



Voorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 16 april 2024	Zaaknummer 480992
Portefeuillehouder Richard Polder		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. Bijlage 4 "Lijst met verliesgevende projecten" van de Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 aan te vullen met het project Kruisdijkpark en af te zien van de fondsbijdragen.
 2. Het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" te Poortugaal onder voorwaarde van het nemen van een positief besluit over beslispunt 1, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde plan overeenkomstig de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
 5. De ingediende zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Kruisdijkpark".
 6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" Poortugaal (Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Het plangebied wordt grotendeels begrensd door de metrobaan en de Kruisdijk Poortugaal. Het gaat om het slopen van twee grote bedrijfsopstallen en het bouwen van 5 nieuwe gebouwen met gestapelde woningen, een tweekapper aan de dijk en het herinrichten van het perceel.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 105 woningen te realiseren. Het plan bestaat uit vijf appartementengebouwen met in totaal 103 woningen en een twee-onder-één-kapwoningen langs de Kruisdijk.

U bent eerder akkoord gegaan met de ruimtelijke opzet. Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aangeboden dat passend is binnen de gemaakte ruimtelijke randvoorwaarden. Daarop is het publieke traject van het doorlopen van een bestemmingsplan ingezet.

Een onderdeel van dit proces is het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer, waarbij een exploitatiebijdrage door de gemeente wordt gevraagd. De exploitatiebijdrage bestaat uit (1.) Plankosten ambtelijk apparaat, (2.) Fondsbijdrage Vitaal Albrandswaard, (3.) Fondsbijdrage Strategisch Verbinden. Inmiddels is duidelijk geworden dat er, door de toevoeging van de sociale huurappartementen en de vereiste (beeld)kwaliteit in het plan, in de exploitatie van de initiatiefnemer (Kavel Vastgoed) een financieel tekort als eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed doet hiermee een beroep op een financiële bijdrage van de gemeente.

Uw raad is bevoegd gezag om projecten aan de Lijst van verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal toe te voegen. Om een exploitatiebijdrage te bepalen voor bouwinitiatieven wordt de Nota Kostenverhaal toegepast. In de Nota Kostenverhaal wordt omschreven wanneer een initiatiefnemer van een bouwplan wat moet betalen. Dit betekent dat we financiën missen, maar dit heeft geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. Deze fondsbijdragen worden op voorhand nooit als inkomsten ingeboekt. Daar staat tegenover dat de initiatiefnemer het gebied rondom de 103 appartementen woonrijp maakt (dus inricht als een parkachtige setting) en teruglevert aan de gemeente, waardoor het openbaar toegankelijk wordt. Dit heeft een maatschappelijke meerwaarde ten opzichte van projecten waarbij een ingericht (niet) openbaar gebied wordt uitgegeven aan bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren of een andere particuliere grondbezitter.

Beoogd effect

We missen fondsbijdragen door dit project op de lijst verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal te plaatsen. Daar staat tegenover dat het toekomstig openbaar gebied door de initiatiefnemer als een parkachtige setting wordt ingericht en om niet wordt teruggeleverd aan de gemeente (!) en het maakt de bouw van 105 woningen mogelijk omdat er een actueel planologisch juridisch kader wordt gevestigd.

Argumenten

1.1 Het project Kruisdijkpark heeft met name door het toegevoegde programma sociaal te maken met een tekort.

Met Kavel Vastgoed wordt sinds 2016 gesproken over de ontwikkeling van Mariput (later overgegaan in project Kruisdijkpark). Deze ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van woningen langs de metrobaan in Poortugaal. In eerste aanleg (2016-2019) had de initiatiefnemer het voornemen om 88 appartementen te realiseren, waarvan circa 11 in het sociale segment. Naar aanleiding van de kaders in de Woonvisie 2016-2025 (grofweg 30% sociaal) en naar aanleiding van een beeldvormende raadsvergadering is het initiatief, in 2019/2020, aangepast naar meer (sociale) woningen. Van de 103 appartementen zijn 32 stuks sociale huurappartementen (30%). Deze aspecten waren de projectmatige uitgangspunten in het verdere planproces.

Kavel Vastgoed is in samenwerking met de gemeente verder gegaan met de uitwerking van het plan. Zo is de inrichting van het toekomstig openbaar gebied verder uitgewerkt en zijn de appartementsgebouwen verder uitontwikkeld.

Een onderdeel van de te maken afspraken is een bijdrage van de initiatiefnemer aan de gemeente in het kader van de exploitatie. De exploitatiebijdrage bestaat uit:

- Plankosten ambtelijk apparaat;
- Fondsbijdrage Vitaal Albrandswaard;
- Fondsbijdrage Strategisch Verbinden.

Inmiddels is duidelijk geworden dat er, door de toevoeging van de sociale huurappartementen en de vereiste (beeld)kwaliteit in het plan, in de exploitatie van de initiatiefnemer (Kavel Vastgoed) een financieel tekort als eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed doet hiermee een beroep op een financiële bijdrage van de gemeente. Ambtelijk onderzoek heeft vastgesteld dat er daadwerkelijk in de exploitatie een tekort op het eindresultaat ontstaat. Kavel Vastgoed heeft met betrekking tot dit project volledige openheid in haar financiële boekhouding gegeven en op ambtelijk niveau wordt geconcludeerd dat er inderdaad een financieel tekort op de eindwaarde van het project is.

1.2 Dit project voldoet aan het beleid van de Nota Kostenverhaal en zou om die reden op de Lijst van verliesgevende projecten te plaatsen (bijlage 4) van de Nota Kostenverhaal die in 2014 is vastgesteld.

Uw raad is bevoegd gezag om projecten aan de Lijst van verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal toe te voegen.

Om een exploitatiebijdrage te bepalen voor bouwinitiatieven wordt de Nota Kostenverhaal toegepast. In de Nota Kostenverhaal wordt omschreven wanneer een initiatiefnemer van een bouwplan wat moet betalen. Voor dit specifieke project Kruisdijkpark is berekend dat de fondsbijdrage (Vitaal Albrandswaard en Strategisch Verbinden) in totaal € 212.094 bedraagt.

Het Fonds Vitaal Albrandswaard wordt enerzijds ingezet om herstructurering van woongebieden mogelijk te maken. Daarnaast heeft het fonds als doel om de functies horeca, zorg, recreatie en leisure te bevorderen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van ontmoetingsplekken in de dorpen of het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Albrandswaard, opwaarderen van bestaande recreatieve gebieden, maar ook financiering van de onrendabele top bij sociale woningbouw. De bijdrage van het fonds Strategisch Verbinden wordt ingezet in het programma 'Dorpse Verbindingen', wat gericht op de verbetering van de verbindingen tussen de dorpskernen en de beleving van de dorpskernen zelf. De aandacht gaat hierbij uit naar comfort, de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en vermindering van de barrierewerking. Verbetering van de verblijfskwaliteit en recreatie beleving van de dorpen zijn de kernwoorden.

In de Nota Kostenverhaal wordt toegelicht hoe de exploitatiebijdrage wordt berekend. Er wordt ook omschreven dat er bouwplannen zijn gevrijwaard van fondsbijdragen. Deze bouwplannen zijn opgenomen in een lijst 'verliesgevende projecten' die als bijlage 4 bij de Nota Kostenverhaal is toegevoegd. Op deze lijst is Kruisdijkpark niet toegevoegd. Het vigerende beleid uit de Nota Kostenverhaal dateert uit 2 oktober 2014. De lijst met verliesgevende projecten is, gezien dat het project Kruisdijkpark is gestart na 2014, niet actueel.

1.3 Het project Kruisdijkpark kan zich niet beroepen op andere gemeentelijke fondsbijdragen.

De "verordening bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard" (18 december 2023) is niet van toepassing op het project Kruisdijkpark. Om in aanmerking te komen van een bijdrage overeenkomstig deze Verordening moet het aantal sociale huurwoningen in het bouwplan minimaal 1/3 deel van het totaal aantal woningen betreffen. Het plan heeft nu 32 sociaal (30%) en dat zouden er (op basis van het totaal van 105) 35 sociaal (33,3%) moeten zijn. Het plan komt dus 3 sociale woningen tekort. Ruimtelijk/stedenbouwkundig en financieel is beoordeeld dat er geen ruimte is voor deze extra toevoeging van 3 sociaal.

Verder biedt de gemeente geen andere mogelijkheden dan de Nota Kostenverhaal.

1.4 Er wordt geen precedent geschapen met dit voorstel

Dit project valt buiten de verordening 'Bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen Albrandswaard 2023' vanwege het aandeel sociaal in het programma. Om in aanmerking te komen voor de verordening is een 1/3 sociaal programma één van de voorwaarden. Het project Kruisdijkpark heeft 30%. Vanwege de lange looptijd van het project is het percentage sociale woningbouw hetzelfde gebleven. Er kunnen relaties gelegd worden met andere projecten (die dan ook in aanmerking komen voor het vervallen van de fondsbijdragen) die we niet met elkaar kunnen vergelijken.

Zo zit in het woningbouwprogramma van een ander project een sociaal deel van 1/3. Hierdoor kan in het project bij een negatieve grondexploitatie aanspraak gemaakt worden op de verordening. Eventuele particuliere of kleinere projecten zijn ook niet te vergelijken met Kruisdijkpark, omdat in dergelijke projecten vaak geen sociale woningen gemaakt worden. Als er bij die projecten sprake is van een negatieve grondexploitatie, dan is er onvoldoende aanleiding om afstand te doen tot de fondsbijdragen.

2.1 De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal is op basis van overeengekomen ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. De raad heeft ingestemd met het initiatief en daarbij het college opgedragen het plan verder in procedure te brengen. Het plan voldoet aan de voorwaarden doordat er 5 woongebouwen in een bepaalde inrichting en volgend de richtlijnen van beeldkwaliteitseisen worden gecreëerd.

2.2 het plan is een wenselijke ontwikkeling en kwalitatief passend in de omgeving

Door de gestelde eisen met betrekking tot de uitstraling van de nieuwbouw en inrichting van het perceel voor deze ontwikkellocatie aan de Kruisdijkpark Poortugaal ontstaat op termijn een duurzaam hoogwaardige woonomgeving. Passend bij een locatie waar een hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding is gelegen. Het is de verwachting dat het stationsgebied van metro station Poortugaal in de toekomst nog meer woongebouwen gerealiseerd gaan worden.

2.3 De ontwikkeling betekent ook sociale woningen

Het vastgestelde ruimtelijke kader laat 30% sociaal toe. Het programma bestaat uit maximaal 105 woningen, in de volgende (indicatieve) verdeling:

- 32 sociale huurappartementen;
- 71 vrije sector appartementen;
- 2 grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning.

Deze programmering wordt overeengekomen in de overeenkomst als ook in het bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is via een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar met het nemen van beslispunt 1 verzekerd.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld en vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

4.1 Er zijn 3 zienswijzen ingekomen die in behandeling moeten worden genomen.

Aan het indienen van een zienswijzen zijn vereisten. Om een zienswijze in behandeling te kunnen nemen en dus om aan een inhoudelijke toetsing te kunnen toekomen, moet deze ontvankelijk zijn. Het bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen gereageerd kon worden. Geconstateerd kan worden dat de zienswijzen aan de wettelijke indieningsvereisten voldoen. De zienswijzen zijn ingekomen binnen de gestelde termijn van 6 weken. De indieners zijn bewoners van het naburig perceel en aan te merken als belanghebbenden. Ook de provincie en Havenbedrijf zijn belanghebbend. De zienswijzen zijn in behandeling genomen. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

5.1 Het beantwoorden van de zienswijze is tevens een belangenafweging.

Uw raad dient de zienswijze inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien. De zienswijze is in een afzonderlijke nota van zienswijzen plan Kruisdijkpark samengevat en beantwoord. Wij verwijzen u voor de volledige beantwoording naar deze nota van zienswijzen en beantwoording (bijlage bij raadsbesluit).

De zienswijzen gaan niet over de ruimtelijke kaders die de raad voor het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Ruimtelijk is er de wens om ter plaatse de bouw van 5 woongebouwen en 105 appartementen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier op passende wijze in. Indieners zijn echter wel van mening dat het bouwplan negatieve gevolgen heeft en kan hebben, vooral op het gebied van de uitvoering: het inschijnen van lichten op hun erf, privacy, water(overlast) trillen en dergelijke. Omdat wij van mening zijn dat deze zaken niet toezien op het vestigen van de planrechten, maar zeker wel in de uitvoering oplosbaar zijn, zal de initiatiefnemer in contact treden met de bewoners voor passende oplossingen. De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het havenbedrijf verzoekt om verduidelijking van geur en geluid aspecten: De ingediende reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

5.2 De parkeeronderbouw wordt geactualiseerd conform provinciaal beleid.

De provincie heeft geconstateerd dat er te veel parkeerplaatsen waren aangelegd. Wettelijk mogen

gemeentelijke plannen niet in strijd met provinciaal beleid worden vastgesteld. De onderbouwing in het bestemmingsplan Kruisdijkpark moet meer aansluiten bij de eisen van de provinciale Verordening. De ingediende reactie geeft aanleiding tot aanpassingen in de parkeeronderbouwing van het bestemmingsplan, waarbij de toelichting op het onderdeel parkeren van het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt. De verbeterde parkeeronderbouwing is ook als bijlage opgenomen in de nota zienswijzen.

Overleg gevoerd met

DCMR. HBR, gemeente Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta, VRR.

Kanttekeningen

1.1 en 2.1 Zonder uw besluit om af te zien van de fondsbijdrage Nota Kostenverhaal is het project niet uitvoerbaar en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Uw raad kan alleen bestemmingsplannen vaststellen die maatschappelijk en financieel uitvoerbaar zijn.

Maatschappelijk:

Het project is maatschappelijk gewenst en heeft draagvlak. Stedenbouwkundig en maatschappelijk is er veel draagvlak voor dit plan. Het plan is een ruimtelijk goede en wenselijk invulling ter plaatse waar nu een bestemming bedrijf is met feitelijk loodsen in vervallen toestand staan.

Financieel:

Het project is zonder uw besluit om af te zien van de fondsbijdrage voor de initiatiefnemer financieel niet uitvoerbaar. De anterieure overeenkomst wordt alleen onder voorwaarde van het afzien van de fondsbijdrage overeenkomstig de Nota Kostenverhaal aangegaan.

Indien u besluit om dit project niet op de lijst van verliesgevende projecten te plaatsen stopt het project voor initiatiefnemer. In dat geval wordt de overeenkomst niet gesloten met de initiatiefnemer en kan uw raad het bestemmingsplan ook niet vaststellen omdat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd.

In dat geval wordt de bestemming van het plangebied niet aangepast naar wonen en blijft de vigerende bestemming bedrijf gehandhaafd.

Uitvoering/vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit van de raad voor het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Bij geen beroep kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouwplannen na de termijn van ter inzagelegging worden verleend.

Financiën

De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst. Met het toevoegen van project Kruisdijkpark aan de lijst verliesgevende projecten van de Nota Kostenverhaal missen we de fondsbijdragen (i.c. € 212k), maar blijft de vergoeding voor de inzet van het ambtelijk apparaat (mensen) in stand. Het missen van fondsbijdragen heeft geen financiële consequenties voor de gemeente omdat deze bijdragen niet op voorhand worden ingeboekt.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit tot vaststellen en de stukken nogmaals ter inzage gelegd.

De indieners van een zienswijze ontvangen schriftelijk bericht over de besluitvorming.

(Bij geen beroep) In behandeling nemen en verlenen van de omgevingsvergunning na afloop van termijn van ter inzagelegging.

Bijlagen

1. Zienswijze geanonimiseerd.pdf

2. Zienswijze HBR ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Kruisdijkpark.pdf
3. Zienswijze PZH ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark.pdf
4. 21032024 - Nota Zienswijzen - Kruisdijkpark.docx
5. RO-BP-622.101.00 Vaststelling bestemmingsplan Kruisdijkpark [26-3-24].pdf
6. Parkeeronderbouwing afwijking omgevingsverordening [20-3-24].docx
7. 96015 Nota Kostenverhaal.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Bestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 16 april 2024,

gelet op

Wet op de ruimtelijke ordening

Wet geluidhinder

Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 ;

overwegende, dat

het ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark te Poortugaal, op basis van de door de raad geaccordeerde ruimtelijke randvoorwaarden is opgesteld;

het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarde wet geluidhinder en het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Kruisdijkpark voor 6 weken ter inzage zijn gelegd;

iedereen gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerp bij de raad naar voren kon brengen;

daarvan kennis is gegeven door publicatie in het Gemeenteblad en de Schakel van de gemeente Albrandswaard van 14 december 2023 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

tegen het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen zijn ingediend.

deze zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen Kruisdijkpark";

de zienswijzen ontvankelijk en (on)gegrond worden verklaard;

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

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

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

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

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

BESLUIT:

1. Bijlage 4 "Lijst met verliesgevende projecten" van de Nota Kostenverhaal van 2 oktober 2014 aan te vullen met het project Kruisdijkpark en af te zien van de fondsbijdragen.

2. Het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" te Poortugaal onder voorwaarde van het nemen van een positief besluit over beslispunt 1, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde plan overeenkomstig de Nota zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

5. De ingediende zienswijzen deels (on)gegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van Zienswijze en beantwoording bestemmingsplan Kruisdijkpark".

6. Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan "Kruisdijkpark" Poortugaal
(Planidentificatienummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1) 6 weken ter inzage te leggen.



23 JAN. 2024

AANTEKENEN

Gemeente Albrandswaard
t.a.v. de Raad
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Datum

Ons kenmerk HBR-2751560

Aantal bijlagen --

Contactpersoon Wouter Bredemeijer

Telefoon +31 (0)6 54 23 32 70

E-mail wm.bredemeijer@portofrotterdam.com

Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder 'Kruisdijkpark'

Geacht College,

Op 15 december 2023 heeft u bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Kruisdijkpark' met kenmerk 2023-030649 ter inzage liggen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 105 woningen mogelijk. De gepubliceerde stukken geven ons aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Geluid

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden en afschermende werking

In het akoestisch onderzoek en daarmee ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is uitgegaan van afschermende werking als gevolg van andere bouwblokken in het bestemmingsplan. Deze afschermende werking is echter niet geborgd in het bestemmingsplan. Wij verzoeken u om of voor alle woningen een hogere waarden vast te stellen als ware er geen afscherming van andere bouwblokken, of om in het bestemmingsplan een bepaling op te nemen dat de bouwblokken 2 en 4 alsook de twee-onder-een-kap woning alleen bewoond kunnen worden als bouwblok 1, 3 en 5 zijn gerealiseerd.

Onderzoek geluidsschermb metroverkeer

U stelt in het akoestisch onderzoek dat het plaatsen van een geluidsschermb langs de metrolijn een mogelijkheid is die in een later stadium wordt onderzocht. De verwachting op grond van het onderzoek is dat het geluidsschermb leidt tot een aanzienlijke geluidreductie van de geluidbelasting door het metroverkeer. Wij verzoeken u, gelet op de mogelijk aanzienlijke geluidreductie, aan te geven wanneer u dit onderzoek uit gaat voeren.

Geur

Uit de toelichting volgt dat geurhinder in beeld is gebracht via de Bedrijven- en milieuzonering. Vastgesteld is dat geen richtafstand voor geur over het plangebied ligt. De situatie rond geurhinder in

de regio Rijnmond is echter complex doordat sprake is van cumulatie van geurbronnen, en het is daarom aan te bevelen bij de verantwoording daar rekening mee te houden en niet enkel te kijken naar de richtafstanden zoals aangehouden in de methodiek Bedrijven- en milieuzonering. DCMR heeft voor dit doel een geurcumulatiekaart gemaakt en publiek ontsloten via www.dcmr.nl/geurhinder-rotterdam.

Het plangebied ligt op de grens van het gebied waarvan uit de geurcumulatiekaart blijkt dat sprake zal zijn van geurhinder. Vanuit de directe omgeving van het plangebied worden geurklachten gemeld. Het lijkt aannemelijk dat nieuwe bewoners in het plangebied ook geurhinder kunnen ondervinden. Dit vraagt om een bewuste afweging en wij verzoeken u die afweging toe te voegen aan de toelichting.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mijn collega Wouter Bredemeijer, zijn contactgegevens zijn hierboven opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Havenbedrijf Rotterdam N.V

Signed By: J.J. Vermeulen <jj.vermeulen@portofrotterdam.com>
22/01/2024 15:08:48 CET
ID: 8bef93fd-2ef1-42b5-961b-e4f51c3cfd31
Auth: SMS.Scribble




Joep Vermeulen
Manager Legal Department

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
DOS-2023-0007333
PZH-2024-847996838

Uw kenmerk

Bijlagen
-

Aan de gemeenteraad van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan
Kruisdijkpark

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 13 december 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40), digitale vindplaats: www.zuidholland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid. In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 19 oktober 2023 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel parkeren.

Het plan voldoet niet aan provinciaal omgevingsbeleid omtrent parkeernormen, namelijk artikel 6.10b parkeernorm sociale huur en artikel 6.10c parkeernorm stationsomgevingen van de provinciale omgevingsverordening.

Graag verzoeken wij u verzoeken, de parkeerbehoefte en de parkeernormering te baseren op het daadwerkelijk autobezit en anders een norm te hanteren van 0,7 parkeerplaats per woning.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station
Den Haag CS is het tien
minuten lopen. De
parkeerruimte voor
auto's is beperkt.





Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

AANTEKENEN

Gemeente Albrandswaard
De gemeenteraad
Postbus 1000
3160 GA RHOON

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. M.I.J. Toonders
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.S. Hoitink
mr. S. van Eekelen
mr. M. Smout
mr. J. van Dooren

Tilburg, 18 januari 2024

Inzake : ██████████ / Gem. Albrandswaard
Dossier : 666240021
Uw ref : 2023-030649

Geachte dames, heren,

Langs deze weg teken ik namens cliënten, ██████████
██████████ wonende Kruisdijk ████████ te (3176 PH) Poortugaal, een zienswijze
in tegen het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark
met uw kenmerk 2023-030649.

Als **bijlage 1** is bijgevoegd een afschrift van de openbare kennisgeving van de
terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen in het
gemeentebblad.

Grievan

In het navolgende zal ik de redenen uiteenzetten waarom cliënten zich niet
met het ontwerpbestemmingsplan kunnen verenigen. Ik merk daarbij echter
met klem vooraf op dat cliënten de voortgang van deze ontwikkelingen
kunnen waarderen. Cliënten hebben derhalve geen principiële grieven tegen
de ontwikkeling c.q. het bestemmingsplan als zodanig, maar cliënten wensen
wel hun zorg uit te spreken met betrekking tot een aantal wezenlijke
elementen van het bestemmingsplan die naar hun oordeel niet althans
onvoldoende zijn meegenomen bij het ontwerp van het plan. Wat cliënten
betreft hoeven deze grieven dan ook, mits er alsnog voldoende aandacht aan
wordt besteed en hun bedenkingen worden weggenomen, niet te leiden tot het
niet-vaststellen van het bestemmingsplan.

In het verlengde hiervan spreken cliënten uitdrukkelijk hun bereidheid uit om in overleg met uw gemeente danwel de ontwikkelaar van het plan te treden om te kijken in hoeverre er door middel van bepaalde maatregelen of onderzoeken of iets dergelijks aan hun grieven tegemoet gekomen kan worden. Wat cliënten betreft is overleg met betrekking tot de nader te noemen onderdelen bij uitstek de gelegenheid om de grieven te ondervangen, zodat het plan verder in procedure gebracht en vastgesteld kan worden.

De grieven c.q. bezwaren van cliënten betreffen de navolgende onderdelen:

I Afvoer van oppervlaktewater en herstel van de sloot

De kritieke zorg die cliënten willen benadrukken, betreft de afvoer van oppervlaktewater op hun perceel. Gezien de lage ligging van hun terrein vrezen zij dat onvoldoende aandacht is besteed aan het adequaat afvoeren van water, hetgeen kan leiden tot problemen zoals wateroverlast. Daarnaast is de sloot tussen het beoogde perceel en hun terrein momenteel in zorgwekkende staat en vereist dringend herstel. Het lijkt erop dat deze aspecten niet volledig zijn meegenomen in het huidige ontwerp.

Cliënten merken op dat de waterparagraaf van de toelichting bij het bestemmingsplan, hoofdstuk 5 (pagina 18 en verder), niet duidelijk aangeeft op welke wijze de hiervoor geuite grieven zullen worden weggenomen. Gesteld wordt, zie pagina 20:

“Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van de regionale waterkering. De waterveiligheid in het plangebied neemt met de beoogde ontwikkeling niet af.”

Er wordt uiteengezet dat er, zie pagina 21, een compensatie moet plaats vinden van 10% van de toename aan verhard oppervlak, maar naar het oordeel van cliënten is onvoldoende duidelijk gemaakt waar die gaat plaats vinden terwijl bovendien:

- a) er onvoldoende rekening is gehouden met het feit de waterbergingscapaciteit nu reeds tekort schiet als ook
- b) er geen rekening is gehouden met de toenemende vernattingsproblematiek, ondermeer als gevolg van klimaatverandering.

Anders gezegd: de paragraaf geeft weliswaar aan dat er sprake is van een neutrale ontwikkeling, maar onderbouwt niet nader hoe dat gaat plaats vinden, en miskent bovendien de problematiek in de huidige feitelijke situatie en toenemende problemen in de toekomst. In dit verband is van belang dat de toelichting weliswaar een groot aantal onderzoeken kent, bijgevoegd als bijlagen, maar géén daarvan is een hydrologisch onderzoek c.q. waterkundig onderzoek waaruit blijkt dat bovenstaande bezwaren ondervangen worden. Reeds om die reden is sprake van strijdigheid met ondermeer het bepaalde in artikel 3:2 Awb.

II Problemen met de huidige riolering

Een aanvullende, eveneens cruciale zorg heeft betrekking op de huidige riolerings situatie. De ervaring van cliënten met de bestaande riolering is al problematisch, aangezien deze regelmatig een overstort nodig heeft in de sloot op hun perceel. Het vooruitzicht van het aansluiten van meerdere huishoudens op deze riolering zal naar verwachting grote problemen voor hen veroorzaken, met name omdat de riooldeksel zich op hun grondgebied bevindt.

Ook met betrekking tot deze riolering, zie pagina 21 van de toelichting, is geen sprake van een toereikende beoordeling. Daar wordt aangegeven:

“Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwateringzuiveringsinstallatie.”

Vervolgens wordt echter niet in de toelichting uiteengezet hoe een en ander in het voorliggende bestemmingsplan zijn beslag gaat krijgen, mede in relatie tot de hiervoor geuite bezwaren ten aanzien van de reeds bestaande feitelijke situatie. De ontwikkeling voorziet in een toename van bebouwing en gebruik, dat wil zeggen een intensivering van het watergebruik en afvalwater, maar niet duidelijk is op welke wijze een mogelijke verslechtering wordt voorkomen.

Het lijkt erop dat de capaciteit van het huidige rioleringsstelsel niet toereikend is voor de geplande ontwikkelingen. Cliënten vragen met klem om een grondige evaluatie van de rioleringsinfrastructuur en het nemen van passende maatregelen om toekomstige problemen te voorkomen.

III Geen onttrekking van grondwater voor de bouw i.v.m. grondwaterpeil bestaande funderingen

Een aanvullende zorg betreft de mogelijkheid van grondwateronttrekking tijdens de bouwwerkzaamheden. Aangezien de bestaande funderingen zijn afgestemd op het huidige grondwaterpeil, maken cliënten zich ernstig zorgen over de impact van eventuele grondwateronttrekking op de stabiliteit van hun funderingen en niveaus van grond. Het lijkt erop dat dit aspect niet adequaat is meegenomen in het huidige ontwerp en de vergunning. Het is van het grootste belang dat er geen grondwater wordt onttrokken dat de stabiliteit van bestaande funderingen in gevaar kan brengen.

Ook met betrekking tot het grondwater heeft eenzelfde grief te gelden als hetgeen hiervoor is uiteengezet: een nader onderzoek of motivering waaruit blijkt dat er geen problemen zullen optreden met betrekking tot de fundering

van bestaande bebouwing als gevolg van wijzigingen in de grondwaterstand ontbreekt. Ook hier bevat het bestemmingsplan geen nader onderzoek of bijlage waaruit blijkt dat mogelijke effecten op de grondwaterstand terdege zijn onderzocht en dat mogelijke effecten ook zullen worden ondervangen. Ook hier schiet het bestemmingsplan danwel de daarbij behorende toelichting tekort.

IV Trillingen door bouw, grond en heiwerkzaamheden

Een bijkomende zorg betreft de mogelijke schade aan de gebouwen van cliënten als gevolg van trillingen veroorzaakt door de werkzaamheden. De woning van cliënten is niet onderheid, en cliënten maken zich ernstig zorgen over potentiële schade aan de structurele integriteit als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het lijkt erop dat er onvoldoende aandacht is besteed aan het minimaliseren van deze impact in het huidige ontwerp en de vergunning. Cliënten verzoeken u dringend om passende maatregelen te nemen om de risico's van trillingsschade te beoordelen en te verminderen.

V Geluidstoename door weerkaatsing tegen gebouwen

Een bijkomende bezorgdheid betreft de mogelijke geluidstoename als gevolg van weerkaatsing tegen de nieuwe gebouwen. Gezien de ligging van het perceel van cliënten maken zij zich zorgen over de weerkaatsing van geluidsgolven tegen de nieuwe bebouwing, wat kan resulteren in een ongewenste toename van omgevingsgeluid. Het lijkt erop dat de impact van de architectuur op het geluidsniveau niet volledig is overwogen in het huidige ontwerp en de vergunning. Akoestisch is een en ander onvoldoende onderzocht. Weliswaar kent het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek, en wel van het bureau Kuiper en compagnons van 20 oktober 2022, maar daarin is niet ingegaan op de hier geuite zorg met betrekking tot mogelijke weerkaatsing. Dit is een reëel probleem, en dient dan ook nader akoestisch onderbouwd te worden.

Cliënten verzoeken u dan ook om passende maatregelen om deze geluidsreflectie te beoordelen en te verminderen, zodat de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

VI Verslechtering van privacy door inkijk

Een aanvullende zorg is de potentiële verslechtering van de privacy als gevolg van inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen. In dit verband is relevant dat het bestemmingsplan bebouwing toestaat met een maatvoering van 13,5 meter, hetgeen vanzelfsprekend een behoorlijke aantasting van de privacy kan geven. Het lijkt erop dat er onvoldoende rekening is gehouden met de privacyaspecten in het huidige ontwerp. Cliënten maken zich ernstige zorgen over de mogelijkheid van inkijk in hun leefruimtes, wat directe gevolgen heeft voor hun privacy en woongenot. Clienten verzoeken u dringend om

aanvullende maatregelen te nemen om de privacy te waarborgen en ongewenste inkijk te voorkomen.

VII Afscherming voor het perceel

Tenslotte willen cliënten graag aandacht vragen voor de mogelijke toename van wandelaars, honden, en andere huisdieren als gevolg van de nieuwe woningbouw, evenals het schijnen van koplampen van verkeer (gelet op de ontsluiting van het plangebied) richting hun perceel en bebouwing. Het lijkt erop dat er onvoldoende voorzieningen zijn getroffen om de privacy van het perceel te beschermen tegen deze lichthinder, ongewenst bezoek en mogelijke overlast door wandelaars en dieren. Cliënten verzoeken daarom vriendelijk om passende maatregelen te nemen, zoals de installatie van afscherming.

Cliënten zijn er zich van bewust dat gelet op de jurisprudentie geen sprake is van een blijvend recht om verstoken te blijven van enige aantasting van privacy, maar het is hier vanzelfsprekend geen absoluut recht en in ieder geval met betrekking tot bijvoorbeeld het inschijnen van koplampen e.d. wordt in de jurisprudentie wel degelijk het treffen van maatregelen relevant geacht, zie ondermeer de uitspraak van de Raad van State van 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3093, r.o. 15.3, waar was voorzien in een dubbele bladhoudende winterharde haag langs het parkeerterrein c.q. ontsluiting. Cliënten bepleiten in casu een vergelijkbare maatregel, waarmee eveneens het doel ten aanzien van aantasting van de privacy wordt gediend. Cliënten hechten eraan ook hier te benadrukken dat met dergelijke maatregelen aan hun grief tegemoet gekomen wordt, waarbij cliënten zoals gezegd geen absolute tegenstanders zijn van de ontwikkeling.

Conclusie

Namens cliënten concludeer ik tot gegrondverklaring van de zienswijzen, en verzoek ik u het plan zodanig aan te passen dat aan de grieven tegemoet gekomen wordt waarna het wat cliënten betreft vastgesteld kan worden. Tevens heeft te gelden dat cliënten zoals ik heb aangegeven gaarne bereid zijn tot overleg met uw gemeente danwel de projectontwikkelaar teneinde een en ander nader concreet in te vullen.

Mocht u over dit schrijven nog vragen en/of opmerkingen hebben, ben ik vanzelfsprekend gaarne bereid tot nadere toelichting.

Ik verblijf,
met vriendelijke groet,



mr. [REDACTED]

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Ontwerpbestemmingsplan Kruisdijkpark Poortugaal en -besluit ontheffing hogere grenswaarden wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Albrandswaard maken gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt het ontwerpbesluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Kruisdijkpark te Poortugaal. Het gaat om het slopen van twee bestaande bedrijf loodsen en het herinrichten van de percelen gelegen naast de metro en ter hoogte van Kruisdijk 1 – 11 te Poortugaal om de bouw van 105 woningen (gestapelde bouw met 32 sociale huur- en 71 vrije sector appartementen en één 2/1 kap woning) mogelijk te maken.

Door verkeerslawaaï zal de geluidsbelasting op de nieuwe woningen in het plangebied niet voldoen aan de voorkeurswaarden voor geluid. Er zullen gevel maatregelen nodig zijn en het college stelt daarom voor deze nieuwe woningen hogere waarden vast.

Plan

Slopen bestaande loodsen en herinrichten perceel en bouwen van 105 woningen (gestapelde bouw met appartementen) op de percelen tussen de metro en nabij Kruisdijk 1 – 11 te Poortugaal.

Kosten verzekerd

Er is een overeenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd.

Besluit milieu effect rapportage (m.e.r.)

Dit plan is geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. Daarom is een vormvrije m.e.r. beoordeling niet van toepassing.

Inzage

6 weken van vrijdag 15 december tot en met donderdag 25 januari 2024

www.albrandswaard.nl/ter-inzage

www.ruimtelijkeplannen.nl planidentificatie nummer: NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-ONT1

Zienswijze

Een belanghebbende kan tegen dit ontwerpbesluit gedurende de zes weken termijn van terinzagelegging een schriftelijk, gemotiveerd, reactie indienen. Stuur uw schriftelijke gemotiveerde zienswijze binnen de genoemde (inzage)termijn van zes weken. Stuur uw reactie aan: de raad van de gemeente Albrandswaard, Postbus 1000, 3160 GA Rhoon. Graag onder vermelding van '2023-030649'. U kunt uw zienswijze ook indienen via de gemeentelijke website via www.albrandswaard.nl/ter-inzage.



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Kruisdijkpark

Maart 2024

Behoort bij besluit van het college van Albrandswaard inzake het voorstel aan de raad van de gemeente Albrandswaard tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kruisdijkpark".

Nota van beantwoording zienswijzen

Bij het ontwerp bestemmingsplan Kruisdijkpark.

Datum: 21 maart 2024

Auteur: Gemeente Albrandswaard

Versienummer: 1.0 (definitief)

Inhoudsopgave

blz

1	Inleiding.....	4
2	Gevolgde procedure.....	5
3	Overzicht van de zienswijzen.....	6

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisdijkpark', met de daarop betrekking hebbende stukken, heeft met ingang van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was elektronisch te raadplegen op de website van de gemeente Albrandswaard en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op verzoek was het bestemmingsplan ook fysiek in te zien op het gemeentehuis. Gedurende de zienswijzetermijn is iedereen in de mogelijkheid gesteld schriftelijk te reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de gevolgde procedure toegelicht. De zienswijzen worden behandeld in hoofdstuk 3, op volgorde van binnenkomst. In deze nota zijn onderwerpen uit die zienswijzen samengevat en beantwoord. Per onderwerp is aangegeven welk nummer van een indiener van een zienswijze daarbij hoort. Ook is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Tot slot hebben wij een overzicht van de (ambtshalve) wijzigingen in het wijzigingsplan opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij is onderscheid gemaakt in de toelichting, de regels en de verbeelding.

2 Gevolgde procedure

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend.

Overzicht ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn gedurende de ter inzage termijn naar voren gebracht:

Nr.	Indiener(s) zienswijze	Adres	Datum
1.	Geanonimiseerd	Geanonimiseerd	18-01-2024
2.	Port of Rotterdam	Havenbedrijf Rotterdam N.V. Postbus 6622 3002 AP Rotterdam	23-01-2024
3.	Provincie Zuid-Holland	Postadres Provinciehuis Postbus 90602 2509 LP Den Haag	24-01-2024

De ontvangen zienswijzen worden in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Als daartoe aanleiding is, is per reactie in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3 Beantwoording van de ingekomen reacties

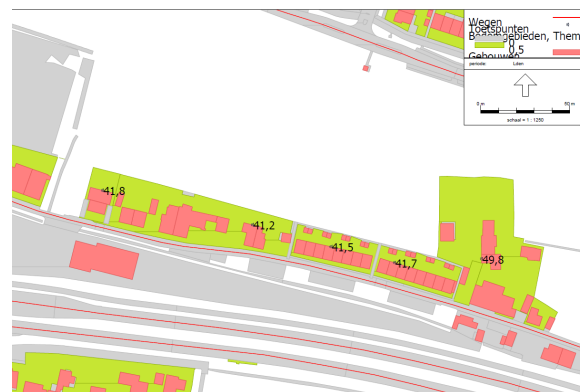
Beantwoording van de zienswijzen

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Conclusie
1.	Geanonimiseerd		
a.	<p>Indiener geeft aan geen principiële bezwaren tegen de ontwikkeling te hebben en graag in overleg te treden om de bezwaren te bespreken.</p>	<p>De initiatiefnemer is in contact getreden met indiener om zo goed als mogelijk alle zorgen weg te nemen. Partijen hebben afgesproken om in het kader van de uitvoeringstechnische aspecten van het project nadere afspraken te maken.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
b.	<p>Indiener geeft aan zich grote zorgen te maken over de afvoer van oppervlaktewater op het perceel. Het terrein van indiener is laaggelegen. Daarnaast wijst indiener op slecht onderhoud van de sloot tussen het perceel van de ontwikkeling en het perceel van indiener.</p> <p>Indiener vindt het onvoldoende inzichtelijk waar watercompensatie gaat plaatsvinden en wijst er op dat de huidige waterbergingscapaciteit tekort schiet en er in de toekomst meer vernattingsproblematiek zal zijn als gevolg van klimaatverandering.</p> <p>Indiener wijst er daarnaast op dat geen hydrologisch of waterkundig onderzoek is uitgevoerd.</p>	<p>In de toelichting is aangegeven dat de watercompensatie zal plaats vinden door de bestaande watergangen te verbreden. Dit zal onder andere aan de noord- en westzijde van het plangebied plaatsvinden. De technische uitwerking van de maatregelen om water te compenseren, te bufferen en af te voeren vindt in een volgende fase van het planproces plaats. Daarbij zal ook nadrukkelijke aandacht uitgaan naar benodigde technische maatregelen op de grens tussen het plangebied en omliggende percelen.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
c.	<p>Indiener heeft grote zorgen over de riolering. De huidige riolering heeft regelmatig een overstort nodig op het perceel van indiener. Indiener verwacht dan ook grote problemen bij aansluiting van meerdere huishoudens op deze riolering.</p>	<p>Er wordt een nieuw hoofdriool aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling, waarop ook een aantal van de bestaande woningen aan de Kruisdijk wordt aangesloten. Tevens is voorzien in een nieuw aan te leggen rioolgemaal, met een grotere capaciteit dan het bestaande gemaal. De technische uitwerking van het nieuwe rioolstelsel vindt plaats in een volgende fase van het planproces. De rioolbeheerder van de gemeente is hierbij nauw betrokken.</p>	<p>Paragraaf 5.2 van de toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van de toekomstige riolering.</p>

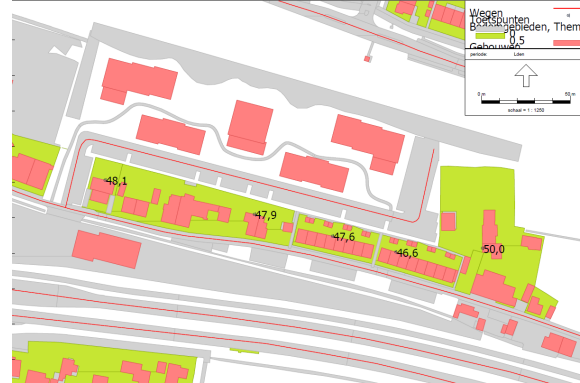
	<p>Indiener vindt de huidige onderbouwing in de toelichting op het onderdeel riolering niet toereikend. De ontwikkeling voorziet in een toename van bebouwing en gebruik, maar niet op hoe een mogelijke verslechtering wordt voorkomen.</p> <p>Indiener verzoekt daarom om een grondige evaluatie van de rioleringsinfrastructuur en het nemen van passende maatregelen om toekomstige problemen te voorkomen.</p>		
d.	<p>Indiener verzoekt om geen grondwater te onttrekken tijdens de bouwwerkzaamheden, omdat de bestaande funderingen zijn afgestemd op het huidige grondwaterpeil. Indiener vindt dat dit onderdeel onvoldoende is betrokken bij het ontwerp en de vergunning. Indiener verzoekt een nader onderzoek of motivering voor dit onderwerp.</p>	<p>Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met de (fundering van) bestaande woningen. Waar nodig worden bij de omgevingsvergunning voorwaarden gesteld aan de uitvoeringswijze van de aannemer en/of kan sprake zijn van een monitoringsplicht. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De initiatiefnemer is in contact getreden met indiener om zo goed als mogelijk alle zorgen weg te nemen. Partijen hebben afgesproken om in het kader van de uitvoeringstechnische aspecten van het project nadere afspraken te maken.</p>	Geen wijzigingen
e.	<p>Indiener geeft aan zorgen te hebben over mogelijke schade door trillingen bij de bouwwerkzaamheden, zoals heiwerkzaamheden. Indiener verzoeken dringend om passende maatregelen te nemen om de risico's van trillingsschade te beoordelen en te verminderen.</p>	<p>We begrijpen de zorgen. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, zoals dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de initiatiefnemer afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.</p>	Geen wijzigingen
f.	<p>Indiener is bezorgd over een mogelijke geluidstoename als gevolg van weerkaatsing tegen de nieuwe gebouwen. Indiener verzoekt een nadere akoestische onderbouwing naar mogelijke weerkaatsing.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullende berekening gemaakt naar de mogelijke geluidstoename door weerkaatsing.</p> <p>Voor geluid door wegverkeer geldt dat de geluidsbelasting met en zonder plan op vrijwel alle woningen onder de voorkeursgrenswaarde van 48</p>	Geen wijzigingen

Indiener verzoekt ook passende maatregelen om de geluidsreflectie te beoordelen en te verminderen, zodat de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

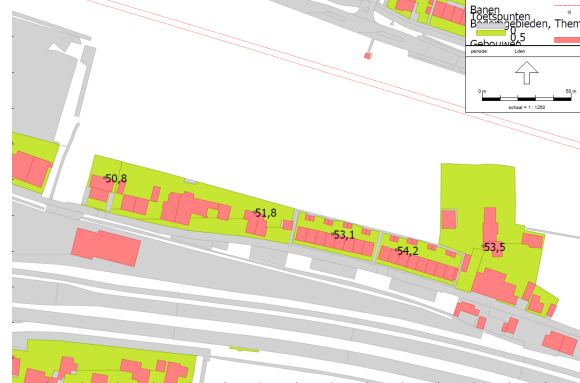
dB blijft. Op de meest oostelijke woning neemt de geluidbelasting met 0,2 dB toe en wordt de voorkeursgrenswaarde in de huidige situatie ook al overschreden. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar zodat de nieuwbouw geen significante verandering van de geluidssituatie veroorzaakt. Als significante (hoorbare) toename van de geluidbelasting wordt binnen de jurisprudentie 1,5 dB aangehouden.



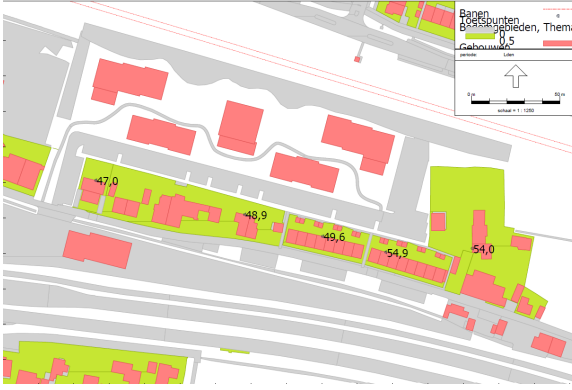
Geluidbelasting wegverkeer huidige situatie



Geluidbelasting wegverkeer toekomstige situatie



Geluidbelasting metro huidige situatie

		 <p><i>Geluidbelasting metro toekomstige situatie</i></p> <p>Door de planontwikkeling neemt de geluidsbelasting op de bestaande woningen af door de toename van de afschermende werking. Op alle woningen is en blijft sprake van een geluidsbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Dus de verandering van de geluidsbelasting zorgt niet voor een belemmering. Voor de meest oostelijk gelegen bestaande woning is sprake van een geringe toename van de geluidsbelasting van 0,5 dB. Ook op deze woning is en blijft de absolute waarde van de geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde. Op deze woning is sprake van een geringe toename omdat de reflectiebijdrage op de nieuwbouw iets groter is dan de afschermende werking door de nieuwbouw. Een dergelijke toename is voor het menselijk oor niet hoorbaar zodat de nieuwbouw geen significante verandering van de geluidssituatie veroorzaakt. Als significante (hoorbare) toename van de geluidsbelasting wordt binnen de jurisprudentie 1,5 dB aangehouden.</p>	
<p>Indiener is bezorgd over een afname van privacy als gevolg van inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen. Daarbij wijst indiener op de maatvoering van 13,5 meter. Indiener maakt zich zorgen om inkijk in hun leefruimtes en verzoekt aanvullende maatregelen.</p>	<p>We begrijpen de zorgen van indiener.</p> <p>De afstand van de woning van indiener tot aan het dichtstbijzijnde beoogde bouwvlak in het bestemmingsplan Kruisdijkpark bedraagt ongeveer 50 meter. De afstand van dit bouwvlak bedraagt ongeveer 20 meter tot aan de perceelsgrens.</p> <p>Zoals op de inrichtingskaart is te zien in afbeelding 2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan is voorzien in een groene invulling door middel van bomen aan de perceelsgrens van indiener, die daarmee in ieder geval op termijn zal zorgen voor voldoende afscherming.</p>		<p>Geen wijzigingen</p>

		Initiatiefnemer is in gesprek getreden met indiener en heeft de zorgen kunnen wegnemen.	
g.	Indiener wijst er op dat er mogelijk meer wandelaars, honden en andere huisdieren kunnen komen door voorliggende ontwikkeling en vreest daarom voor vermindering van privacy.	<p>Het is inderdaad waarschijnlijk dat het openbaar gebied, en straks de calamiteitenroute tussen de metro en het perceel van indiener gebruikt gaat worden als wandelroute voor bijvoorbeeld het uitlaten van honden. We begrijpen de zorgen omtrent privacy die daarmee gepaard gaan.</p> <p>Dit aspect is echter geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Initiatiefnemer is in gesprek met indiener over hoe de zorgen omtrent privacy kunnen worden weggenomen en maakt waar nodig met indiener nadere afspraken omtrent privacy.</p>	Geen wijzigingen
	Indiener maakt zich zorgen om lichthinder van koplampen in de woning, gelet op de ontsluiting van het plangebied. Indiener wijst op jurisprudentie waar is vastgelegd dat een dubbele bladhoudende winterharde haag langs het parkeerterrein een adequate maatregel tegen lichthinder is en verzoekt vergelijkbare maatregelen te treffen.	<p>De overgang tussen het plangebied en de private terreinen moet goed geregeld worden, dit is echter geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De overgang tussen het plangebied en de private terreinen kan in overleg met indiener nader worden onderzocht.</p>	Geen wijzigingen
2. Port of Rotterdam (23 januari 2023)			
a.	Indiener geeft aan dat bij het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden is uitgegaan van afschermdere werking door specifieke bouwblokken in het bestemmingsplan. Dit is echter niet geborgd in het bestemmingsplan. Indiener verzoekt om voor alle woningen hogere waarden vast te stellen of in de regels op te nemen dat bouwblokken 2 en 4 en de twee-onder-één-kap woning alleen bewoond kunnen worden als bouwblok 1, 3 en 5 zijn gerealiseerd.	<p>Voor het wegverkeer op de Groene Kruisweg en Waal- Eemhaven worden alle woningen 'ontheven'. Dat zijn er in totaal 105 voor de Groene Kruisweg en 103 voor Waal-Eemhaven. Waal-Eemhaven 2 minder omdat de twee-onder-1 kap woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).</p> <p>Voor de metro zorgen de blokken 1, 3 en 5 inderdaad voor enige afscherming naar 2 en 4. Er is echter geen specifieke fasering aan de orde voor de bouw van de woningen. Het betekent hooguit dat door de bouwvolgorde enige tijd de blokken 2 en 4 minder worden afgeschermd. Een situatie dat blok 1, 3 en/of 5 niet zouden worden gebouwd is niet aan de orde. Dit hoeft dus ook niet te worden geborgd in het bestemmingsplan.</p>	Geen wijzigingen

		<p>Daarnaast is naar aanleiding van deze zienswijze advies ingewonnen bij de omgevingsdienst DCMR. De DCMR concludeert dat de woonblokken 1, 3 en 5 deels voor een geluid afschermdende werking zorgen ter plaatse van woonblok 2 en 4 en bij de 2-onder-1-kapwoning ten aanzien van het metrolawaai en het industrielawaai afkomstig van het gezoneerd industrieterrein Waal-/Eemhaven. Deze situatie verschilt niet van andere bouwprojecten waarbij meerdere bouwblokken worden gerealiseerd. De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein en de metro (dus niet wegverkeer) zijn het hoogst op bouwblokken 1, 3 en 5. Voor bouwblokken 2 en 4 wordt de geluidbelasting voor een (klein) gedeelte afgeschermd door deze woonblokken 1, 3 en 5. De afscherming is van zodanige aard dat het onnodig is om de bouw van alle woonblokken en de bewoning daarvan te borgen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van de hoogst belaste gevels van woonblokken 1, 3 en 5 wordt bovendien niet overschreden. De geluidbelasting op de woonblokken 2 en 4 en de 2-onder-1-kapwoningen, welke verder van deze geluidbronnen (industrielawaai en metrolawaai) zijn gelegen, zal ook zonder woonblokken 1, 3 en 5 lager zijn dan de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast ziet de DCMR geen aanleiding om te veronderstellen dat enkel een deel van het nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd.</p> <p>Op basis van bovenstaande is de DCMR van mening dat het niet nodig is om hogere waarden vast te stellen waarbij ervan wordt uitgegaan dat geen afscherming van andere woonblokken aanwezig is. Ook is het onnodig om in het bestemmingsplan voor het milieuthema geluid een bepaling op te nemen dat woonblokken 2 en 3 en de twee-onder-één-kapwoningen enkel bewoond mogen worden als ook de woonblokken 1, 3 en 5 zijn gerealiseerd.</p>	
b.	Indiener verzoekt om aan te geven wanneer het onderzoek naar een geluidsscherm langs de metrolijn wordt uitgevoerd.	In navolging van de beoordeling van het akoestisch onderzoek voor de woningen Kruisdijkpark is een maatregel van een geluidsscherm dicht tegen de metrobaan genoemd als een mogelijke effectieve maatregel die afhankelijk van lengte en hoogte van het scherm bij kan dragen aan significante	Geen wijzigingen

		<p>geluidreductie en dus een verbetering van woon en leefklimaat voor de begane grond en eerste laag. De aanbeveling om de effectiviteit van deze maatregel nader te onderzoeken staat. De maatregel is echter wettelijk niet afdwingbaar. De gemeente is recent gestart met een verkennend gebieds-ontwikkelings-onderzoek voor woningbouw nabij metro station Poortugaal. Dit in het kader van provinciaal beleid om te verdichten rondom OV locaties. In dat grotere kader en onderzoek neemt de gemeente het nemen van passende geluidmaatregelen in het gehele gebied van metrostation Poortugaal mee.</p>	
c.	<p>Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met het aspect geur in de toelichting van het bestemmingsplan. Indiener wijst op de geurcumulatiekaart van omgevingsdienst DCMR. Indiener wijst er op dat het plangebied op de grens ligt van het gebied waar geurhinder plaats kan vinden en dat bewoners in de omgeving geurklachten melden. Indiener verzoekt om een afweging toe te voegen over mogelijke geurklachten van nieuwe bewoners in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	<p>Om een afgewogen antwoord op de zienswijze van indiener te kunnen geven heeft de gemeente advies ingewonnen bij de omgevingsdienst DCMR. DCMR heeft het plan beoordeeld op het aspect geur. Naar het inzicht van de DCMR kan ten aanzien van het milieuthema geur het plan worden toegestaan zonder dat onaanvaardbare geurhinder als gevolg van de gecumuleerde geuremissie afkomstig van de industrie in het Rijnmondgebied wordt verwacht. Daarbij zal de industrie in het Rijnmondgebied hierdoor ook niet in zijn bedrijfsvoering en mogelijkheden worden beperkt.</p> <p>De DCMR licht dit toe aan de hand van de door indiener aangehaalde kaart.</p> <p>Het plangebied ligt binnen het gebied met gecumuleerde geurbelasting kleiner dan 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel. Hiermee kan met de huidige kennis gesteld worden dat de gecumuleerde geurbelasting naar de huidige kennis minder dan ongeveer 2% van de tijd kan worden waargenomen door bewoners in het plangebied. 98 procent van de tijd zal niet of nauwelijks geur worden waargenomen. Bij een geurbelasting tot 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel zal volgens het provinciaal geurbeleid doorgaans geen geurhinder worden waargenomen. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij een beoordeling met deze percentielwaarden wordt uitgegaan van een persoon met een gemiddeld reukvermogen. - Deze contour houdt geen rekening met geurbelasting veroorzaakt door incidenten of afkomstig van kortdurende geuremissies. 	<p>Geen wijzigingen</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Deze contour houdt geen rekening met geur afkomstig van de snelweg en wegverkeer of van lokale activiteiten, bijvoorbeeld horeca. - De berekening geeft alleen een indicatie van de geurbelasting op maaiveldniveau. <p>Desalniettemin wordt gesteld dat de geurbelasting in het plangebied als gevolg van industrie in het Rijnmondgebied laag is. De kans op geurhinder als gevolg van industrie is minimaal. Bovendien is tussen de industrie en het betreffende plangebied al een woonwijk aanwezig. De nieuwbouw van de 105 woningen op de planlocatie zal daarmee op zichzelf geen belemmering opleveren voor de activiteiten in het Rijnmondgebied.</p>	
3.	Provincie Zuid-Holland (23 januari 2023)		
a.	<p>Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen. Dit is al aangegeven bij het vooroverleg. Indiener vindt dat er niet afdoende gevolg is gegeven aan het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>De zienswijze heeft het betrekking op het onderdeel parkeren. Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan provinciaal omgevingsbeleid omtrent parkeernormen, namelijk artikel 6.10b parkeernorm sociale huur en artikel 6.10c parkeernorm stationsomgevingen van de provinciale omgevingsverordening.</p> <p>Indiener verzoekt daarom de parkeerbehoefte en de parkeernormering te baseren op het daadwerkelijk autobezit en anders een norm te hanteren van 0,7 parkeerplaats per woning.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met de provincie over de toepassing van de parkeernormen uit de provinciale omgevingsverordening en de mogelijkheid om hiervan af te wijken. Van het provinciale beleid kan worden afgeweken als er 'data-gedreven' parkeernormen worden gebruikt. Daarbij moet aanvullend worden onderbouwd waarom deze normen toepasbaar zijn voor de ontwikkeling in kwestie. In overleg met de provincie is daarom een onderbouwing opgesteld aan de hand van data-gedreven parkeernormen. Deze onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	<p>Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing op basis van data-gedreven parkeernormen.</p>

4 Overzicht van de wijzigingen

Als gevolg van de zienswijzen is het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en vooroverlegreacties

De zienswijzen en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De wijzigingen worden hierna opgesomd.

Toelichting

- Paragraaf 5.2 van de toelichting zal worden aangevuld met een beschrijving van de toekomstige riolering.
- Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing op basis van data-gedreven parkeernormen.

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen



Kruisdijkpark

Onderbouwing afwijking parkeernorm omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Binnen het project 'Kruisdijkpark' worden 105 woningen gebouwd. Bij het bestemmingsplan dat hiervoor wordt opgesteld hoort een verkeerskundige onderbouwing, waarvan parkeren een onderdeel is. In de gemeente Albrandswaard wordt momenteel aan een mobiliteitsplan gewerkt waarin ook een nieuwe parkeernota wordt opgenomen. In het oude verkeer en vervoerplan was dit ook een onderdeel, maar omdat deze dateert uit 2012 anticipeert dit beleidsstuk niet meer voldoende op de verkeerskundige gevolgen van ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar omgevingsverordening beleidsregels opgenomen die maatgevend zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen (sociale woningbouw en stationsomgevingen), tenzij op gemeentelijk niveau eigen beleidsregels voor wat betreft parkeren zijn vastgesteld. Van het provinciale beleid kan worden afgeweken als er 'data-gedreven' parkeernormen worden gebruikt. Daarbij moet aanvullend worden onderbouwd waarom deze normen toepasbaar zijn voor de ontwikkeling in kwestie.

De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt in een stationsgebied (binnen 800 meter loopafstand van metrohalte Poortugaal). Dat betekent dat er volgens de omgevingsverordening een norm geldt van 0,7 per woning. We willen als gemeente het autogebruik verminderen, maar zijn hierbij wel opzoek naar een kader dat past bij Albrandswaard. Zodoende kijken we naar bestaande situaties binnen (of net buiten) de gemeente die qua aard en schaal vergelijkbaar zijn. Daarvoor gebruiken we de volgende uitgangspunten:

1. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van een hoogwaardige ov-voorziening (metrohalte, HOV-bushalte);
2. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van voorzieningen (supermarkt, sportvereniging, horeca);
3. Het gebied waarin de ontwikkeling ligt heeft een representatief aantal vergelijkbare (woning)typologieën.

Vergelijkbare situatie

Voor data-gedreven parkeernormen gebruiken we tool van de provincie Zuid-Holland (www.passendeparkeernorm.nl), die gebaseerd is op daadwerkelijk autobezit. De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt volgens de passendeparkeernorm-tool binnen de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (eerste kolom in de tabel). Voor deze specifieke wijk is weinig data bekend. In onderstaand schema zetten we daarom de gegevens naast elkaar van enkele

wijken die vergelijkbaar zijn qua afstand tot hoogwaardige ov-voorzieningen, overige voorzieningen en onderverdeling in woningtypologieën. Gebleken is dat het binnen de gemeente lastig is om een wijk te vinden die op alle aspecten vergelijkbaar is. Per typologie is daarom de wijk die het dichtstbij de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (en dus de ontwikkeling) komt als uitgangspunt genomen. Deze parkeernormen zijn dikgedrukt in onderstaande tabel.

	Zwaardijk-Kruisdijk	Rhoon-centrum	Rhoon-noord	Valckesteyn
(loop-/fiets)afstand tot hoogwaardige ov-voorziening	200 meter	350 meter	500 meter	475 meter
(loop-/fiets)afstand tot voorzieningen	730 meter	50 meter	1.500 meter	1.200 meter
Parkeernorm voor functie: appartement (sociale huur)	N.v.t. (0%, 37%)	N.v.t. (22%, 4%)	0,6 (14%, 24%)	0,4 (18%, 14%)
Parkeernorm voor functie: appartement (koopwoning)	N.v.t. (0%, 63%)	0,9 (22%, 88%)	1,0 (14%, 56%)	1,1 (18%, 86%)
Parkeernorm voor functie: Twee-onder-één-kap (koopwoning)	1,4 (57%, 63%)	1,5 (17%, 88%)	1,7 (10%, 56%)	1,8 (3%, 86%)

- Normen uit tabel zijn exclusief bezoekersparkeren (0,3 per woning, op basis van ASVV 2021)
- Het eerste percentage achter de norm is het aandeel van het type woningen (appartement, rijwoning, twee-onder-één-kap) binnen het genoemde gebied, het tweede percentage toont de eigendomssituatie (sociale huur, particuliere huur, koop)

Conclusie

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel	Totaal	Hoeveelheid	Aantal pp's
Appartement (sociale huur) o.b.v. Valckesteyn	0,4	0,3	0,7	32	22,4
Appartement (koopwoning) o.b.v. Rhoon- centrum	0,9	0,3	1,2	71	85,2
Twee-onder- één-kap (koopwoning) o.b.v. Zwaardijk- Kruisdijk	1,4	0,3	1,7	2	3,4
Totaal	-	-	-	105	111

Op basis van de genoemde uitgangspunten kunnen de parkeerkegetallen uit bovenstaande tabel worden gehanteerd. Deze zijn op basis van de locatie en de type woningen het best te vergelijken.

In totaal zullen ten behoeve van de ontwikkeling 'Kruisdijkpark' afgerond 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 103 appartementen, conform bovenstaande berekening. De twee-onder-een-kap woningen krijgen beide 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn niet uitwisselbaar en staan dus los van de berekening.

Gemeente Albrandswaard
Bestemmingsplan “Kruisdijkpark”

Vaststelling

622.101.00
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: juni 2024

GEMEENTE ALBRANDSWAARD

Bestemmingsplan “Kruisdijkpark”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknummer
622.101.00

datum
Juni 2024

bestand
J:\622\101\00\3.projectresultaat

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	December 2023
Vaststelling	Juni 2024

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Ontwikkelingen	6
3. Ruimtelijke Ordening	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie	15
4 Natuur	16
4.1 Kader	16
4.2 Onderzoek	17
4.3 Conclusie	18
5 Water	19
5.1 Kader	19
5.2 Onderzoek	21
5.3 Conclusie	23
6 Archeologie en cultuurhistorie	24
6.1 Kader	24
6.2 Onderzoek	24
6.3 Conclusie	25
7 Milieu	26
7.1 Milieueffectrapportage	26
7.2 Bodemkwaliteit	27
7.3 Akoestische aspecten	29
7.4 Luchtkwaliteit	32
7.5 Milieuzonering	35
7.6 Externe veiligheid	35
7.7 Overige belemmeringen	39
7.8 Duurzaamheid	39
8 Juridische planbeschrijving	41
8.1 Planvorm	41
8.2 Artikelsgewijze toelichting	42
9. Uitvoerbaarheid	45
9.1 Economische uitvoerbaarheid	45
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, 20 oktober 2022
- Bijlage 2:** Verkeerskundige toetsing, Mobycon, 27 oktober 2022
- Bijlage 3:** Quicksan Wet natuurbescherming, AKTB, 5 april 2022
- Bijlage 4:** Stikstofdepositie-onderzoek, KuiperCompagnons, 20 november 2023
- Bijlage 5:** Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Tritium, 25 oktober 2021
- Bijlage 6:** Nader bodemonderzoek, Tritium, 26 januari 2022
- Bijlage 7:** Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 20 november 2023
- Bijlage 8:** Nader onderzoek Flora en Fauna, ABO-Milieuconsult, 16 september 2022
- Bijlage 9:** Ontwerpstudie Kruisdijk Poortugaal, Mobycon, 22 augustus 2023
- Bijlage 10:** Notitie Geluid versus woon- en leefklimaat, KuiperCompagnons, 2 mei 2023
- Bijlage 11:** Aanvullend Verkennend Bodemonderzoek, ATKB, 28 juli 2023
- Bijlage 12:** Advies Archeologisch onderzoek, BOOR, 23 augustus 2023
- Bijlage 13:** Memo Lood, Stepforward B.V., 21 augustus 2023
- Bijlage 14:** Quicksan Flora en Fauna Kruisdijk 5 te Poortugaal, ABO-Milieuconsult, 27 oktober 2023
- Bijlage 15:** (ontwerp) Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Bijlage 16:** Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 5 december 2023
- Bijlage 17:** Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het voornemen bestaat om aan de Kruisdijk in Poortugaal woningbouw te ontwikkelen, op de voormalige 'Mariput'-locatie. De bestaande loodsen zullen hiervoor worden gesloopt.

De nieuwe opzet past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Groene Kruisweg / Metrobaan'. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een nieuw planologisch kader voor de ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Poortugaal, in de gemeente Albrandswaard. Het gebied ligt tussen de Groene Kruisweg en de metrolijn richting Rotterdam. Verder wordt het plangebied grofweg begrensd door:

- De metrolijn aan de noordzijde;
- bestaande kantoorbebouwing met bijbehorende parkeerplaats aan de westzijde;
- bestaande woonbebouwing in het oosten;
- de Kruisdijk met bestaande woonbebouwing aan de zuidzijde.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Groene Kruisweg / Metrobaan', dat op 27 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Albrandswaard. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Water' en 'Bedrijf' met twee bouwvlakken.

Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied – 5'. Binnen dit wijzigingsgebied zijn mogelijkheden ten behoeve van een herontwikkeling naar bedrijvigheid en/of kantoren. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid.

Tevens geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. In hoofdstuk 6 en 7 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Groene Kruisweg/Metrobaan' (voorliggend plangebied is rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt ingedeeld. In dit hoofdstuk, hoofdstuk 1, zijn een aantal algemene planaspecten opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving, waarin de huidige situatie, toekomstige ontwikkelingen en juridische vertaling in dit bestemmingsplan aan bod komen. Hoofdstuk 3 tot en met 7 vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor dit bestemmingsplan en gaat onder andere in op ruimtelijke beleidskaders, natuur en ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie en de verschillende milieuaspecten. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond, waarbij ook wordt ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee loodsen, de vervallen en te slopen woning op Kruisdijk 5 en braakliggend terrein, zie afbeelding 2.1. De loodsen en het terrein worden niet onderhouden en zijn in de loop der tijd overgroeid met groen. Afbeelding 2.2 toont een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Huidige invulling plangebied



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied

2.2 Ontwikkelingen

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 105 woningen, in verschillende typologieën en prijsklassen. De huidige loodsen en Kruisdijk 5 zullen hiervoor worden gesloopt. De bebouwing bestaat uit vijf bouwblokken met appartementen (in totaal 103 woningen) en een tweekapper aan de Kruisdijk, zie afbeelding 2.3. De bouwhoogte loopt op, van drie bouwlagen aan de zijde van de bestaande woningen naar vier tot vijf bouwlagen aan de zijde van de metro.

De bouwblokken worden omzoomd door groen en water, met een informele wandel- en fietsroute.



Afbeelding 2.3: Toekomstige invulling plangebied (indicatieve weergave terreininrichting; Kavel Vastgoed en van Bergen Kolpa Architecten)

2.2.1 Programma

Het programma bestaat uit maximaal 105 woningen, in de volgende (indicatieve) verdeling:

- 32 sociale huurappartementen;
- 71 vrije sector appartementen;
- 2 grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning.

2.2.2 Verkeersgeneratie en parkeren

Op basis van het toekomstige programma is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling berekend, gebruikmakend van de cijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De mate van stedelijkheid en de ligging van het plangebied zijn bepalend voor de hoogte van de verkeersgeneratie en de parkeernormen. Poortugaal kan worden ingeschaald als een matig stedelijk gebied en het plangebied is gelegen binnen de rest bebouwde kom.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Door Mobycon is een verkeerskundige toetsing uitgevoerd, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de verkeersgeneratie toeneemt met 384 motorvoertuigen per etmaal, met 32 pae (personenauto-equivalent) in het drukste ochtendspitsuur en met 39 pae in het drukste avondspitsuur.

Het CROW maakt onderscheid tussen minimale en maximale verkeersgeneratie-kencijfers. In de verkeerskundige toetsing is ervoor gekozen om te rekenen met minimale kencijfers, omdat de ontwikkeling zich slechts op 300 meter (4 minuten lopen) van metrostation Poortugaal bevindt, waardoor een bovengemiddeld ov-gebruik verwacht kan worden. Tabel 1 toont de functies die worden gerealiseerd met daarbij het aansluitende CROW-type, het bijbehorende minimale kencijfer. De verkeersgeneratie per woningtypologie is opgenomen in tabel 2.

Functie	Type CROW	Kencijfer	Per eenheid	
Grondgebonden woningen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4	1	woning
Appartementen sociale huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2	1	woning
Appartementen middeldure huur	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,2	1	woning

Tabel 1: Te realiseren functies met bijbehorende CROW-types (bron: Verkeerskundige toetsing, Mobycon)

Naam ontwikkeling	Werkdagemaal (mvt)	Drukste ochtendspitsuur (pae)	Drukste avondspitsuur (pae)
Grondgebonden woningen	17	2	2
Appartementen sociale huur	114	9	12
Appartementen middeldure huur	253	20	25
Verkeersgeneratie	384	32	39

Tabel 2: Verkeersgeneratie nieuwe functie in aantal mvt/pae (bron: Verkeerskundige toetsing, Mobycon)

De toekomstige intensiteiten zijn aan de hand van deze toename inzichtelijk gemaakt en aan de hand hiervan de verkeersafwikkeling bepaald. Ook is getoetst of de berekende verkeersintensiteiten voor knelpunten zorgen op de omliggende wegvakken en kruispunten van de gebiedsontsluitingswegen. Hierin is geconstateerd dat op geen enkel wegvak en geen enkel kruispunt in de omgeving knelpunten ontstaan. De bestaande bereikbaarheid wordt niet negatief beïnvloed. De toekomstige verkeerssituatie staat de ontwikkeling dus niet in de weg.

Ontwerp weginrichting en ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten via de Kruisdijk. Mobycon heeft hiervoor een ontwerpstudie uitgevoerd (zie bijlage 9). In deze studie heeft Mobycon onderzocht hoe de Kruisdijk geschikt kan worden gemaakt als ontsluitingsweg. Zij adviseren de Kruisdijk in te richten als woonerf. Hierbij gelden diverse CROW-eisen waaraan moet worden voldaan. Aanvullend gelden enkele eisen vanuit de Veiligheidsregio, omdat de Kruisdijk tussen de Hofhoek en het plangebied ook als calamiteitenroute gebruikt moet kunnen worden.

Er bestaat de mogelijkheid om een 'harde' of 'zachte' knip toe te passen, waardoor doorgaand verkeer over de Kruisdijk niet mogelijk is en gemotoriseerd verkeer enkel naar voorliggende ontwikkeling kan rijden. De specifieke mogelijkheden voor ontsluiting staan beschreven in bijlage 9.

Op dit moment wordt nog onderzocht of er alternatieven zijn om de ontsluiting vorm te geven, zoals het verbreden van de Kruisdijk ter hoogte van huisnummer 1 en 8. In overleg met de gemeente wordt dit aspect in de nadere planuitwerking verder onderzocht.

Parkeren

In de gemeente Albrandswaard wordt momenteel aan een mobiliteitsplan gewerkt waarin ook een nieuwe parkeernota wordt opgenomen. In het oude verkeer en vervoerplan was dit ook een onderdeel,

maar omdat deze dateert uit 2012 anticipeert dit beleidsstuk niet meer voldoende op de verkeerskundige gevolgen van ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland heeft in haar omgevingsverordening beleidsregels opgenomen die maatgevend zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen (sociale woningbouw en stationsomgevingen), tenzij op gemeentelijk niveau eigen beleidsregels voor wat betreft parkeren zijn vastgesteld. Van het provinciale beleid kan worden afgeweken als er 'data-gedreven' parkeernormen worden gebruikt. Daarbij moet aanvullend worden onderbouwd waarom deze normen toepasbaar zijn voor de ontwikkeling in kwestie.

De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt in een stationsgebied (binnen 800 meter loopafstand van metrohalte Poortugaal). Dat betekent dat er volgens de omgevingsverordening een norm geldt van 0,7 per woning. We willen als gemeente het autogebruik verminderen, maar zijn hierbij wel opzoek naar een kader dat past bij Albrandswaard. Zodoende kijken we naar bestaande situaties binnen (of net buiten) de gemeente die qua aard en schaal vergelijkbaar zijn. Daarvoor gebruiken we de volgende uitgangspunten:

1. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van een hoogwaardige ov-voorziening (metrohalte, HOV-bushalte);
2. De ontwikkeling ligt op vergelijkbare (loop-/fiets)afstand van voorzieningen (supermarkt, sportvereniging, horeca);
3. Het gebied waarin de ontwikkeling ligt heeft een representatief aantal vergelijkbare (woning)typologieën.

Vergelijkbare situatie

Voor data-gedreven parkeernormen gebruiken we tool van de provincie Zuid-Holland (www.passendeparkeernorm.nl), die gebaseerd is op daadwerkelijk autobezit. De ontwikkeling 'Kruisdijkpark' ligt volgens de passendeparkeernorm-tool binnen de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (eerste kolom in de tabel). Voor deze specifieke wijk is weinig data bekend. In onderstaand schema zetten we daarom de gegevens naast elkaar van enkele wijken die vergelijkbaar zijn qua afstand tot hoogwaardige ov-voorzieningen, overige voorzieningen en onderverdeling in woningtypologieën. Gebleken is dat het binnen de gemeente lastig is om een wijk te vinden die op alle aspecten vergelijkbaar is. Per typologie is daarom de wijk die het dichtstbij de wijk 'Zwaardijk-Kruisdijk' (en dus de ontwikkeling) komt als uitgangspunt genomen. Deze parkeernormen zijn dikgedrukt in onderstaande tabel.

	Zwaardijk-Kruisdijk	Rhoon-centrum	Rhoon-noord	Valckesteyn
(loop-/fiets)afstand tot hoogwaardige ov-voorziening	200 meter	350 meter	500 meter	475 meter
(loop-/fiets)afstand tot voorzieningen	730 meter	50 meter	1.500 meter	1.200 meter
Parkeernorm voor functie: appartement (sociale huur)	N.v.t. (0%, 37%)	N.v.t. (22%, 4%)	0,6 (14%, 24%)	0,4 (18%, 14%)
Parkeernorm voor functie: appartement (koopwoning)	N.v.t. (0%, 63%)	0,9 (22%, 88%)	1,0 (14%, 56%)	1,1 (18%, 86%)
Parkeernorm voor functie: Twee-onder-één-kap (koopwoning)	1,4 (57%, 63%)	1,5 (17%, 88%)	1,7 (10%, 56%)	1,8 (3%, 86%)

- Normen uit tabel zijn exclusief bezoekersparkeren (0,3 per woning, op basis van ASVV 2021)
- Het eerste percentage achter de norm is het aandeel van het type woningen (appartement, rijwoning, twee-onder-één-kap) binnen het genoemde gebied, het tweede percentage toont de eigendomssituatie (sociale huur, particuliere huur, koop)

Conclusie

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel	Totaal	Hoeveelheid	Aantal pp's
Appartement (sociale huur) o.b.v. Valckesteyn	0,4	0,3	0,7	32	22,4
Appartement (koopwoning) o.b.v. Rhoon-centrum	0,9	0,3	1,2	71	85,2
Twee-onder-één-kap (koopwoning) o.b.v. Zwaardijk-Kruisdijk	1,4	0,3	1,7	2	3,4
Totaal	-	-	-	105	111

Op basis van de genoemde uitgangspunten kunnen de parkeerkegetallen uit bovenstaande tabel worden gehanteerd. Deze zijn op basis van de locatie en de type woningen het best te vergelijken. In totaal zullen ten behoeve van de ontwikkeling 'Kruisdijkpark' afgerond 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 103 appartementen, conform bovenstaande berekening. De twee-onder-een-kap woningen krijgen beide 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn niet uitwisselbaar en staan dus los van de berekening.

Zodoende wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In het ontwerp van het plangebied zijn deze parkeerplaatsen zodanig ingepast dat deze een groene, klimaatadaptieve omgeving niet in de weg zitten. Er wordt voorzien in ruim voldoende capaciteit voor waterberging en het plangebied krijgt een groene uitstraling, zoals beschreven in paragraaf 2.2 en zichtbaar in afbeelding 2.3.

3. Ruimtelijke Ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één Rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurvisie en het milieubeleidsplan. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale visie onder de Omgevingswet

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het Bkl wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 105 woningen. De ontwikkeling moet daarom worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor dus een ladderonderbouwing moet worden gegeven.

Behoefte

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Albrandswaard en Rotterdam toe. Eenzelfde trend is te zien in de regio Rotterdam als geheel. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad.

Deze ontwikkeling past binnen de woningbehoefte die geldt voor de woonregio Albrandswaard volgens de woningbehoefteraming 2023 van de Provincie Zuid-Holland. Voor de woonregio Alblasserwaard is door de provincie de gewenste woningvoorraadtoename voor de periode 2023 tot en met 2032 vastgesteld op 4.350. De voorliggende ontwikkeling lijkt op basis van deze prognoses, passend binnen de woningbouwbehoefte zoals bepaald door de Provincie Zuid-Holland.

De provincie stuurt via het omgevingsbeleid op voldoende passende woningen. Hieronder worden ook betaalbare en sociale huur- en koopwoningen geschaard. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een gevarieerd aanbod aan woningen, waarvan ongeveer 30% zal worden gerealiseerd als sociale huurwoning.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 'Kruisdijkpark' onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Albrandswaard. In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. De locatiekeuze behoeft dan ook geen verdere onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. 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.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
2. De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing;
3. Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in drie kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – jonge zeelei'. Richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

Daarnaast is het gebied aangeduid als 'Bijzonder reliëf – jonge stroomgordels en geulafzettingen'. Ontwikkelingen in deze gebieden houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'Zeeleipolder' en 'Rivierdeltalandschap'. Richtpunten in veenlandschappen zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeeleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Richtpunten in rivierdeltalandschappen zijn:

- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren.
- Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de 'dynamische' noordrand en het 'luwe' zuiden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 105 woningen, geconcentreerd nabij de kern Poortugaal. De ontwikkeling respecteert het open middengebied en het herkenbaar houden van de polders. Qua maat en schaal passen de woningen in de omgeving.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- 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.

Voorgenomen ontwikkeling bouwt voort op het bestaande dorpsgebied en sluit aan bij de karakteristieke kenmerken uit de omgeving. Er wordt geen hoogbouw mogelijk gemaakt, de bouwhoogtes sluiten aan bij de mogelijkheden in de omgeving. De ontwikkeling wordt dus ingepast in de bestaande structuren.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Bodem en ondergrond

Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

Energievoorziening

Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid**3.3.1 Structuurvisie Albrandswaard**

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

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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van maximaal 105 woningen en past binnen het streven van Albrandswaard om haar dorpen vitaal en aantrekkelijk te houden voor wonen en werken. Binnen de structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken om de drie kernen individueel te versterken. In de structuurvisie wordt een streefbeeld voor 2025 geformuleerd: 'van meer naar beter'. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aandacht te worden geschonken aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, als waardevolle structuren en natuurgebieden. Het plan voorziet in de transformatie van een braakliggend terrein naar een woonomgeving die past bij de omgeving, waardoor de identiteit van Poortugaal wordt gewaarborgd en versterkt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de uitvoering van de structuurvisie.

3.3.3 Woonvisie Albrandswaard 2016-2025

In de woonvisie Albrandswaard 2016 – 2025 wordt gestreefd naar een kwaliteitsniveau dat gelijk of hoger is dan het huidige niveau. Daarbij wordt (voornamelijk) ingezet op verschillende doelgroepen. Significatie doelgroepen in het huisvestingsbeleid zijn:

- a. inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen;

- b. startende en terugkerende jonge gezinnen;
- c. doorstromers vanuit sociale huurwoningen;
- d. oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm;
- e. inwoners met de laagste inkomensgroepen;
- f. nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar;
- g. particuliere initiatiefnemers.

Voorliggend plan voorziet in de behoefte van woningen in de vrije én sociale sector. Met dit initiatief wordt hierdoor bijgedragen aan de doelstellingen van de woonvisie, door doorstroming naar de vrije sector te bevorderen maar ook ruimte te bieden voor voldoende betaalbare woningen.

3.4 Conclusie

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

4 Natuur

4.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.1.1 Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en

- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Albrandswaard is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.2 Onderzoek

4.2.1 Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau ATKB is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden. De volledige quickscan is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Uit deze quickscan blijkt dat het plangebied potentieel geschikt is voor de ransuil, kerkuil, algemene broedvogels, vleermuizen, steenmarter en grote vos. Hierom is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten.

De rapportage van dit aanvullende onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er geen grote vos, steenmarters en uilen zijn aangetroffen in of nabij het gebied. Wel heeft de Gewone dwergvleermuis een zomerverblijf in het plangebied. Voor gewone dwergvleermuis moeten mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Mitigerende maatregelen voorzien in

het ophangen van vier vleermuiskasten in een straal van 200m van het plangebied. Compenserende maatregelen voorzien in het inbouwen van vier vleermuisstenen in de nieuwbouw. Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Woning Kruisdijk 5

In een later stadium is de te slopen woning op Kruisdijk 5 nog onderzocht door middel van een quick scan. Deze is uitgevoerd door ABO-Milieuconsult en opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting. Voor deze locatie geldt dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming eveneens niet. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is wel altijd van toepassing.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Ook ligt het plangebied niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Er is dan ook geen sprake van directe effecten op deze beschermde gebieden. Wel zijn rondom het plangebied diverse Natura 2000-gebieden gelegen. Ondanks de geruime afstand tot stikstofgevoelige gebieden dient met een Aerius-berekening te worden aangetoond dat daadwerkelijk geen belemmeringen optreden, om uit te sluiten dat negatieve effecten als gevolg van onder andere stikstofdepositie optreden. Voor zowel de aanlegfase als voor de gebruiksfase moeten de emissies worden berekend.

Door KuiperCompagnons is in dit kader een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd in oktober 2023. In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en gebruiksfase van de 105 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De notitie inclusief berekeningen is opgenomen in bijlage 4; de conclusies worden hieronder samengevat.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de woningen in het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

Voor de uitvoering van de beoogde ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Deze ontheffing kan worden verleend indien er voldoende mitigerende en compenserende worden genomen, welke in het plan zijn voorzien. Het ligt dus in de lijn der verwachting dat de ontheffing wordt verleend.

Met de voorgenomen ontwikkeling gaat geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied verloren. Uit een stikstofdepositieberekening blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, en significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten.

Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het plan daarmee niet in de weg.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (2015) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het nieuwe Waterbeheerprogramma van waterschap Hollandse Delta bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan.

In het statisch deel komen de belangrijkste externe en interne (beleids-)kaders waarbinnen het Waterbeheerprogramma is opgesteld aan bod. Deze kaders zijn overigens continu in beweging; zo zijn vanuit het Deltaprogramma onlangs de deltabeslissingen uitgebracht. In het Deltaprogramma 2021 is veel aandacht voor de verbinding tussen ruimte en water. De wateropgaven moeten meer sturend worden en randvoorwaarden gaan aangeven voor de keuzes in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Dit betekent bijvoorbeeld dat grote water vragende activiteiten, zoals het telen van bepaalde gewassen, bij voorkeur niet meer in droogtegevoelige gebieden moeten plaatvinden. Ook moet er bij de locatiekeuze en de gebiedsinrichting van nieuwe woonwijken rekening gehouden worden met de klimaatverandering. Bij plannen en maatregelen voor bijvoorbeeld nieuwe en bestaande infrastructuur, natuur, landbouw en energie moet water onderdeel uitmaken van de ruimtelijke afwegingen en planuitwerking. Water stuurt in plaats van water volgt.

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in januari 2024 in werking. De regelgeving voor water wordt bijna geheel opgenomen in het stelsel van deze nieuwe wet. Water zal daardoor meer integreren met andere aspecten van de fysieke leefomgeving.

In het dynamisch deel van het Waterbeheerprogramma zijn per thema maatregeltabellen uitgewerkt. Deze maatregelen zijn nodig om de doelen die in het statisch deel zijn geformuleerd te kunnen bereiken. De maatregeltabellen hebben het karakter van een 'groslijst' die jaarlijks uitwerking behoeft. Bij deze jaarlijkse uitwerking kunnen, mits het bereiken van de doelen niet in gevaar komt, maatregelen worden geschrapt of worden vervangen door andere maatregelen. Desgewenst kunnen ook nieuwe maatregelen worden toegevoegd. De (jaarlijkse) uitwerking van het maatregelenprogramma verloopt via de Kadernota, de Programmabegroting en de jaarplannen/afdelingsplannen. Op die wijze worden ook de financiële consequenties van het Waterbeheerprogramma geborgd.

5.2 Onderzoek

Ontwikkelingen dienen rekening te houden met de in deze waterparagraaf genoemde eisen en uitgangspunten. In deze waterparagraaf wordt naast de beschrijving van de waterstaatkundige situatie en kenmerken bepaald wat de invloed is van de uitvoering van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 13.442m². In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit twee loodsen (1.225 m²) met omliggende verharding. In totaal bestaat het plangebied in de bestaande situatie uit 4.120 m² verhard oppervlak. Aan de noord- en westzijde grenst het gebied aan een bestaande watergang en binnen het plangebied is 166 m² water aanwezig.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Legger wateren en kunstwerken (bron: Waterschap Hollandse Delta).

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een regionale waterkering. De waterveiligheid in het plangebied neemt met de boogde ontwikkeling niet af.

Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is de toekomstige verharding berekend. De toename van het verhard oppervlak bedraagt 1.847,5 m². Bij een toename van meer dan 500 m² is compenserende waterberging door middel van oppervlaktewater benodigd. Het gaat dan om een compensatie van 10% van de toename aan verhard oppervlak. Deze 184,75 m² extra wateroppervlak wordt gerealiseerd door het verbreden van een bestaande watergang.

daken	3025 m ²	0,3025 ha	151,3 m ³
rijbanen	1285 m ²	0,1285 ha	64,3 m ³
Voetpaden (50%)	825 m ²	0,0825 ha	41,3 m ³
Parkeerplaatsen (50%)	722,5 m ²	0,07225 ha	36,1 m ³
Terrassen	110 m ²	0,011 ha	5,5 m ³
Totaal	5967,5 m²	0,59675 ha	298,4 m³
Bestaand verhard oppervlak	4120 m ²		
Toename verhard oppervlak	1847,5 m ²		
10% als wateroppervlak	184,75 m ²		

Tabel 5.1 toename verharding en benodigde watercompensatie

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK-houdende materialen) zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer – DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Er wordt een nieuw hoofdriool aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling, waarop ook een aantal van de bestaande woningen aan de Kruisdijk wordt aangesloten. Tevens is voorzien in een nieuw aan te leggen rioolgemaal, met een grotere capaciteit dan het bestaande gemaal. De technische uitwerking van het nieuwe rioolstelsel vindt plaats in een volgende fase van het planproces. De rioolbeheerder van de gemeente is hierbij nauw betrokken.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van

loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met de afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in januari 2024 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

6.2 Onderzoek

6.2.1 Archeologie

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan ‘Groene Kruisweg / Metrobaan’ voor een gedeelte de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Deze dubbelbestemming geldt alleen in de zuidelijke strook en in een noordwestelijke punt. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Archeologie Rotterdam (BOOR) heeft op 23 augustus 2023 beoordeeld of er sprake is van eventuele noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Dit advies is als bijlage 12 bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden wordt het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek op de planlocatie noodzakelijk geacht.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Vestigia en opgenomen als bijlage 16 bij deze toelichting. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor een intacte archeologische vindplaats; op basis van de bodemopbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren/lagen kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar ‘laag’. Vestigia adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). BOOR heeft dit onderzoek positief beoordeeld, er is voor voorliggend plan geen vervolgonderzoek nodig. Ter bescherming van eventuele archeologie die dieper gelegen is dan de onderzochte dieping is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

6.2.2 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Zoals eerder besproken in paragraaf 3.2.1, maakt het plangebied ook geen deel uit van een van de gebiedsprofielen van de provinciale kwaliteitskaart.

6.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

7 Milieu

7.1 Milieueffectrapportage

7.1.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

7.1.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) (bij lange na) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 7. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Burgemeester en wethouders hebben op basis van deze aanmeldnotitie besloten dat voor het bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

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

7.2.2 Onderzoek

Door onderzoeksbureau Tritium is een verkennend bodem- en asbestonderzoek en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 5 en 6 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

In de grond zijn sporen tot zwakke bijmengingen waargenomen met puin. Er bestaat geen eenduidige samenhang tussen de waargenomen bijmengingen en de aangetroffen gehalten. Bij het op de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is ter plaatse van boring A26 een sterke verontreiniging met PCB in de grond aangetoond.

Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de aard en omvang van de verontreiniging met PCB afdoende zijn vastgesteld. De verontreiniging is ingekaderd tot het niveau van de achtergrondwaarde. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend. Aangenomen wordt dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987.

De totale omvang van de verontreiniging (> interventiewaarde) wordt geraamd op 7 m³. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging in de grond kan worden afgeleid dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met de sterke (spot) verontreiniging met PCB. Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat geen saneringsverplichting vanuit de Wet Bodembescherming.

Door ATKB is in 2023 een aanvullend verkennend onderzoek uitgevoerd. Hierbij is voortgebouwd op de conclusies van de onderzoeken van Tritium en zijn verschillende deellocaties binnen het plangebied verder onderzocht. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 11. Hieronder worden de resultaten kort uiteengezet.

Deellocatie 1: gedempte Sloot

Verder bodemonderzoek naar de gedempte sloot is niet noodzakelijk. De sterke verontreiniging met minerale olie heeft een beperkte omvang (<10m³).

Deellocatie 2: actualisatie geval van ernstige bodemverontreiniging

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie de contouren van het geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond en het grondwater zoals in 2013 zijn bepaald, niet overeenkomen met de werkelijke verontreinigingssituatie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is daarom (aanvullend) nader bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

Deellocatie 3: toekomstige riolering

De zwak asfalthoudende grondlaag ter plaatse van boring 307 is matig verontreinigd met PAK. Op basis van de plaatselijke bijmenging is de verwachting dat sprake is van een plaatselijke matige verontreiniging. Afperkend onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

Deellocatie 4: te graven watergang

In de kleiige grondlaag tot 1,0 m-mv is licht verontreinigd met de parameters uit het standaard NEN5740-pakket en bestrijdingsmiddelen. In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 403 is voor barium een concentratie boven de streefwaarde vastgesteld. Aangenomen kan worden dat het een natuurlijke achtergrondconcentratie betreft. Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek voor deellocatie 4 niet noodzakelijk geacht.

Deellocatie 5: te dempen watergang

In het onderzoeksgebied is circa 32 m³ slib aanwezig, dat geclassificeerd kan worden als klasse A. De vaste waterbodem onder de sliblaag is altijd toepasbaar. In het projectgebied is de aanwezigheid van PFAS niet vastgesteld in gehalten boven de bepalingsgrens. Aanvullend (waterbodem)onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op grond van de afwezigheid van PFAS is er geen sprake van een beperking ten aanzien van afvoer/hergebruik.

Deellocatie 6: repacverharding kavelpad

In de repac is geen asbest aangetoond. Op basis van de resultaten van de indicatieve partijkeuring is de repac ter plaatse van deellocatie toepasbaar zowel als niet vormgegeven bouwstof als IBC-bouwstof. Zintuiglijk zijn lokaal vuurwerk- en verbrandingsresten op het maaiveld aangetroffen. Geadviseerd wordt om dit te verwijderen c.q. als afval af te voeren.

Deellocatie 7: indicatieve partijkeuringen

Het samengestelde mengmonster uit depot 1 (kleine depot) is licht verontreinigd met zink en PCB. In

depot 1 is geen gehalte PFAS boven de rapportagegrens vastgesteld. Depot 1 (kleine depot) voldoet indicatief aan de maximale waarden voor klasse Industrie voor toepassing op landbodern. Voor toepassing in oppervlaktewater is de grond geschikt voor waterboderns met kwaliteit klasse A of slechter. Het samengestelde mengmonster uit depot 2 (grote depot) is niet verontreinigd met de parameters uit het standaard NEN5740-pakket. In depot 2 is het gehalte PFOS boven de achtergrondwaarde vastgesteld. In depot 2 (grote depot) voor toepassing op landbodern indicatief voldoet aan de maximale waarden voor klasse Wonen. De grond in depot 2 is indicatief niet toepasbaar in oppervlaktewater.

Memo Lood

Daarnaast is door Stepforward B.V. een memo lood geschreven. Deze memo is bijgevoegd als bijlage 13. In dit memo is onderzocht of de gehalten ten aanzien van lood in de bodern op de planlocatie voldoen aan de toekomstige strengere eisen die de Gemeente Albrandswaard hanteert. Uit de toetsing blijkt dat alle analyses van de bovengrond voldoen aan de strengst mogelijke doelstelling uit het ambitiedocument van de Provincie. Aangezien de gehalten aan lood in de bovengrond in de huidige situatie al onder die strengste norm liggen, zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

7.2.3 Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect bodernkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn nog een aantal aanvullende stappen benodigd. Deze zullen te zijner tijd worden uitgevoerd.

7.3 Akoestische aspecten

7.3.1 Kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

Onderzoekszone wegverkeerslawaa

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Op grond van het bovenstaande heeft de Groene Kruisweg een zone van 350 m (2*2 rijstroken buitenstedelijk gebied). De Hofhoek en de route Zwaardijk/J. van Almondestraat/Hoogvlietsekerk-weg hebben een zone van 200 m (2x1 rijstroken, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Ten zuiden van de planlocatie is de Kruisdijk (30 km weg) gelegen. In het plangebied zelf wordt een nieuwe 30 km/uur weg aangelegd. Alhoewel deze weg

vanuit de Wgh geen onderzoeksverplichting kent, is deze weg onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoekszone railverkeerslawaaï

Voor de metrolijn Rotterdam - Spijkenisse zijn de aantallen bakken per uur in de dag-, avond- en nachtperiode gebaseerd op informatie uit mei 2017 op de website van de RET (www.RET.nl). Voor de overige gegevens (snelheid, bovenbouwconstructie en stopfractie) is gebruik gemaakt van de gegevens uit het onderzoek geluidbelastingkaarten Tweede tranche van de gemeente Albrandswaard.

Onderzoekszone industrielawaai

Het plangebied is gelegen in de zone van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Voor dit industrieterrein geldt de zogenoemde 'T+-contour' het zogenaamde planologisch aandachtsgebied rondom het industrieterrein. Deze zone is bij Koninklijk Besluit van 23 juni 1993 vastgesteld aan de hand van een inventarisatie van de geluidsbepalende bedrijven, de zogenaamde zonerelevante bedrijven.

Nestgeluid binnenvaart- en zeeschepen

Op deze locatie is op grond van informatie van de DCMR sprake van zogenaamd 'nestgeluid' van afgemeerde binnenvaart- en zeeschepen. Het 'nestgeluid', afkomstig van installaties op deze schepen, is niet als geluidsbron opgenomen in het zonebewakingsmodel van het gezoneerde industrieterrein en is om deze reden niet meegenomen in de beoordeling van het geluid afkomstig van het industrieterrein. In juridische zin dient het 'nestgeluid' te worden ingepast binnen de bestaande geluidszone en vastgestelde hogere waarden voor het industrieterrein, danwel dient (waar nodig) de geluidszone te worden uitgebreid en hogere waarden te worden verhoogd, voordat hiermee voor het industrieterrein rekening kan worden gehouden.

Normstelling

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is vastgelegd in de Wgh. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Gemeentelijk geluidbeleid

Het college van Albrandswaard werkt mee aan het verlenen van hogere waarden als aan één van de volgende criteria wordt voldaan:

- de woningen buiten de bebouwde kom verspreid worden gesitueerd;
- de woningen noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de woningen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdende functie vervullen voor geluidgevoelige objecten;
- er sprake is van een nog niet geprojecteerde of te reconstrueren (spoor)weg, die noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie vervullen;
- het referentieniveau ter plaatse van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen waarvoor de hogere waarde is verzocht, hoger is dan of gelijk is aan het equivalente geluidniveau vanwege het betrokken industrieterrein;

- de ligging van de geluidbronnen op het betrokken industrieterrein zodanig is dat de geluidbelasting, vanwege dat industrieterrein en vanwege andere geluidbronnen, van ten minste één uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is of gelijk is aan 50 dB(A);
- de woningen worden gesitueerd in de omgeving van een metrostation en/of metrohalte.

Deze criteria zijn vastgelegd in de 'Beleidsregel vaststellen hogere waarde gemeente Albrandswaard'. Deze beleidsregel is op 1 mei 2007 door het college van Albrandswaard vastgesteld.

7.3.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Groene Kruisweg, de Hofhoek, de route Zwaardijk/J. van Almondestraat/Hoogvlietsekerkweg, de metrolijn Rotterdam- Spijkenisse en het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven', zodat akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de Kruisdijk (30 km-weg) beschouwd.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door de Groene Kruisweg tot een maximale waarde van 54 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De overige wegen leiden niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De metrolijn Rotterdam-Spijkenisse leidt tot een geluidbelasting van maximaal 62 dB, waardoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De activiteiten op het industrieterrein Waal-/Eemhaven leidt ter plaatse van de nieuwe woningen tot een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A), zodat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat het nestgeluid een geluidsbelasting veroorzaakt ter plaatse van de woningen. Inclusief het nestgeluid is de geluidsbelasting maximaal 57 dB(A). Deze geluidsbelasting moet als uitgangspunt worden aangehouden bij het beoordelen van de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Het verkeer op de nieuw aan te leggen weg veroorzaakt bij de nieuwe en de bestaande woningen langs deze weg geen geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het verkeer op deze weg leidt vanuit akoestisch oogpunt daarom niet tot belemmeringen.

Zonder geluidsreducerende maatregelen, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Voor de nieuwe woningen zijn de volgende ontheffingscriteria van toepassing waardoor de hogere waarde past binnen het gemeentelijke geluidbeleid:

- de woningen vullen een open plaats op tussen de bestaande bebouwing langs de Kruisdijk;
- de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermende functie voor geluidgevoelige objecten;
- de woningen worden gesitueerd in de omgeving van een metrostation en/of metrohalte

Een deel van de woningen beschikt niet over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Indien buitenruimten aan de noordzijde van de bouwblokken gerealiseerd worden zouden maatregelen kunnen worden overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Omdat hogere waarden noodzakelijk zijn, is de wens van de gemeente naast het geluidbeleid aandacht te besteden aan het woon- en leefklimaat van deze appartementen door een gesloten borstwering toe te passen ter plaatse van de balkons van de woningen. Door KuiperCompagnons is hier onderzoek naar verricht (zie bijlage 10). Hieronder worden de bevindingen op een rij gezet.

Een gesloten borstwering van 1,2 m rond het balkon voldoet op de noord-, oost- en westgevels van alle 5 de blokken. Vanwege wegverkeer is op zuidgevel van de derde verdieping van blok 3 en de tweede verdieping van blok 4 eveneens een gesloten borstwering nodig van 1,2 m. Een uitzondering is de noordgevel van blok 5 waar op de eerste verdieping een gesloten borstwering nodig is van 1,5 m en op de tweede verdieping 1,4 m. In het geval hier ook een gesloten borstwering van 1,2 m wordt gerealiseerd, is sprake van cumulatieve geluidsbelasting van respectievelijk 57 en 56 dB. Met het toepassen van deze borstweringen kan voldaan worden aan de norm van 55 dB cumulatief voor wat betreft een geluidsluwe geveldeel achter deze borstwering ter hoogte van de aldaar aanwezige buitenruimte. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

De twee twee-onder-één kapwoningen hebben beide een geluidsluwe noordgevel waaraan de tuin is gelegen zodat deze woning voldoen aan de aanvullende wensen van de gemeente zonder bouwkundige maatregelen. Omdat de geluidsbelasting op de begane grond lager is en de noordgevel van de gebouwen 1, 3 en 5 worden benut voor bergingen voldoen ook alle appartementen op de begane grond aan de aanvullende wensen van de gemeente.

7.3.3 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden is opgenomen als bijlage 15 bij deze toelichting en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.4.2 Onderzoek

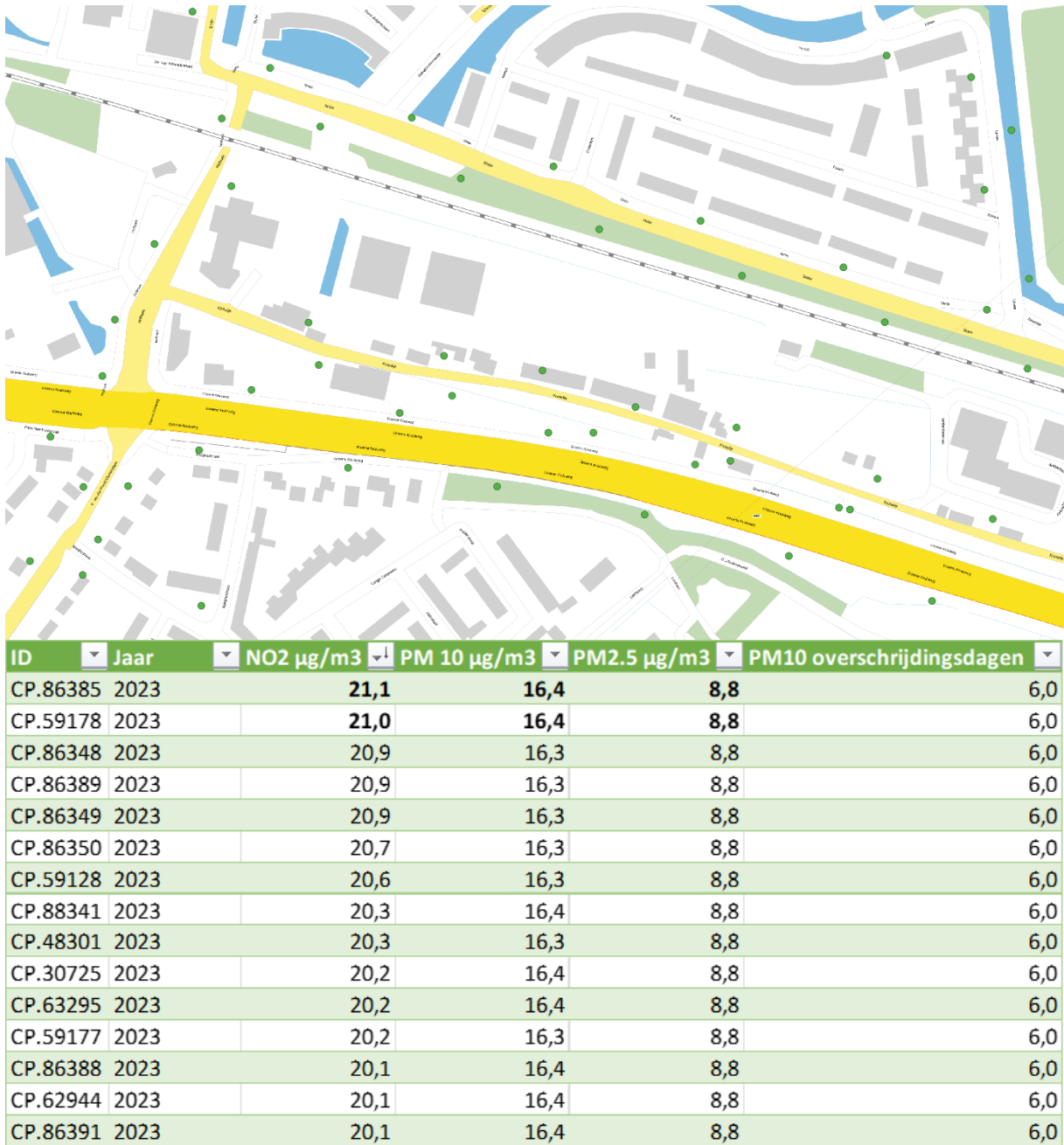
In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling met maximaal 105 woningen valt ruim binnen de NIBM-regeling, en is daarom aan te merken als een ontwikkeling die 'NIBM' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is hierdoor niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de omliggende wegen weergegeven, voor de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied liggen. Deze concentraties zijn afkomstig uit de CIMLK-, en bepaald voor het peiljaar 2023.

Uit de CIMLK-monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21,1 µg/m³, 16,4 µg/m³ en 8,8 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. In de tabel bij afbeelding 7.1 zijn de 15 meetpunten met de hoogste waarden weergegeven.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor ook geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: Overzicht concentraties NO2, PM10 en PM2,5, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 202)

7.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

7.5 Milieuzonering

7.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Gezien de ligging van het plangebied en de aanwezigheid van verschillende functies in de omgeving kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

7.5.2 Onderzoek

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een garagebedrijf. Vanuit het garagebedrijf moet een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. De dichtstbijzijnde twee-onder-een-kapwoning bevindt zich net buiten deze richtafstand, waardoor onderzoek niet benodigd is.

Voor de overige functies in de omgeving (restaurant, politiebureau en kantoren) wordt ook voldaan aan de richtafstand. Daarnaast bevinden zich direct aangrenzend aan het plangebied al bestaande woningen. Deze woningen zijn maatgevend voor een goed woon- en leefklimaat.

7.5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt

als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

7.6.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- Hogedruk aardgastransportleiding W-504-01;
- DPO leiding;
- Rail Service Center Rotterdam B.V.;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Barendrecht – Maasvlakte;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A4 en de Groene Kruisweg.

Leidingen

Ten zuiden het plangebied bevinden zich twee leidingen waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van de DPO leiding gelegen. De aardgastransportleiding heeft een druk van 12 bar waardoor deze niet nader onderzocht dient te worden. De belemmeringenstroken van beide leidingen bevinden zich buiten het plangebied.

Rail Service Center Rotterdam B.V.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de PR 10^{-8} contour van het Rail Service Center Rotterdam B.V. Deze inrichting bevindt zich circa 2 km ten noorden van het plangebied. Het invloedsgebied van de inrichting ligt volgens de EV signaleringskaart niet over het plangebied waardoor dit bedrijf geen belemmering vormt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van LPG is 355 meter voor wegen en het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter voor (spoor)wegen. De transportroute Groene Kruisweg ligt op circa 40 meter ten zuiden van het plangebied. De locatie is daarom gelegen binnen het verantwoordingsgebied en binnen het invloedsgebied voor GF3 van deze provinciale weg. Voor de Groene Kruisweg dient daarom m.b.v. de HART-methode te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt. Het plangebied bevindt zich tevens binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen de rijkswegen en de spoorlijn. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

Ten zuiden van de Groene Kruisweg is een woonwijk gelegen met een dichtheid van circa 55 personen per hectare (CBS). De zone ten noorden van de Groene Kruisweg, waar ook het plangebied is gelegen, bestaat uit een gemengd gebied. De dichtheid zal hier niet hoger zijn dan in de woonwijk ten zuiden van de Groene Kruisweg.

De Groene Kruisweg is niet opgenomen in het Basisnet weg en de gemeente Albrandswaard heeft geen route gevaarlijke stoffen aangewezen. Dit heeft tot gevolg dat de Groene Kruisweg als provinciale weg 'vrij' is voor het transport met gevaarlijke stoffen. Om de transportaantallen per stofcategorie te bepalen moet in dit geval uitgegaan worden van de meest recente tellingen van het transport van gevaarlijke stoffen. De meest recente telling van de Groene Kruisweg is echter uit 2007. De gemeente Albrandswaard verwacht niet dat de huidige cijfers erg afwijken van de telling uit 2007, daarom is in dit onderzoek uitgegaan van deze cijfers. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevaarlijke stoffen die over de Groene Kruisweg vervoerd worden.

Stofcategorie	Invloedsgebied	Transporten Groene Kruisweg
LF1	45	427
LF2	45	328
GF2	880	33
GF3	355	263

Tabel 7.1: Transporthoeveelheden en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen Groene Kruisweg.

PR contour en PAG

De Groene Kruisweg heeft geen PR 10^{-6} contour en ook geen PAG.

Berekeningsmethode groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de HART, routetype weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur). Aangezien de Groene Kruisweg deels 80 km/uur en deels 50 km/uur als wettelijke maximumsnelheid heeft is in dit geval gekozen om te toetsen aan de 80 km/uur waarden aangezien dit worst-case is.

Groepsrisico:

- *Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.*
- *Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-8 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-9 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.*

Vuistregel 1

Er worden geen stoffen vervoerd uit de stofcategorieën LT3, GT4 of GT5, waardoor vuistregel 2 kan worden toegepast voor het bepalen van het groepsrisico.

Vuistregel 2

In tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) is af te lezen dat bij een dichtheid van 60 aanwezigen per hectare en een afstand van 50 meter tussen het plangebied en de as van de weg de drempelwaarde GF3-vervoer wordt overschreden bij 2580 vervoerseenheden per jaar. Aangezien het werkelijke aantal transporten aanzienlijk lager is betekent dit de Groene Kruisweg geen belemmering oplevert voor het groepsrisico.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Maatgevende scenario BLEVE

Het maatgevende scenario voor de Groene Kruisweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote

vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Scenario toxische gassen (vervoer gevaarlijke stoffen over de rijksweg en spoorlijn)

Door een incident kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Vluchtmogelijkheden

In het geval van een incident met een tankwagen op de Groene Kruisweg kan men vluchten via de nieuw aan te leggen weg door het plangebied richting het oosten. Vandaaruit kan men verder vluchten. Ook kan men via de voetpaden in het plangebied langs de noordkant van het noordwestelijke bouwblok het plangebied verlaten om vervolgens via de weg Hofhoek richting het noorden te vluchten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het opleggen van het aanbrengen van afsluitbare mechanische ventilatiesystemen is alleen mogelijk indien dit in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht. Voor de voorlichting kan gebruik gemaakt worden van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" en de website www.rijnmondveilig.nl.

7.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

7.7 Overige belemmeringen

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

Binnen het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of (hoogspannings)leidingen. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen. Ook van andere belemmeringen in of rondom het plangebied is geen sprake.

7.8 Duurzaamheid

7.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

In 2013 zijn er in het 'Energieakkoord voor duurzame groei' reeds afspraken gemaakt over energiebesparing, stimuleren van duurzame energie en werkgelegenheid tussen de overheid, vakbonden, werkgevers en milieuorganisaties. Tijdens de klimaatop in Parijs in 2016 hebben 197 landen, waaronder Nederland, zich gecommitteerd aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2 graden met 1,5 graad als streefwaarde. In de Klimaatwet (2019) is vastgelegd dat broeikasgasuitstoot (ten opzicht van 1990) met respectievelijk 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 verminderd moeten worden. Daarnaast moeten er in 2050 een volledig CO₂-neutrale elektriciteitsproductie zijn. In het Klimaatakkoord dat op 26 juni 2019 door het kabinet is gepresenteerd staan afspraken met verschillende sectoren om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan en de doelen uit de Klimaatwet te kunnen halen. Deze afspraken zijn ingedeeld per sector: elektriciteit, gebouwde omgeving, industrie, landbouw en landgebruik, en mobiliteit. Zo is voor de gebouwde omgeving afgesproken dat in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn, en in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor gemeentes, en wordt een wijkgerichte aanpak gehanteerd.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

7.8.2 Onderzoek en conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkelingen wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen. Op het gebied van duurzaamheid wordt in ieder geval voldaan aan de huidige wettelijke eisen. Daarnaast wordt er gedacht aan een wko-installatie. Er wordt een verder inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld waarin biodiversiteit nadrukkelijk de aandacht krijgt. Het parkje draagt bovendien ook bij aan sociale duurzaamheid. Hier kunnen toekomstige bewoners en omwonenden elkaar ontmoeten in een groene omgeving.

8 Juridische planbeschrijving

8.1 Planvorm

8.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-ONT1
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

8.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

8.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij

burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

8.2 Artikelsgewijze toelichting

8.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgescreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

8.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groenzone die rondom de gebouwen wordt gerealiseerd. De hiervoor aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en enkele andere bij deze bestemming horende voorzieningen. Er mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeren.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, en bij deze bestemming horende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunst- en reclame-uitingen, water en groen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan (anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting) de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterberging en waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, duikers, groenvoorzieningen en bruggen

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nuts-, speel- en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is per bouwvlak bepaald.

Waarde – Archeologie – 1

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen.

8.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn enkele aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals regels omtrent erfbebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn enkele vormen van gebruik opgenomen die strijdig zijn met alle bestemmingen, waaronder een gebruik van gronden als stort-, stallings- en/of opslagplaats.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheid.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

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

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

9. Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1 Voorbereidingsfase bestemmingsplan

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

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

In dit kader is een concept van het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Participatie

Samen met verschillende omwonenden heeft een participatietraject plaatsgevonden. Onder leiding van een onafhankelijk procesbegeleider (Newman in town) is in 2019 het participatietraject van start gegaan. Hiervoor is een Plangroep opgericht, waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd. Ook de corporatie is uitgenodigd. Zij hebben een aantal woningen naast het plangebied liggen in portefeuille. Daarnaast waren de projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente vertegenwoordigd in de Plangroep. Tot slot was de architect van het plan ook betrokken. De bijeenkomsten werden waar mogelijk fysiek gehouden op locatie.

De eerste fase van de participatie bestond uit kennismaken met elkaar en met de locatie. In een latere fase kon de Plangroep reageren op voorstellen vanuit de architect, waarna de architect steeds als

huiswerk meekreeg om de aandachtspunten van de Plangroep te verwerken in het plan. In een iteratief proces, waarbij de Plangroep steeds geïnformeerd werd wat met de input was gedaan, is op die manier in goed overleg een plan ontstaan wat op draagvlak kon rekenen en met akkoord van de Plangroep naar de gemeenteraad gebracht kon worden.

In de commissievergadering van de gemeenteraad is waardering uitgesproken over het plan en het proces dat met de belanghebbenden is doorlopen. Wel is er vanuit de vergadering een oproep gedaan richting de wethouder om een vergroting van het aandeel betaalbare woningen te onderzoeken. Dat hebben wij vervolgens ook gedaan, opnieuw in nauw overleg met de Plangroep. Specifieke maatregelen die vanuit de Plangroep genoemd werden, bijvoorbeeld over privacy en voldoende parkeergelegenheid, zijn daarbij verwerkt in het plan. De Plangroep wordt blijvend betrokken bij de voortgang van het proces.

9.2.2 Ontwerpfase bestemmingsplan

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', die als bijlage 17 bij deze toelichting is opgenomen.

9.2.3 Vaststellingsfase bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

9.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6	Water	11
Artikel 7	Wonen - 1	12
Artikel 8	Wonen - 2	13
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	15
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 10	Parkeren	16
Artikel 11	Algemene bouwregels	17
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 14	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 15	Overgangsrecht	22
Artikel 16	Slotregel	23
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	24

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kruisdijkpark' van de gemeente Albrandswaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aangebouwd bijgebouw

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bed-and-breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid;

1.10 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen zakelijke dienstverlening of een seksinrichting zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.11 begane grond

de eerste bouwlaag van een gebouw;

1.12 beroepsmatige activiteiten

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.13 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende vergunning voor het bouwen;
- b. gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een vergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, een ondergrondse of halfverdiepte parkeerlaag of een zolder;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening

met detailhandel vergelijkbare activiteiten die gericht zijn op het verlenen van diensten aan of ten gunste van particulieren, zoals kapsalons, reisbureaus en bankfilialen en daarmee naar de aard vergelijkbare vestigingen;

1.26 erfbebouwing

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.29 gevellijn

De op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de regels toegelaten afwijkingen.

1.30 gevoelig object

object waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.32 horeca-activiteiten

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdschriften wordt gebezigd;

1. **hotel:**
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
2. **restaurant:**
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruikt ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. **dagzaak:**
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijsalon;
4. **cafetaria:**
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. **cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:**
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

1.33 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting geschikt is om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met een baliefunctie; praktijkruimten worden hieronder mede begrepen;

1.34 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.35 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen;

1.36 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.37 sociale huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de rapportageverplichting in geval van verhuur zijn bepaald in de "Verordening sociale huur en middeldure huur gemeente Albrandswaard" of de opvolger daarvan;

1.38 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;

d. afvalinzamelsystemen;

1.39 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.40 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.41 Wet geluidhinder

de Wet geluidhinder zoals die gold ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp plan;

1.42 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bedrijfsvloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de hoogte eerste bouwlaag

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

2.6 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 verkoopvloeroppervlak

wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn wordt opgeteld (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen).

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. tuinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. perceelontsluitingswegen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen en gemalen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande uitsluitend overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
- b. met betrekking tot de overige bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken mag bedragen:
 1. 1,00 m voor erf- en terreinafscheidingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 binnen de bestemming voor het bouwen van overige bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 3 m, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- b. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie (maximaal 30 km/u);
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorziening;
- i. bruggen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

- a. dat de inhoud van een nutsvoorziening niet meer bedraagt dan 100 m³;
- b. voor het overige uitsluitend overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. duikers;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een (sociale huur)woning;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/praktijkruimten;
- d. groenvoorzieningen en water;

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de waarde die in die aanduiding is opgenomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. met betrekking tot de overige bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken mag bedragen:
 1. 2,70 m voor pergola's;
 2. 1,00 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3,00 m voor andere overige bouwwerken.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het totaal aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' mag niet meer bedragen dan 103;
- b. van dit totaal aantal woningen dienen er binnen de bestemming 'Wonen - 1' minimaal 32 woningen als sociale huurwoning te worden gebouwd en in stand worden gehouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.2 voor:

- a. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de waarde die in die aanduiding is opgenomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan de waarde die in die aanduiding is opgenomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen enkel twee-onder-een-kap woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dient de voorgevel en/of zijgevel van de woningen op deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. bij iedere woning aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan:
 - 75 m² voor vrijstaande- en hoekwoningen;
 - 40 m² voor tussenwoningen;
 - voor gestapelde woningen is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan;
 2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m²;
 3. indien het voorgaande (d2) er toe zou leiden dat in het geheel geen erfbebouwing mag worden opgericht, mag desondanks een bijgebouw van 10 m² worden gebouwd;
 4. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de woning te geschieden;
 5. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte geldt:
 - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
 - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m;
- g. met betrekking tot de overige bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken mag bedragen:
 1. 2,70 m voor pergola's;
 2. 2,00 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3,00 m voor andere overige bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.2 voor:

- a. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
 - 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
 - 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).

8.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden binnen de bestemming 'Wonen - 2' mogen slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen per perceel zijn voorzien en in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Parkeren

10.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen voor auto's en fietsen in het Handboek Verkeersmaatregelen, behorende bij het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan Albrandswaard, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

10.2 Afwijkingsbevoegdheid

10.2.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein dient plaats te vinden en van de parkeernormen zoals opgenomen in het Handboek Verkeersmaatregelen

10.2.2 Afwijken bij omgevingsvergunning door Burgemeester en Wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

10.2.3 Voorwaarde voor Afwijking

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 10.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie

10.2.4 Zwaarwegende belangen

Toepassing van artikel 10.2.3 is slechts mogelijk wanneer andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien maatschappelijke, sociale en/of economische belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundige belang.

10.2.5 Parkeerdruk

Als de parkeerdruk tijdelijk of voor langere tijd boven de verkeerskundig wenselijke en aanvaardbare grens van 90% oploopt, worden de gevolgen daarvan afgewogen tegen de voordelen die het bouwplan oplevert.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil;

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

11.2 Geluid

11.2.1 Industrielawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

11.2.2 Verkeerslawaai

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

11.2.3 Maximale geluidbelasting

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat, door het nemen van eventuele bouwkundige maatregelen, wordt voldaan aan een maximale cumulatieve geluidbelasting van 55 dB(A).

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

12.2 Bijzonder gebruiksverbod

12.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in lid 12.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer-en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

12.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in lid 12.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting, sekswinkel en voor detailhandelsdoeleinden, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

12.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

12.3.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in lid 12.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;

12.3.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in lid 12.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;

- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in de regels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 150 m³ en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke, met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning voor het afwijken dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);

- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, een bouwgrens of een aanduiding te veranderen, indien bij de definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven; indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 14.1;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning voor het afwijken geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. de omgevingsvergunning voor het afwijken slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'als recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het afwijken ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
 3. het oprichten van andere bouwwerken, zoals antenne-installaties en vlaggenmasten, met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 15.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering

Lid 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kruisdijkpark.

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen

naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten **geeft slechts inzicht in milieuplanologische aspecten per bedrijfstype** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen diverse productie- en handelsbedrijven en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

In verband met de specifieke situatie van bedrijventerreinen is er, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gekozen voor het in eerste instantie uitsluiten van een aantal bedrijven/bedrijfsactiviteiten (de negatieve lijst). Deze activiteiten zijn in bijgaande staat doorgehaald. Aan vestiging van de doorgehaalde bedrijven kan, na een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken, en na een nadere belangenafweging, medewerking worden verleend. In de regels is aangegeven of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan

worden verleend. Aan de omgevingsvergunning voor afwijken kunnen daarbij, zo nodig voorwaarden worden gesteld.

Voor wat betreft de milieucomponenten zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van:

- geur;
- stof;
- geluid;
- gevaar.

Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De in lijst 1 en 2 vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd::

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een "rustige woonwijk" en een "rustig buitengebied";
- de opgenomen richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;

Wijze van meten richtafstanden

De richtafstanden gelden enerzijds de grens van de bestemming of perceel die bedrijven/bedrijfsactiviteiten en/of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van het milieugevoelig object zoals een woning of een andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen (bijvoorbeeld voor een uitbreiding van de woning) mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen. Geringe afwijkingen kunnen in de lokale situatie (gemotiveerd) mogelijk zijn.

Bij de onderscheiden bedrijfstypen is bij de beoordeling van de milieu-planologische aspecten uitgegaan van:

- in Nederland aanvaarde normen voor wat betreft de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor wat betreft de toelaatbare immissies bij woningen en andere milieugevoelige objecten;
- ervaringen/waarnemingen voor wat betreft de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

Doordat de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat voor wat betreft de milieubelastingen sprake is van een zekere uniformiteit kan, onder meer door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke, sprake zijn een zekere variatie. De in de lijst aangegeven afstanden zijn dan ook indicatief. In concrete situaties kan er sprake zijn van afwijkingen van de gehanteerde uitgangspunten voor lijst 1 en 2. Daarbij kan er in concrete situaties sprake zijn van een hogere dan wel een lagere milieubelasting

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is, waar van toepassing, de letter "C" van continu opgenomen om aan te geven dat bij de betreffende activiteiten voor geluid meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Voor bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder art 4.2 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is de letter "Z" opgenomen.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

Het betreft hier over het algemeen alle gevaarsaspecten met inbegrip van brandgevaar en explosiegevaar. De letter "R" is opgenomen voor activiteiten die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten die altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is en dient zonodig te worden getoetst aan de in het Bevi opgenomen vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast geldt ook nog de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom deze inrichtingen. Nieuwvestiging van een Bevi-inrichting is slechts mogelijk nadat een "afweging op maat" heeft plaatsgevonden, waarbij is bezien wat de gevolgen zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de omgeving van de vestiging. De letter "V" is opgenomen voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Grootste afstand en milieucategorie

- Per bedrijfsactiviteit is voor elke milieucomponent een afstand aangegeven, die vanwege die milieucomponent tot een milieugevoelig object in beginsel moet worden aangehouden. De grootste daarvan vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Deze grootste afstand is daarom in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in de kolom "afstand". De in deze kolom gegeven afstandsmaten bepalen tezamen met de indices de milieucategorie van een bedrijfsactiviteit; deze categorieën staan vermeld in de kolom "cat". Er zijn zes milieucategorieën; per milieucategorie gelden de volgende afstanden:

Kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden is uitgegaan van "gemiddelde moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. In deze kolom is de letter "D" opgenomen indien er sprake is van een grote variatie in productieprocessen, waardoor er sprake kan zijn van een grote variatie in milieubelasting. In die gevallen dient dat per casus te worden bekeken.

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	0 - 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer, visueel, bodem en lucht, waarbij voor:

- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
- index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

Index voor verkeersaantrekkende werking

In de kolom is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P). De index is van belang in relatie tot de gekozen verkeersontsluiting. Daar waar de verkeersontsluiting slecht is zijn activiteiten met een relatief grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoe kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3; een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Door aankleding of afscherming kunnen "lelijke" installaties worden gemaskeerd. De index heeft dan ook vooral een signaalfunctie.

Bodemverontreiniging

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gebieden zoals bodembeschermingsgebieden. In de kolom is de letter "B" opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans geeft op bodemverontreiniging bijvoorbeeld bij calamiteiten, incidenten of "sluimerende" lekkages.

Luchtverontreiniging

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot milieugevoelige objecten in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht planologisch relevant zijn, zoals ingeval van

geëmitteerde stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora, zoals ingeval van neerslag verzurende stoffen op natuurgebieden en de neerslag van ware metalen op groenten. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter "L" van luchtverontreiniging opgenomen.

Tabellen

De Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG bevat twee tabellen.

Tabel 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bevat de verschillende bedrijfstypen met de SBI-codes, alsmede de bij de bedrijfstypen behorende milieu-planologische kenmerken gerelateerd aan de richtafstand tot het omgevingstype "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied"; deze gegevens zijn verwerkt in de hierna volgende Staat van bedrijfsactiviteiten.

De in **tabel 2** van de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen "Opslagen en installaties" zijn niet afzonderlijk in de hierna volgende versie van de Staat vermeld, omdat deze doorgaans reeds tot een andere bedrijfsvoering gerekend worden.

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

Lijst van afkortingen:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter dan
- = gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- t ton
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers
- L luchtverontreiniging
- Z zonering (op basis van de Wet geluidhinder)
- R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B		
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1			
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-												

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester, mossel- en schelpenteelt bedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	08	-												
10	08	-	TURFWINNING											
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
11	06	-												
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING											
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:											
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L	
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B		
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B		
14	08	-												
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.											
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):											
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1			
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2			
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B		
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2			
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices						
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2				
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2				
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2				
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2				
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1				
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1				
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2				
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1				
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1				
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2				
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2				
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2				
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2				
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B			
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B			
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B			
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B			
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2				
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B			
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2				
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2				
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1				
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2				
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2				
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2				
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G	1				
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2				
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2				
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2				
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2				

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouderijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatische synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100		0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	Z	10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700		200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	500		30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	1000	Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	300		30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	50	700	Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m ²	50	50	500		50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	200	100	1000	Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices						
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:													
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B				
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L			
28	25	-														
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen													
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B				
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1					
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B				
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B				
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B				
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B				
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B				
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B				
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B				
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B				
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B				
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L			
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B				
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B				
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B				
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L			
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B				
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B				
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B				
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B				
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B				
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B				
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B				
29	27, 28, 33	-														

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B		
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B		
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B		
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L	
32	26, 33	-												
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B		
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B		
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2			
35	30	-												
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B		

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)										
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:										

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2			
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B		
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B		
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B		
5152.2 /,3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5211/2,524 6/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1			
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1			
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1			
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1			
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1			
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1			
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G / P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- erten, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	

Richtafstandenlijst, Versie 101

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	4	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											

Richtafstandenlijst, Versie 101

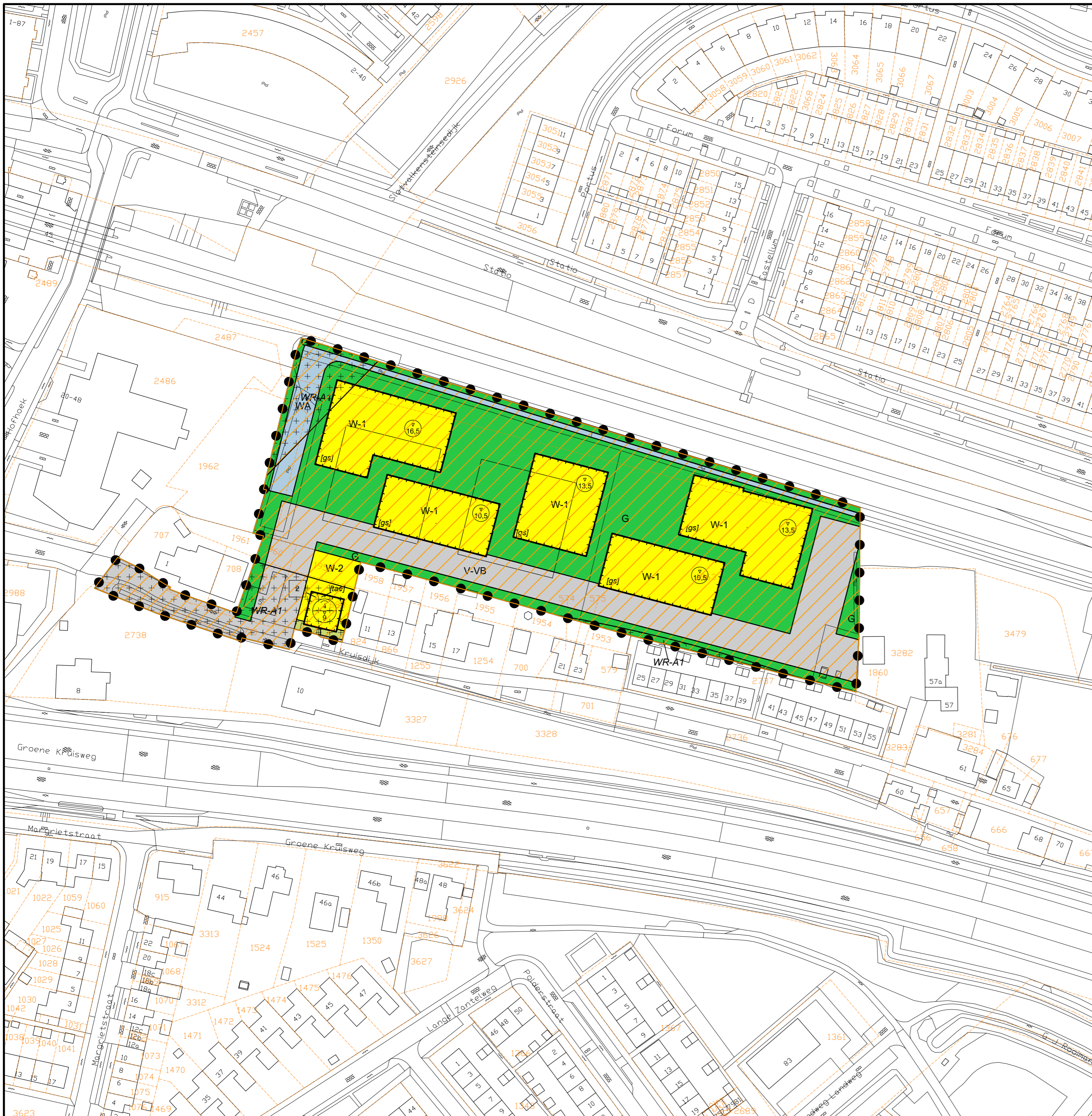
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						indices			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstskebanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					indices				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 1

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Bouwlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

gestapeld

twee-aaneen

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens
22 februari 2022

Vaststelling

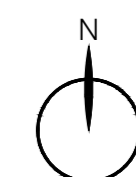
OVERLEG
TERINZAGELEGGING ONTWERP
VASTGESTELD
GEWIJZIGD
DATUM PLOT USER

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

Kruisdijkpark
Portugaal

IDN	NL.IMRO.0613.BPKruisdijkpark-VST1
WERKNR.	622.101.00
SCHAAL	1:1000
DATUM	Juni 2024
GETEKEND	gj
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\622.101.00\3 Projectresultaat\afbeelding.dwg
BESTAND	RD-BP-62210100-VB-ON4.dwg
BLAD	



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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl



Nota Kostenverhaal



*Een bijdrage aan een duurzame
gemeente Albrandswaard*

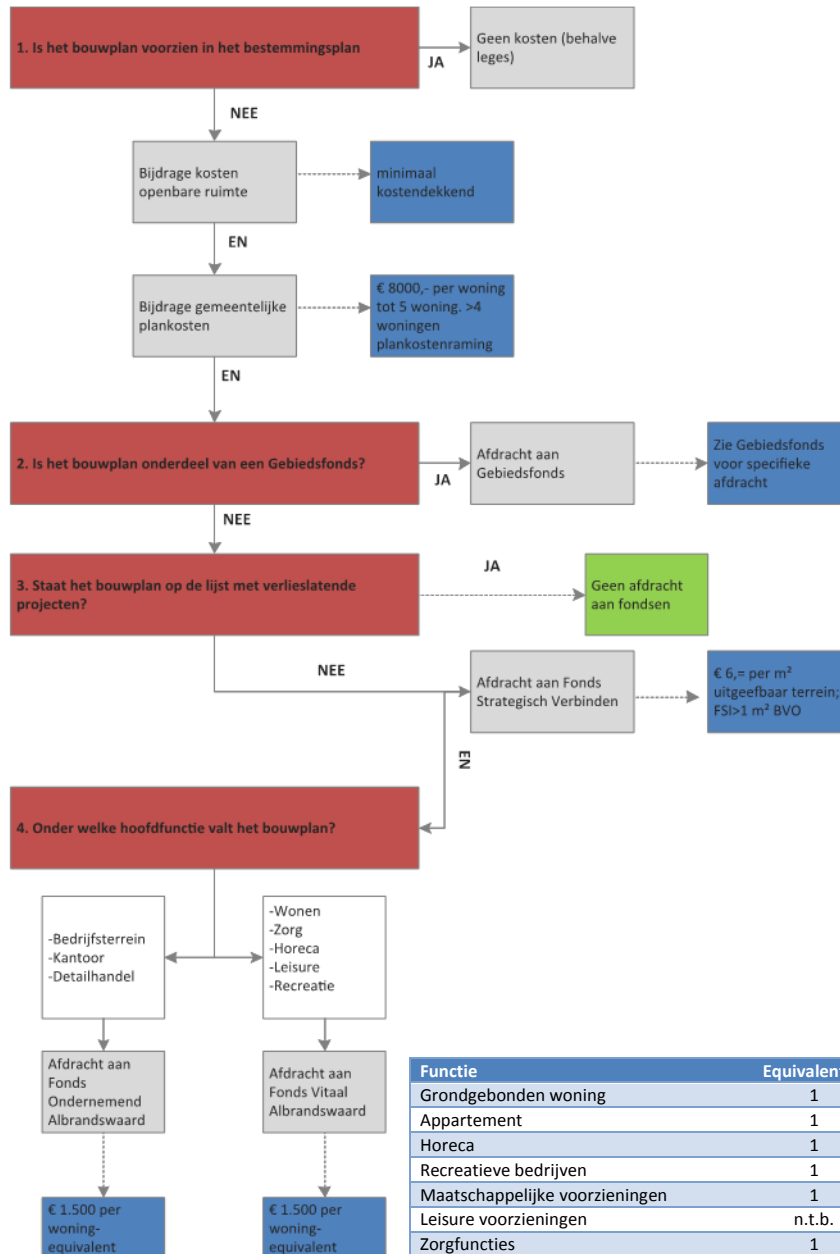
Nota Kostenverhaal

*Een bijdrage aan een duurzame gemeente
Albrandswaard*

Datum: 02-10-2014
Versie: 4.9 Definitief
Regisseurs Ruimte: Paul Rijken en Mark Bouman

Samenvatting: Wanneer moet een bouwplan wat betalen?

Onderstaand schema is een overzicht van het kostenverhaal zoals omschreven in deze Nota Kostenverhaal.



Figuur 1: De berekening van de bijdrage

Figuur 2: Equivalententabel

Functie	Equivalenten	Quotering	Eenheid
Grondgebonden woning	1		Per woning
Appartement	1		Per woning
Horeca	1	100 m ²	VVO
Recreatieve bedrijven	1	500 m ²	BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1	100 m ²	BVO
Leisure voorzieningen	n.t.b.	n.t.b.	-
Zorgfuncties	1	500 m ²	BVO

Toelichting bij berekening van de bijdrage

Alle exploitatiegebieden (ontwikkelingen waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt), particuliere dan wel door de gemeente geïnitieerde ontwikkelingen, dragen naar rato bij aan de bekostiging van de in deze nota nader onderbouwde kosten. De afdracht van een bijdrage is direct gerelateerd aan een (of meerdere) bouwplan(nen). Bij welke bouwplannen een initiatiefnemer een afdracht moet doen en hoe hoog deze bijdrage is, leest u in het bovenstaande stroomschema. Hieronder is een toelichting gegeven op het schema en is aangegeven waar in de nota de nadere uitwerking hiervan is terug te vinden.

1. Indien het bouwplan een directe bouwtitel heeft, hoeft het geen bijdragen te doen en kan het via een omgevingsvergunning of zelfs vergunning vrij bouwen. Indien het bouwplan geen bouwtitel heeft dient de bijdrage voor de openbare inrichting minimaal kostendekkend te zijn. Daarnaast wordt er bijgedragen in de gemeentelijke plankosten. Voor bouwplannen tot 5 woningen geldt een bijdrage van € 8000,- per woning. Voor bouwplannen boven de 5 woningen wordt een project specifieke plankostenraming opgesteld.
2. Indien het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds is opgericht, dient een bijdrage gedaan te worden die berekend is aan de hand van de specifieke ingrediënten en werkwijze van het betreffende gebiedsfonds. De gebiedsfondsen worden afzonderlijk door de raad vastgesteld.
Wanneer het bouwplan niet is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds is opgericht, volgt u stap 3.
3. Bouwplannen opgenomen in de lijst verliesgevende projecten, Bijlage 4, zijn gevrijwaard van fondsbijdragen.
4. De hoogte van de bijdrage aan het Fonds Strategisch Verbinden is afhankelijk van de omvang van het bouwplan: € 6,= per m² uitgeefbaar gebied of per m² BVO indien de FSI hoger is dan 1.
5. Het bouwplan dient een bijdrage te doen aan hetzij het Fonds Ondernemend Albrandswaard dan wel het Fonds Vitaal Albrandswaard. Aan welk fonds een afdracht is verschuldigd, is afhankelijk van de functie van het bouwplan. Indien het initiatief uit meerdere bouwplannen bestaat met verschillende functies, kan het voorkomen dat er een bijdrage verschuldigd is aan beide fondsen. Per equivalent dient een afdracht gedaan te worden van € 1.500.

Inhoudsopgave

Samenvatting: Wanneer moet een bouwplan wat betalen?	3
Toelichting bij berekening van de bijdrage	4
Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van de nota	7
1.3 Reikwijdte van de nota	7
1.4 Status van de nota	7
1.5 Looptijd van de nota	7
1.6 Prijspeil en prijsindex	7
1.7 Opbouw van de nota	7
2 Kostenverhaal gemeente Albrandswaard	9
2.1 Beleidskader	9
2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)	10
2.3 Fondsbijdragen	10
2.3.1 Fonds Strategisch Verbinden	10
2.3.2 Fonds Ondernemend Albrandswaard	11
2.3.3 Fonds Vitaal Albrandswaard	12
2.4 Gebiedsfondsen	13
2.5 Prioritering fondsbijdragen	14
2.6 Plankosten	15
2.7 Overgangsregeling huidige contracten en grondexploitaties	15
2.8 Wanneer kosten verhalen?	16
2.9 Bovenplanse kosten (verevening)	16
3 Juridisch kader	17
3.1 Hoofdpijnen kostenverhaal	17
3.1.1 Doel Afdeling 6.4 van de Wro	17
3.1.2 Planologisch besluit als basis	18
3.1.3 Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan	18
3.1.4 Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst	19
3.1.5 Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst	20
3.2 Te verhalen kostensoorten	20
3.2.1 Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten	20
3.2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)	21
3.2.3 Bovenwijkse voorzieningen	21
3.2.4 Bovenplanse kosten	22
3.2.5 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen	22
3.2.6 Plankosten	23
4 Uitvoering	24
4.1 Huidige bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen	24

4.2	Te vormen reserves	24
4.3	Herziening van de nota.....	24
4.4	Besluitvorming om te investeren in de maatregelen.....	24
4.5	Evaluatie en monitoring fondsen en reserves.....	24
Bijlage 1	Maatregelen Fonds Strategisch Verbinden	25
Bijlage 2	Maatregelen Fonds Ondernemend Albrandswaard.....	27
Bijlage 3	Maatregelen Fonds Vitaal Albrandswaard	29
Bijlage 4	Lijst met verliesgevende projecten	31
Bijlage 5	Investeringsprogramma in relatie tot fondsbijdragen	32
	Inleiding.....	32
	Status investeringen.....	32
	Besluitvorming en prioritering investeringen	32
	Vooruitzichten van de fondsen	32
	Risico's.....	33
Bijlage 6	Artikel 6.2.1 van het Bro.....	35
Bijlage 7	Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro.....	36
Bijlage 8	Artikelen 6.24 van de Wro.....	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Daar waar ontwikkeld wordt, worden kosten gemaakt. De verkoop van bouw- en woonrijpe grond brengt immers investeringen en uitgaven met zich mee. In veel gevallen zal ook de gemeente kosten moeten maken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Om die kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemers biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aantal instrumenten, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Daarnaast wil de gemeente graag uitvoering geven aan haar beleid, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Structuurvisie Albrandswaard 2025. Om een transparant beleid te voeren ten aanzien van het kostenverhaal is deze Nota Kostenverhaal opgesteld. Deze Nota gaat nader in op de (wettelijke) mogelijkheden, het nut en de noodzaak voor het kostenverhaal en geeft aan hoe de gemeente uitvoering wil geven aan haar beleid.

1.2 Doel van de nota

De gemeente Albrandswaard wil via deze nota:

Kaders creëren voor de toepassing van kostenverhaal, zowel privaatrechtelijk (op vrijwillige basis via anterieure overeenkomsten) als publiekrechtelijk (afdwingend via een exploitatieplan).

1.3 Reikwijdte van de nota

De nota heeft consequenties voor in principe alle exploitatiegebieden (ontwikkelingen waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt). Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere initiatief dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. De gevraagde bijdragen zijn direct gekoppeld aan een (of meerdere) bouwplan(nen). Alle bouwplannen dragen naar rato bij aan de bekostiging van de in deze nota nader onderbouwde kosten.

1.4 Status van de nota

Deze nota is een openbaar beleidsdocument. Hierin is aangegeven hoe de gemeente Albrandswaard omgaat met het (wettelijk verplichte) kostenverhaal. De nota geeft in feite het werkingskader aan waarbinnen het kostenverhaal bij ontwikkelingen zal plaatsvinden.

1.5 Looptijd van de nota

De looptijd is gelijk gesteld aan de termijn van de huidige Structuurvisie Albrandswaard 2025 en betreft de periode tot en met 2025. Wanneer nieuwe inzichten en/of initiatieven zich aandragen kan deze nota (op onderdelen) worden herzien om tot een optimaal kostenverhaal te komen.

1.6 Prijspeil en prijsindex

De bedragen genoemd in deze nota zijn per prijspeil 1-1-2014. Bij de uiteindelijke verschuldigde bijdrage wordt rekening gehouden met een prijsindexering. Indexering van de genoemde bedragen vindt jaarlijks plaats (per 1-1) op basis van het indexcijfer voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW, inputprijsindex 2010=100), zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor deze indexering is gekozen omdat de aard van de kosten voor de uit te voeren werkzaamheden (waaraan de ingekomen bijdragen worden besteed) veelal terug te herleiden zijn naar deze branche.

1.7 Opbouw van de nota

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 het theoretisch kader van het kostenverhaal en deze nota toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke

activiteiten kostenverhaal verplicht is. Hoofdstuk 4 gaat in op het praktisch kader. Hierbij wordt ingegaan op (de werking van) verschillende fondsen om tot kostenverhaal te komen voor verschillende soorten ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte aangegeven hoe het kostenverhaal uiteindelijk zal worden uitgevoerd.

2 Kostenverhaal gemeente Albrandswaard

In dit hoofdstuk wordt het praktisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de verschillende fondsen, het doel en de werking daarvan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in thematische fondsen en gebiedsfondsen. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de exploitatiegebieden die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Tot slot is aangegeven wanneer welke bijdragen verschuldigd zijn.

2.1 Beleidskader

Deze Nota Kostenverhaal geeft uitvoering aan het beleid van de gemeente Albrandswaard. Hieronder is kort toegelicht welke beleidsstukken bij de totstandkoming van deze nota zijn gehanteerd.

Structuurvisie Albrandswaard 2025 (2012)

In de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf opgenomen. Met deze paragraaf wil de gemeente uitvoering geven aan verschillende werken, maatregelen en voorzieningen. Sommige ingrepen leveren voordelen op voor de gehele gemeente, van andere ingrepen heeft slechts een beperkt aantal exploitaties profijt.

Om deze ingrepen te financieren wordt gedeeltelijk beroep gedaan op lopende en toekomstige exploitaties binnen de gemeentegrenzen, hiervoor worden fondsen opgericht. Exploitaties storten een beperkte bijdrage in één of meerdere fondsen, afhankelijk van de functie en de relatie met de ingreep. In paragraaf 4.2 worden de verschillende fondsen nader toegelicht.

Toekomstvisie Albrandswaard 2025 (2012)

In de Toekomstvisie wordt een aantal initiatieven en ideeën genoemd om te laten zien op welke manieren het streefbeeld in deze visie bereikt kan worden, met aandacht voor op de vier o's: ondernemen, ontspannen, ontmoeten en ontplooiën.

Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft niet de taak om alle mooie plannen ten uitvoer te brengen, maar om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en daarbij de ontwikkelingsrichting van het streefbeeld (de toekomstvisie) te bewaken. In de Structuurvisie Albrandswaard is nadere uitvoering gegeven aan de toekomstvisie.

Woningbouwafspraken met stadsregio

Omdat de stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband vervalt maar binnen de stadsregio toch zes herkenbare subregio's zijn te onderscheiden op woningmarktgebied zijn nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Op 23 januari 2014 heeft het college besloten om de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Zuidrand 2014-2020' te ondertekenen. De samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en corporaties binnen de subregio's.

De samenwerkingsafspraken hebben het doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans te creëren. Dit houdt in dat woonmilieus worden toegevoegd waaraan een tekort is en woonmilieus worden onttrokken waar een overschot aan is. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan nieuw te bouwen voorraad maar ook aan de

bestaande voorraad. De ambities voor de bestaande voorraad dienen vastgelegd te worden in lokale woonvisies.

De nieuwbouwplannen dienen voornamelijk gebaseerd te zijn op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente en van daaruit meer gericht op de kwalitatieve opgave dan de kwantitatieve voorraad. Specifiek voor Albrandswaard betekent dit extra aandacht voor de voortgaande vergrijzing en een (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar (niet perse met kinderen). Daarnaast is afgesproken dat de gemeente en de corporaties zich inspannen om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het dan om 2.630 woningen (27%).

In deze nota zijn de woningbouwafspraken als uitgangspunt gehanteerd voor de lange termijn doorkijk van de fondsen die in de volgende paragrafen beschreven worden.

2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)

De binnenplanse kosten zijn te verdelen in openbare inrichtingskosten voor het project en de plankosten. Voor de openbare inrichtingskosten wordt er vanuit gegaan dat de initiatiefnemer deze kosten draagt. Indien het gewenst is dat de gemeente deze werkzaamheden uitvoert worden hier afspraken over gemaakt, waarbij deze minimaal kostendekkend zijn.

2.3 Fondsbijdragen

2.3.1 Fonds Strategisch Verbinden

Doel van het fonds

In de structuurvisie zijn twee strategische verbidingsprogramma's opgenomen:

- A. Dorpse Verbindingen
- B. Groene- en blauwe verbindingen

Het programma 'Dorpse Verbindingen' is gericht op de verbetering van de verbindingen tussen de dorpskernen en de beleving van de dorpskernen zelf. De aandacht gaat hierbij uit naar comfort, de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en vermindering van de barrierewerking. Verbetering van de verblijfskwaliteit en recreatie beleving van de dorpen zijn de kernwoorden.

Het programma Groene- en blauwe verbindingen is gericht op verbetering van de recreatieve hoofdinfrastructuur binnen de gemeente. De recreatieve hoofdinfrastructuur verbindt de 12 gebiedsprogramma's die zijn opgenomen in de structuurvisie en sluit aan op zowel de Dorpse Verbindingen als de recreatieve verbindingen die vanuit de regio (Rotterdam, Barendrecht, Hoeksche Waard, Hoogvliet) de gemeente binnenkomen.

Het gaat hierbij voornamelijk om 'grijze' verbindingen (wandel, fiets, snelverkeer en OV), maar ook maatregelen gericht op groene en blauwe verbindingen kunnen betaald worden uit het fonds.

Maatregelen gekoppeld aan het fonds

De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 4. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente. De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke maatregelen opgepakt kunnen worden.

Vulling van het fonds

Alle bouwplannen (ongeacht de functie) leveren een bijdrage aan dit fonds (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project).

Om het fonds te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 6,- per m² uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt uitgegaan van een bijdrage van € 6,- per m² bvo uitgeefbaar. De bijdrage is verschuldigd per m² uitgeefbaar bouwterrein of per m² bvo. Bij woningbouw wordt uitgegaan van een maximum woningbouwperceel van 1.000m².

Bij functieuitbreidingen, herstructureringen en functieveranderingen wordt gekeken naar het aantal m² BVO dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt en wat het aantal m² BVO in de nieuwe situatie wordt. Alleen voor het aantal m² BVO dat per saldo toegevoegd wordt, draagt men bij.

Herziening

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

Relatie overige fondsen

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een mogelijke afdracht aan het fonds Strategisch verbinden is ook een afdracht verplicht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard en/of Vitaal Albrandswaard.

2.3.2 Fonds Ondernemend Albrandswaard

Doel van het fonds

Het Fonds Ondernemend Albrandswaard wordt ingezet voor de herstructurering en clustervorming van bedrijventerreinen, detailhandelsclusters, de ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten op sleutellocaties. De projecten die voor het fonds in aanmerking komen zijn in de Structuurvisie Albrandswaard opgenomen. Een bijdrage uit het Fonds Ondernemend Albrandswaard kan ingezet worden voor onder meer:

- a. Winkelcentra Rhoon en Poortugaal;
- b. Detailhandelsclusters 'Tuin en Buitenleven' en 'Proef Albrandswaard' bij de Groene Entree Rhoon Oost;
- c. Ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten in aansluiting op centra, zone Groene Kruisweg, Metrobaan en Metrostations;
- d. Herstructurering en clustervorming bedrijventerreinen Binnenbaan en Overhoeken.

Maatregelen gekoppeld aan het fonds

De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 5. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente (bijlagen 5 en 9). De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal (jaarlijks) gekeken worden welke maatregelen opgepakt worden.

Vulling van het fonds

Alle bouwplannen met als (hoofd)functie bedrijven(terreinen), kantoren en winkels (detailhandel) leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project). De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Ondernemend Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent.

Voor bedrijven, kantoren en detailhandel geldt 100 m² bvo als 1 equivalent.

Bij functieuitbreidingen, herstructureringen en functieveranderingen wordt gekeken naar het aantal equivalenten dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt en wat het aantal equivalenten in de nieuwe situatie wordt. Alleen voor het aantal equivalenten dat per saldo toegevoegd wordt, draagt men bij.

Herziening

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

Relatie overige fondsen

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een afdracht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard kan het zijn dat een afdracht verplicht is aan het Fonds Vitaal Albrandswaard. Dit zou kunnen voorkomen wanneer uw bouwplan(nen) bestaat uit een mix van functies die gekoppeld zijn aan de twee fondsen.

2.3.3 Fonds Vitaal Albrandswaard

Doel van het fonds

Het Fonds Vitaal Albrandswaard wordt enerzijds ingezet om herstructurering van woongebieden mogelijk te maken. Daarnaast heeft het fonds als doel om de functies horeca, zorg, recreatie en leisure te bevorderen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van ontmoetingsplekken in de dorpen of het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Albrandswaard, opwaarderen van bestaande recreatieve gebieden, maar ook financiering van de onrendabele top bij sociale woningbouw.

Maatregelen gekoppeld aan het fonds

Vooralsnog zijn de maatregelen in dit fonds opgenomen. Gezien de directe relatie met de beoogde functies (profijt bij de ingreep) en het verzorgingsgebied worden de fondsbijdragen gebruikt als aanvullende dekking bij de realisatie van die ingrepen. De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 6. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente (bijlagen 6 en 9). De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke maatregelen opgepakt worden.

Vulling van het fonds

Alle bouwplannen met de volgende (hoofd)functie leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project):

- wonen;

- zorg;
- horeca;
- recreatie;
- leisure.

De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Vitaal Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent. In Tabel 1 is de equivalentenverdeling aangegeven per functie¹.

Functie	Equivalenten	Quotering	Eenheid
Grondgebonden woning	1		Per woning
Appartement	1		Per woning
Horeca	1	100 m ²	VVO
Recreatieve bedrijven	1	500 m ²	BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1	100 m ²	BVO
Leisure voorzieningen	n.t.b.	n.t.b.	-
Zorgfuncties	1	500 m ²	BVO

Tabel 1: equivalentenverdeling per functie

Herziening

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

Relatie overige fondsen

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een afdracht aan het fonds Vitaal Albrandswaard is mogelijk (afhankelijk van de beoogde functies) een afdracht verplicht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard.

2.4 Gebiedsfondsen

Inleiding

In tegenstelling tot de voorgaande fondsen die een brede gemeentelijke dekking kennen, kan de gemeente ook een gebiedsfonds in het leven roepen. Dit fonds beperkt zich tot een specifiek afgebakend gebied en volgt de aloude gedachtegang 'rood voor groen'.

Doel

Doel van het fonds is om met de (verruimde) bebouwingmogelijkheden de maatregelen te kunnen uitvoeren.

Werking en vulling van het fonds

Een gebiedsfonds wordt gevuld vanuit rode ontwikkelingen die via een planologisch besluit mogelijk gemaakt worden. Een deel van de waardevermeerdering die gerealiseerd wordt via

¹Voor leisure voorzieningen is deze verdeling maatwerk en nader te bepalen, passend bij de functie zal een equivalent worden bepaald bij aanvraag.

bestemmingswijziging (-uitbreiding) wordt hierbij als bijdrage gedaan aan het gebiedsfonds. Vervolgens worden de maatregelen gekoppeld aan het gebiedsfonds gerealiseerd.

Relatie overige fondsen

Wanneer u fondsbijdrage moet doen voor dit gebiedsfonds vervalt de verplichting voor een bijdrage aan een ander fonds.

Op dit moment zijn nog geen gebiedsfondsen in werking gesteld.

2.5 Prioritering fondsbijdragen

In deze paragraaf zal ingegaan worden op het basisbeginsel om te komen tot fondsafdrachten en zal ingegaan worden op de prioritering tussen de verschillende fondsen.

Stap 1: Is het bouwplan onderdeel van een gebiedsfonds?

Om de volgende redenen prevaleren de gebiedsfondsen boven de overige fondsen:

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds in het leven is geroepen, hierdoor is sprake van binnenplanse verevening;
- De bijdragen komen direct ten goede aan maatregelen die binnen het gebied getroffen worden waardoor in beginsel een grotere mate van profijt ontstaat dan de maatregelen die gedekt worden uit de overige fondsen.
- de basis voor ontwikkelmogelijkheden is een kwaliteitsimpuls of investering in het gebied, dit is alleen mogelijk middels een bijdrage.

Stap 2: Staat uw bouwplan op de lijst met verliesgevende projecten?

Voor de bijdragen aan de fondsen wordt aangesloten bij de basisbeginselen vanuit de systematiek die beschreven is in het Bro om tot de exploitatiebijdrage te komen van een exploitatieplan. Belangrijkste beginsel is het beginsel van de macroaftopping van de exploitatiebijdrage (dus ook de fondsbijdragen). Kortweg houdt dit in dat niet meer kosten kunnen worden verhaald dan aan opbrengstpotentie aanwezig is binnen het plan. Wanneer sprake is van een verliesgevend plan, de kosten zijn hoger dan de opbrengsten, kunnen geen bijdragen gedaan worden.

Afdracht aan het Fonds Strategisch Verbinden

De overige fondsen staan als tweede in rangorde voor de afdrachten. Het Fonds Strategisch Verbinden wordt ingezet om nieuwe verbindingen te realiseren of bestaande verbindingen op te waarderen ten behoeve van het gemeentelijke netwerk en het regionale netwerk. Het gaat hierbij voornamelijk om verbindingen op grijs gebied (wandel, fiets, snelverkeer en OV) maar ook maatregelen gericht op groene en blauwe verbindingen kunnen betaald worden uit het fonds. Dit brengt met zich mee dat alle hoofdfuncties profijt ondervinden van de maatregelen die uit dit fonds gedekt worden.

Stap 3: Afdracht aan het Fonds Ondernemend en/of Vitaal Albrandswaard

De laatste stap is de afdracht aan het Fonds Ondernemend Albrandswaard en/of het Fonds Vitaal Albrandswaard. De bijdragen zijn gekoppeld aan de (hoofd)functie. Dit houdt in dat men, afhankelijk van het programma, een bijdrage doet aan het Fonds Ondernemend Albrandswaard óf een bijdrage doet aan het Fonds Vitaal Albrandswaard (of beiden indien bouwplannen in verschillende functies voorzien).

2.6 Plankosten

Buiten de kosten voor fysieke ingrepen maakt de gemeente plan-/ proceskosten om de fysieke ingrepen en plannen uit de markt te faciliteren.

Voor bouwplannen bestaande uit 1-4 woningen worden de volgende vaste bijdragen in rekening gebracht voor de kostensoort plankosten:

Omschrijving	Bedrag	Wanneer betalen?	Ten behoeve van
Startleges	Zie legesverordening	Bij indienen initiatief	Opstellen startovereenkomst
Definitiefase	€ 4.000 per/woning*	Sluiten startovereenkomst	Toetsing planvisie
Ontwerpfase	€ 4.000 per/woning*	Sluiten ontwikkelingsovereenkomst	Toetsing ontwikkelingsplan
Realisatiefase	€ 3.550 per/woning*	Sluiten realisatieovereenkomst ²	Opstellen realisatieovereenkomst

*Prijspel: 1-1-2014

Figuur 3: Plankosten bij standaard werkwijze marktinitiatieven

Voor alle initiatieven die buiten deze categorie vallen, wordt per fase een aparte plankostenraming opgesteld. Het uitgangspunt geldt dat de plankosten minimaal gedekt zijn. De startleges zijn bij elk project wel hetzelfde.

De bijdragen voor de plankosten zijn verplicht.

2.7 Overgangsregeling huidige contracten en grondexploitaties

Binnen de gemeente Albrandswaard zijn diverse toekomstige exploitatiegebieden benoemd in de Structuurvisie Albrandswaard 2025 en wordt er jaarlijks in het projectenboek van het MPO gerapporteerd over de lopende projecten van zowel de gemeente als de markt.

De richtlijnen zoals opgenomen in deze Nota Kostenverhaal gelden voor alle bouwplannen waarvoor nog een planologisch besluit genomen moet worden om deze mogelijk te maken en waarvoor nog geen anterieure overeenkomst (markt) is gesloten of een grondexploitatie vastgesteld (gemeente). Voor de overige gemeentelijke bouwplannen is de laatst vastgestelde grondexploitatie leidend voor de bijdragen aan fondsen. Voor marktinitiatieven geldt dat de afspraken die zijn vastgelegd via de anterieure overeenkomsten leidend zijn voor de bijdragen die gedaan moet worden aan de fondsen. De overgangsregeling van de omslagbijdrage is hier overigens wel op van toepassing.

² Alleen van toepassing in die gevallen waarbij de gemeente grond levert of ontvangt

2.8 Wanneer kosten verhalen?

Het beleid van de gemeente Albrandswaard is dat de kosten worden verhaald via een overeenkomst voordat het bestemmingsplan is gewijzigd. In het contract over het kostenverhaal bij de exploitatie wordt de totale bijdrage vastgelegd, alsmede de verdeling van deze bijdrage naar de verschillende fondsen.

2.9 Bovenplanse kosten (verevening)

De gemeente acht de mogelijkheden om een fondsbijdrage voor bovenplanse kosten te verhalen vooralsnog ontoereikend. Mochten de juridische mogelijkheden hiervoor in de toekomst worden verruimd, dan zal de gemeente deze nota en de structuurvisie hierop aanpassen.

3 Juridisch kader

In dit hoofdstuk wordt het juridisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke werken, maatregelen en voorzieningen kostenverhaal verplicht is. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de verevening tussen exploitatiegebieden onderling.

3.1 Hoofdpijnen kostenverhaal

De juridische basis voor het kostenverhaal is vastgelegd in de Wro, in het bijzonder de Afdeling grondexploitatie (Afdeling 6.4 van de Wro).

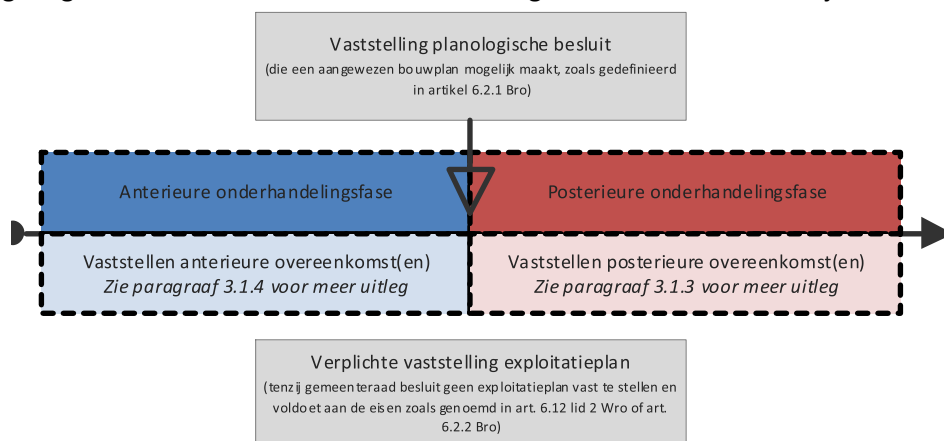
3.1.1 Doel Afdeling 6.4 van de Wro

De wetgever heeft met Afdeling 6.4 van de Wro als doel gesteld dat alle kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken ten behoeve van de realisatie van een bouwplan³ via een planologisch besluit, verhaald moeten worden op de grondeigenaar dan wel –exploitant. Het kostenverhaal valt uiteen in twee sporen, het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke.

Het daadwerkelijke verhaal (de afrekening) van grondexploitatiekosten is gekoppeld aan het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen⁴. Voor een overzicht voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is, wordt verwezen naar bijlage 1.

Naast het kostenverhaal biedt Afdeling 6.4 van de Wro gemeenten een aantal publiekrechtelijke instrumenten voor onder andere verevening, het bepalen van een tijdvak of fasering en/of het stellen van locatie-eisen bij private ontwikkelingen.

In onderstaand schema is inzichtelijk gemaakt welk spoor de gemeente kan volgen om tot een gedegen kostenverhaal te komen. De hierin genoemde onderdelen zijn hierna nader uitgewerkt.



Figuur 4: Samenvatting kostenverhaal

³ In de Wro wordt gesproken over een ‘bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan’, hiermee wordt een bouwplan bedoeld zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro. Zie ook bijlage 1

⁴ Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo.

3.1.2 Planologisch besluit als basis

Zoals ook uit het schema blijkt, is het kostenverhaal direct gelinkt aan een planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Op het moment van vaststelling van het planologisch besluit, moet duidelijk zijn hoe de gemeente de te maken/gemaakte kosten gaat verhalen. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden vastgesteld (publiekrechtelijke spoor, zie ook §3.1.3):

Art. 6.12 van de Wro, 1^e lid:

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De procedure van het exploitatieplan loopt simultaan aan de procedure van het planologisch besluit. Als de gemeente vóór vaststelling van het planologisch besluit, in de anterieure onderhandelingsfase, een overeenkomst kan sluiten over de grondexploitatie (privaatrechtelijke spoor, zie § 3.1.4 hoeft zij geen exploitatieplan vast te stellen. Wanneer de gemeente voor een gebied locatie-eisen stelt of een fasering opneemt, moet sowieso het publiekrechtelijke spoor worden gevolgd.

3.1.3 Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan

Het exploitatieplan heeft een tweeledige werking, het biedt grondslag voor kostenverhaal (kwantitatief) en bevat onder andere de (eventueel) noodzakelijke locatie-eisen en/of fasering (kwalitatief).

Het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro regelt aan welke planologische besluiten de vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld⁵. Hier is ook aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (zie kader).

Art. 6.12 van de Wro, 2^e lid beschrijft in welke gevallen geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen:

- *in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (‘kruimelgevallen’ art. 6.2.1a van het Bro);*
- *indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (privaatrechtelijke spoor);*
- *indien het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;*
- *indien het stellen van locatie-eisen of regels niet noodzakelijke is.*

De genoemde voorwaarden gelden cumulatief.

De onderbouwing voor het kostenverhaal in een exploitatieplan is de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat een raming van alle relevante kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en een wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De wet gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant in het gebied optreedt. Het maakt bij de exploitatieopzet niet uit wie de kosten maakt of wie de opbrengsten genereert. Dit onderscheidt wordt pas gemaakt bij de berekening van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

⁵ Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het geldende planologische regime (artikel 2.1 van de Wabo, 1^e lid 1 onder c in samenhang met art. 2.12 van de Wabo 1^e lid onder a, onder 3°).

De kosten die in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen zijn opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst⁶. Voorbeelden van kosten zijn bouw- en woonrijp maken van de gronden, onderzoekskosten, planontwikkelingskosten, sloopkosten en kosten voor het verwerven van de gronden. De kostentoedeling moeten naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet⁷. Daarbij geldt het proportionaliteitscriterium, het profijtbeginsel en het beginsel van toerekenbaarheid (kortweg de criteria ‘ppt’, zie ook §3.2.1). De op te nemen opbrengsten in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in het Bro⁸. Bij opbrengsten moet gedacht worden aan gronduitgifte, subsidies en ontvangen bijdragen van derden. De raming van deze bedragen dient te gebeuren volgens marktconforme vastgestelde prijzen.

De uiteindelijke toedeling van kosten aan de particuliere eigenaren vindt plaats aan de hand van gewogen eenheden, deze eenheden worden berekend aan de hand van opbrengstenpotentie⁹. Aan de gronden die, relatief gezien, de hoogste opbrengsten hebben zullen ook de hoogste kosten worden toebedeeld. Het bedrag dat hierbij wordt berekend wordt de exploitatiebijdrage genoemd. Echter bestaat er een wettelijke regeling die het kostenverhaal maximeert, de macroaftopping¹⁰, de verhaalbare kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het plan (minus subsidies en bijdragen van derden).

Daarnaast kunnen in het exploitatieplan een aantal kwaliteitseisen worden gesteld. Deze kunnen betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Ook kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering van het plan. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden.

3.1.4 Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst

Zoals hiervoor vermeld stelt de wetgever dat de gemeenteraad niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal “anderszins is verzekerd” (en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is). Met “anderszins verzekerd” kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor¹¹, met andere woorden: het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente is vrij om met grondeigenaren te contracteren over het verhaal van de grondexploitatiekosten. De vorm van een anterieure overeenkomst is niet wettelijk bepaald. Bij de anterieure overeenkomst mag ook over andere zaken worden gecontracteerd. De contractsvrijheid staat voorop (mits de maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden gerespecteerd). Deze contractsvrijheid houdt in dat de kostensoortenlijst uit het Bro niet maatgevend is voor de inhoud van de overeenkomst. De drie genoemde toetsingscriteria ‘ppt’ zijn in dat geval in principe niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de kostensoortenlijst van invloed kan zijn op de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor, omdat de betreffende grondeigenaar weet welke kosten de gemeente via het publiekrechtelijke spoor op hem kan verhalen.

⁶ Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro, zie ook bijlage 2.

⁷ Artikel 6.13 van de Wro 6^e lid

⁸ Artikel 6.2.7 van het Bro

⁹ Artikel 6.19 van de Wro

¹⁰ Artikel 6.16 van de Wro

¹¹ Artikel 6.24 van de Wro, zie ook bijlage 3

In de anterieure overeenkomst kunnen ook afspraken over het verhaal van kosten die gemoeid zijn met ruimtelijke ontwikkelingen die los van de eigenlijke grondexploitatie worden gemaakt, mits daarvoor een grondslag in een (gemeentelijke) structuurvisie kan worden gevonden, zie ook bijlage 3.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen (bijvoorbeeld als de marktpartij failliet gaat en de contractpositie wordt verkocht). Ook wanneer de gemeente er niet in slaagt om met alle grondeigenaren in het exploitatiegebied een overeenkomst te sluiten is het verplicht om (voor het gehele) exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen. De afspraken uit de reeds afgesloten overeenkomsten moeten hierbij gerespecteerd worden en worden overgenomen in het exploitatieplan.

3.1.5 **Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst**

Na vaststelling van het exploitatieplan heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeen stemmen met het exploitatieplan. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar mag geen bepalingen bevatten over onderwerpen welke in het exploitatieplan opgenomen hadden kunnen worden, maar daarin niet opgenomen zijn. Een dergelijke overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente en het moment van betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

3.2 **Te verhalen kostensoorten**

3.2.1 **Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten**

In de Wro en het Bro is inhoudelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende kostensoorten. Welke kosten dat zijn in het geval van het exploitatieplan, is limitatief omschreven op de zogenaamde kostensoortenlijst.

De kostentoedeling, in het geval van een exploitatieplan, moet naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In het exploitatieplan moet nader worden toegelicht of aan deze bepaling wordt voldaan. Concreet zijn drie criteria te onderscheiden waaraan de betreffende kosten moeten worden getoetst: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, kortweg ‘ppt’.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de voorzieningen.

Proportionaliteit: als meer ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen.

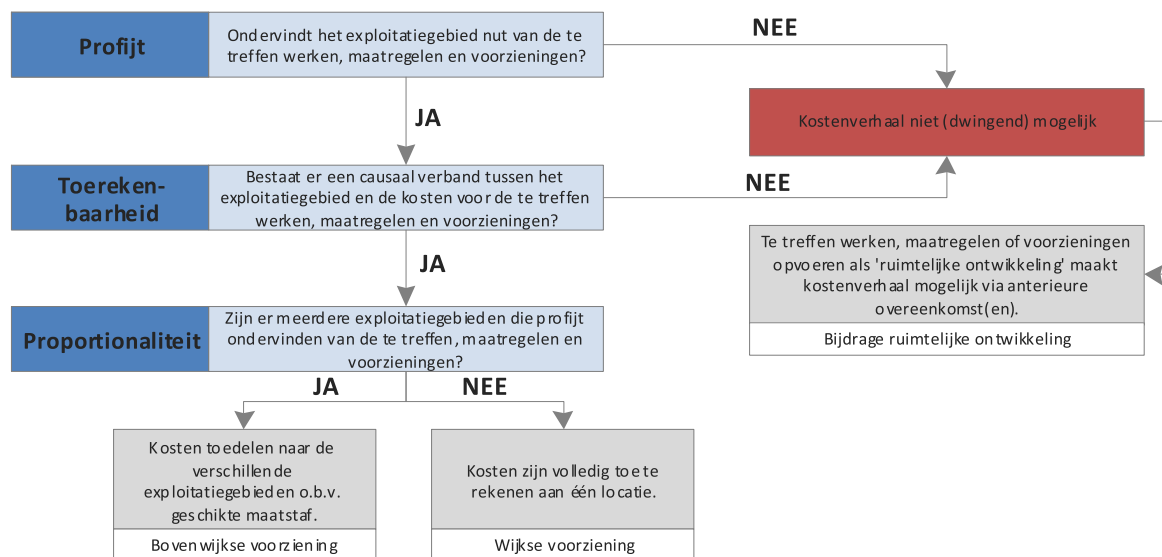
Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van de locatie niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van de locatie gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

Van belang is tenslotte dat de betreffende ontwikkeling de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt de macro-aftopping.

De te verhalen kostensoorten zijn grofweg te verdelen in de volgende groepen¹²:

- Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten);
- Bovenwijkse voorzieningen;
- Bovenplanse kosten;
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- Plankosten

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende kostensoorten nader toegelicht en is aangegeven in welke gevallen (privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk) deze verhaald kunnen worden. Een en ander is samengevat in onderstaande figuur.



Figuur 5: Wro criteria schematisch gekoppeld aan de kostensoorten

3.2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)

Wijkse voorzieningen zijn, zoals ook uit Figuur 5 blijkt, de kosten die direct en volledig toe te rekenen zijn aan één ontwikkeling en dus ook volledig te verhalen zijn op het exploitatiegebied van de betreffende ontwikkeling. Onder wijkse voorzieningen worden de binnenplanse kosten begrepen die nodig zijn om een gebied juridisch en fysiek bouwrijp te maken. Naast de kosten ten behoeve van de realisatie van fysieke werken vallen hieronder dus ook de plankosten. Onder wijkse voorzieningen vallen ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied plaats vinden, maar wel noodzakelijk zijn voor, en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende ontwikkeling.

3.2.3 Bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door één exploitatie moet worden gedragen.

Kader 1 begrip bovenwijkse voorziening

¹² Deze nota gaat inhoudelijk niet in op de wijkse voorzieningen/binnenplanse kosten

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 van het Bro (opgenomen in bijlage 2 bij deze nota). De kosten voor de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen dienen proportioneel te worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. Delen van bestaande kernen delen ook mee in de kosten al naar gelang de mate van profijt en toerekenbaarheid.

Gebouwen van maatschappelijk nut behoren niet tot (de bovenwijkse) voorzieningen en komen daarom niet voor kostenverhaal in aanmerking. Zulks met uitzondering van bouwwerken behorende bij infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het opvoeren van deze gebouwde voorzieningen in de exploitatieopzet kan alleen in bijzondere situaties (normaal gesproken worden de bouwkosten hiervan gefinancierd uit de te verwachten opbrengsten en subsidies bij exploitatie).

3.2.4 Bovenplanse kosten

In de Wro is een regeling opgenomen ten aanzien van bovenplanse kosten¹³. Deze regeling voorziet dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in het exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De criteria ‘ppt’ zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald. Voor bovenplanse verevening kan ook in een anterieure overeenkomst een bijdrage worden overeengekomen (doorgaans onder de noemer ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen’), zoals bijvoorbeeld een bijdrage voor sociale woningbouw.

3.2.5 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Zoals hiervoor aangegeven hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het planologisch besluit een anterieure overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst uit het Bro, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan ‘ruimtelijke ontwikkelingen’. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de desbetreffende (opbrengst genererende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

¹³ artikel 6.13 van de Wro, 7^e lid

3.2.6 Plankosten

Buiten de kosten die de gemeente maakt voor fysieke ingrepen maakt de gemeente ook plan-/ proceskosten om de fysieke ingrepen en plannen uit de markt te faciliteren. Aangezien deze kostensoort bij elk bouwplan een rol speelt, gaat deze nota ook kort in op het kostenverhaal van de plankosten.

Voor bouwplannen die vallen onder de ‘standaardwerkwijze marktinitiatieven’ (bouwplannen bestaande uit 1-4 woningen) worden de volgende vaste bijdragen in rekening gebracht voor de kostensoort plankosten:

Omschrijving	Bedrag	Wanneer betalen?	Ten behoeve van
Startleges	Zie legesverordening	Bij indienen initiatief	Opstellen startovereenkomst
Definitiefase	€ 4.000 per/woning*	Sluiten startovereenkomst	Toetsing planvisie
Ontwerpfase	€ 4.000 per/woning*	Sluiten ontwikkelingsovereenkomst	Toetsing ontwikkelingsplan
Realisatiefase	€ 3.550 per/woning*	Sluiten realisatieovereenkomst ¹⁴	Opstellen realisatieovereenkomst

*Prijspeil: 1-1-2014

Figuur 6: Plankosten bij standaard werkwijze marktinitiatieven

Voor alle initiatieven die buiten deze categorie vallen, wordt per fase een aparte plankostenraming opgesteld. De startleges zijn bij elk project wel hetzelfde.

Standaard werkwijze marktinitiatieven

De gemeente Albrandswaard heeft een standaard werkwijze vastgelegd om initiatieven vanuit de markt te faciliteren. Deze werkwijze is omschreven in het boekje: “Op uw initiatief”. Het boekje beschrijft naast het te doorlopen proces ook de bijdragen die gedaan dienen te worden waarvoor de Nota Kostenverhaal als onderlegger geldt. In dit boekje wordt ook beschreven hoe de gemeente omgaat met de overige kosten die de gemeente maakt om de ideeën vanuit de markt te kunnen faciliteren waaronder de plankosten.

¹⁴ Alleen van toepassing in die gevallen waarbij de gemeente grond levert of ontvangt

4 Uitvoering

4.1 Huidige bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen

Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen die zijn overeengekomen via gesloten (anterieure) overeenkomsten worden gestort in het Fonds Strategisch Verbinden.

4.2 Te vormen reserves

Voor elk fonds wordt een aparte reserve gevormd met uitzondering van de gebiedsfondsen.

4.3 Herziening van de nota

De gemeente actualiseert de nota kostenverhaal om de vijf jaar tenzij er aanleiding is om de nota eerder te herzien. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij herziening van de (uitvoeringsparagraaf) van de structuurvisie, jurisprudentie etc.

Bij herziening van deze nota wordt eveneens aangegeven welke projecten en maatregelen door middel van de fondsbijdrage uit de verschillende fondsen reeds zijn gerealiseerd.

4.4 Besluitvorming om te investeren in de maatregelen

Dit document beschrijft alleen het beleid dat wordt gevoerd om de fondsen te vullen en gaat in op de maatregelen die hieraan gekoppeld zijn. Om daadwerkelijk maatregelen te realiseren (inclusief financiële dekking) is een apart besluit van gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft immers het budgetrecht van de reserves. Het besluit om investeringen te gaan doen kan op twee wijzen: hetzij via de reguliere begroting, hetzij via een apart raadsbesluit.

4.5 Evaluatie en monitoring fondsen en reserves

Voor de evaluatie en monitoring wordt de gebruikelijke P&C-cyclus gevolgd.

In de begroting en het MPO wordt aangegeven welke financiële middelen op dat moment in de verschillende fondsen (reserves) beschikbaar zijn. Het MPO zal daarnaast ingaan op de investeringen die gedaan zullen worden op de korte termijn indien hier al een besluit voor is genomen en op bijstelling van de fondsbijdragen. De jaarrekening en het MPO zullen rapporteren over de maatregelen die gerealiseerd zijn.

Bijlage 1 Maatregelen Fonds Strategisch Verbinden

Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
S1	Autoluw maken Albrandswaardsedijk	2020-2024
S2	Nieuwe Dijk toegankelijk	2020-2024
S3	Autoluw maken Dorpsdijk	2020-2024
S4	Autoluw maken Essendijk	2020-2024
S5	Portlandse Zeedijk toegankelijk	2015-2019
S6	Bos Valckesteijn: Aanleg nieuw wandelpad incl. brug	2015-2019
S7	Rhoonse Weide: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (1 EB)	2015-2019
S8	Buitenland van Rhoon/Portland: Opnemen nieuw te ontwikkelen aansluiting (2 EB)	2015-2019
S9	Essendijk/molenpolderse Zeedijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (3 EB)	2015-2019
S10	Koedood: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (4 EB)	2015-2019
S11	Portlandse Zeedijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (5 EB)	2015-2019
S12	Erasmuspad/Achterweg: Schrappen bestaande route (6 EB)	2015-2019
S13	Napoleonroute: Opnemen bestaande route (7 EB)	2015-2019
S14	Zegenpolderse Dijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (8 EB)	2015-2019
S15	Rhoonse Grienden: Opnemen nieuw wandelpad en schrappen bestaande route (9 EB)	2015-2019
S16	Boerenlandpad Schenkeldijk/Essendijk: opnemen nieuw te ontwikkelen route (10 EB)	2015-2019
S17	Groene Verbinding Buitenland van Rhoon/Bos Valckesteijn: Opnemen bestaande en nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (11 EB)	2020-2024
S18	Buitenland van Rhoon naar Polder Binnenland van Rhoon: Opnemen nieuw wandelpad en schrappen bestaande route (12 EB)	2015-2019
S19	Stationsstraat/Molendijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (13 EB)	2015-2019
S20	Essendijk: Opnemen bestaande route (14 EB)	2015-2019
S21	Recreatieve route centrum Rhoon: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (15 EB)	2015-2019
S22	Rhoonsedijk - Bos Valckesteijn: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (16 EB)	2015-2019
S23	Polder Kijvelanden: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (17 EB)	2015-2019
S24	Polder Albrandswaard: Opnemen bestaande en nieuw te ontwikkelen wandelpaden (18 EB)	2015-2019
S25	Polder Albrandswaard: Schrappen bestaande route (19 EB)	2015-2019
S26	Polder Albrandswaard: Boerenlandpad	2020-2024
S27	Polder Albrandswaard: Snelheid Albrandswaardse weg	2020-2024
S28	Polder Albrandswaard: Fietspad op Albrandswaardsedijk	2020-2024
S29	Opwaardering metrostation Rhoon	2015-2019
S30	Aanleg nieuw recreatief/utilitair fietspad Valckesteijn	2020-2024
S31	Aanleg nieuw fietspad Viaductweg naar Anthony van Hobokenstraat	2020-2024
S32	Aanleg nieuwe fietspaden Molendijk	2020-2024
S33	Aanleg nieuw fietspad Rijsdijk/Achterdijk	2015-2019
S34	Aanleg nieuwe fietspaden Groene Verbinding/Buitenland van Rhoon	2020-2024
S35	Aanleg nieuwe fietspaden Portland/Buitenland van Rhoon	2020-2024

Het totale investeringsniveau is ca. € 3,9 mln. voor het Fonds Strategisch Verbinden

Maatregelen fonds Strategisch verbinden

- Legenda
- S12** Wandelen
 - S32** Fietsen
 - S27** Snelheid aanpassen



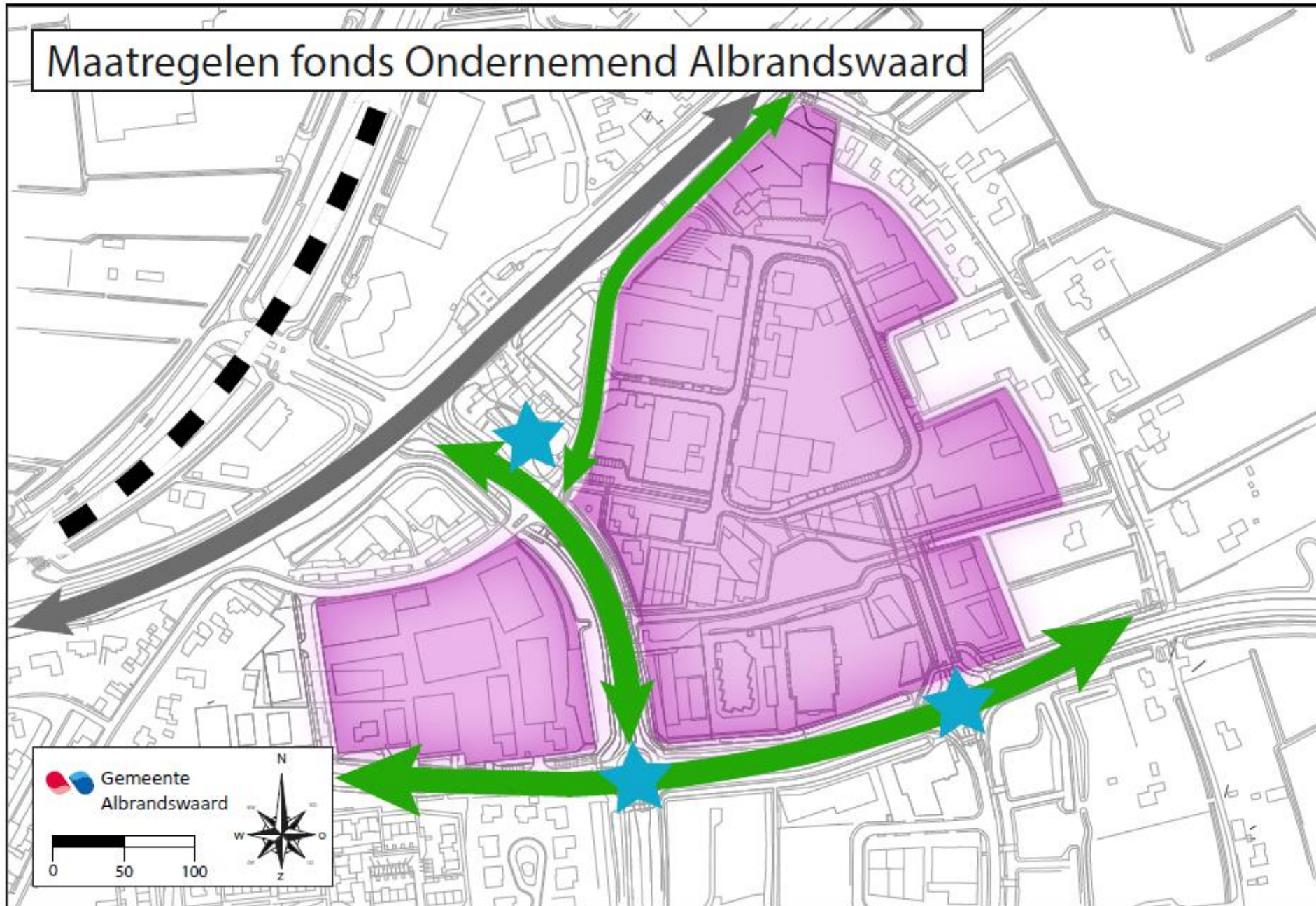
Gemeente Albrandswaard

Bijlage 2 Maatregelen Fonds Ondernemend Albrandswaard

Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
O1	Binnenbaan, Overhoeken I, II en III: Creëren groen-blauwe entrees	2020-2024

Het totale investeringsniveau is ca. € 0,7 mln. voor het Fonds Ondernemend Albrandswaard

Maatregelen fonds Ondernemend Albrandswaard



Gemeente Albrandswaard

0 50 100

N
W O
S Z

Bijlage 3 Maatregelen Fonds Vitaal Albrandswaard

Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
V1	Johannapolder: Aanleg Groene Loper	2020-2024
V2	Johannapolder: Parkachtig kopgebied	2020-2024
V3	Johannapolder: Voorzieningen langs de Oude Maas	2015-2019
V4	Johannapolder: Herinrichten evenementen- parkeerterrein	2020-2024
V5	Johannapolder: Vrijmaken Vista	2020-2024
V6	Johannapolder: Aanleg groen amfitheater	2020-2024
V7	Polder Albrandswaard: Verbreden watergang	2020-2024
V8	Polder Albrandswaard: Actief erf	2020-2024
V9	Polder Albrandswaard: Ecologische zone	2020-2024
V10	Polder Albrandswaard: Verstevigen beplanting defensie	2020-2024
V11	Binnenland: Natuurspeeltuin	2020-2024


Het totale investeringsniveau is ca. € 1,6 mln. voor het Fonds Vitaal Albrandswaard.

Maatregelen vitaal Albrandswaard


Legenda

-  Clusterlocaties / Dorpshart
-  Leisure / Recreatie
-  Zorg



 Gemeente Albrandswaard

0 500 1000



Bijlage 4 Lijst met verliesgevende projecten

Project	2015	2015-2019	2020-2024
Renovatie Beatrixstraat E.O.	0	0	0
Renovatie Kamperfoelie	0	0	0
Renovatie Waalstraat e.o.	0	0	46
Renovatie Schutskooibuurt	0	0	80
Renovatie Schroeder vd Kolklaan	0	0	0
Renovatie Vogelbuurt	0	0	82
Locatie Spui	0	0	48
Locatie Kerkstraat 25 boerderij	0	0	0

Bijlage 5 Investeringsprogramma in relatie tot fondsbijdragen

Inleiding

Deze bijlage gaat in op de investeringen die voornamelijk voortkomen uit de ambities van de Structuurvisie 2025 en gekoppeld zijn aan de fondsen. Daarnaast wordt ingegaan op de risico's gerelateerd aan het investeringsprogramma en de fondsvorming.

Status investeringen

De investeringen komen voort uit de ambities die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2025. De relatie met de structuurvisie is verplicht om deze als 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' te kunnen verhalen bij nieuwe bouwplannen. De lijst met investeringen is geen limitatieve lijst, dat wil zeggen dat nieuwe investeringen toegevoegd kunnen worden mits deze zijn opgenomen in de Structuurvisie. De investeringsramingen zijn voornamelijk geraamd op basis van uniforme kengetallen.

Besluitvorming en prioritering investeringen

In de Nota Kostenverhaal is vastgelegd wanneer overgegaan kan worden tot realisatie van de maatregelen en het doen van de investeringen. Hiervoor is altijd een apart raadsbesluit nodig. Op dit moment geldt het investeringsprogramma slechts als 'groslijst' waarbij de investeringen zijn gekoppeld aan de verschillende fondsen én dient deze als onderbouwing voor de gevraagde bijdragen. Vanuit redelijkheid en billijkheid zijn de huidige bijdragen gehandhaafd. Dit houdt in dat er geprioriteerd moet worden tussen de verschillende maatregelen. Hiervoor ontvangt u later een apart raadsvoorstel.

Vooruitzichten van de fondsen

Aan de hand van drie scenario's is gekeken hoe de fondsen zich zouden kunnen vullen voor de korte en lange termijn:

	2015	2015-2019	2020-2024	TOTAAL
1. Prognose obv huidige afspraken				
Fonds Strategisch Verbinden	50.628	769.238	-	819.866
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	80.000
Fonds Vitaal Albrandswaard	-	10.500	-	10.500
	130.628	779.738	-	910.366
2. Prognose obv huidige afspraken plus geplande woningbouw				
Fonds Strategisch Verbinden	56.928	779.138	286.200	1.122.266
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	80.000
Fonds Vitaal Albrandswaard	10.500	27.000	477.000	514.500
	147.428	806.138	763.200	1.716.766
3. Prognose obv huidige afspraken plus geplande woningbouw minus renovatieprojecten				
Fonds Strategisch Verbinden	56.928	779.138	55.800	891.866
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	80.000
Fonds Vitaal Albrandswaard	10.500	27.000	93.000	130.500
	147.428	806.138	148.800	1.102.366

1. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitaties;
2. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitatie plus de verwachte woningbouw;
3. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitatie plus de verwachte woningbouw minus verliesgevende projecten.

Scenario 1:

Allereerst is gekeken naar de bijdragen die vastgelegd zijn via gesloten overeenkomsten en vastgestelde grondexploitaties aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Zoals eerder aangegeven wordt dit fonds omgezet naar het Fonds Strategisch Verbinden.

Scenario 2:

Vervolgens is gekeken wat de beoogde planning van de woningbouw is voor de komende tijdvakken. Ervan uitgaande dat elke woning een bijdrage doet aan de fondsen Strategisch Verbinden en Vitaal Albrandswaard. Voor de afdracht aan het Fonds Strategisch Verbinden is gerekend met een gemiddelde uitgeefbare oppervlakte van 150 m² wat leidt tot een gemiddelde afdracht van € 900 per woning. Daarnaast wordt uitgegaan van een afdracht van € 1.500 per woning aan het Fonds Vitaal Albrandswaard.

Scenario 3:

Zoals eerder aangegeven onder ‘prioritering fondsen’ kan sprake zijn van de zgn. ‘macro aftopping’, plannen waarbij de opbrengsten lager zijn dan de kosten. In dat geval is geen afdracht te doen aan een fonds. Deze situatie zal voornamelijk voorkomen bij herstructureringen. Om die reden is als derde slag een weergave gedaan van de stortingen indien geen rekening gehouden wordt met de verliesgevende projecten.

De tabel laat zien dat in scenario 1 ca. € 9 ton aan bijdragen binnenkomt. In scenario 2 is dat ca. € 1,7 mln. en in scenario 3 ca. € 1,1 mln. Aangezien scenario 1 uitgaat van de huidige vastgestelde contracten en grondexploitaties kent deze een grote mate van zekerheid tenzij deze herzien worden. Scenario 2 en 3 zijn doorgerekend aan de hand van een normatieve uitgeefbare oppervlakte per woning en is daarnaast gebaseerd op de lange termijn prognose waardoor deze een lagere mate van zekerheid kent.

Risico's

Per maatregel is een globale schatting gegeven van de kosten en is aangegeven aan welk fonds deze is gekoppeld. Het is vervolgens van belang om te weten welke variabelen van invloed zijn op de berekeningen en welke variabelen de uitkomsten negatief kunnen beïnvloeden (risico's).

Deze risico's zijn nu niet nader in bedragen uit te drukken maar geven wel een beeld van de mogelijke mutaties die kunnen plaatsvinden in de berekening en daarmee op de bijdragen van de partijen in de toekomst.

Te benoemen risico's zijn ondermeer:

- Vertragingen in de uitgifteprogramma's leiden tot vertragingen in de inkomsten;
- Andere inzichten (jurisprudentie) kunnen tot andere verdelingen over kostendragers en toerekening aan derden leiden;
- Het niet doorgaan van een project (bouwplan) resulteert in het vervallen van een potentiële bijdrage aan een maatregel of realisatie ervan;
- Omdat de maatregelen nog niet zijn gefaseerd zullen prijsstijgingen c.q. prijsdalingen aan de orde zijn;

- Eerder investeren in maatregelen dan bijdragen zijn ontvangen, leidt tot een risico dat deze in de toekomst niet volledig gedekt is.
- Indien onverhoopt kostenverhaal plaatsvindt via het publiekrechtelijke spoor zullen de bijdragen aanzienlijk lager zijn. De verplichte criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn dan immers aan de orde.

Bijlage 6 Artikel 6.2.1 van het Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bijlage 7 Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;

- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Bijlage 8 Artikelen 6.24 van de Wro

Artikel 6.24

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.

2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.