

Staat van wijzigingen – bestemmingsplan “Albrandswaard Noord”

1. ALGEMEEN

Het plan is op ondergeschikte onderdelen aangepast zoals onjuiste verwijzingen, redactionele verbeteringen, spellingsfouten en vergelijkbare aanpassingen van ondergeschikte betekenis. De belangrijkste wijzigingen zijn:

| Paragraaf | Ontwerpbestemmingsplan | Vastgesteld bestemmingsplan |
|-----------|---|---|
| 2.4.6 | <p><i>c. Visie Molendijk</i></p> <p>Op 19 juni 2012 is de “Visie Molendijk” vastgesteld door de gemeenteraad (bijlage 2). Deze visie – waarbij variant Hoogstad van de eigenaren van de gronden als basis geldt - ziet op het kwalitatief verbeteren van de gronden gelegen tussen de Molendijk en de Stationsstraat. De kwaliteitsverbetering ziet ook op het toevoegen van maximaal 28 nieuwe woningen in het gebied en op het maken van een fiets-/wanderverbinding tussen Rhooon Centrum en de recreatieve gronden in Albrandswaard Noord. Omdat aan de Molendijk 30 – 32 al twee vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt en de ruimtelijke procedure daarvoor al is doorlopen (zie ook paragraaf 2.4.4 onder k), zijn nog maar maximaal 26 woningen mogelijk.</p> <p>De visie is in dit bestemmingsplan doorvertaald middels een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone). Dit gebied ligt over het gebied heen, waarna de gronden in een later stadium kunnen worden gewijzigd. Overigens zijn aan deze wijzigingsbevoegdheid regels gebonden, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een beeldkwaliteitplan die voldoet aan de Visie Molendijk. Ook zijn maximale goot- en bouwhoogten en het aantal woningen vastgelegd.</p> | <p><i>c. Visie Molendijk</i></p> <p>Op 19 juni 2012 is de “Visie Molendijk” vastgesteld door de gemeenteraad (bijlage 2). Deze visie – waarbij variant Hoogstad van de eigenaren van de gronden als basis geldt - ziet op het kwalitatief verbeteren van de gronden gelegen tussen de Molendijk en de Stationsstraat. De kwaliteitsverbetering ziet ook op het toevoegen van maximaal 28 nieuwe woningen in het gebied en op het maken van een fiets-/wanderverbinding tussen Rhooon Centrum en de recreatieve gronden in Albrandswaard Noord. Omdat aan de Molendijk 30 – 32 al twee vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt en de ruimtelijke procedure daarvoor al is doorlopen (zie ook paragraaf 2.4.4 onder k), zijn nog maar maximaal 26 woningen mogelijk.</p> <p>De visie is in dit bestemmingsplan doorvertaald middels een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone). Dit gebied ligt over het gebied heen, waarna de gronden in een later stadium kunnen worden gewijzigd. Overigens zijn aan deze wijzigingsbevoegdheid regels gebonden, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een beeldkwaliteitplan die voldoet aan de Visie Molendijk. Ook zijn maximale goot- en bouwhoogten en het aantal woningen vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is reeds opgesteld en als bijlage 8¹ aan deze toelichting toegevoegd.</p> |

¹ HKB stedenbouwkundigen, *Beeldkwaliteitplan “Molendijk Albrandswaard”*, d.d. 16 september 2013

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|---|--------------------|----------------|--|---------|-----|--|-----|--|------------------------------|--------|--------|---|-------------|--------------------|----------------|--|---------|-----|--|-----|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 9.7.2.1 | <table border="1"> <tr> <td>Leidingsnr.</td> <td>PR 10⁶</td> <td>Invloedsgebied</td> </tr> <tr> <td></td> <td>contour</td> <td>(m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Buisleidingenstraat LSNed</td> <td>n.v.t.</td> <td>n.v.t.</td> </tr> </table> | Leidingsnr. | PR 10 ⁶ | Invloedsgebied | | contour | (m) | | (m) | | Buisleidingenstraat LSNed | n.v.t. | n.v.t. | <table border="1"> <tr> <td>Leidingsnr.</td> <td>PR 10⁶</td> <td>Invloedsgebied</td> </tr> <tr> <td></td> <td>contour</td> <td>(m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Buisleidingenstraat LSNed</td> <td>leiding- specifiek</td> <td>leiding- specifiek</td> </tr> </table> | Leidingsnr. | PR 10 ⁶ | Invloedsgebied | | contour | (m) | | (m) | | Buisleidingenstraat LSNed | leiding- specifiek | leiding- specifiek |
| | Leidingsnr. | PR 10 ⁶ | Invloedsgebied | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | contour | (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Buisleidingenstraat LSNed | n.v.t. | n.v.t. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Leidingsnr. | PR 10 ⁶ | Invloedsgebied | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | contour | (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Buisleidingenstraat LSNed | leiding- specifiek | leiding- specifiek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.7.2.3 | <p>9.7.2.3 <i>Risicovolle inrichtingen</i></p> <p>In en om het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle inrichtingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het LPG-tankstation Rijnpoort B.V. aan de Ambachtsstraat 5; - de Bevi inrichting Eurofrigo; - de Bevi inrichting Ziegler B.V.; - de Bevi inrichting Vat Logistics; - de Bevi inrichting LNG tankstation; - de BRZO inrichting Railservice center (Rsc); | <p>9.7.2.3 <i>Risicovolle inrichtingen</i></p> <p>In en om het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle inrichtingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het LPG-tankstation Rijnpoort B.V. aan de Ambachtsstraat 5; - de Bevi inrichting Eurofrigo; - de Bevi inrichting Ziegler B.V.; - de Bevi inrichting Vat Logistics; - de Bevi inrichting LNG tankstation; - de vervoersgebonden inrichting Railservice center (Rsc); | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2. REGELS

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

| Artikel | Ontwerpbestemmingplan | Vastgesteld bestemmingsplan |
|------------|--|---|
| 3.2 | <p>3.2 Bouwregels</p> <p>Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gebouwen, geen kassen zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak; b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' kassen worden gebouwd waarvoor het volgende geldt: <ul style="list-style-type: none"> 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m; 2. de kassen moeten afgedekt worden met een kap, waarbij de dakhelling tenminste 20⁰ en ten hoogste 60⁰ moet bedragen; c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van gebouwen, geen kassen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven; d. bij ieder agrarisch bedrijf één agrarische bedrijfswoning is | <p>3.2 Bouwregels</p> <p>Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gebouwen, geen kassen zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak; b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' kassen worden gebouwd waarvoor het volgende geldt: <ul style="list-style-type: none"> 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m; 2. de kassen moeten afgedekt worden met een kap, waarbij de dakhelling tenminste 20⁰ en ten hoogste 60⁰ moet bedragen; c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van gebouwen, geen kassen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven; d. bij ieder agrarisch bedrijf één |

| | | |
|-------------------|--|--|
| | <p>toegestaan, waarbij de volgende bouwregels gelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³; 2. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 45°. <p>e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, binnen het bouwvlak, niet meer dan 10 m mag bedragen;</p> <p>f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, buiten het bouwvlak, niet meer dan 1,5 m mag bedragen;</p> <p>g. voor zover op deze gronden afwijkende bebouwing aanwezig is mag deze bebouwing worden gehandhaafd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt.</p> | <p><i>agrarische bedrijfswoning is toegestaan, waarbij de volgende bouwregels gelden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³; 2. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 45°. <p>e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, binnen het bouwvlak, niet meer dan 10 m mag bedragen;</p> <p>f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, buiten het bouwvlak, niet meer dan 1,5 m mag bedragen;</p> <p>voor zover op deze gronden afwijkende bebouwing aanwezig is mag deze bebouwing worden gehandhaafd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt.</p> |
| <p>6.1</p> | <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>g. goederendistributiecentra, met bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Distripark Albrandswaard Eemhaven, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, of met bedrijfsactiviteiten die niet in de genoemde milieucategorieën voorkomen maar naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geluidszoneringplichtige inrichtingen; 2. detailhandel, behoudens productiegebonden detailhandel; 3. zelfstandige kantoren; 4. containerreparatie- en containeronderhoudsbedrijven; 5. opslagbedrijven van lege containers voor zover dit een zelfstandige bedrijfsactiviteit of een substantiële nevenactiviteit van een bedrijf vormt; <p>h. bij de onder a genoemde functie behorende kantoren;</p> <p>i. bij de onder a genoemde functie</p> | <p>6.1 Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. goederendistributiecentra, met bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Distripark Albrandswaard Eemhaven, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, of met bedrijfsactiviteiten die niet in de genoemde milieucategorieën voorkomen maar naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geluidszoneringplichtige inrichtingen; 2. detailhandel, behoudens productiegebonden detailhandel; 3. zelfstandige kantoren; 4. containerreparatie- en containeronderhoudsbedrijven; 5. opslagbedrijven van lege containers voor zover dit een zelfstandige bedrijfsactiviteit of een substantiële nevenactiviteit van een bedrijf vormt; 6. nieuwe kwetsbare objecten; <p>b. bij de onder a genoemde functie behorende kantoren;</p> |

| | | |
|-------------|---|--|
| | <p>behorende parkeervoorzieningen;</p> <p>j. bij de onder a genoemde functie behorende horeca-activiteiten uit categorie 2, 3 of 4 zoals genoemd in lid 1.45;</p> <p>k. erven, groenvoorzieningen en water.</p> | <p>c. bij de onder a genoemde functie behorende parkeervoorzieningen;</p> <p>d. bij de onder a genoemde functie behorende horeca-activiteiten uit categorie 2, 3 of 4 zoals genoemd in lid 1.45;</p> <p>e. erven, groenvoorzieningen en water.</p> |
| 17.2 | <p>17.2 Bouwregels</p> <p>Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:</p> <p>a. dat de inhoud van een nutsvoorziening niet meer bedraagt dan 100 m³;</p> <p>b. voor het overige uitsluitend overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.</p> | <p>17.2 Bouwregels</p> <p>Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:</p> <p>a. dat de inhoud van een nutsvoorziening niet meer bedraagt dan 100 m³;</p> <p>b. voor het overige uitsluitend overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.</p> <p>c. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een weegbrug worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 150 m³;</p> |
| 21.3 | <p>21.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.2 voor:</p> <p>a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy) 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m; 5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m. <p>b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de | <p>21.3 Afwijken van de bouwregels</p> <p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.2 voor:</p> <p>a. de maximum goothoogte mag worden verhoogd tot 5 meter, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; 2. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy) 3. in het buitengebied aan wordt gesloten op het gestelde in het beeldkwaliteitplan "Albrandswaard Noord", zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting. <p>b. de maximum bouwhoogte mag worden verhoogd tot 10 meter, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; 2. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy) |

| | | |
|-------------|---|---|
| | <p>bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;</p> <p>2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;</p> <p>3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy).</p> | <p>3. in het buitengebied aan wordt gesloten op het gestelde in het beeldkwaliteitplan "Albrandswaard Noord", zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.</p> <p>c. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofgebouw; 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy) 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m; 5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m. <p>d. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw; 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; |
| 37.1 | <p>37.1 veiligheidszone - bevi</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen; c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. | <p>37.1 veiligheidszone - bevi</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen; c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder en de VRR. |
| 37.2 | <p>37.2 veiligheidszone - leiding</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; | <p>37.2 veiligheidszone - leiding</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; |

| | | |
|-------------|--|---|
| | <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder en/of de beheerder van de buisleidingenstraat.</p> | <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder en/of de VRR en/of de beheerder van de buisleidingenstraat.</p> |
| 37.3 | <p>37.3 veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding</p> <p>Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' geldt dat:</p> <p>a. geen gevoelige objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.</p> | <p>37.3 veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding</p> <p>Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' geldt dat:</p> <p>a. geen gevoelige objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en de VRR.</p> |
| 37.4 | <p>37.4 veiligheidszone - lpg</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:</p> <p>a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.</p> | <p>37.4 veiligheidszone - lpg</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:</p> <p>a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen;</p> <p>c. alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder en de VRR.</p> |
| 37.5 | <p>37.5 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen</p> <p>Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat:</p> | <p>37.5 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen</p> <p>Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat:</p> |

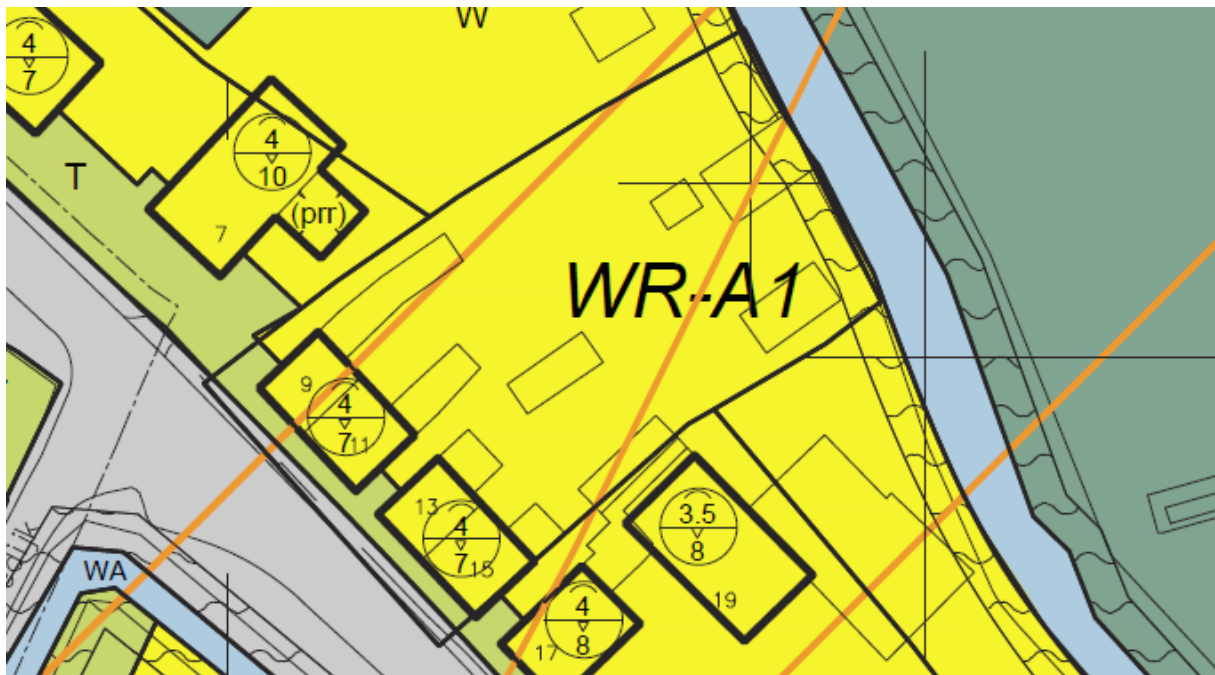
| | | |
|------|---|---|
| | <p>a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeesters en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van beperkt kwetsbare en kwetsbare bestemmingen binnen een zone 2 m uit de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. uit onderzoek is gebleken dat dit uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel kan worden geacht; 2. vooraf advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat; 3. een verantwoording groepsrisico heeft plaatsgevonden. | <p>a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;</p> <p>b. burgemeesters en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van beperkt kwetsbare en kwetsbare bestemmingen binnen een zone 2 m uit de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. uit onderzoek is gebleken dat dit uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel kan worden geacht; 2. vooraf advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat en de VRR; 3. een verantwoording groepsrisico heeft plaatsgevonden. |
| 39.3 | - | <p>39.2 Wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2</p> <p>Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2' een veiligheidscontour opnemen, onder voorwaarden dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. wordt voldaan aan artikel 14 van het Bevi; b. 'veiligheidszone – bevi' komt te vervallen; c. kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits de continuïteit van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten; |

3. VERBEELDING

De planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal gewijzigd worden zoals aangegeven op de volgende wijzigingskaarten.

1. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter plaatse van Dorpsdijk 9,11, 13 en 15 komt te vervallen. In de plaats daarvan worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen, in aansluiting op de archeologische waarden in de omgeving.

Ontwerp

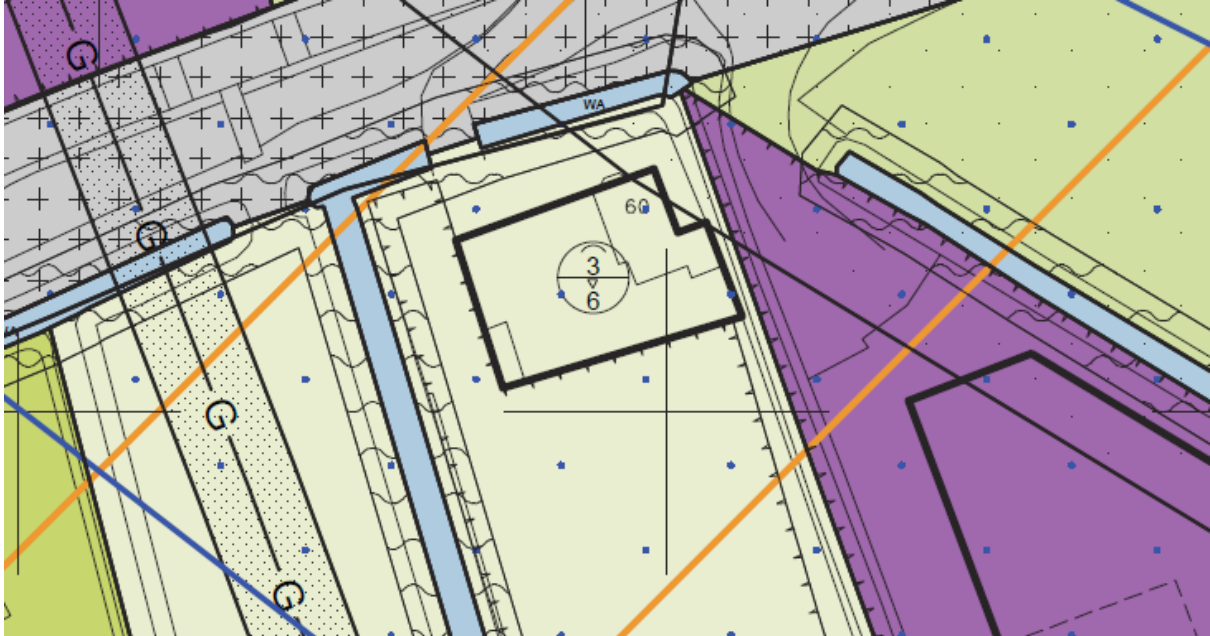


Vaststelling

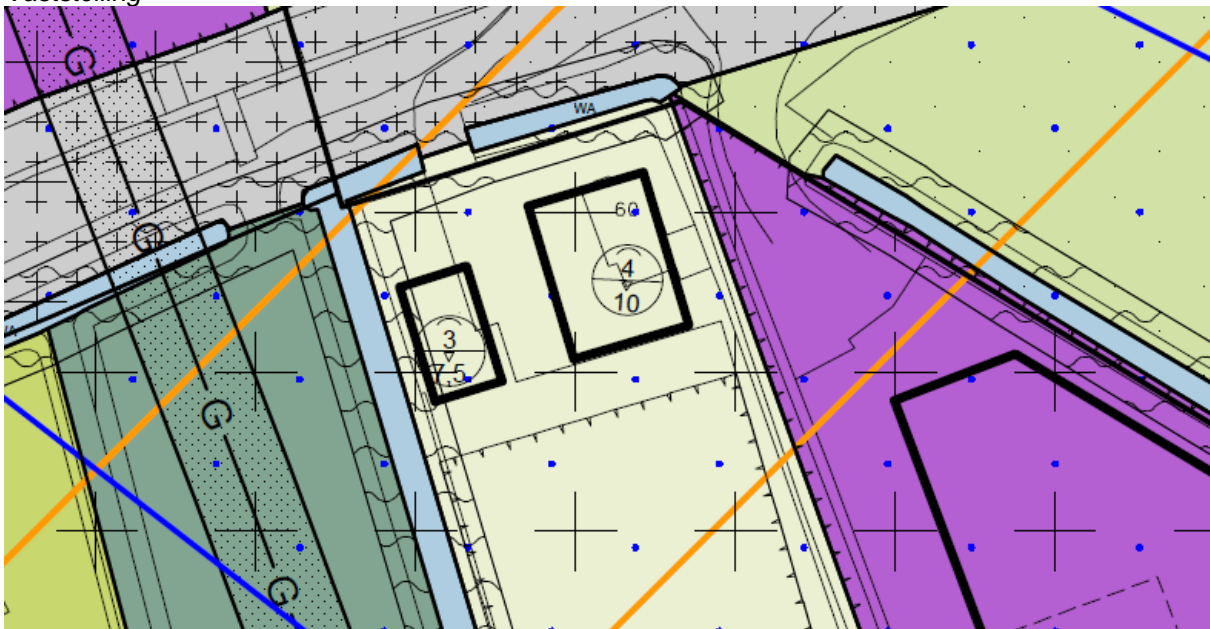


2. Ter plaatse van de Slot Valkensteinsedijk 60 wordt het bouwvlak beperkt tot 16 meter bij 12 meter. Een maximum goothoogte van 4 meter wordt opgenomen en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast wordt ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de westzijde van het perceel een bouwvlak van 12 meter bij 7 meter opgenomen. Een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 7,5 meter wordt opgenomen in het westelijke bouwvlak. De aanduiding 'glastuinbouw' wordt beperkt tot 6 meter achter het bouwvlak van de bestaande woning.

Ontwerp

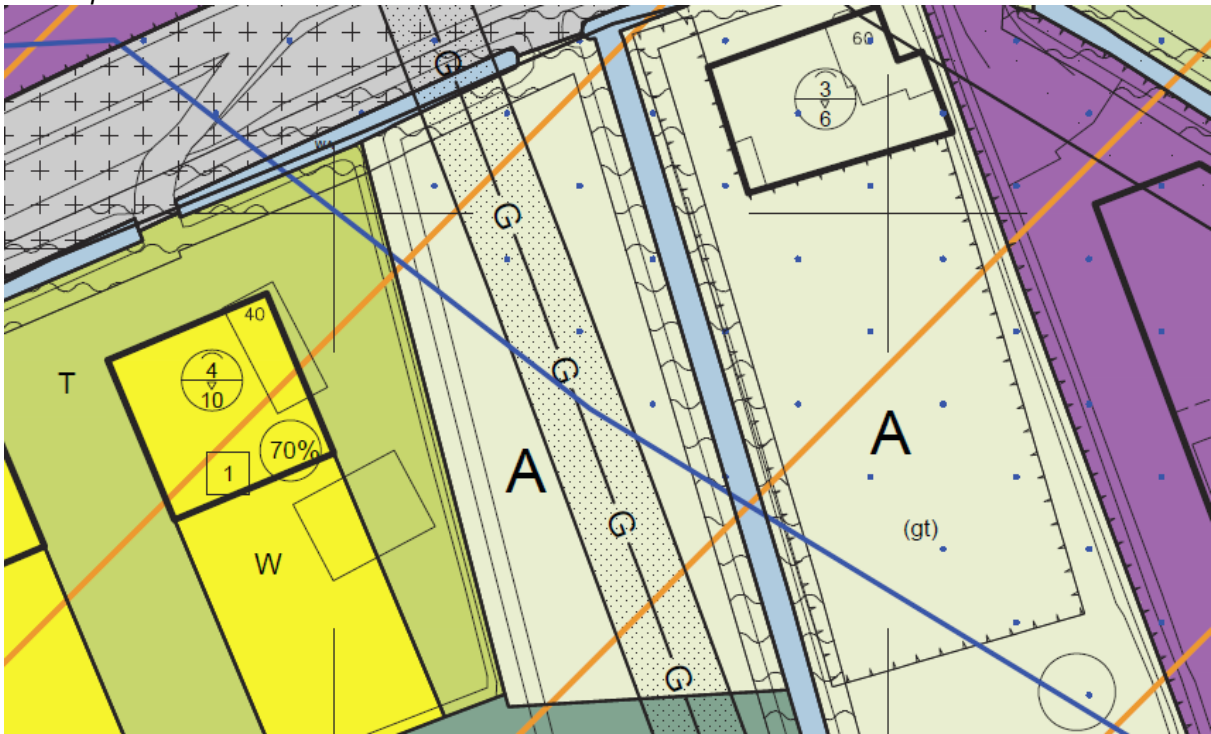


Vaststelling

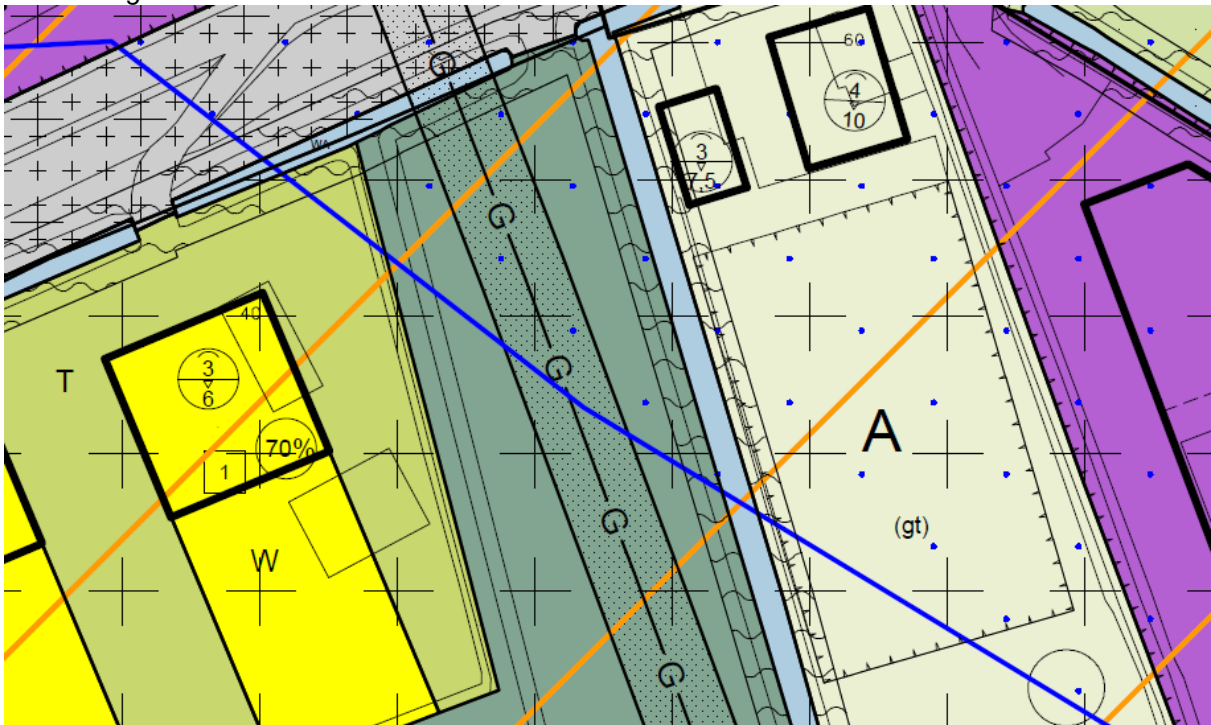


3. De gronden ten westen van de Slot Valkensteinsedijk 60, die nu zijn bestemd als 'Agrarisch', worden gewijzigd naar 'Natuur – Bosgebied', in overeenstemming met de vigerende regeling.

Ontwerp

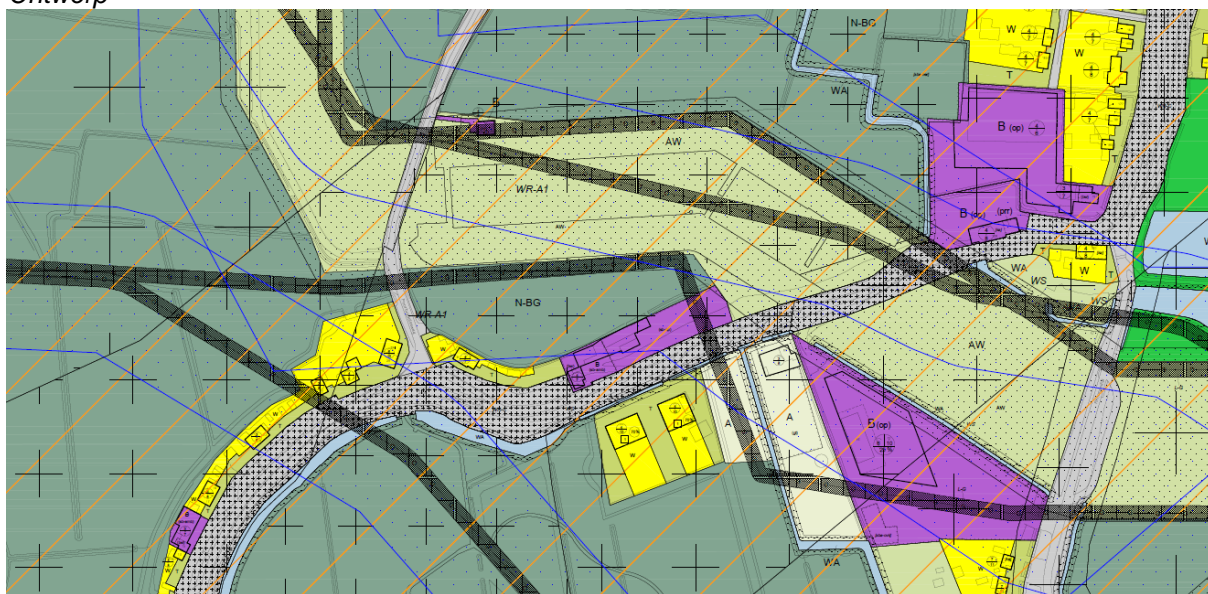


Vaststelling

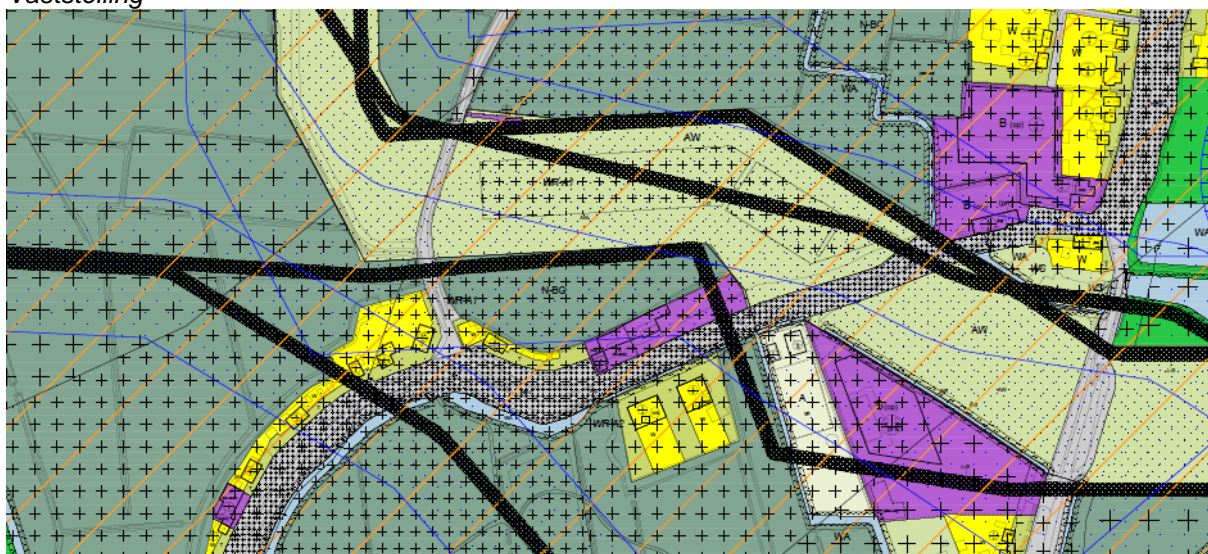


4. Ter plaatse van de buisleidingenstraat wordt, met uitzondering van een deel van het Valkensteinsche Blok, de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie verwijderd.

Ontwerp

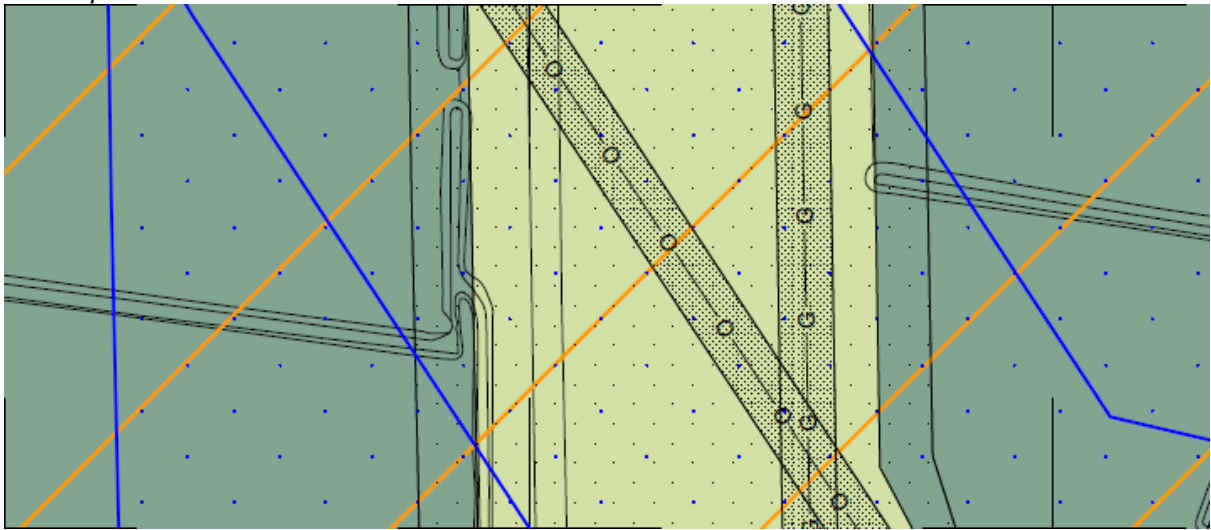


Vaststelling

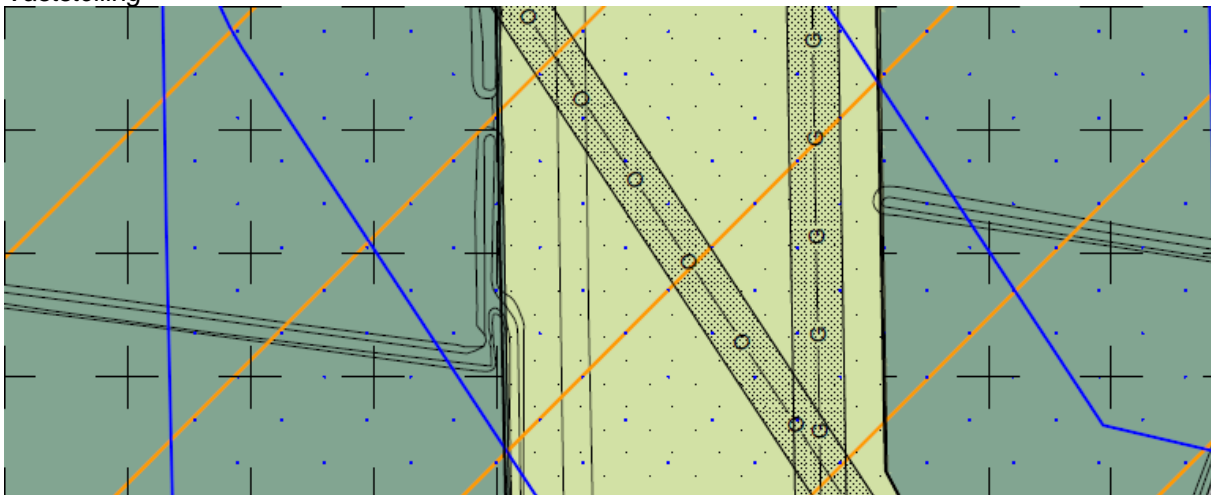


5. De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' wordt aan weerszijden met 10 meter beperkt.

Ontwerp



Vaststelling

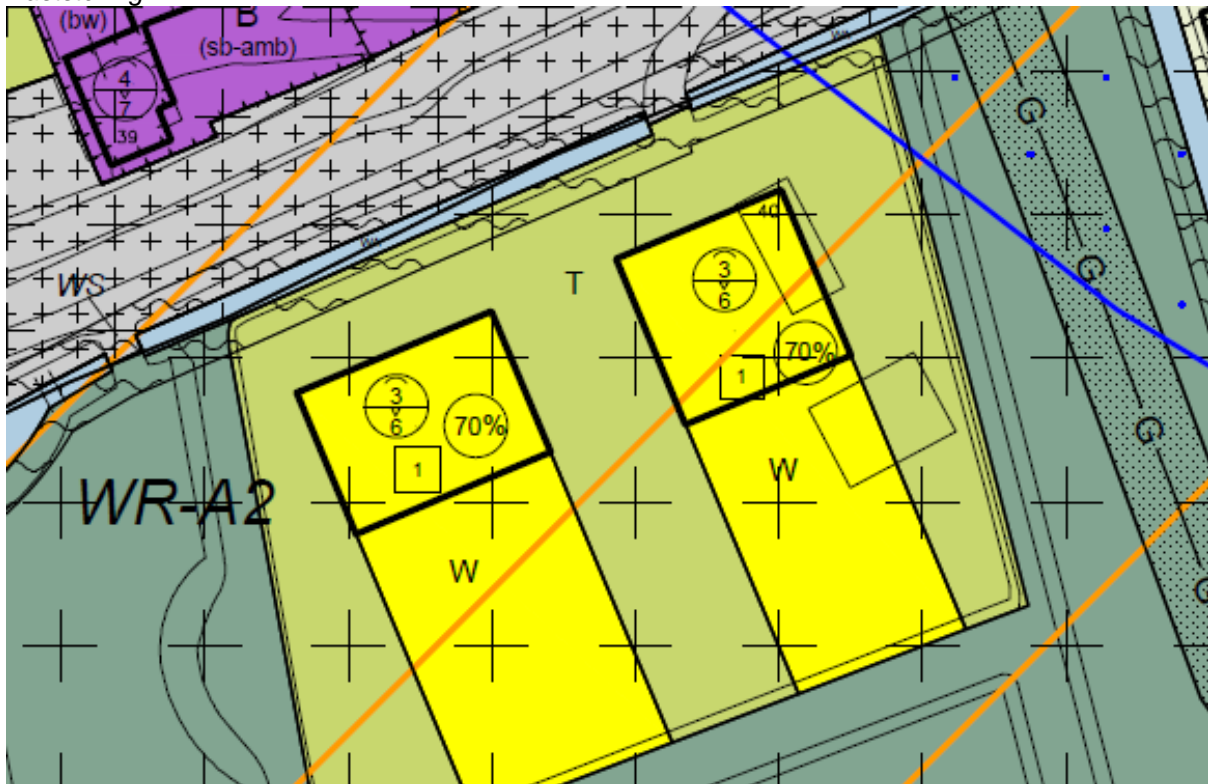


6. Zowel de goot- als de bouwhoogten van de bouwvlakken aan de Slot Valkensteinsedijk 40 worden aangepast. De eerder opgenomen goothoogte van 4 meter wordt beperkt naar 3 meter en de eerder opgenomen bouwhoogte van 10 meter wordt beperkt naar 6 meter.

Ontwerp



Vaststelling

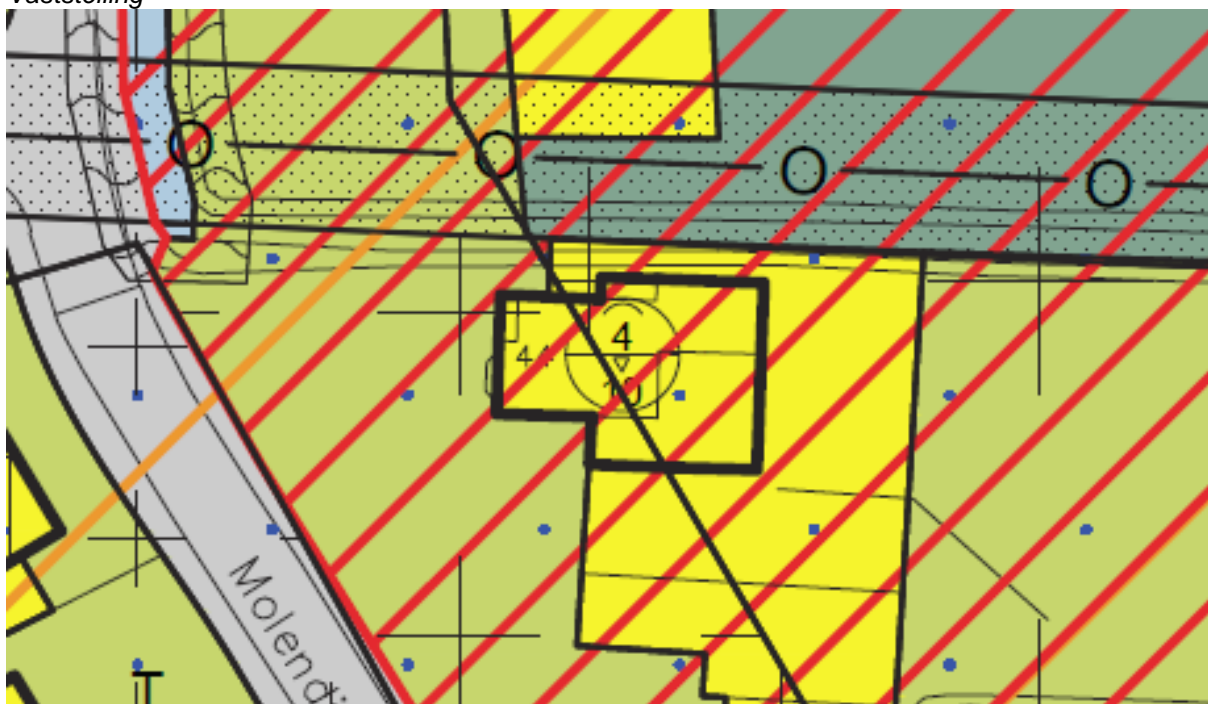


7. Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de Molendijk 44 aangepast. Het bouwvlak wordt verruimd.

Ontwerp



Vaststelling

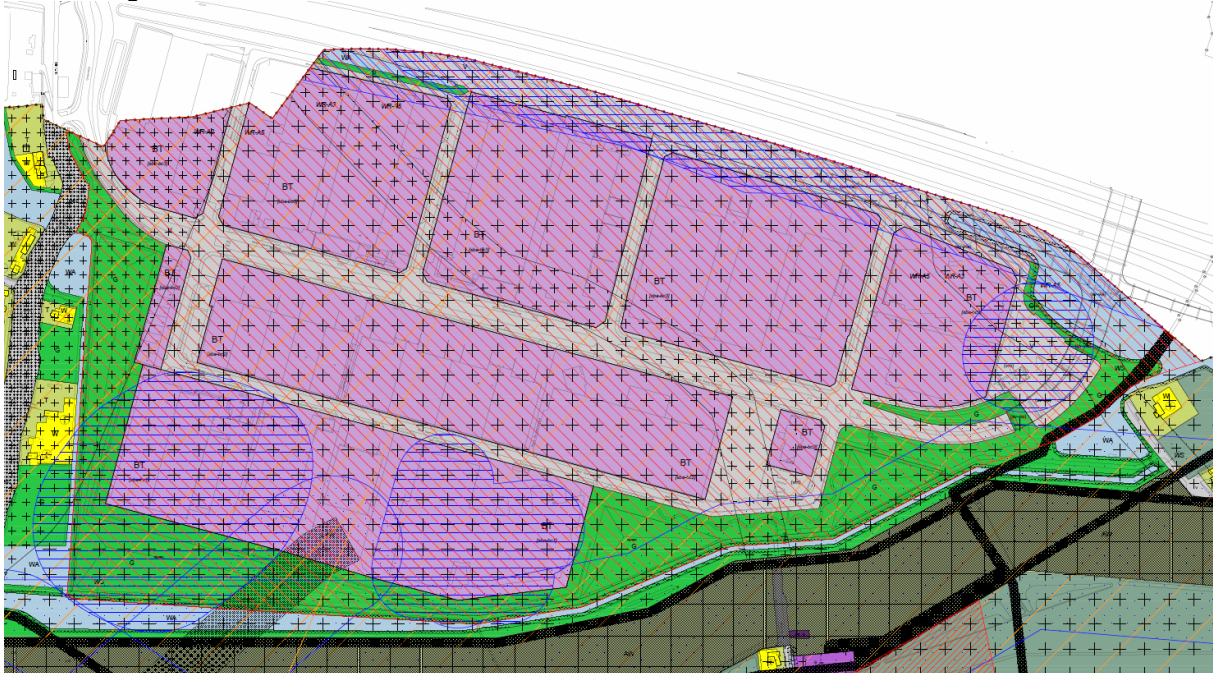


8. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het bedrijventerrein 'Distripark Eemhaven Albrandswaard' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: 'Wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid 2'

Ontwerp



Vaststelling



Bijlage 1 - Conclusie overleggen Pieter Klobbaertlaan

Inleiding

Op woensdag 11 maart 2015 spraken een afvaardiging van de bewoners van de Pieter Klobbaertlaan, initiatiefnemer AKM en de gemeente Albrandswaard met elkaar over een voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de Pieter Klobbaertlaan. De eerdere contacten waren al samengevat in een tien punten plan. Onderstaand leggen we de uitkomst van de overleggen op deze tien punten vast.

1. Van kavel 2a de kans op woonbebouwing wegnemen

Dit hangt samen met het bestemmingsplan en grondeigendom/ privaats rechtelijk.

- Bestemmingsplan: woonbebouwing op kavel 2a was al niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan.
- Grondeigendom/ privaats rechtelijk: de grond van kavel 2a is in eigendom bij de ontwikkelaar. De grond wordt echter verkocht aan twee aanwonenden. Zij nemen de grond als tuin in gebruik. De grondverkoop wordt geregeld in een koopcontract met uitgestelde betaling voor eind 2015. Voor dit moment wordt een brief opgesteld en ondertekend door koper en verkoper met de voorgaande intentie. Dat geeft voor de omwonenden voldoende borging om zekerheid te krijgen dat kavel 2a onbebouwd blijft. AKM gaat voor deze brief zorgen.

2. Parkeerdruk en verkeersveiligheid

Voorstel van omwonenden

De aanwonenden ervaren parkeer- en verkeerstechnische druk. De Pieter Klobbaertlaan is een smalle straat waar met de toename van het aantal woningen, meer gebruikers en verkeer komt. Maar ook meer spelende kinderen op straat omdat er geen andere speelplek is in de openbare ruimte. Er is immers geen stoep. De weg is doodlopend en het keren van verkeer op het einde van de Pieter Klobbaertlaan is haalbaar maar het houdt niet over door de smalle straat. Gezien deze situatie vragen de bewoners de gemeente een verkeersbesluit voor te leggen aan het college voor een bord "verboden voor motorvoertuigen" en een onderbord "uitgezonderd bestemmingsverkeer". Dit net als de nabijgelegen Hoogvlietse kerkweg. De bewoners weten dat dit niet handhaafbaar is maar vinden de preventieve werking van het bord voldoende.

Gemeentelijke afweging

Gemeentelijk hebben we dit punt opnieuw onder de loep genomen en de aanvullende informatie van de bewoners meegenomen in een afweging. Als gemeente stellen we enkele alternatieven voor ten opzichte van een bord "verboden voor motorvoertuigen" en een onderbord "uitgezonderd bestemmingsverkeer". De afweging hiertoe lichten we kort toe.

- - Een verbodsbord uitgezonderd bestemmingsverkeer is inderdaad aanwezig op de nabij gelegen Hoogvlietse Kerkweg. Dit bord is vrij lang geleden al geplaatst, vermoedelijk omdat er sluijverkeer kon ontstaan van de Zwaardijk naar bedrijventerrein Tussenwater. Die verbinding is echter omgezet in een fietspad. Het voornemen is om van de Hoogvlietse Kerkweg een fietsstraat te maken zonder het huidige verbodsbord.
- - Als gemeente willen we consistente keuzes maken. Keuzes die niet alleen voor één straat gelden maar die ook bruikbaar zijn voor een wijk of gemeente. Vertaald naar de wijk, zou een verbodsbord uitgezonderd bestemmingsverkeer bijvoorbeeld ook op de Pieter Cornelis Vermaat laan moeten komen. Dit leidt tot over regulatie en een onwenselijke precedentwerking van een ook nog eens niet handhaafbare situatie.
- Voor een gemeentelijk verkeersbesluit vraagt de gemeente advies aan de politie. Deze zal negatief adviseren op een verbod uitgezonderd bestemmingsverkeer omdat dit niet handhaafbaar is.

- De voorgaande punten leiden tot een afwijzing van het voorstel van de bewoners en een alternatief voorstel vanuit de gemeente.

Gemeentelijk alternatief voorstel

Het doel van het bord bij de Pieter Klobbaertlaan is het opwerpen van een drempel om de Pieter Klobbaertlaan in te rijden. Dit doel kun je ook bereiken door bij de entree van de straat bebording te plaatsen met:

- 30 km zone
- Parkeerverbod buiten de (aan te brengen) parkeervakken
- Bij de asfalt renovatie verkeer remmende maatregelen aan te brengen zoals drempels of een plateau
- Twee zuilen die de entree van de straat een meer besloten karakter geven, dit als onderdeel vanuit punt 10.
- Qua parkeervoorzieningen voldoet de Pieter Klobbaertlaan ruim aan de landelijke CROW parkeernorm en de nog hogere gemeentelijke norm. Het opheffen van openbare parkeerplaatsen is voor de gemeente daarom zeker bespreekbaar. Daarmee neemt de reden om de Pieter Klobbaertlaan in te rijden af voor niet aanwonenden.

3. Kavel 8

De bewoners geven aan dat splitsing van kavel 8 in twee kleinere kavels is akkoord mits het beeldkwaliteitsplan voor iedere woning een maximum volume van 700 m³ opneemt. Dit om te massale bebouwing te voorkomen. De gemeente zal dit opnemen in het beeld kwaliteitsplan.

4. Beeldkwaliteit

Borging

De gemeente stelt een stedenbouwkundig toetsingskader op voor de nieuw te bouwen woningen. Dit toetsingskader bestaat naast het bestemmingsplan en geeft aan wat stedenbouwkundig passend is voor de Pieter Klobbaertlaan. Het toetsingskader wordt samen met de gemeentelijk stedenbouwkundige door welstand vastgesteld. Het college zal het definitieve beeldkwaliteitsplan bevestigen met een brief naar AKM waarvan de bewoners een afschrift krijgen. Het beeldkwaliteitsplan gebruikt de gemeente om iedere afzonderlijke bouwaanvraag stedenbouwkundig aan te toetsen. Daarnaast vormt het een toetsingskader voor welstand.

Kleur en stijl

Het vijftig tinten rood principe vormt het uitgangspunt. De steenkleur van de Pieter Klobbaertlaan 2 is vergund maar nieuwe woningen zullen roder en donkerder moeten zijn dan deze steenkleur.

De architectuurstijl ligt niet vast op de jaren '30 stijl maar te sterke afwijking is ook niet acceptabel. Ieder ontwerp zal door welstand getoetst worden aan het stedenbouwkundig toetsingskader. In de referentiebeelden van het toetsingskader komen geen woningen met kenmerken van boerderettes of woningen waarbij de kap onderbroken wordt door zeer zware verticale elementen. Welstand heeft voor nu wel de volgende input aan de basis van het toetsingskader gegeven:

- Dakvorm door middel van een kap
- Dakhelling tussen de 30 en 60 graden
- Goot minimaal op 3 meter voor de ruimtelijke beleving
- Verwantschap in kleur en materiaal binnen de buurt
- Schoon metselwerk dat eerder donkerder dan licht is vanuit het 50 tinten rood principe
- Lichte elementen zoals wit dienen alleen voor belijning en aftimmering

Bij dit alles willen we als gemeente aangeven dat het welstand vrij staat binnen de kaders haar eigen afwijking te maken.

5. Slotenonderhoud

De kaarten met verantwoordelijke eigenaren voor het slotenonderhoud (maar ook voor de andere openbare ruimte) waren wat klein. In de bijlage volgen deze kaarten nogmaals maar dan groter.

6. Beukenhaag

Beukenhagen geven eenheid aan de straat. AKM gaat deze op alle perceelsgrenzen aanplanten op eigen kosten. AKM geeft aan dat er in de koopovereenkomst van toekomstige bewoners een bepaling komt over het in stand houden van een beukenhaag tussen en voor de percelen tot de voorgevel rooilijn. Voor de overige perceelsgrenzen achter de voorgevelrooilijn, komt in de koopovereenkomst een voorkeur voor het in stand houden van deze beukenhagen.

7. Verharding

Om de kwaliteit van de toplaag van het asfalt op de Pieter Klobbaertlaan vast te stellen voert de gemeente rond de week van 25 maart een inspectie uit door een gespecialiseerd bureau. Zij stellen de staat van het asfalt vast en wanneer de straat vernieuwd moet worden volgens het reguliere onderhoudsniveau. Zaken als bijvoorbeeld vorstschade komen daarmee voor rekening van de gemeente. Het bouwverkeer op de Pieter Klobbaertlaan kan ook schade geven aan het asfalt. Om die reden vervangt de gemeente de toplaag pas wanneer het grootste deel van de bouwwerkzaamheden afgerond zijn. Dit om te voorkomen dat er tussentijds opnieuw schade ontstaat aan de toplaag. Wanneer het bouwverkeer tussentijds aantoonbare schade aan de weg gemaakt heeft, dan zal de initiatiefnemer moeten meebetalen aan de asfalt renovatie. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat de bouwwerkzaamheden tot onnodig zware schade leidt met de daarmee samenhangende extra kosten. De bermen zullen sowieso hersteld worden door de ontwikkelaar. Zie tevens punt 10.

8. Straatverlichting in jaren '30 stijl

AKM geeft aan met een voorstel voor verlichting te komen. De gemeente geeft aan de verlichting te toetsen en bij akkoord over te nemen in hun beheer.

9. Tijdelijke parkeervoorziening

AKM geeft aan een tijdelijke parkeervoorziening aan te leggen op het toekomstige nieuwe parkeerpleintje.

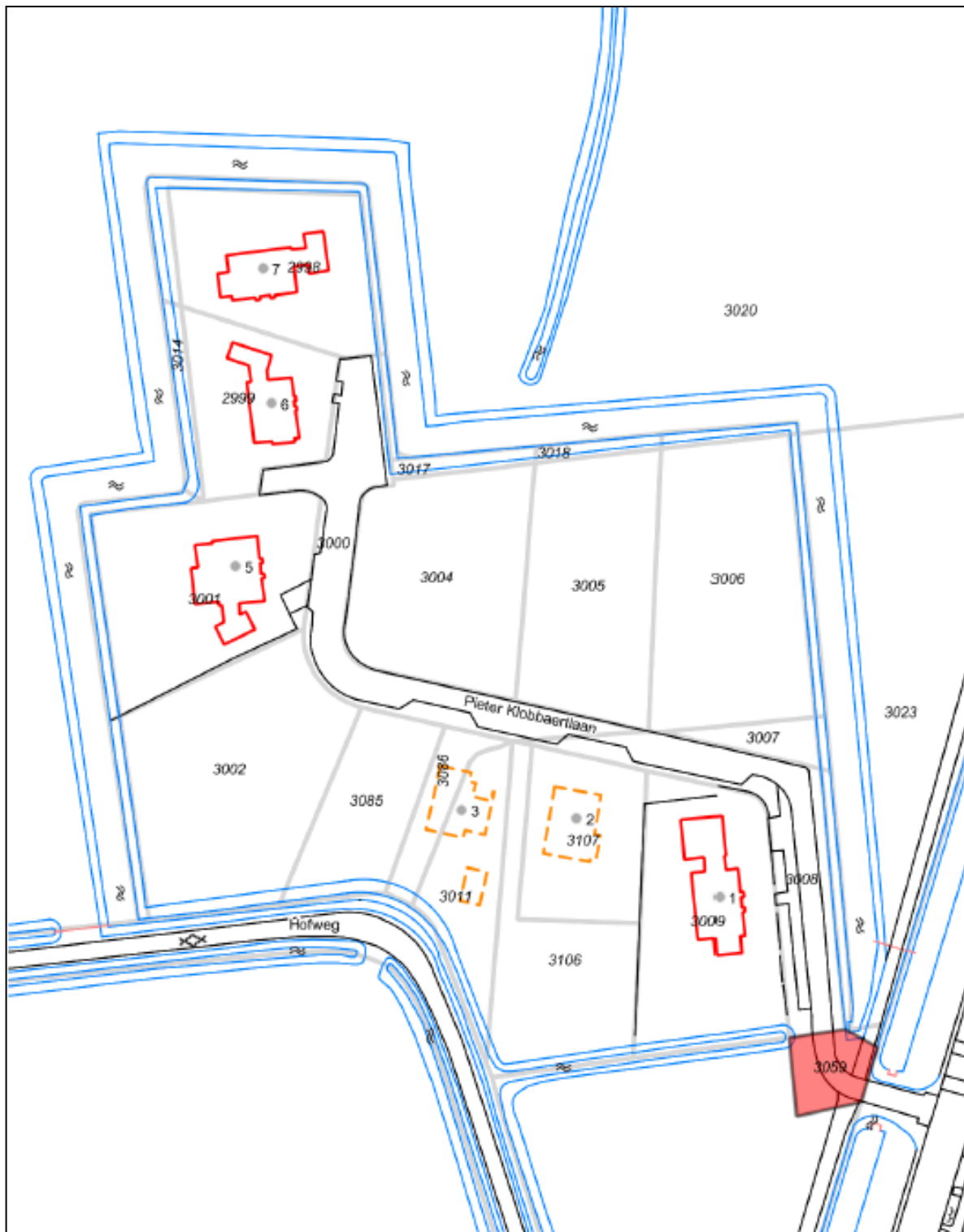
10. Planschade

De bewoners gaan het gesprek aan over individuele planschade. De gemeente geeft aan dat dit punt bij de ontwikkelaar ligt maar dat zij het liefst compensatie in de openbare ruimte ziet die ten goede komt aan de wijk. Na overleg geeft AKM aan de openbare parkeervakken en inritten aan de zuid- en westzijde van de Pieter Klobbaertlaan te vervangen door gebakken klinkers. Ook plaatst AKM aan beide zijden van de entree van de Pieter Klobbaertlaan een zuil. Om als gemeente het onderhoud van de nieuw verharde parkeerplaatsen en de zuilen over te kunnen nemen, moet van beide elementen wil de gemeente vooraf het plan hiervoor goedkeuren. Dit om onnodige kosten bij het onderhoud te voorkomen.

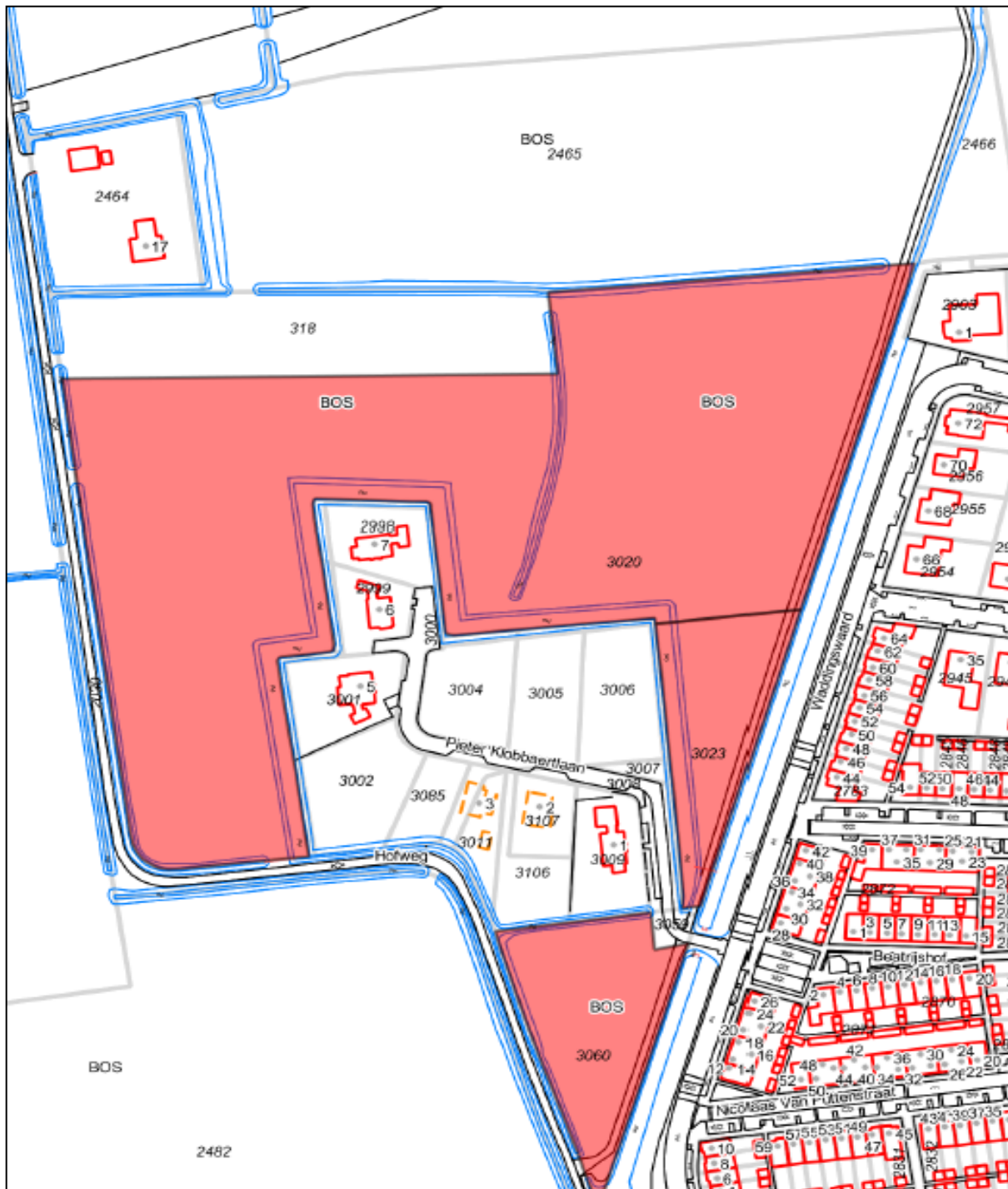
Hiermee zijn de thema's planschade en bestemmingsplan zienswijzen komen te vervallen en kunnen de individuele bouwplannen doorgang vinden mits deze passen binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig toetsingskader. Dit definitieve toetsingskader laat de gemeente voor bestuurlijke vaststelling zien aan de omwonenden.

Bijlagen

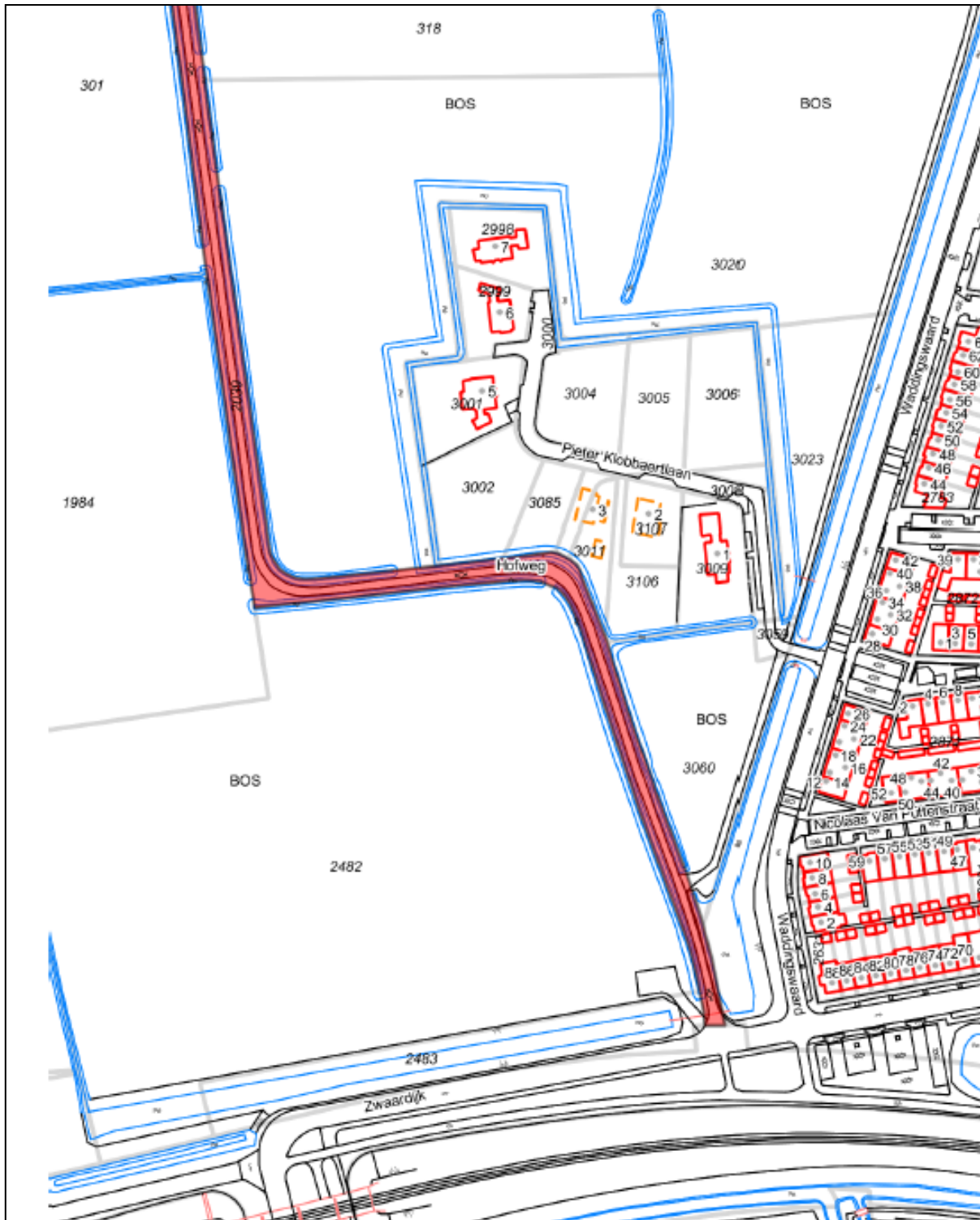
1.1 Eigendom gemeente en Staatsbosbeheer



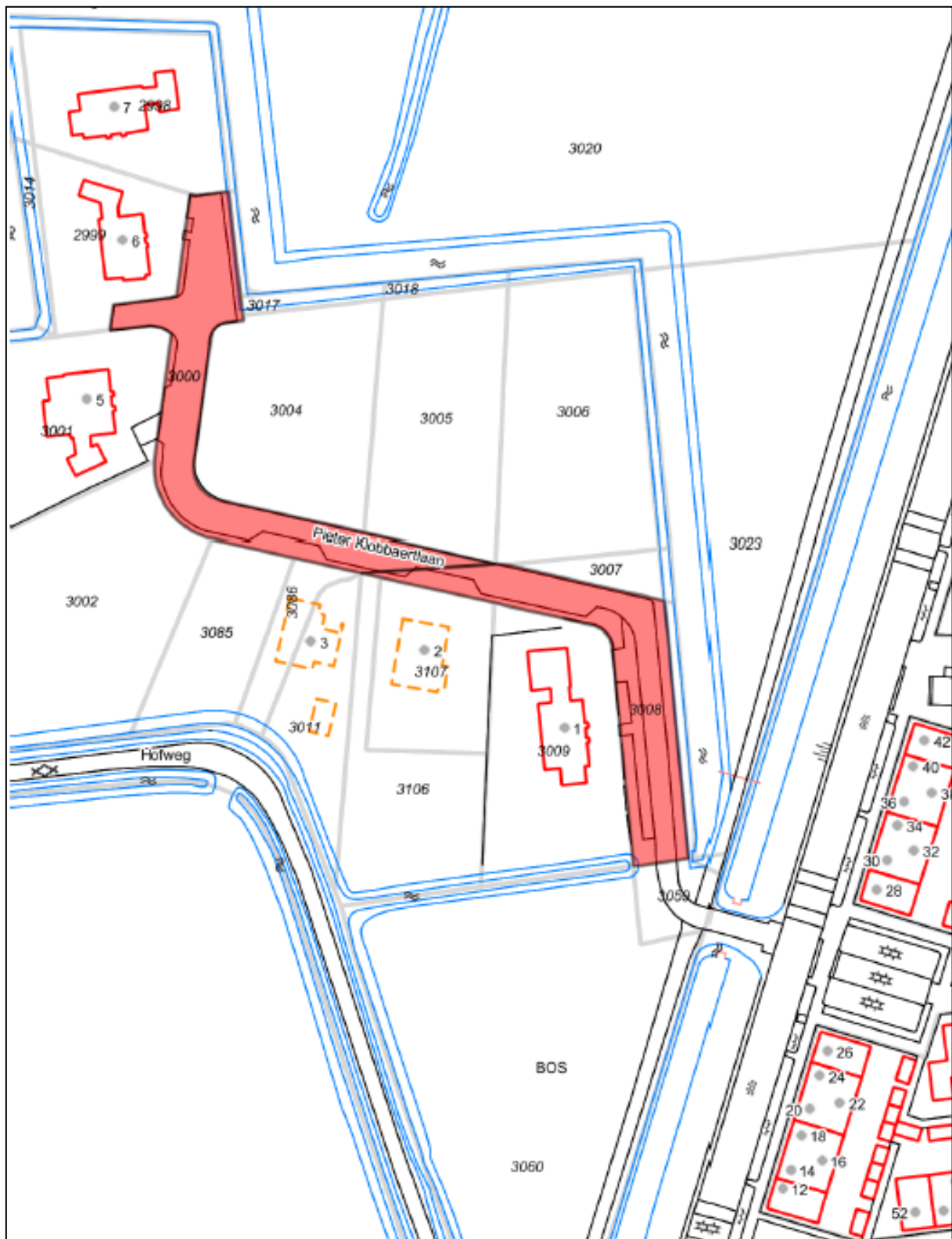
1.2 Eigendom Staatbosbeheer



1.3 Eigendom Waterschap Hollandse Delta



1.4 Eigendom gemeente Albrandswaard



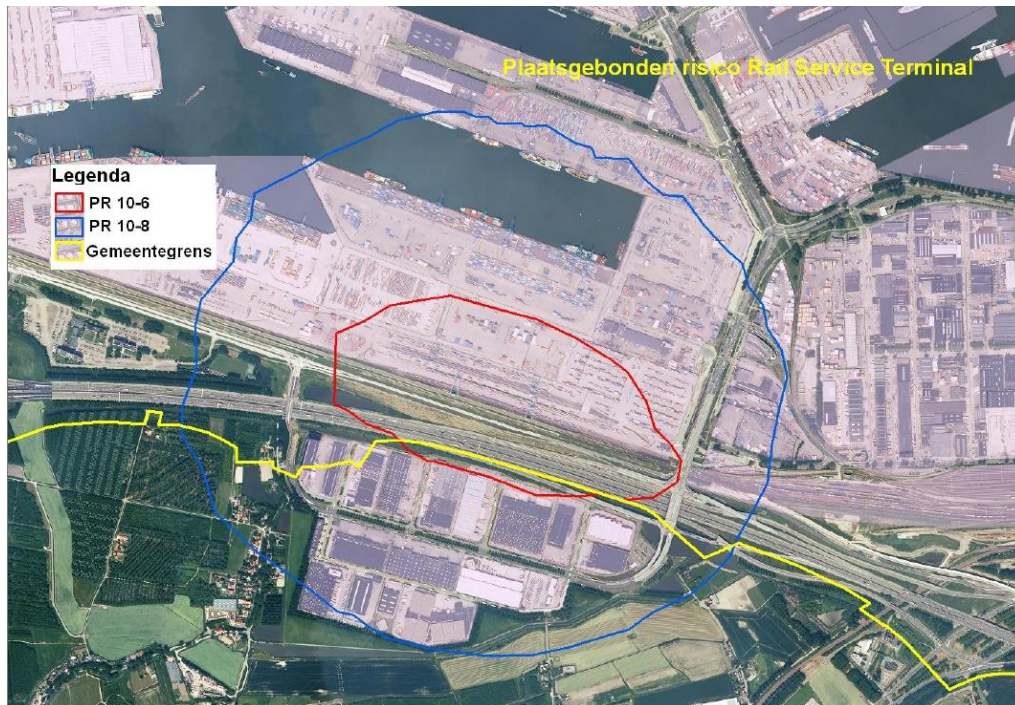
Bijlage 2 - memo "aanvulling Toelichting Externe Veiligheid" paragraaf 9.7. sub Rail Service Center"

Inleiding

Naar aanleiding van de hetgeen RSC in haar zienswijze naar voren heeft gebracht en de gesprekken die zijn gevoerd tussen RSC, gemeente Albrandswaard, gemeente Rotterdam, DCMR en het havenbedrijf (HBR) is er behoefte om de toelichting met het volgende aan te vullen.

Bevi voor RSC

Het RSC veroorzaakt met haar activiteiten op grond van haar huidige milieuvergunning een plaatsgebonden risicocontour die grenst tegen de bedrijfsbebouwing van distripark Albrandswaard langs de A15. In het kader van de –nog niet formeel vastgestelde maar wel op stapel zijnde- nieuwe rekenmethode voor stuwadoorsbedrijven in het kader van de BEVi zal – ook wanneer de activiteiten van RSC niet veranderen en hetzelfde blijven- de risicocontour van RSC verlegd en verruimd worden. In dat geval is berekend dat de indicatieve risicocontour van RSC over de A15 , ter hoogte van het midden van het distripark en dus significant over het grondgebied van de gemeente Albrandswaard komt te liggen.



Kaartje bestaande situatie plaatsgebonden risicocontour RSC (rood)



Kaartje indicatieve situatie plaatsgebonden risicocontour RSC bij toepassing van de nieuwe concept rekenmethodiek

De oplossing voor het knelpunt van RSC ligt in een veiligheidscontour

Voor het aspect externe veiligheid bestaat bij bedrijventerreinen die bestemd zijn voor risico veroorzakende bedrijven behoefte aan meer gebiedsgericht (en minder projectgericht) beheer. Het huidige wettelijke instrumentarium op grond van het Bevi maakt dit mogelijk met het instrument van de (gebiedsgebonden) veiligheidscontour. Dat instrument houdt in dat bij ontwikkelingen bij risico veroorzakende bedrijven, het plaatsgebonden risico alleen op de veiligheidscontour rond het plangebied wordt getoetst. Activiteiten binnen deze contour worden dan onderling niet meer getoetst. De rechtvaardiging van deze systematiek ligt in het feit dat binnen een veiligheidscontour alleen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn, voor zover die functioneel gebonden zijn aan het gebied of de daarin gelegen risico veroorzakende bedrijven. Dit systeem garandeert dat het plaatsgebonden risico buiten de veiligheidscontour niet toeneemt, terwijl de vestiging en uitbreiding van risico veroorzakende bedrijven niet wordt belemmerd door functioneel gebonden kwetsbare functies binnen de contour.

Hoe te komen tot een veiligheidscontour

In het kader van het vaststellen van een veiligheidscontour heeft de gemeente Albrandswaard overleg gevoerd met DCMR, de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam. Tijdens deze gesprekken is naar voren gekomen dat het vaststellen van een Veiligheidscontour een gezamenlijke aangelegenheid is. Het plangebied voor de beoogde Veiligheidscontour omvat het distripark Albrandswaard, de Eemhaven en een deel van de Waalhaven. In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan Waal-Eemhaven is de verwachting dat de Veiligheidscontour eind 2016 vastgesteld kan worden. Het belangrijkste ingrediënt voor die vaststelling zijn bestemmingsplannen met een omschrijving van de functionele binding, zo geeft het BEVI aan.

Functionele binding

Het begrip functionele binding (als bedoeld in artikel 14 van het Bevi) is niet eenduidig gedefinieerd in het Bevi. Het wordt alleen omschreven in de toelichting op het artikel waaruit blijkt dat het begrip 'restrictief' moet worden toegepast. Het moet gaan om inrichtingen die een functionele binding hebben met het gebied of de Bevi-inrichtingen in het gebied, zoals een douanekantoor op een haventerrein of een verblijfsgebouw voor de werknemers van het gebied. In dit bestemmingsplan is dit op verschillende manieren geborgd.

De eerste verzekering dat alleen functioneel gebonden objecten zijn toegelaten, ligt besloten in het artikel (artikel 6) dat voor het hele distripark van toepassing is. Het distripark is bestemd voor goederendistributiecentra. In de begripsbepalingen van de planregels is dit nader gedefinieerd. Het betreft onder andere het verwerken en bewerken van goederen als ook de opslag en expeditie/distributie. Hieruit blijkt ook de functionele binding met de bedrijvigheid in het Waal-Eemhavengebied.

Zoals ook blijkt uit paragraaf 2.5.2 en artikel 6 zijn verder alleen functies toegestaan, zoals horeca en kantoren, die behoren bij de goederendistributiecentra. De bestemming voorziet uitsluitend in bedrijvigheid die naar zijn aard past bij het karakter van het gebied, één van de leidende criteria om te beoordelen of er van functionele binding sprake is.

De tweede verzekering op dit punt wordt geboden door de planregel in artikel 6 om nieuwe kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een wat groter kantoorgebouw) niet toe te staan. Op het moment dat de Veiligheidscontour is vastgesteld is het mogelijk om kwetsbare objecten toe te staan mits er sprake is van functionele binding. Dit kan door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (besluit door College van B&W) mogelijk gemaakt worden. Via de wijzigingsbevoegdheid is geregeld dat (beperkt) kwetsbare objecten enkel zijn toegelaten als ze functioneel gebonden zijn. Wat vervolgens in het plan onder functionele binding moet worden verstaan blijkt uit artikel 1 van de planregels (de begripsbepalingen). Tot slot worden ook nieuwe kwetsbare objecten die niet functioneel gebonden zijn uitgesloten.

Gevolgen voor de bestemmingplanregels

Aanvullend op de staat van wijzigingen onderdeel 6.1 moet het element "nieuwe kwetsbare objecten" onder a. sub 6 aangevuld worden met een sub 7 "nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als er geen sprake is van functionele binding". Dit om nieuwe saneringssituaties te voorkomen.

De toelichting op het bestemmingsplan Albrandswaard noord geeft op het onderdeel externe veiligheid in de conclusie (paragraaf 9.7.3) aan dat er geen sprake is van een saneringssituatie. Die conclusie blijft terecht totdat er reden is voor een actualisering van de milieuvergunning van RSC. De veiligheidscontour vormt echter meteen ook de oplossing voor een eventuele toekomstige saneringssituatie aangezien het Rail Service Centrum (RSC) functioneel gebonden is aan de afkadering met goederen en distributie.

Omdat de term functionele binding niet omschreven staat in de wet wordt deze als onderstaand opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Samen met de functionele binding speelt het begrip "(beperkt) kwetsbare objecten" een rol in de afweging. Voor deze laatste term is het BEVI van toepassing.

Functionele binding (begripsbepaling)

Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transportereren van goederen en (grond)stoffen en/of Het bedrijfsmatig uitwisselen of leveren van goederen, grondstoffen, diensten, personeel of bedrijfsmiddelen met of aan inrichtingen, objecten of activiteiten die zijn gelegen of worden verricht in het deel van het havengebied waarvoor een veiligheidscontour wordt vastgesteld.