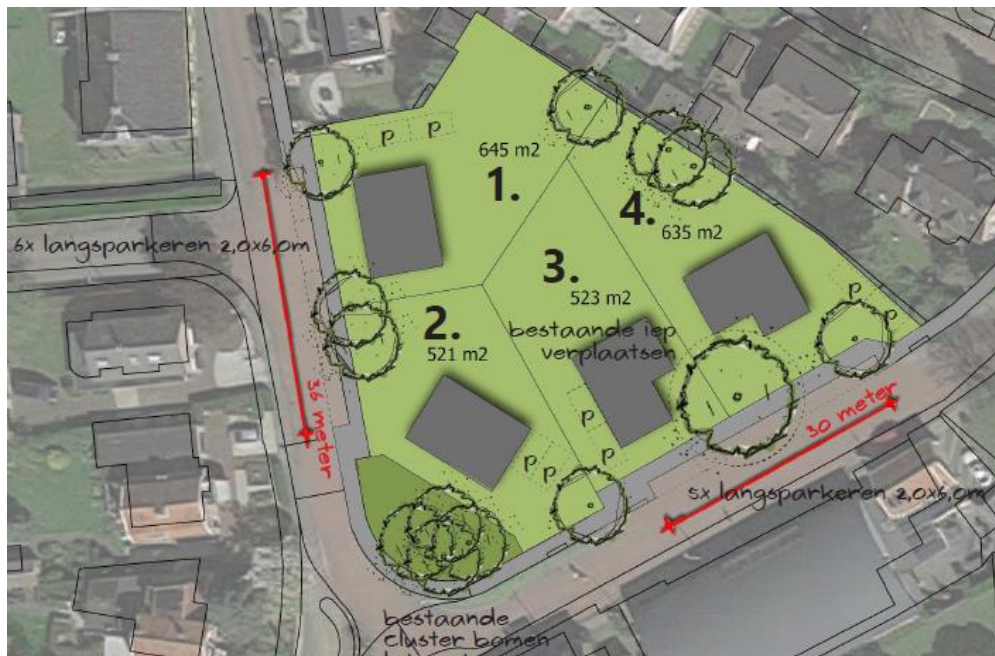
Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Molendijk en de Kleidijk. Het plangebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze wegen ontsloten. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Ieder woonkavel krijgt in de nieuwe situatie een eigen ontsluiting / in- en uitrit. Met de positionering van de in- en uitritten van de kavels is rekening gehouden met de aanwezige openbare parkeerplaatsen langs de Molendijk en de Kleidijk.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtlijnen in de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). Het uitgangspunt is 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in de openbare ruimte.

Op ieder woonkavel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd (op eigen terrein). De verplichting tot het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein wordt juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. In dit plan worden in het openbaar gebied in totaal 11 langspaarplaatsen gerealiseerd. Het plan zorgt voor een verbetering van de parkeersituatie in de omgeving. Middels dit plan zal de parkeerbehoefte voor bezoekers van een basisschool of andere maatschappelijke voorziening verdwijnen.



Afbeelding 12: Parkeren

Verkeer

Om er zeker van te zijn dat de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan op een goede wijze kan worden afgewikkeld is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens uitvoerig aandacht besteed aan het aspect verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van dit plan is gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 381.

Verkeersgeneratie

In de verkeersberekening is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer, de stedelijkheidsgraad “matig stedelijk” en gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. De nieuwe woningen kunnen worden geschaard in de categorie ‘koop, huis, vrijstaand’. De CROW publicatie 381 (2018) stelt, in de ‘rest bebouwde kom’ van een ‘matig stedelijk gebied’ voor de categorie ‘koop, huis, vrijstaand’ een gemiddelde norm van 8,2 motorvoertuigen per woning per weekdagemaal.

Verkeersgeneratie/verkeersafwikkeling

Het plan resulteert in een verkeersgeneratie van 33 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke intensiteit zal niet leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling. Het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit is zeer gering.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er tot voor kort een basisschool en andere maatschappelijke voorzieningen waren gevestigd. Middels dit bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen weggenomen. De verkeersgeneratie als gevolg van dit plan is daarmee per saldo lager, waardoor het niet aannemelijk is dat het plan zal leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersafwikkeling en -veiligheid. De Molendijk en de Kleidijk beschikt over voldoende capaciteit om de beperkte extra verkeersgeneratie als gevolg van dit plan af te wikkelen.

3.5 Duurzaamheid

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie voor woningbouw. Het schoolgebouw ‘de Meijlle’ is al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. Het pand staat sinds begin 2018 leeg en kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat renovatie niet langer een optie is. De leegstaande basisschool wordt gesloopt. Op de locatie worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen worden gasloos opgeleverd en geïsoleerd conform de huidige eisen van het Bouwbesluit. De transformatie van de voormalige schoollocatie ‘de Meijlle’ betreft een duurzame ontwikkeling.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen van in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Middels dit plan worden vier woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

De provincie Zuid-Holland zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Het plangebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 13: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied betreft een herontwikkelingslocatie in de bebouwde kom van Rhoon. De locatie is jarenlang in gebruik geweest als locatie van een basisschool. Het schoolgebouw 'de Meijlle' is al enige jaren niet meer in gebruik als basisschool. De afgelopen jaren heeft het gebouw tijdelijk ruimte geboden aan diverse maatschappelijke functies. Tot begin 2018 was alleen nog een peuteropvang in het gebouw gevestigd. Het pand staat sindsdien leeg en kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat renovatie niet langer een optie is. Middels dit bestemmingsplan krijgt de locatie een passende nieuwe invulling. Wat betreft de invulling wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de bestaande woonwijk.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Gezien het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen in Zuid-Holland, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De essentie van het 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten toevoegen aan het gebied en de samenleving.

Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsslag in de woonwijk. Middels het plan wordt een al langere tijd niet in de gebruik zijnde school gesloopt. Het pand kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat omwonenden van het plangebied hun zorgen hebben geuit over de veiligheid. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven. De groene identiteit van de buurt blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Middels dit plan wordt langdurige leegstand van het schoolgebouw en daarmee verpaupering en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers van iedere stad en ieder centrum in het systeem beschermen. Iedere locatie betreft een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Het plangebied valt binnen het gebied 'steden en dorpen' van de provinciale kwaliteitskaart. Voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen' heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;

- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden);
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten voor ontwikkelingen in 'steden en dorpen'. Dit plan draagt bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Middels het plan wordt een al langere tijd niet in de gebruik zijnde school gesloopt. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven. De groene identiteit van de buurt blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

4.2.2 Gebiedsprofiel IJsselmonde

Als uitwerking van de kwaliteitskaart zijn in de provincie Zuid-Holland voor meerdere gebieden een gebiedsprofiel opgesteld. Ook voor de regio IJsselmonde is een gebiedsprofiel opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, de ontwikkelingen, de kwaliteiten en de ambities in het gebied. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om kwaliteit van de plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Voor het plangebied zijn de volgende ambities uit het gebiedsprofiel IJsselmonde relevant:

- Oude bebouwingslinten zichtbaar en herkenbaar maken in het stedelijk gebied;
- Behouden en versterken van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw rekening houden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing;
- (Nieuwe) ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Hierbij worden waardevolle patronen en elementen herkenbaar opgenomen in de structuur van de ontwikkeling.

De Kleidijk en de Molendijk betreffen twee historische dijklinten welke in de loop van de tijd zijn opgenomen in het stedelijk gebied. In dit plan is rekening gehouden met zichtbaar en herkenbaar houden van deze linten. Het prominent gelegen plantsoen met vier Noorse Esdoorns op de kruising van de twee dijken, dat beeldbepalend is voor de buurt, blijft behouden. Bij de vormgeving van de vier woningen is rekening gehouden met de huidige korrel, de nokrichting, het profiel en variatie in bebouwing. Het plan is in overeenstemming met de ambities uit het gebiedsprofiel IJsselmonde.

4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c) Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Gezien de schaal en aard kan het plan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied, sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied (woongebied) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan sluit aan bij de provinciale kwaliteitskaart en daarmee richtpunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realiseren van vier vrijstaande woningen. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie en structuurvisie Albrandswaard 2025

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

De Structuurvisie Albrandswaard 2025 is een uitwerking van de Toekomstvisie. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk beleid en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en organisaties. De koers van de structuurvisie is gericht op vijf pijlers:

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

Het plan is in overeenstemming met de 'Toekomstvisie en Structuurvisie Albrandswaard 2025'. Het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling in de bebouwde kom van Rhoon. Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsslag in de woonwijk. Middels het plan wordt een al langere tijd niet in de gebruik zijnde school gesloopt. Het pand kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat omwonenden van het plangebied hun zorgen hebben geuit over de veiligheid. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven. De groene identiteit van de buurt blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente Albrandswaard naar meer kwalitatieve nieuwbouwwoningen in de bebouwde kom. De gemeente Albrandswaard richt zich op de kwaliteit van de woningvoorraad in plaats van kwantiteit. Het streven is om buiten de dorpskernen meer grondgebonden woningen op ruime kavels te realiseren of vrije kavels te realiseren voor eigen bouw. Dit plan, dat voorziet in vier vrijstaande woningen op ruime kavels, speelt in op deze woningbehoefte door te realiseren.

4.3.2 Albrandswaardse Dijken Visie

Karakteristiek voor het Albrandswaardse landschap zijn de dijken en de oude dijkstructuur. Deze vormen de schakels tussen dorp en landelijk gebied en zijn onderdeel geworden van een uitgebreid wandel- en fietsnetwerk. De dijken, met hun bomen en groene taluds, geven de gemeente Albrandswaard een groen imago en zijn economisch belang. De dijkvisie vormt de basis voor een zorgvuldige afweging bij de (her)inrichting van de dijken die recht doet aan het historisch en landschappelijk belang. Met een passende inrichting blijven de dijken en de oude dijkstructuur zichtbaar, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Het plangebied is gelegen op de splitsing van de dijken, de Molendijk en de Kleidijk. De splitsing van de dijken wordt geaccentueerd door een prominent

gelegen plantsoen met vier Noorse Esdoorns. Dit plantsoen is beeldbepalend voor de buurt. Het plantsoen is gelegen op de zichtlijn van de entree van de wijk. Het plantsoen met de vier Noorse Esdoorns op de kruising van de twee dijken blijft behouden, waardoor de herkenbaarheid / zichtbaarheid van deze historische linten zijn gewaarborgd.

4.3.3 Woonvisie Albrandswaard

Op 19 december 2016 heeft de gemeenteraad van Albrandswaard de 'Woonvisie 2016-2025' vastgesteld. In deze visie stelt de gemeente de kwaliteit van zowel het wonen als het woonmilieu binnen Albrandswaard voorop. Het plan sluit aan bij de volgende uitgangspunten van de woonvisie:

- De kwaliteit van wonen en het woonmilieu wordt verbeterd. Middels het plan wordt een al langere tijd niet in de gebruik zijnde school gesloopt. Het pand kampt met zodanige achterstallig onderhoud dat omwonenden van het plangebied hun zorgen hebben geuit over de veiligheid.
- De ontwikkeling biedt ruimte aan particuliere initiatiefnemers. Het plan voorziet in vier vrijstaande woningen op ruime kavels.
- De ontwikkeling creëert kansen op doorstroming waarmee sociale huurwoningen vrijkomen. Het plan levert een positieve bijdrage aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

4.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan past binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Er is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom van Rhoon. Er is daarmee geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Het plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om vier vrijstaande woningen te realiseren. De huidige maatschappelijke bestemming (basisschool) met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen wordt weggenomen. Er vinden op locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/ bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Rhoon. Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oude Maas' (zie paragraaf 5.7).

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen (zie paragraaf 3.4). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject en kan derhalve achterwege blijven. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de N492, de Binnenbaan (relevante trajecten) en de Rijdsdijk en binnen de geluidzone van het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrie-terrein Waal-/Eemhaven. Het plan betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig objecten. Om de geluidbelasting van de omliggende wegen op de woningen inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) en industrielawaai uitgevoerd. De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn:

- Ten gevolge van wegverkeerslawaaï behoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.
- Ten gevolge van industrielawaai dienen vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven wel hogere waarden te worden vastgesteld.
- De gecumuleerde geluidbelasting staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg. Ter plaatse van en in de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï en industrielawaai) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het milieuaspect geluid geen belemmeringen. Het college van de gemeente Albrandswaard heeft voor de vier vrijstaande woningen hogere grenswaarden voor industrielawaai verleend (het ontwerp-besluit is toegevoegd in de bijlage). Het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3 Bedrijven- en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

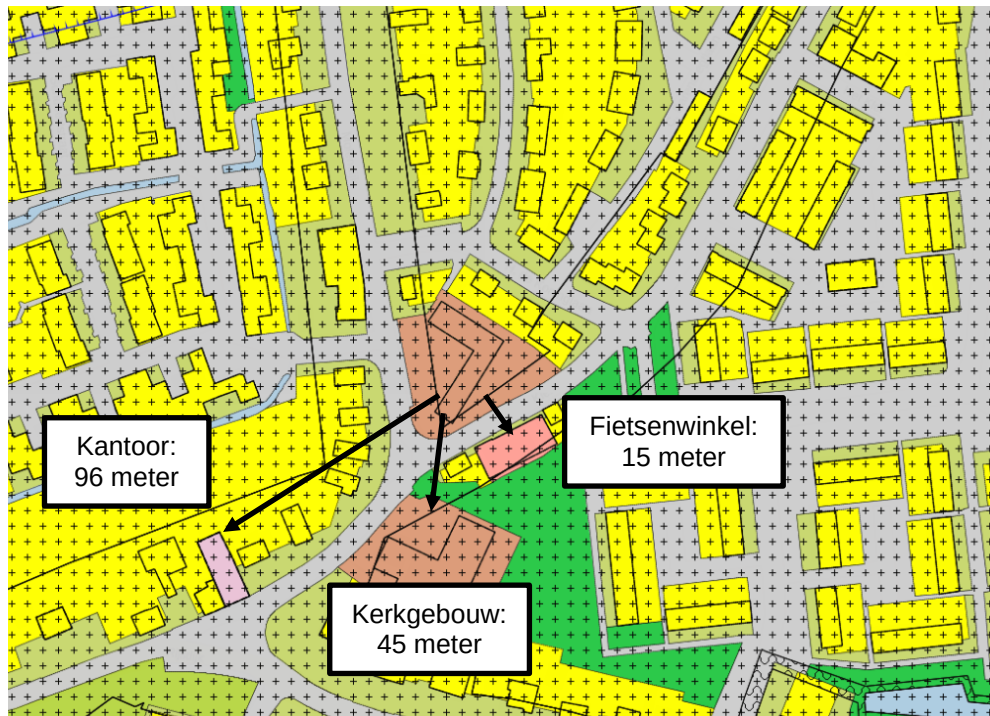
Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Tabel 2: Afstanden bedrijven/instellingen t.o.v. plangebied

Adres	Functie (milieucategorie)	Zwaarste richtafstand conform VNG (meter)*				Werkelijke afstand
Kleidijk 8	Fietsenwinkel / detailhandel (1.0)	GE 0	S 0	G 10	GV 0	15 m
Kleidijk 2b	Kerkgebouw (2.0)	GE 0	S 0	G 30	GV 0	45 m
Rijksdijk 33	Kantoor (1.0)	GE 0	S 0	G 10	GV 0	105 m

* GE = geur, S = stof, G = geluid, GV = gevaar

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woningen op ruim voldoende afstand worden gerealiseerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 14: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit voor het toekomstige gebruik in kaart te brengen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden:

- Met dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische situatie van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgelegd;
- Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- In de zandige bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond (indicatief bodemkwaliteitsklasse AW2000);
- In de kleiige bovengrond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met cadmium, lood, en zink waarschijnlijk te relateren aan de locaties van de geplaatste boringen (zijde Kleidijk, lintbebouwing, indicatief bodemkwaliteitsklasse Industrie indien deze grond elders wordt toegepast);
- De ondergrond is niet verontreinigd (indicatief bodemkwaliteitsklasse AW2000);
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met barium, molybdeen en naftaleen;
- De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek;
- De locatie is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik zijnde wonen met (sier)tuin.

Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. De bodemkwaliteit is niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is opgemerkt dat wanneer er sprake is van afvoer van grond naar elders er een analyse moet worden uitgevoerd op PFAS/PFOA. Verder zijn voor grondverzet buiten de perceelsgrenzen de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Voor het plan is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusie uit het archeologisch onderzoek is:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Beleidsadvies Archeologie Rotterdam (BOOR)

Het archeologisch rapport is beoordeeld en akkoord bevonden door de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR), in de hoedanigheid van adviseur van de gemeente Albrandswaard/ BAR-organisatie. BOOR heeft de gemeente Albrandswaard/ BAR-organisatie geadviseerd om de in het rapport geformuleerde advies, namelijk om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren, over te nemen als beleidsbesluit. De gemeente Albrandswaard. Het bevoegd gezag, heeft dit advies overgenomen als beleidsbesluit.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Waterparagraaf

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Hollandse Delta de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

De strategie en het beleid van Waterschap Hollandse Delta is gericht op:

- Het bieden van veiligheid tegen wateroverlast;
- Veilige (vaar)wegen;
- Voldoende en schoon oppervlaktewater.

Daarnaast werkt het Waterschap ook actief aan de ruimtelijke inbedding van "water", met oog voor de ecologie en het landschap en dat water mee bepalend wordt voor de gewenste ruimtelijk economische ontwikkelingen. Hierbij werkt het Waterschap nauw samen met anderen, zowel met medeoverheden als met belangenorganisaties en andere gebruikers van ruimte. Door een actieve instelling en open houding kunnen belangen tegen elkaar worden afgewogen en kunnen keuzes worden gemaakt, die mogen rekenen op voldoende steun en draagvlak.

Verordening 'de Keur'

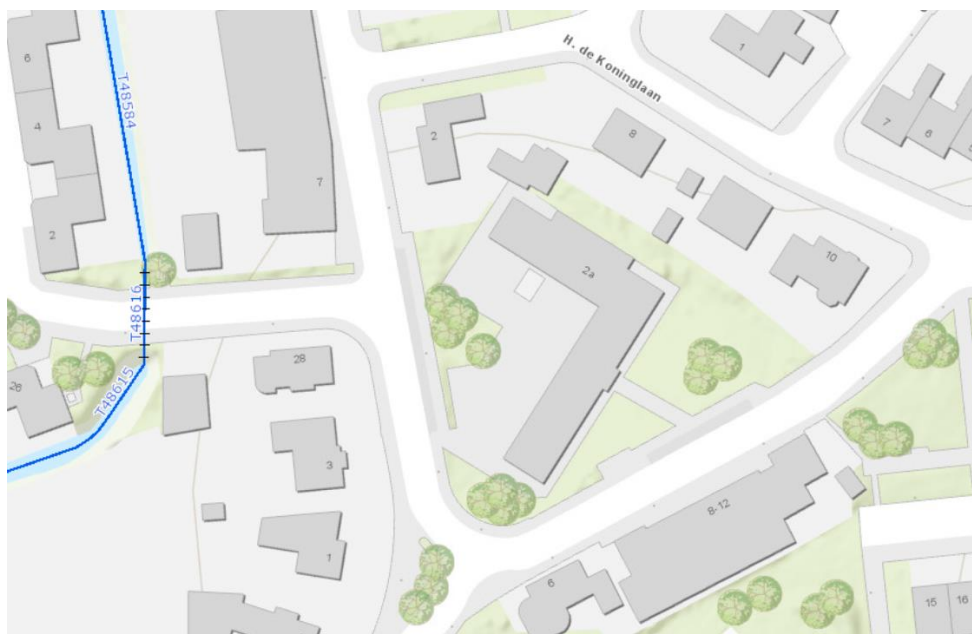
Het Waterschap Hollandse Delta heeft als regelgeving haar verordening 'de Keur'. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat voor de verschillende typen watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van de watergangen niet zonder toestemming van het Waterschap Hollandse Delta werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20200203-39-22382). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterhuishouding

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er is geen sprake van een verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Hollandse Delta is daarmee niet aan de orde.



Afbeelding 15: Legger wateren en kunstwerken

Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². In het landelijke gebied is de ondergrens 1500 m². Bij een kleiner oppervlak verhard is geen compenserende waterberging nodig. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Hollandse Delta voor dit gebied de vuistregel dat 10% van de toename aan m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden.

Het plan zorgt voor een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Tabel 3: Verhardingsbalans

Type verharding	Oppervlakte
Bestaande situatie	
Schoolgebouw	590 m ²
Erfverharding (schoolplein)	1065 m ²
Totaal bestaande situatie	1.655 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woningen	400 m ²
Bijgebouwen/aanbouwen	280 m ²
Verharding (25% van gezamenlijke oppervlakte kavels minus bebouwing)	411 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.091 m²
Verskil	564 m² afname

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na realisatie van de woningen dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen.

Hemelwaterafvoer

In de omgeving van het plangebied is geen gescheiden riool of oppervlaktewater aanwezig. Dit betekent dat hemelwater in eerste instantie wordt geïnfiltreerd in de bodem. Echter gezien de bodemgesteldheid (kleiige bodem), wordt om water in de kruipruimtes te voorkomen, het hemelwater tevens naar het gemengde rioolstelsel afgevoerd. Er worden voor de bouw van de woningen geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering.

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom en is het plangebied niet gelegen in een obstakelvrije zone van het waterschap.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet natuurbescherming (Wnb) toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

5.7.1 Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen, heeft Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

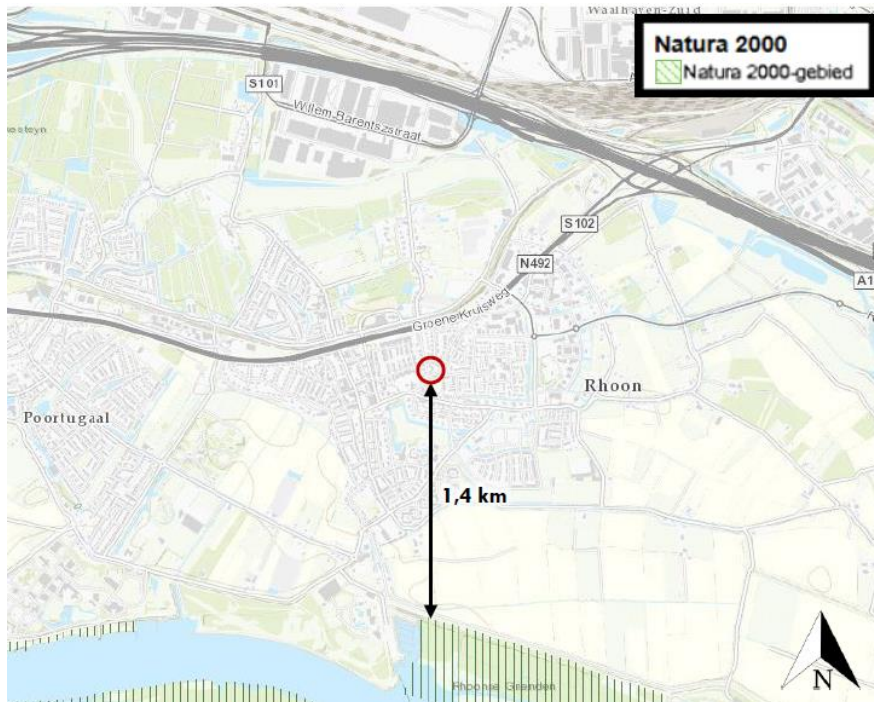
Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Te treffen maatregelen

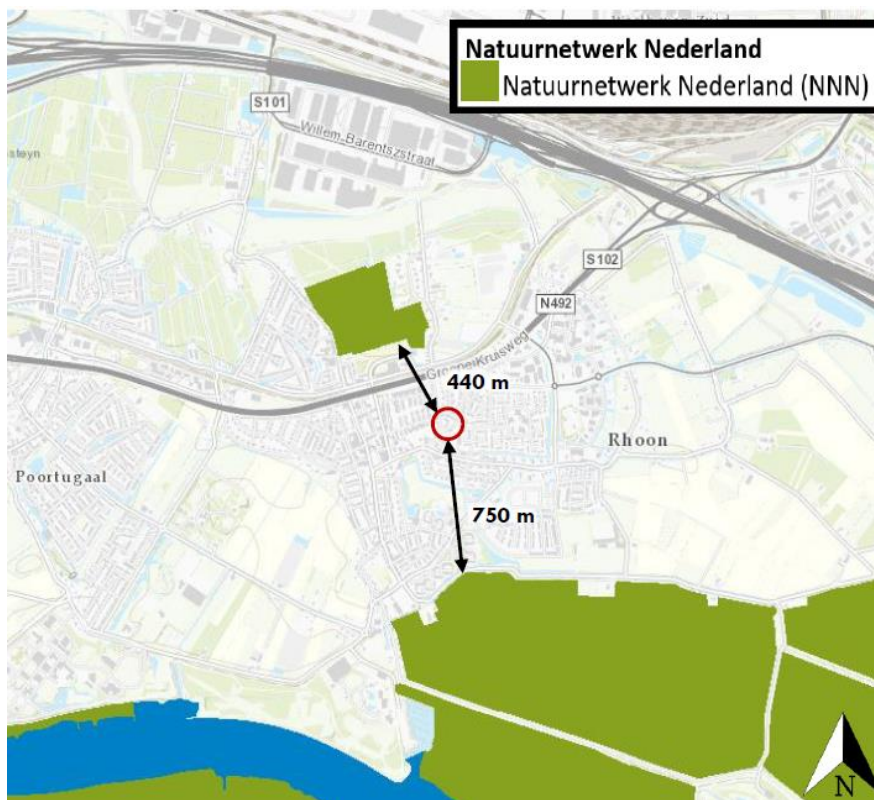
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

5.7.2 Gebiedsbescherming

De plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oude Maas'. Op een afstand van circa 440 m ten noorden van het plangebied en ca 750 m ten zuiden van het plangebied ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 9 km ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 17 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'.



Afbeelding 16: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 17: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Afbeelding 18: Afstand plangebied t.o.v. overige natuurgebieden

Voor de externe werking van het plan (effecten als trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

5.7.3 Stikstofdepositieonderzoek

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (voor de aanleg- en gebruiksfase). Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wm. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM¹⁰) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM^{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht (maximale waarde van rekenpunten 15962309 en 15962310):

- Een stikstofconcentratie van 24,7 µg/m³ NO₂;
- Een fijnstofconcentratie van 19,6 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie van 12,1 µg/m³ PM^{2,5};

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een fijnstofconcentratie van 15,9 µg/m³ PM¹⁰;
- Een fijnstofconcentratie van 8,9 µg/m³ PM^{2,5}.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit NIBM vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

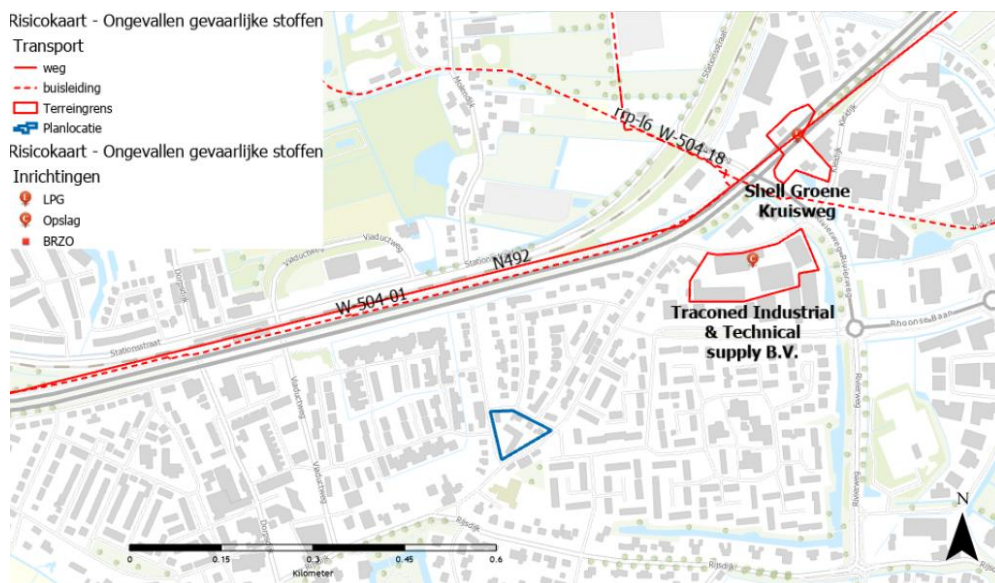
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen:

- Een LPG-tankstation op 600 meter ten noordoosten van de locatie.
- Een opslag van gevaarlijke stoffen 400 meter ten noordoosten van de locatie.
- Meerdere hogedruk aardgasleidingen, waarvan de dichtstbijzijnde op 250 meter afstand en op 500 meter afstand liggen.
- Transport van geklasseerde stoffen over de N492 op 220 meter afstand van de locatie.



Afbeelding 19: Risicokaart externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn:

LPG-tankstation

Op 600 meter ten noordwesten van de locatie ligt een LPG-tankstation aan de Groene Kruisweg (N492). De vergunde doorzet LPG van dit tankstation is 1.500 m³ per jaar. De 10⁻⁶ contour ligt op 40 meter afstand vanaf het vulpunt en het invloedsgebied is gedefinieerd als maximaal 150 meter afstand vanaf het vulpunt. Het plangebied ligt buiten deze afstand, waardoor het tankstation vanuit externe veiligheid geen beperking voor het plangebied vormt.

Opslag gevaarlijke stoffen

Bij Traconed Industrial & Technical supply worden gevaarlijke stoffen opgeslagen. Het gaat hier om opslag van minder dan 10 ton die buiten de werkingssfeer van het Bevi valt. De opslag van de gevaarlijke stoffen vormt daarom vanuit externe veiligheid geen beperking voor het plangebied.

Hogedruk aardgasleidingen

Ten noorden van de locatie liggen meerdere buisleidingen. De leidingen W-504-1 en RRP-I6 liggen het dichtst bij het plangebied.

- Aardgasleiding W-504-1 ligt 250 m ten noorden van het plangebied en heeft een werkdruk van 12 bar. Deze leiding valt daarom niet onder het Bevb, zodat externe risico's als gevolg van deze leiding niet hoeven te worden beschouwd.
- Brandstofleiding RRP-I6 ligt op 500 m ten noordoosten van het plangebied en heeft een werkdruk van 66 bar en een diameter van 24". Deze leiding heeft een invloedsgebied van 26 m. Het plangebied ligt buiten deze afstanden. Daarmee vormt deze leiding geen extern risico voor het plangebied.

Overige buisleidingen liggen op minstens 750 meter van het plangebied en vormen daarmee ook geen extern risico voor de planlocatie.

Transport van geklasseerde stoffen

Over de N492 vindt transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen plaats. In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het groepsrisico beperkt is. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op meer dan 200 meter van de transportroute verandert het groepsrisico niet of nauwelijks. Een warme BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas heeft een effectafstand van 355 meter en kan een extern risico vormen ter plaatse van het plangebied.

Overige bronnen

In het Rotterdamse havengebied liggen op 1 tot 2 km afstand van het plangebied diverse bronnen waar zeer toxische stoffen worden op- en overgeslagen of vervoerd, zoals de A15, de Havenspoorlijn en overslagbedrijven op Distripark Albrandswaard en in het Eemhavengebied. Hierbij wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico en op deze afstand verandert het groepsrisico niet of nauwelijks. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een gifwolk in geval van een calamiteit bij deze bronnen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N492 en van diverse bedrijven in het Rotterdamse havengebied waar zeer toxische stoffen worden op- en overgeslagen. De bijdrage van het plan aan het groepsrisico is op voorhand laag vanwege de afstand tot de risicobronnen en de beperkte omvang van het plan, zodat de gemeente bij de verantwoording van het groepsrisico alleen op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in hoeft te gaan.

Verantwoording groepsrisico (bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid)

Bij een calamiteit op de N492, de A15, Havenspoorlijn of het Rotterdamse Havengebied verandert de bestrijdbaarheid niet als gevolg van de functiewijziging. Alle risicobronnen zijn net zo goed bereikbaar.

Externe risico's ontstaan als gevolg van een BLEVE op de N492 of een toxische wolk vanaf de A15, havenspoorlijn of het Rotterdamse havengebied. Bij een warme BLEVE zijn de drukgolf en de warmtestraling op 220 m al zodanig afgenomen dat men in pandig veilig is. Een andere optie is om het plangebied te ontluchten, wat voor een groot deel van de woonkern Rhoon geldt. Als in het Rotterdamse havengebied een gifwolk vrijkomt, zal deze zodanig verdund zijn in het plangebied dat men in pandig veilig is als men ramen en deuren sluit. Tijdige alarmering is hierbij essentieel.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Molendijk 2a Rhoon' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Molendijk 2a Rhoon' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan 'Molendijk 2a Rhoon' is aangesloten bij het 'Ruimtelijk kader herontwikkeling schoollocatie de Meijlle te Rhoon' en het huidige bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013' (vastgesteld op 15 juli 2014). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Groen

Het prominent gelegen plantsoen met vier Noorse Esdoorns op de kruising van de twee dijken, dat beeldbepalend is voor de buurt, is bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten.

Tuin

De gronden aan de straatzijde, tussen de bouwvlakken van de woningen en de Molendijk/Kleidijk zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Verkeer – Verblijfsgebied

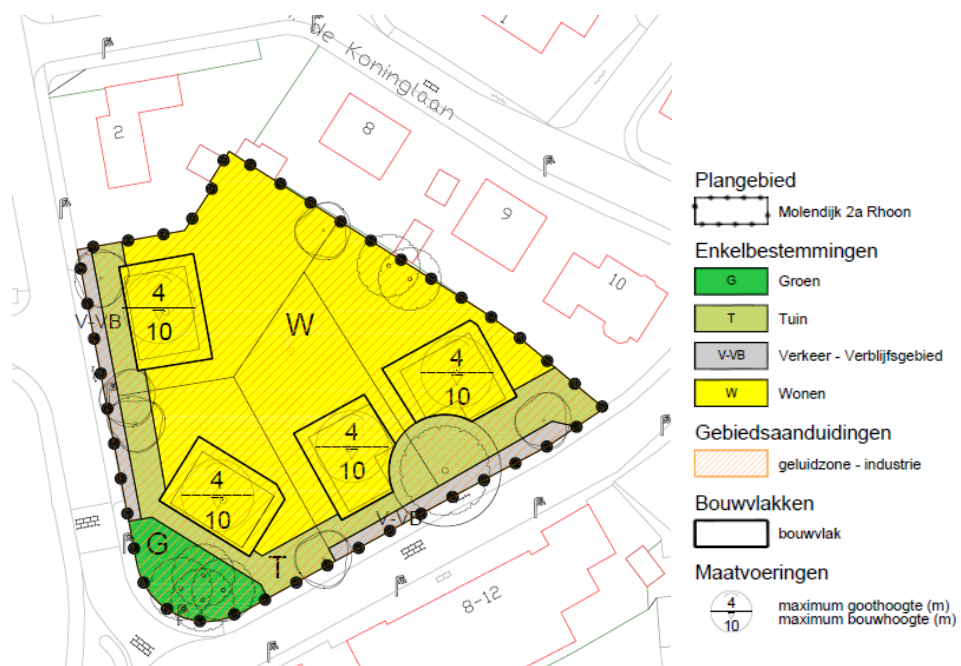
De openbare parkeerplaatsen langs de Molendijk/Kleidijk en trottoir zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Wonen

Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen (woningen) dienen te worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken. Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd. Voor de woningen geldt een maximum oppervlakte van 100 m² en een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 4 meter. De woningen worden op minimaal 2,5 meter van de openbare weg en minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. De totale oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen bij een woning bedraagt maximaal 70 m².

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum goothoogte (m): 10 en 4 '.
- Bouwvlak



Afbeelding 20: Verbeelding bestemmingsplan

7 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

De gemeente Albrandswaard heeft met de ontwikkelaar een ontwikkelings-overeenkomst gesloten, waarmee de economische haalbaarheid gewaarborgd is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Albrandswaard bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, is het plan voorgelegd aan de relevante overlegpartners.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft geen bezwaren tegen het plan, maar adviseert wel zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden, goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Het advies wordt

Het waterschap Hollandse Delta heeft per mail aangegeven geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben.

8.2 Participatie omwonenden

De ontwikkelaar van dit plan hebben alle omwonenden geïnformeerd over het herontwikkelingsplan voor schoollocatie 'de Meijlle'. Alle burens en betrokkenen hebben aangegeven positief te zijn over de plannen. De omwonenden hebben expliciet aangegeven dat het plan past in de buurt. De gekozen groenvoorziening voldoet ruimschoots aan de wensen van de buurt.

Inloopavond

Op dinsdag 15 september 2020 wordt een inloopavond georganiseerd. De inloopavond vindt plaats in het gemeentehuis te Poortugaal. Men kan op deze avond, nadat men zich heeft aangemeld, terecht voor vragen over het plan en het ontwerp-bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken, waaronder het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder, worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze kenbaar te maken.