Gemeente Albrandswaard

MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad
T.a.v. griffie
Datum 25 oktober 2011
Betreft KDV Jip&Janneke
Van Het college
Ons kenmerk
Bijlagen
CC

	Paraaf	Datum
Controller		
Directie		

Geachte dames en heren,

Met deze memo informeren wij de raad over het opstarten van een (project)bestemmingsplan ten gunste van het bouwplan Kinderdagverblijf Jip en Janneke op de locatie Nijverheidsweg eiland 7, op bedrijventerrein Overhoeken III te Rhoon, alsmede informeren over bereikte kostenverhaal.
In de bijlage treft u een ruimtelijke onderbouwing en ontwerpbestemmingsplan aan.

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl

Toelichting project KDV Jip&Janneke
Door Jip en Janneke is in eerste instantie een aanvraag ingediend voor een kinderdagverblijf op Overhoeken III. In het proces van afwegen van belangen betrokken bij dit bouwplan is ervoor gekozen dat kavel 7 de betere optie is. De belangen die afgewogen zijn, zijn onder andere: parkeernorm (CROW), welstandseisen, belangen van de aanwezige bedrijven, inrichting eilandkavel en ontsluiting op openbaar gebied. In de ruimtelijke onderbouwing (zijnde het ontwerpbestemmingsplan) is een verantwoording afgelegd ten aanzien van de relevante ruimtelijke aspecten (water, externe veiligheid, parkeren etc.).

Aanleiding en doel van het plan
Kinderdagverblijf Jip en Janneke is op zoek naar nieuwe huisvesting. Deze huisvesting is voorzien op het meest zuidelijke eiland van Overhoeken III, fase B. Omdat de voorgenomen ontwikkeling als functie, hoogte en situering niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling betreft het realiseren van een kinderdagverblijf. In dit kinderdagverblijf zijn verdeeld over twee bouwlagen twaalf dagverblijven van ongeveer 60 m2 voorzien. Daarnaast biedt het bouwplan ook ruimte voor sanitaire voorzieningen, vergaderruimten, technische ruimten en kantoren voor personeelsleden. Deze ruimten zijn verdeeld over al de bouwlagen. Het gebouw wordt maximaal 12 meter hoog en bestaat uit drie lagen met een kap. Naast het hoofdgebouw zal in het noordoosten van het eiland ruimte worden geboden aan opslagruimte. Ten westen van de hoofdbebouwing komt een tuin waar ruimte komt voor speeltoestellen en ander voorzieningen. Het gehele eiland omgeven door een

Gemeente Albrandswaard

vervolg pagina

hekwerk van 1,5 meter hoog. Dit voor de waarborging van de veiligheid van de aanwezige kinderen. De realisatie van een kinderdagverblijf zorgt er voor dat een hogere parkeerdruk op het eiland komt te liggen, die wordt opgevangen door parkeervoorzieningen (34 parkeerplaatsen) te voorzien op het noordelijke gedeelte van het eiland.

Kosten en Financiële aspecten:
Voor beide partijen zijn bindende afspraken overeengekomen die op schrift zijn gezet om te komen van optiekoopovereenkomst naar omgevingsvergunning.

Juridische aspecten:
Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning en het feitelijk kunnen uitvoeren van het bouwplan is het nodig dat een procedure tot vaststellen (project) bestemmingsplan wordt gevoerd. In het kader van deze wro-procedure is voorgeschreven dat het college de procedure voor een bestemmingsplan voorbereid en doorloopt. De gemeenteraad van Albrandswaard stelt het bestemmingsplan vast (bevoegdheid raad). Het nieuwe bestemmingsplan biedt de grondslag voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlagen:
* 105094: Situatietekening Kavel 7
* 105573: Ontwerpbestemmingsplan Nijverheidsweg eiland 7
* 105575: Plankaart o. bestemmingsplan Nijverheidsweg eiland 7

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	mr. Harald M. Bergmann

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan *“Nijverheidsweg eiland zeven”*

ontwerp

13 oktober 2011

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan *''Nijverheidsweg eiland zeven''*

ontwerp

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

werknummer: 103.601.01
datum: 13 oktober 2011
bestand: J:\103\601\01\3.Projectresultaat\c. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	21 september 2011
Voorontwerp	
Inspraak en overleg	
Ontwerp	13 oktober 2011
Ter inzage legging	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ... 1
1.1 Aanleiding en doel van het plan ... 1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 1
1.3 Vigerende bestemmingsplannen ... 1
1.4 Leeswijzer ... 1

2 PLANBESCHRIJVING ... 3
2.1 Bestaande situatie ... 3
2.2 Ontwikkelingen ... 3
2.3 Juridische aspecten ... 3

3 RUIMTELIJKE ORDENING ... 7
3.1 Kader ... 7
3.2 Onderzoek ... 10
3.3 Conclusies ... 10

4 MOBILITEIT ... 11
4.1 Kader ... 11
4.2 Onderzoek ... 12
4.3 Conclusies ... 12

5 NATUUR EN LANDSCHAP ... 13
5.1 Kader ... 13
5.2 Onderzoek ... 14
5.3 Conclusies ... 14

6 WATER ... 15
6.1 Kader ... 15
6.2 Onderzoek ... 15
6.3 Overleg waterbeheerder ... 18
6.4 Conclusies ... 18

7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ... 19
7.1 Archeologie ... 19
7.2 Cultuurhistorie ... 20

8 MILIEU ... 21
8.1 Algemeen ... 21
8.2 Bodemkwaliteit ... 21
8.3 Akoestische aspecten ... 22
8.4 Luchtkwaliteit ... 23
8.5 Milieuzonering ... 25
8.6 Externe veiligheid ... 26
8.7 Overige belemmeringen ... 26

9 UITVOERBAARHEID 29
9.1 Economische uitvoerbaarheid 29
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

10 PROCEDURE 31
10.1 Voorbereidingsfase 31
10.2 Ontwerpfase 31
10.3 Vaststellingsfase 31

Deel A Inleiding

Afbeelding 1: de globale ligging van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Kinderdagverblijf Jip en Janneke is op zoek naar nieuwe huisvesting. Deze huisvesting is voorzien op het meest zuidelijke eiland van Overhoeken III, fase B. Omdat de voorgenomen ontwikkeling als functie, hoogte en situering niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het doel van dit bestemmingsplan is om tot een bestemmingsplanregeling te komen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van één van de zeven eilanden van Overhoeken III, fase B, die in 2010 zijn aangelegd. Het plangebied betreft het meest zuidelijk gelegen eiland. Dit eiland ligt ten oosten van de Nijverheidsweg en tegenover een bedrijventerrein. Ten zuiden van het eiland ligt een open stuk groen met aangrenzend een boerderij. Ten oosten van het eiland liggen vijf wooneilanden. Ten noorden liggen de overige zes eiland van Overhoeken III, fase B.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het volgende vigerende bestemmingsplan:

naam vigerend plan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
Overhoeken III	11 maart 2002	16 oktober 2002
Uitwerkings- en wijzigingsplan ‘’Overhoeken III fase B en C	1 juli 2008	PM

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B Planbeschrijving

Afbeelding 2: de voorgenomen ontwikkeling

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Begin 2011 is het zuidelijke eiland aangelegd als onderdeel van de zeven eilanden. Omdat nog geen eerdere initiatieven waren om het eiland te betrekken, is het eiland nog niet bebouwd. Wel zorgt een aangelegde brug voor de verbinding tussen het eiland en de Nijverheidsweg. Het eiland wordt vanzelfsprekend omgeven door water.

2.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien op de zuidoostzijde van het eiland. De ontwikkeling betreft het realiseren van een kinderdagverblijf. In dit kinderdagverblijf zijn verdeeld over twee bouwlagen twaalf dagverblijven van ongeveer 60 m^2 voorzien. Daarnaast biedt het bouwplan ook ruimte voor sanitaire voorzieningen, vergaderruimten, technische ruimten en kantoren voor personeelsleden. Deze ruimten zijn verdeeld over al de bouwlagen.

Het gebouw wordt maximaal 12 meter hoog en bestaat uit drie lagen met een kap. Naast het hoofdgebouw zal in het noordoosten van het eiland ruimte worden geboden aan opslagruimte. Ten westen van de hoofdbebouwing komt een tuin waar ruimte komt voor speeltoestellen en ander voorzieningen.

De parkeervoorzieningen zijn voorzien op het noordelijke gedeelte van het eiland. Ten slotte wordt het gehele eiland omgeven door een hekwerk van 1,5 meter hoog. Dit voor de waarborging van de veiligheid van de aanwezige kinderen.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan kent een globale opzet, waarbij de regels zijn vastgelegd binnen meerdere bestemmingen: *‘Maatschappelijk’, ‘Tuin’, ‘Groen’ en ‘Water’*. Via een bouwvlak is aangegeven waar de hoofdbebouwing is voorzien en functieaanduidingen geven eventuele functies aan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn geregeld net als het minimaal te realiseren oppervlakte groen en het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

2.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In 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. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Maatschappelijk

Een kinderdagverblijf kent een maatschappelijke functie. Om deze functie vast te leggen is een bestemming *''Maatschappelijk''* opgenomen. Ondergeschikte dienstverlening en ondergeschikte kantoorruimte ten dienste van de maatschappelijke doeleinden zijn ook toegestaan. Dit om het mede mogelijk te maken administratieve werkzaamheden uit te voeren.

Tuin

De bestemming is opgenomen om speelvoorzieningen, erf- en terreinafscheiding en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

Groen

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van het aanwezige talud. Daarnaast is de aanwezige brug via een aanduiding opgenomen binnen de bestemming.

Water

Ter bescherming van het omliggende water is deze bestemming opgenomen. Door deze bestemming op te nemen wordt gewaarborgd dat het water niet mag worden bebouwd of gedempt. De al aanwezige brug is via een aanduiding opgenomen binnen de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels
Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de functie ter plaatse wordt verplaatst en/of beëindigd en de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf zoals vermeld in bijlage 1 van deze regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (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.

Deel C Verantwoording

3 RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Kader

3.1.1 Nationaal beleid

Nota ruimte
De Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid uit 2006, heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De verwachting is dat de Nota Ruimte nog in 2011 zal worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

AMvB Ruimte
Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.
Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het is nog onduidelijk wanneer het stuk in werking treedt.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Het plangebied maakt geen deel uit van een nationaal ruimtelijk belang waardoor de AMvB Ruimte niet van belang is voor de voorgenomen ontwikkeling. De verwachting is dat de AMvB Ruimte nog in 2011 zal worden vervangen door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft van 3 augustus 2011 tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen.

De ontwerp structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden.

Hoofdlijn in de structuurvisie vormt de deregulering. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanige kleine omvang dat niet te toetsen is aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wel dient rekening gehouden te worden met duurzame verstedelijking. De gemeente staat achter de ontwikkeling, waarmee aangesloten wordt op de deregulering.

(Ontwerp-)besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het rijk legt met het (ontwerp-)besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het eerste deel zal naar verwachting 1 oktober 2011 in werking treden. De aanvulling met de onderwerpen uit de SVIR gaat eerst nog naar de Raad van State voor advies.

In het ontwerp-Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkintreding van het besluit zijn aangepast.

Met betrekking tot het Barro gelden geen regels die doorvertaald moeten worden naar dit bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte
Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.
Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom is een eerste herziening van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke op 23 februari 2011 werd vastgesteld door Provinciale Staten.

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

De functiekaart van de provinciale structuurvisie laat zien dat het plangebied is aangewezen als een bedrijventerrein. Het plangebied ligt op de zuidrand van dit bedrijventerrein. Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangewezen als een gebied dat in een dorpskern ligt.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte
Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.
Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

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

De voorgenomen bouw van een maatschappelijke voorziening met bedrijf past binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland voor stedelijk gebied. Voor bedrijventerreinen zoals Overhoeken III wordt uitgegaan van vestiging van nieuwe bedrijven. Functies zoals een kinderdagverblijf wordt hierbij niet uitgesloten.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Albrandswaard (2004)
Met de structuurvisie wil de gemeente Albrandswaard structuur en richting geven aan het ruimtelijke beleid. De gemeente kiest voor een actieve benadering en regie om de kwaliteiten in Albrandswaard te optimaliseren. Hierdoor is de structuurvisie een strategisch beleidsdocument en gericht op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

Bij het opstellen van de structuurvisie is informatie van relevante documenten gebundeld tot een missie en met bijbehorende strategie geformuleerd tot:

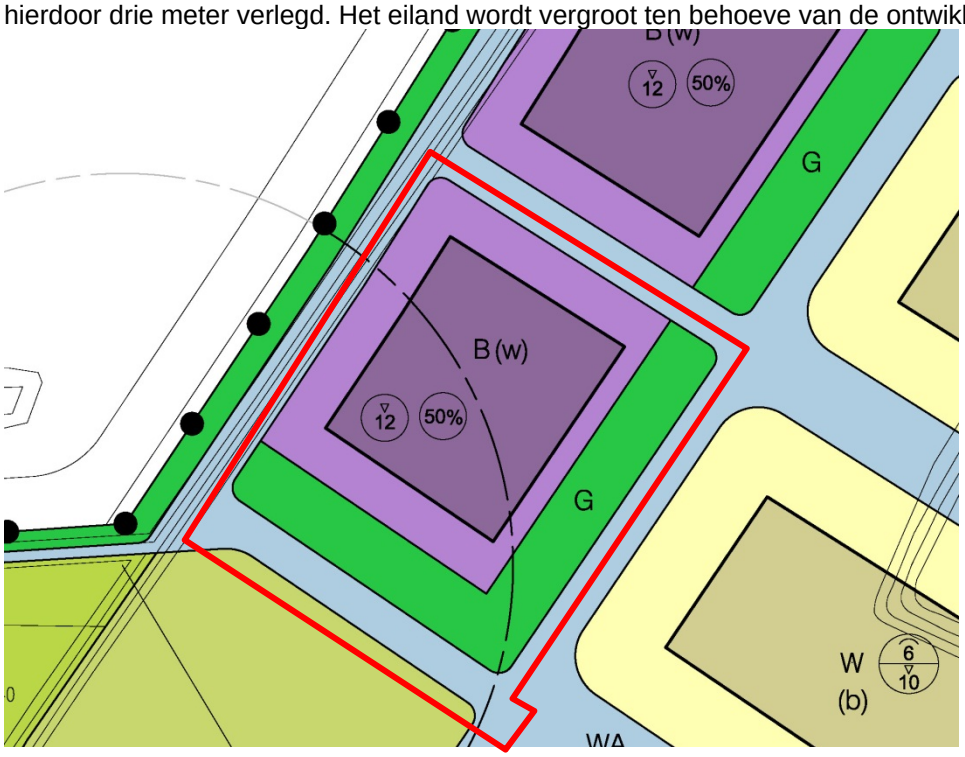
"Albrandswaard: dorpen tussen stad en groen''
- Een hoogwaardig woon- en leefklimaat;
- Versterking en uitbreiding van het voorzieningenniveau voor alle woon- en leefgemeenschappen;
- Een gezond economisch klimaat, passend bij de schaal van de gemeente;
- Behoud van de open gebieden tussen Poortugaal, Rhoon en Portland;
- Behoud van de zelfstandigheid van de gemeente;
- Een groeiend inwonertal tot ca. 24.000;
- Adequate taakuitoefening op lokaal en regionaal niveau.

De structuurvisie van Albrandswaard kent twee doelen; allereerst de positionering van Albrandswaard in de regio. Ten tweede vormt de visie zowel een kader als een samenhang van de gemeentelijke plannen.

Het plangebied maakt in de structuurvisie deel uit van een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein staat geen bedrijven toe die al in de omgeving aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling past weliswaar niet als functie binnen een bedrijventerrein, maar kan wel bijdragen aan een groeiende vraag naar kinderopvang in Albrandswaard. Daarnaast wordt een kinderdagverblijf ook niet uitgesloten. Mede vanwege de aanwezigheid van het zuidelijk gelegen woongebied Essendael, wordt het plangebied als een ideale locatie gezien.

Bestemmingsplan Overhoeken III / Uitwerking- en wijzigingsplan Overhoeken III, fase B en C
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (afbeelding 3). Het eiland is bestemd als ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘’wonen’’. De voorgenomen ontwikkeling betreft een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling anders gesitueerd dan het bouwvlak zoals hieronder weergegeven. In de toekomst wordt het hoofdgebouw in de zuidoostzijde van het eiland voorzien. De bouwhoogte is daarnaast ook niet toereikend: 12 meter is toegelaten, terwijl de voorgenomen ontwikkeling hoger is.

De kavelgrens van het eiland komt drie meter zuidelijker te liggen. De aanwezige watergang wordt hierdoor drie meter verlegd. Het eiland wordt vergroot ten behoeve van de ontwikkeling.



Afbeelding 3: uitsnede uitwerking- en wijzigingsplan Overhoeken III, fase B en C

3.2 Onderzoek

Het voorgenomen bestemmingsplan past binnen de doelstellingen van nationaal, provinciaal of gemeentelijk beleid. Overhoeken betreft namelijk een bedrijventerrein. Daarnaast is het gebied al ontwikkeld tot bedrijfskavels, die niet allemaal verkoopbaar zijn. Mede hierdoor is gezocht naar ruimte voor een invulling met andere functies die passen op een bedrijventerrein. Een kinderdagverblijf van enige omvang is een lastig in te passen functie een in woonwijk. Dit vanwege het feit dat een kinderdagverblijf een verkeersaantrekkende werking heeft en geluidsoverlast veroorzaakt. Een bedrijfskavel, waarop een kinderdagverblijf niet is uitgesloten, is daarom een goede optie. Parkeren op het eiland is mogelijk en omdat in de omgeving veel bedrijven aanwezig zijn zal van geluidsoverlast geen sprake zijn.

3.3 Conclusies

Het rijks-, provinciaals en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor dit plan.

4 MOBILITEIT

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Nota Mobiliteit
De Nota Mobiliteit zal in de toekomst vervangen worden door de SVIR, zoals deze is beschreven in paragraaf 3.1.1. De Nota mobiliteit komt hiermee te vervallen.

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

Met betrekking tot de drie pijlers uit het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 – 2020 geldt het volgende. Samenwerking wordt gezocht tussen gemeente, provincie en initiatiefnemer. Via deze samenwerking kan een integrale aanpak worden opgesteld om een zo duurzaam en veilig plangebied te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aspecten samenwerking, integrale aanpak en duurzaam veilig.

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020
In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

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

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

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot

van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Voorgenomen ontwikkeling gaat niet ten kosten van de kwaliteit van de leefomgeving. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, waardoor geen congestie ontstaat op de Nijverheidsweg.

4.2 Onderzoek

Huidige situatie
In de huidige situatie is sprake van een braakliggend eiland. Dit eiland is via een brug ontsloten op de Nijverheidsweg. Via de Nijverheidsweg zijn omliggende ontsluitingswegen zoals de Rhoonse Baan en de Groene Kruisweg snel te bereiken.

Toekomstige bereikbaarheid
Aan de toekomstige situatie verandert niets met betrekking tot de huidige situatie. Het vrachtverkeer zal voornamelijk via de noordzijde van de Nijverheidsweg worden ontsloten. Het verkeer voor de voorgenomen ontwikkeling zal zoveel mogelijk via de zuidzijde van de Nijverheidsweg plaatsvinden. Dit zodat het vrachtverkeer van het noordwesten gelegen bedrijventerrein niet of nauwelijks wordt gehinderd.

De realisatie van een kinderdagverblijf zorgt er voor dat een hogere parkeerdruk op het eiland komt te liggen. Voor een kinderdagverblijf wordt volgens het CROW[1] uitgegaan van 0,7 parkeerplaatsen per arbeidsplaats. Het maximaal aantal arbeidsplaatsen is 28, waarmee het aantal te realiseren vaste parkeerplaatsen 20 bedraagt. Naast deze vaste parkeerplaatsen wordt ook ruimte geboden aan veertien flexibel parkeerplaatsen op grastegels. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor ouder die hun kinderen naar de kinderopvang brengen. Deze parkeerplaatsen zijn tussen 9 en 17 uur bedoeld als flexibel speelterrein.

Ontwikkelingen
Het totaal aantal parkeerplaatsen in de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 34. Bij toepassing van een eventuele andere maatschappelijk functie zal worden getoetst aan de CROW. Toepassing van deze parkeernormen zal via de bouwverordening worden geregeld. De ontwikkeling sluit aan op het geformuleerde beleid uit paragraaf 4.1.

4.3 Conclusies

De ontsluiting van het kinderdagverblijf verloopt zo veel mogelijk via de zuidzijde van de Nijverheidsweg. Hiermee wordt het vrachtverkeer dat bij het noordwestelijk gelegen bedrijventerrein moet zijn, zo min mogelijk gehinderd.

Het eiland is ontsloten via een brug en 20 vaste parkeerplaatsen zijn aanwezig op het eiland. Dit ten behoeve van het personeel. Daarnaast worden veertien flexibele parkeerplaatsen aangelegd op grastegels. Deze flexibele parkeerplaatsen zijn tussen 9 en 17 uur bedoeld als flexibele speelplaats.

Rekening houdend met het bovenstaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de voortgang van de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersafwikkeling is goed en voldoende parkeerplaatsen zijn aanwezig, waarbij wordt getoetst aan de CROW. Toepassing van de parkeernormen vindt via de bouwverordening plaats.

[1] CROW, *Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering*, publicatienummer 182, d.d, maart 2004

5 NATUUR EN LANDSCHAP

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Soortenbescherming

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

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

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

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

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009[2].
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) 3 geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor

[2] Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1
[3] zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

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

Gebiedsbescherming
LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:
- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

5.2 Onderzoek
Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan ‘’Overhoeken III’’ is onderzoek uitgevoerd naar flora en fauna. Hieruit is gebleken dat ten aanzien van de bescherming van de flora en fauna geen belemmeringen voor de uitwerking van het wijzigings- en uitwerkingsplan Overhoeken III, fase Ben C waren. Wel diende aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Met de onderzoeksresultaten van destijds zijn zeven eilanden uit fase B aangelegd. Deze eilanden zijn aangelegd in 2010, waarbij de eerdergenoemde onderzoeksresultaten zijn gerespecteerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het meest zuidelijk gelegen eiland, dat braak ligt. De bouw van een kinderdagverblijf vindt plaats op de bestaande kavel, waardoor geen ingrepen zijn vereist. Verstoring zal hierdoor niet optreden.

5.3 Conclusies
Problemen om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren worden niet voorzien omdat in het plangebied geen sprake is van natuurwaarden die kunnen worden verstoord. Hierdoor wordt voldaan aan de Ffw. Dit mede vanwege het feit dat de eerdere onderzoeksresultaten tijdens de aanleg van het eiland zijn gerespecteerd.

6 WATER

6.1 Kader

6.1.1 Europees, rijks- en provinciaal beleid en wetgeving

De volgende wettelijke en beleidskaders van Europa, Rijk en Provincie zijn relevant:

- Europa: Kaderrichtlijn Water;
- Rijk: Nationaal waterplan (2009-2015), Waterbeleid 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet (29 januari 2009);
- Provincie: Provinciaal waterplan (1 januari 2010), Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte.

6.1.2 Beleid Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het Waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m² is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

6.1.3 Gemeentelijk beleid

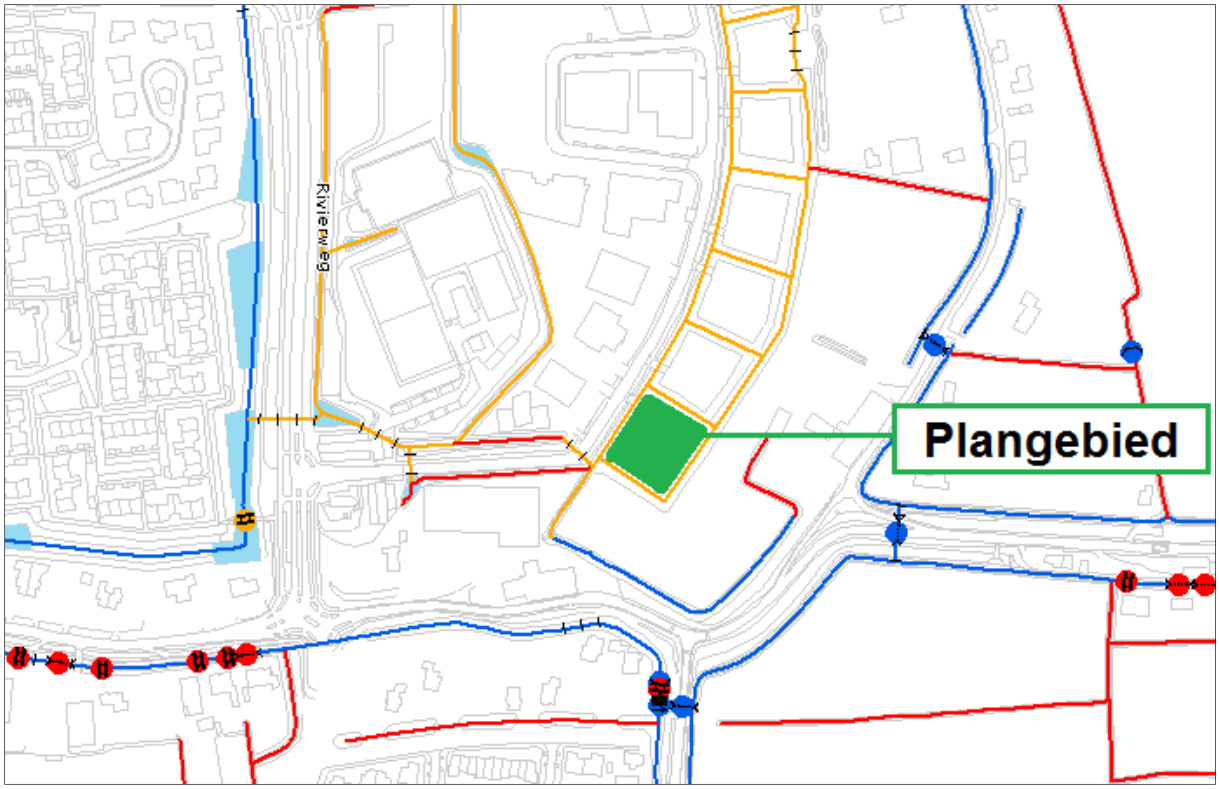
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap opgestelde (deel)gemeentelijk Waterplan en het (deel)gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

6.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Bouwplan

Het plangebied maakt deel uit van één van de zeven eilanden van Overhoeken III, fase B, die in 2010 zijn aangelegd. Het plangebied betreft het meest zuidelijk gelegen eiland. De voorgenomen ontwikkeling is voorzien op de zuidoostzijde van het eiland. De ontwikkeling betreft het realiseren van een kinderdagverblijf. Naast het hoofdgebouw zal in het noordoosten van het eiland ruimte worden geboden aan opslagruimte. Ten westen van de hoofdbebouwing komt een tuin waar ruimte komt voor speeltoestellen en ander voorzieningen. De parkeervoorzieningen zijn voorzien op het noordelijke gedeelte van het eiland. Ter plekke van de parkeervoorziening wordt gekozen voor een waterdoorlatende verharding in de vorm van grastegels.



*Afbeelding 4: watersysteem in de omgeving van het plangebied (bron: (**ontwerp**) Legger Wateren, Waterschap Hollandse Delta).*

Veiligheid
In of rond het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Oppervlaktewatersysteem
In afbeelding 4 is het watersysteem in de omgeving van het plangebied weergegeven. Hierbij is het ontwerp Legger Wateren gebruikt. Dit omdat in de vigerende legger de al aangelegde 'eilanden' nog niet zijn opgenomen.

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van verschillende watergangen. In het kader van de beoogde ontwikkelingen wordt de watergang ten zuidwesten van het plangebied gedeeltelijk gedempt. Om deze werkzaamheden uit te voeren dient een ontheffing van de keur aangevraagd te worden.

Wateroverlast
Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een wateropgave.

De ontwikkeling die in het kader van het bestemmingsplan plaats gaat hebben, betreft de herontwikkeling van een nog onverhard terrein. Het nieuwe plangebied heeft een oppervlak van 2.713m^2, hiervan wordt 685m^2 verhard door de bebouwing van het kinderdagverblijf. 1.178m^2 heeft de bestemming Tuin, waarop circa 940m^2 waterdoorlatende verharding in de vorm van grastegels wordt aangebracht. In tabel 1 zijn de oppervlaktes van de verharde en onverharde delen van het plangebied weergegeven.

	Oppervlakte. in m^2
Plangebied	2.713
Verhard	
Bebouwing	685
Onverhard	
Tuin (grastegels)	941
Tuin (overig)	237
Water	557
Groen	293

Tabel 1: oppervlaktes verharde en onverharde delen plangebied

De kavelgrens van het eiland komt drie meter zuidelijker te liggen. De aanwezige watergang in het zuiden wordt hierdoor gedeeltelijk gedempt. Het gedempte oppervlak wordt in het zuiden gecompenseerd. Het eiland wordt hierdoor vergroot ten behoeve van de ontwikkeling. Bij de planvorming voor Overhoeken III is uitgegaan van een minimaal wateroppervlak van 10% van het totale oppervlak van het plangebied. In het kader van de ontwikkeling van Overhoeken III fase C wordt bij realisatie nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. De toename aan verharding ten gevolge van onderhavig plan wordt hierbij gecompenseerd. Daarnaast is ten tijde van de vaststelling van uitwerkingsplan Overhoeken III fase B en C geconstateerd dat ruimschoots aan waterberging voldoet. Voorgenomen ontwikkeling betreft een zeer beperkte afname in waterberging.

Riolering
Het toe te passen rioleringsstelsel, gemengd of gescheiden, is tot op heden niet vastgelegd. Conform '*de Leidraad Riolering*' geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat DWA gescheiden wordt afgevoerd en dat HWA direct loost op oppervlaktewater mits niet verontreinigd.

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.

Bodemdaling
Het (grond)waterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Bodemdaling is niet aan de orde.

Waterkwaliteit
Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Grondwateroverlast
In en rond het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast.

Natte natuur / verdroging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Doordat alleen schoon hemelwater het plangebied verlaat (met uitzondering van het vuilwater dat via de DWA wordt afgevoerd), kunnen natte natuurwaarden op afstand niet via het oppervlaktewater worden aangetast. Verdroging zal niet optreden door de voorgestane ontwikkelingen, omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden in, op of nabij watergangen, waterkeringen en buitenwegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap Hollandse Delta zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

De Legger van het Waterschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van onder meer wateren en waterkeringen vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging en de beschermingszones van primaire wateren en waterkeringen aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. De gemeente is onderhoudsplichtige voor de watergangen in het plangebied.

6.3 Overleg waterbeheerder

De waterparagraaf is in het kader van informeel vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Hollandse Delta. De uitkomsten van dit overleg woorden te zijner tijd in deze waterparagraaf verwerkt.

6.4 Conclusies

De invloed van de ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan Overhoeken III op het watersysteem is getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap en de gemeente Albrandswaard. De invloed van de ontwikkelingen in het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn middels deze watertoets opnieuw getoetst aan de randvoorwaarden en het waterbeleid van het Waterschap aansluitend op het bepaalde in het bestemmingplan Overhoeken III en het Uitwerkings- en wijzigingsplan “Overhoeken III Fase B en C”.

Daarnaast is ten tijde van de vaststelling van uitwerkingsplan Overhoeken III fase B en C geconstateerd dat ruimschoots aan waterberging voldoet. Voorgenomen ontwikkeling betreft een zeer beperkte afname in waterberging. Per saldo vindt daarom voldoende waterberging plaats en is dit bij voorgenomen ontwikkeling niet benodigd.

7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

7.1 Archeologie

7.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

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. In het plangebied is een redelijke tot grote kans op archeologische sporen te verwachten.

Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Albrandswaard

De archeologische waardenkaart (zie afbeelding 4) van de gemeente Albrandswaard is aanvullend op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland. In het plangebied is een redelijk hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Wanneer de ontwikkeling meer dan 200 m² en tevens dieper reikt dan 100 cm beneden het maaiveld, dient te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Afbeelding 4: uitsnede archeologische waardenkaart Albrandswaard

7.1.2 Onderzoek

Het grondvlak van de voorgenomen ontwikkeling is groter dan de 200 m^2, maar de fundering gaat niet dieper dan 90 cm onder het maaiveld. Ook is het eiland al bouwrijp gemaakt. Archeologisch onderzoek is hiermee niet benodigd.

7.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie is niet aan de orde. Wel dienen toevalsvondsten bij het bevoegd gezag te worden vermeld.

7.2 Cultuurhistorie

7.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurplan 2009 – 2012 (2008)

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerpopgaven verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwallen enzovoorts.

7.2.2 Onderzoek

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische belangen die worden geschaad. Ten zuiden van de het plangebied, ligt aan de Rijsdijk een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Uitvoering van het plan heeft geen gevolgen voor dit vlak en/of lijn.

7.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is niet aan de orde voor dit bestemmingsplan.

8 MILIEU

8.1 Algemeen

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

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 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.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

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. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn

in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

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. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet 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.

8.2.2 Onderzoek
Ten tijde van de uitvoering van bestemmingsplan ‘’Overhoeken III’’ is onderzoek verricht naar de gesteldheid van de bodem. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat geen verontreinigingen zijn te verwachten waarbij maatregelen moeten worden genomen.

8.2.3 Conclusie
Gezien het voorgaande worden geen belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.3 Akoestische aspecten

8.3.1 Kader

Wegverkeerslawaai
Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - 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).

Normstelling
Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.
Daarnaast is in het Bouwbesluit 2003 aangegeven wat de karakteristieke geluidwering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van 33 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen

van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

8.3.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een niet geluidsgevoelig object. Hiermee is onderzoek naar de akoestiek niet benodigd.

8.3.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt akoestiek geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

8.4 Luchtkwaliteit

8.4.1 Kader

De kern 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2.

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 NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-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.

8.4.2 Onderzoek

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)’ (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Verkeersaantrekkende werking
Voor het nieuwe kinderdagverblijf is een verkeersaantrekkende werking aangehouden van 32,7 verkeersbewegingen per 100 m^2 voor een gemiddelde weekdag (afkomstig uit de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen - kengetallen gemotoriseerd verkeer'). Het bouwvlak heeft een grondoppervlak van 575 m^2. De nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen, daardoor is de totale vloeroppervlak voor het nieuwe kinderdagverblijf 1.725 m^2 (inclusief ruimte voor sanitaire voorzieningen, vergaderruimten, technische ruimten en kantoren voor personeelsleden). De totale verkeersaantrekkende werking bedraagt 564 verkeersbewegingen voor een gemiddelde weekdag.

Berekeningen NIBM-rekentool
Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. In de volgende afbeelding is deze tool ingevuld.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	564
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,37
	PM_{10} in µg/m^3	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5: Resultaten NIBM-rekentool.

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO_2 maximaal 0,37 µg/m^3 toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM_{10} maximaal 0,15 µg/m^3. De beide toenamen zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m^3. Daardoor draagt de toename van het verkeer door de realisatie van de zorgboerderij NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening
Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO_2 en PM_{10} van belang.

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn de coördinaten x=89525 en y=430225 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO_2 en PM_{10} in het jaar 2011 bedraagt respectievelijk 28 µg/m^3 en 20 µg/m^3. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde. Bij de achtergrondconcentratie voor PM_{10} is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Albrandswaard is deze correctie 5 µg/m^3. De trend is dat de emissies en achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} verwacht ter plaatse van het nieuwe kinderdagverblijf.

8.4.3 Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuw kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen een cijfermatige kwantificatie zoals genoemd in de Regeling NIBM. Uit een nader onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het nieuwe kinderdagverblijf de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende 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.

8.5.2 Onderzoek

De richtafstandenlijst uit de VNG brochure beschrijft de richtafstanden die bij voorkeur aangehouden dienen te worden tot woningen, gelegen in een rustige woonwijk. Daarom is een kinderdagverblijf in principe geen object waarvoor de richtafstanden van inrichtingen in acht genomen dient te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geurhindercontour van de nabijgelegen manege wel beschouwd. De manege heeft een richtafstand van 50 meter. Binnen 50 meter van het kinderdagverblijf bevindt zich alleen de stapmolen/trainingsmolen van de manege. Deze wordt niet langdurig gebruikt en de feitelijke geurhinder zal daarmee beperkt zijn. De stallen en de verblijven waar de paarden zich bevinden, zijn gelegen op meer dan 50 meter. Daarmee is sprake van een acceptabele milieusituatie. Bovendien zal de manege op termijn worden beëindigd op deze locatie.

Daarnaast dient de richtafstand van het kinderdagverblijf zelf ten opzichte van woningen te worden beschouwd. Voor een kinderdagverblijf geldt een richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geluidsoverlast. De richtafstand reikt niet tot woningen in de omgeving.

8.5.3 Conclusie

Omdat de richtafstand van het kinderdagverblijf niet reikt tot woningen, is geen sprake van beperkingen vanuit bedrijven en milieuzonering.

8.6 Externe veiligheid

8.6.1 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, berekend 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.

8.6.2 Onderzoek

Een kinderdagverblijf is een kwetsbaar object met verminderd zelfredzame personen. In of nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het kinderdagverblijf wordt gesitueerd op ten minste 550 meter van de Groene Kruisweg en is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten het invloedsgebied van de 24 inch – productenleiding, die circa 400 meter noordwaarts is gelegen. Daarmee gelden er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid en is een verantwoording niet noodzakelijk.

8.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet aan de orde en vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

8.7 Overige belemmeringen

8.7.1 Kader

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

8.7.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn geen overige belemmeringen aanwezig.

8.7.3 Conclusie

Het aspect overige belemmeringen is niet aan de orde en vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

9 UITVOERBAARHEID

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

De grond is in het bezit van de gemeente. Daarmee zijn de kosten voor de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling verzekerd.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel haalbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Albrandswaard wil medewerking verlenen aan voorgenomen ontwikkeling, want kinderopvang is van groot belang voor de gemeente. De locatie is braakliggend en in de omgeving zijn nauwelijks woningen aanwezig die eventueel hinder kunnen ondervinden. Doordat weinig woningen in de omgeving aanwezig zijn is de verwachting dat weinig bezwaren zijn tegen voorgenomen ontwikkeling.

De locatie is goed bereikbaar en is braakliggend. Mede hierdoor kan een geheel nieuwe kinderdagverblijf worden gerealiseerd die aan alle eisen voldoet en veel kinderen kan opvangen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10 PROCEDURE

10.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging
Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op (*datum PM gemeente*).

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

Omdat het voorliggende bestemmingsplan nauwelijks wijzigt ten opzichten van het hiervoor vastgestelde plan ius vooroverleg niet benodigd. Daarnaast heeft met de provincie Zuid-Holland informeel vooroverleg plaatsgevonden. Uit dit vooroverleg zijn geen strijdigheden met het provinciaal beleid naar voren gekomen. Daarmee is geen noodzaak tot nieuw overleg. De provincie is akkoord met het verder in procedure brengen van dit bestemmingsplan.

10.2 Ontwerpfase

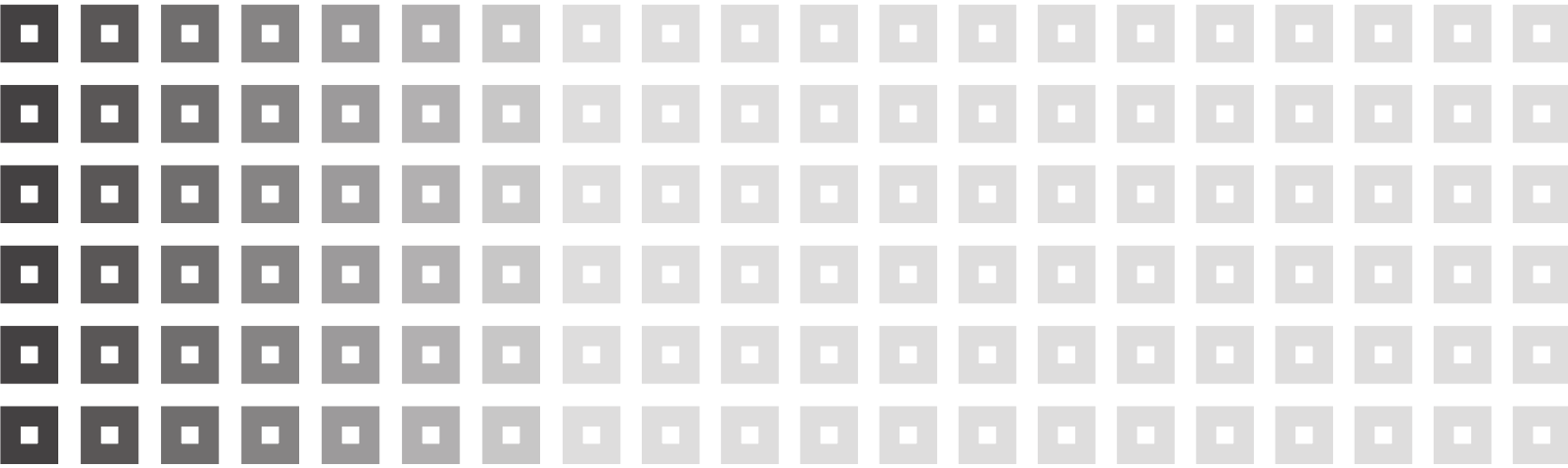
Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden/zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook 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 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

10.3 Vaststellingsfase

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



Regels

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Maatschappelijk	8
Artikel 5	Tuin	9
Artikel 6	Water	10
HOOFDSTUK 3	**Algemene regels**	**11**
Artikel 7	Antidubbeltelregel	11
Artikel 8	Algemene bouwregels	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	15
HOOFDSTUK 4	**Overgangs- en slotregels**	**17**
Artikel 12	Overgangsrecht	17
Artikel 13	Slotregel	18

Bijlage

Bijlage 1: Bestemming Bedrijf na toepassing algemene wijzigingsregel

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.3 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.4 bebouwing

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

1.5 bestaand

bij bebouwing: de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, bij gebruik: het gebruik zoals dat ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig was;

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPeilandzeven-O01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 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;

1.10 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, dan wel op een deel daarvan, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

1.12 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.13 bouwvlak

een door bouw- en/of bestemmingsgrenzen op aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij in deze regels anders is bepaald;

1.14 bouwwerk

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

1.15 dienstverlening

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

1.16 gebouw

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

1.17 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;

1.18 hoofdgebouw

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

1.19 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;

1.20 maatschappelijke doeleinden

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;

1.21 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.22 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;
c. voor overige bouwwerken geldt de hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw.

1.23 plan

het bestemmingsplan Nijverheidsweg eiland zeven van de gemeente Albrandswaard.

1.24 Wet geluidhinder

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 de 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.

2.3 de 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. water;
c. perceelsontsluitingswegen;
d. nutsvoorzieningen;
e. erf- en terreinafscheiding;
f. ter plaatse van de aanduiding 'brug', zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een brug.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. geen gebouwen mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke doeleinden;
b. ondergeschikte dienstverlening ten dienste van doeleinden onder a;
c. ondergeschikte kantoorruimte ten dienste van doeleinden onder a;

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. parkeervoorzieningen;
c. erf- en terreinafscheiding;
d. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden geldt dat:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
c. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 1,5 m;

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. waterberging en waterhuishouding;
c. duikers;
d. groenvoorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'brug', zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een brug.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. geen gebouwen mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Geluid

8.1.1 Industrielawaai

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

8.1.2 Verkeerslawaai

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

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 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;

8.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 8.2.1 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 meter beneden peil;
b. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

8.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van de onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. parkeergelegenheden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 Bijzonder gebruiksverbod

9.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer-en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

9.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

9.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

9.3.1 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in lid 9.2.1 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m^3 en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte niet meer bedraagt dan 3 m;
c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, dakterras, een artistiek kunstwerk, antennes e.d. tot een bouwhoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de functie ter plaatse wordt verplaatst en/of beëindigd en de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf zoals vermeld in bijlage 1 van deze regels.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

12.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijverheidsweg eiland zeven'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1:
Bestemming Bedrijf na toepassing algemene wijzigingsregel

Artikel X Bedrijf na toepassing algemene wijzigingsregel

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

c. bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie voor bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van:
   1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
   2. detailhandel, behoudens productiegebonden detailhandel;
   3. horeca;
   4. zelfstandige kantoren;
d. woonwerk woning; met dien verstande dat de oppervlakte van de woning niet meer mag bedragen dan het bedrijfsvloeroppervlak van het op dat perceel gevestigde bedrijf;
e. bedrijfsgebonden kantoren;
f. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen en water;

X.2 Bouwregels

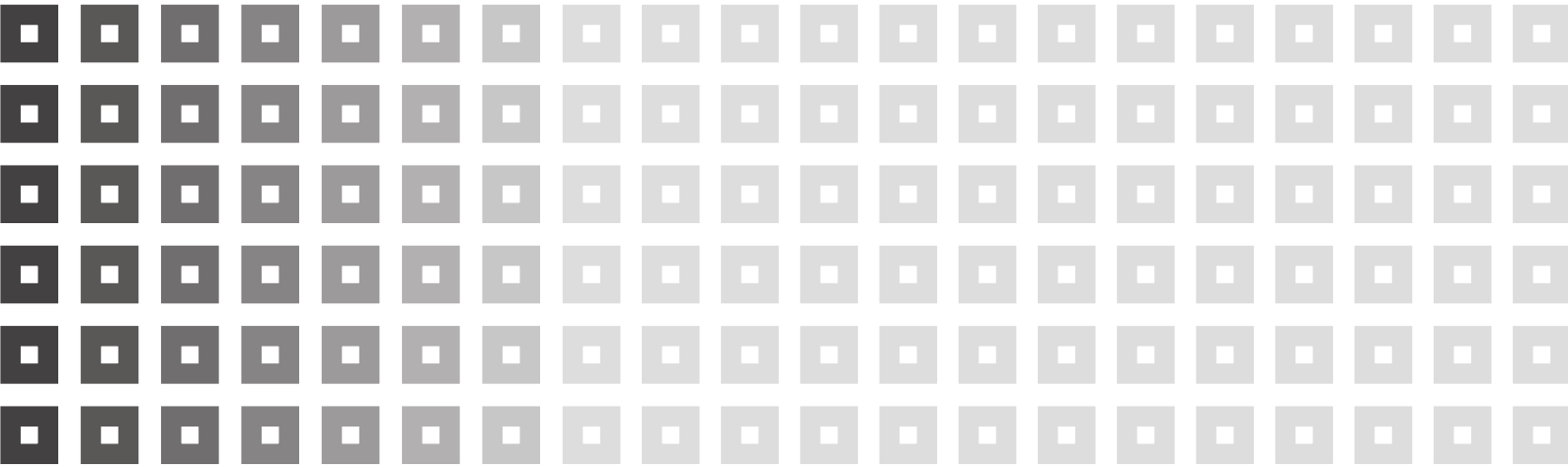
Op de in lid X.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer bedraagt dan:
   1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
   2. 3 m voor overige andere bouwwerken;

X.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1 om:

a. bedrijfsactiviteiten toe te staan in een hogere milieucategorie;
b. bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet genoemd zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten maar die gelijk te stellen zijn met de toegestane milieucategorie.



Verbeelding

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

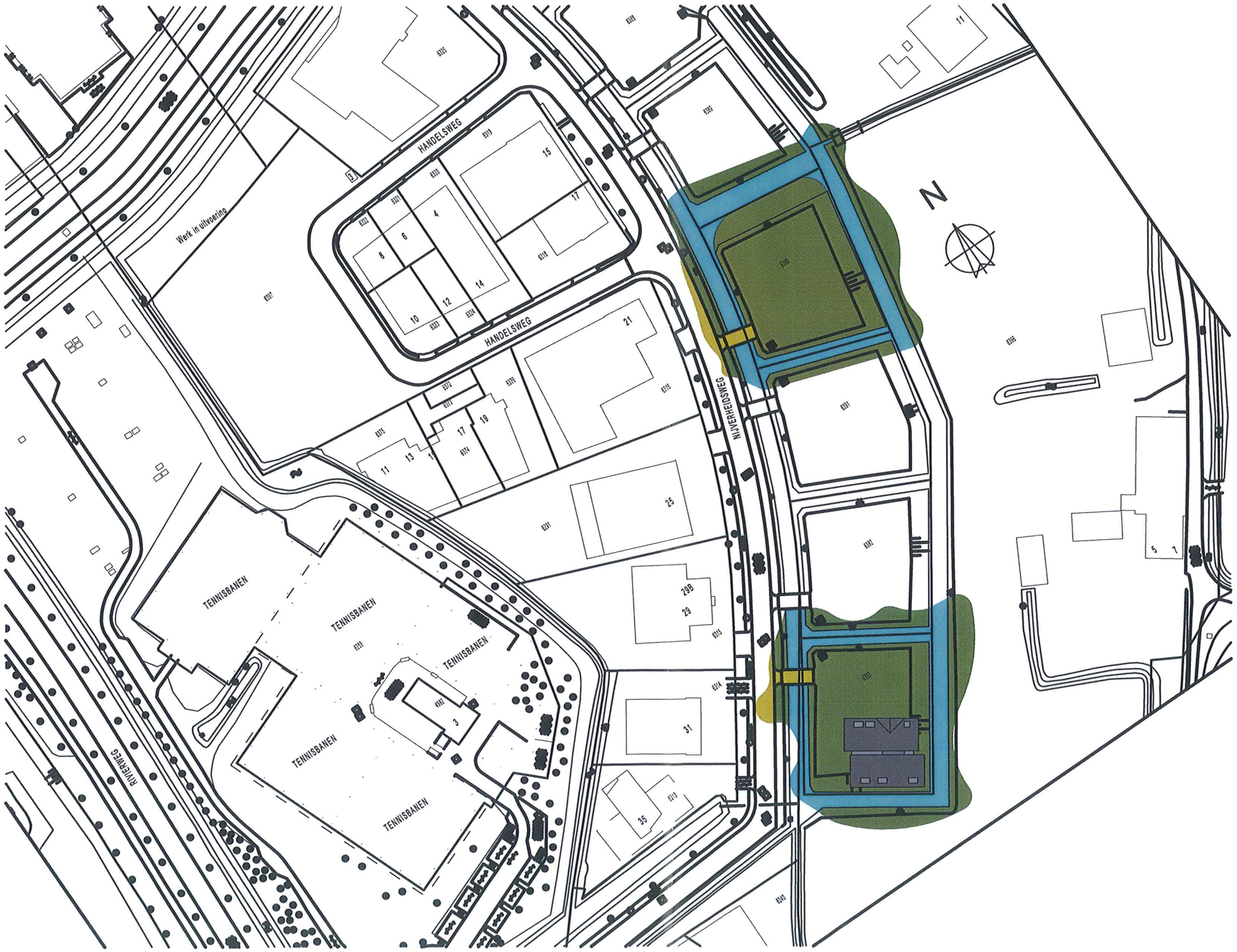
Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69



kada

RENVOOI

Kadastrale gegevens:
gemeente :Albrandswaard
sectie :6393
adres :Nijverheidsweg te Rhoon

oppervlak perceel	2150 m2
oppervlak bebouwd hoofdgebouw	521 m2
oppervlak bebouwd opslag	24 m2

- hekwerk 1500 +
- vaste parkeerplaatsen parkeren van 7:00 tot 19:00 uur
- flexibel speelterrein niet parkeren van 9:00 tot 17:00 uur
- tallud
- gras
- grastegels
- verharding

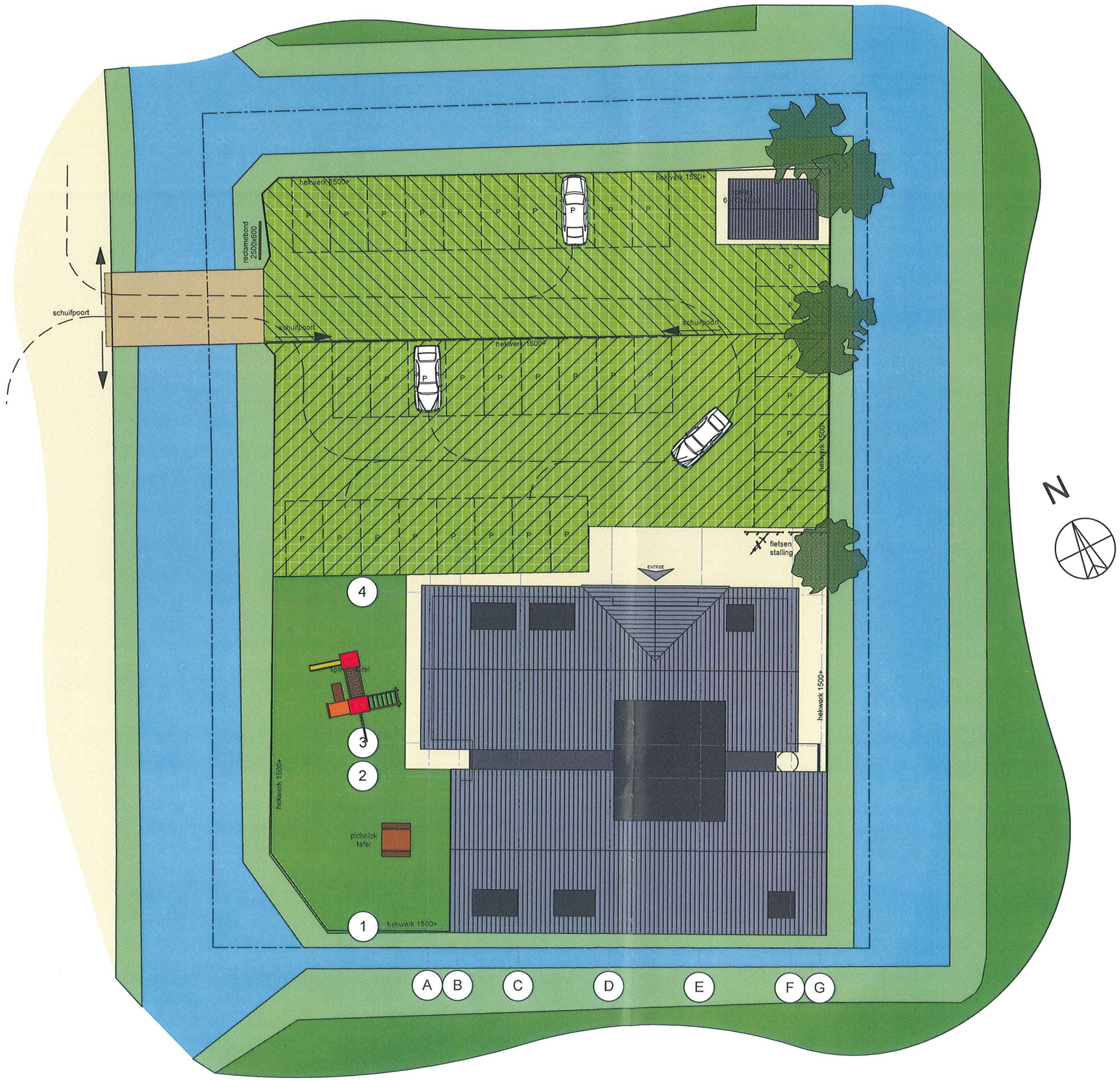
Revisie F:
Revisie E:
Revisie D:
Revisie C:
Revisie B:
Revisie A:
Datum: lmh 10-08-2011

Maten in het werk te controleren cq te bepalen

Bouwkundig Teken Adviesbureau
ALBRANDSWAARD
Havandam 3
3161 XB Rhoon
Tel. 010 501 24 87 Fax. 010 501 48 06
www.btaa.nl

Project: JIP&JANNEKE
Onderwerp: Kada
Opdrachtgever: A. van Houten
Ambachtsstraat 13
Poortugaal
Werknummer: 11003 Layoutnummer: KA-00
schaal: 1:1000 project status: BA
A2

De door B.T.A.A.C.V. verstrekte prieuwpen, afbeeldingen, geschrijvingen, tekeningen, modellen, begrotingen, calculatie (software's) plannen e.d. blijven eigendom zonder schriftelijk toestemming mag deze niet worden gedupliceerd



situatie

RENVOOI

Kadastrale gegevens:
gemeente :Albrandswaard
sectie :6393
adres :Nijverheidsweg te Rhoon

oppervlak perceel	2150 m2
oppervlak bebouwd hoofdgebouw	521 m2
oppervlak bebouwd opslag	24 m2

hekwerk 1500 +

vaste parkeerplaatsen
parkeren van 7:00 tot 19:00 uur

flexibel speelterrein
niet parkeren van 9:00 tot 17:00 uur

tallud

gras

grastegels

verharding

Revisie F:
Revisie E:
Revisie D:
Revisie C:
Revisie B:
Revisie A:
Datum: Imh 10-08-2011

Maten in het werk te controleren cq te bepalen

Bouwkundig Teken Adviesbureau
ALBRANDSWAARD
Havandam 3
3161 XB Rhoon
Tel. 010 501 24 87 Fax. 010 501 48 06
www.btaa.nl

Project: JIP&JANNEKE

Onderwerp: Situatie

Opdrachtgever: A. van Houten
Ambachtsstraat 13
Poortugaal

Werknummer: 11003 Layoutnummer: SIT-00

schaal: 1:200 project status: BA A2

De door B.T.A.A.C.V. verstrekte ontwerpen, afbeeldingen, omschrijvingen, tekeningen, modellen, begrotingen, calculatie (schema's) plannen e.d. blijven eigendom zonder schriftelijk toestemming mag deze niet worden gedupliceerd

PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

BESTEMMINGEN

G	Groen
M	Maatschappelijk
T	Tuin
WA	Water

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(br) (op) — brug opslag

BOUWVLAK

bouwvlak

MAATVOERING

7 / 13 — maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

1911 Wouttoon 33 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 6-10-2011
USER Akeur

Gemeente Albrandswaard

Bestemmingsplan

Nijverheidsweg eiland zeven

IDN	NL.IMRO
WERKNR.	103.601.01
SCHAAL	1:500
DATUM	13 okt. 2011
GETEKEND	ak
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\103\601\01\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-10360101-VB-ON02.dwg
BLAD	.1/1

N

KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl