

Nota Zienswijzen en staat van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Albrandswaard Noord" heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 16 januari 2015 tot en met 26 februari 2015 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Indieners zienswijzen

Nr.	Reclamant	Adres	Datum binnenkomst	Stempel gemeente
1.	A=M Adviespraktijk voor archeologie, ruimtelijke ordening en cultuurhistorie namens: Fam. D Bos Fam. M. Mookhoek Fam. M Sjouw Fam. G. Duchenne	Dorpsdijk 9 + 11 + 13 + 15	16-02-2015 (mondelijke zienswijze op 21-01-2015)	23-02-2015
2.	A.J. Barendregt	Slotvalkensteinsedijk 60	18-02-2015	24-02-2015
3.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)	Postbus 9154, 3007 AD Rotterdam	19-02-2015	24-02-2015
4.	Rail Service Center Rotterdam B.V. (RSC)	Albert Plesmanweg 200, 3088 GD Rotterdam, Havennummer 2450	19-02-2015	24-02-2015
5.	Bouw- en Aannemingsbedrijf Zoeteman B.V.	Postbus 958, 3161 GJ Rhoon	23-02-2015	25-02-2015
6.	LSNED	Wouwbaan 135, 4703 TA Roosendaal	23-02-2015	25-02-2015
7.	Port of Rotterdam	Postbus 6622, 3002 AP Rotterdam	24-02-2015	25-02-2015
8.	Advokatenkollektief Rotterdam namens: H.P.J. Gerla en R.G. Gerla-Hamelink M.C. Wesdorp – van der Weijden Ahmed en Ikram Mokhtari	Pieter Klobbaertlaan 1 + 5 + 6	25-02-2015	-
9.	Gemeente Rotterdam	Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam	26-02-2015	-
10.	Ploum Lodder Princen namens: Wilhelmsen Ships Service (WSS)	Willem Barentszstraat 50	26-02-2015	27-02-2015

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens worden ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de archeologische waardestelling waarop de dubbelbestemming berust. Deze dubbelbestemming betreft "Waarde – Archeologie 1". Volgens reclamanten zijn de percelen van de bewoners/eigenaren van Dorpsdijk 9,11, 13 en 15 (vindplaats 20) één van de laagst gewaardeerde vindplaatsen uit deze inventarisatie. Er is volgen reclamant geen sprake van een vastgestelde waarde, maar sprake van een verwachting(waarde)s. Desondanks is dit terrein toch aangewezen als AMK-terrein. Bij de aanwijzing van dit terrein als AMK-terrein door de provincie Zuid-Holland, zo is gebleken, is geen andere archeologische informatie betrokken, waardoor een aanwijzing als AMK-terrein wel voor de hand zou liggen.
- b. Er is geen sprake van een vrijstellingsgrens, noch in oppervlakte, noch in diepte. Elke bodemingreep, hoe miniem dan ook, is daarmee onderzoeksplichtig. Het door de gemeente voorgestelde beschermingsregime sluit in het geheel niet aan bij de mate waarin het perceel reeds licht (tot 30 cm -mv), dan wel zwaar (dieper dan 30 cm -mv) is verstoord. Nog onlogischer wordt het beschermingsregime van de gemeente als bedacht wordt dat (deels) de bodem ook nog verhoogd is, boven het oorspronkelijke maaiveld.
- c. Tevens stellen de bewoners/eigenaren vragen bij de rechtmatigheid van het opgelegde archeologische beschermingsregime in relatie tot het zogenaamde 'vergunningvrij bouwen'. Reclamant verneemt graag of de gemeente Albrandswaard het met de bewoners/eigenaren van de Dorpsdijk 9,11,13 en 15 eens dat, mits de werkzaamheden voldoen aan de eisen gesteld Besluit bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor), het plaatsen van een schutting en het bouwen van een bouwwerk, kunnen plaatsvinden zonder archeologisch onderzoek?

Beantwoording zienswijze 1

- a. De gemeente beschikt over een 'eigen' archeologische waardenkaart. De kaart is opgesteld door BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam), waar ook de input van de provinciale CHS kaart in zit. Op basis van de waardenkaart is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend aan de percelen Dorpsdijk 9 tot en met 15. Echter, in samenspraak met BOOR en de provincie Zuid-Holland is besloten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te laten vervallen, op basis van het BOOR-rapport 592. Dat houdt in dat er geen aanwijzingen (meer) zijn voor waardevolle archeologische resten in de bovenste drie meter van de bodem van het betreffende terrein (CHS-monumentnr. 16205). De provincie acht het ook aannemelijk dat de oppervlaktevondsten die in de jaren '80 zijn gedaan (reden om dit terrein tot nu toe te beschermen via provinciaal beleid) ofwel vondsten zijn die van elders via grondophoging hier terecht zijn gekomen, ofwel sindsdien zijn verdwenen. Al met al is het terrein daarom als zodanig niet behoudenswaardig. Tevens vervalt daarmee ook het bijbehorende algehele verbod van bouwen/aanleggen voor dit terrein.
- b. Zoals blijkt uit antwoord a komt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te vervallen. In plaats van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (aan de Dorpsdijk) en 'Waarde – archeologie 5' opgenomen. Op de gronden blijft een archeologische verwachting aanwezig. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht vanaf 50 cm onder het maaiveld en een oppervlak groter dan 100 m². Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' daarentegen, geldt een onderzoeksplicht vanaf 100 cm onder het maaiveld en een oppervlak groter dan 200 m². Deze beide waarden sluiten aan op de verwachtingswaarden in de omgeving.
- c. Aangezien de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' komt te vervallen, gelden nieuwe waarden, zoals blijkt onder antwoord b. In overleg met de provincie Zuid-Holland wordt in het bestemmingsplan 'Albrandswaard Noord' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' van het

areaal van Monumentnummer 16205 afgehaald en zal in overleg met de Provincie Zuid-Holland het terrein van de CHS-kaart worden afgevoerd.

Aanpassingen

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

Zienswijze 2

- a. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak aan de slot Valkensteinsedijk 60 zoals ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan niet strekt tot de grenzen van de bebouwing aan de westzijde van zijn perceel. Bij vaststelling van het bestemmingsplan in deze vorm zou dat betekenen dat de bestaande bebouwing wordt wegbestemd. In de optiek van reclamant kan dit nooit de bedoeling zijn. Reclamant verzoekt dan ook de grens van het bebouwingsvlak aan de westzijde van zijn perceel gelijk te trekken met de westgrens van de bedrijfsloods die ter plaatse aanwezig is.
- b. Tevens meldt reclamant dat de nu opgenomen goot- en bouwhoogtes afwijken van de vigerende Rechten. In het thans geldende bestemmingsplan is in de regels voor bedrijfswoningen een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de maximale goothoogte op 3 meter en de maximale bouwhoogte op 6 meter is gesteld. Reclamant ziet dit graag gewijzigd, conform de vigerende regeling.
- c. De maximale inhoud van een bedrijfswoning is gesteld op 600 m^3 . In het verleden was dat een inhoudsmaat die algemeen gangbaar was in het buitengebied van gemeenten in de provincie Zuid-Holland. De provincie hanteert geen maximale inhoudsmaten meer voor agrarische bedrijfswoningen, de gemeenten zijn vrij om daar zelf een keuze in te maken. Volgens thans gangbare bouwmaten bij bedrijfswoningen, maar ook burgerwoningen in het buitengebied, is een inhoudsmaat van maximaal 750 m^3 meer gangbaar. In veel gemeenten wordt die maat, of een maat van 775 m^3 als maximaal toelaatbaar gehanteerd. Reclamant verzoekt dan ook in dit bestemmingsplan de maximale inhoudsmaat met 150 m^3 te vergroten tot 750 m^3 .
- d. De aangebrachte wijziging ten westen van Slotvalksteinsedijk 60, zou inhouden dat het huidige areaal Natuur Bosgebied is gewijzigd in een Agrarische bestemming. Reclamant kan zich niet voorstellen dat het gemeentelijk beleid aangaande de Polder zo snel na realisatie weer zou zijn veranderd en dient daarom bezwaar in tegen het weergegeven voorstel.

Beantwoording zienswijze 2

- a. De gemeente Albrandswaard heeft in overleg met reclamant besloten door middel van een exploitatieovereenkomst het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de woning wordt beperkt tot een bouwvlak van 12 meter bij 16 meter. De bestaande woning valt binnen dit bouwblok. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing aan de westzijde ook voorzien van een bouwvlak voor een schuur. Dit bouwvlak kent een lengte van 12 meter en een breedte van 7 meter. Een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 7,5 meter wordt opgenomen. Tegelijkertijd wordt de aanduiding 'glastuinbouw' beperkt tot 6 meter achter het bouwvlak van de woning en de tussen de weg en het nieuwe bouwvlak voor glastuinbouw, worden verwijderd..
- b. De gemeente heeft een lintenvisie opgesteld. In deze lintenvisie zijn regels gesteld over onder andere goot- en bouwhoogtes van gebouwen aan het lint. De vigerende goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning van reclamant voldoet in principe niet aan die eisen, waarna de goot- en bouwhoogtes waren beperkt. Echter, de woning betreft een uitzonderlijk geval doordat deze terug ligt ten opzichte van de dijk. De gemeente zal in het vast te stellen bestemmingsplan de goot- en bouwhoogte ter plaatse van het bouwvlak aanpassen naar 4 meter en respectievelijk 10 meter. Hiermee past het nieuwe bouwplan van reclamant, dat is getoetst aan de visie dijklinten, in het bestemmingsplan. Na afwijking bestaat de mogelijkheid de goothoogte te verhogen naar 5 meter.
- c. Met het overeengekomen bouwplan in de exploitatieovereenkomst, is gekozen de maximum inhoudsmaat van 600 m^3 voor agrarische bedrijfswoningen te laten vervallen. Het bouwplan van reclamant is passend binnen de visie dijklinten en er is voldaan aan de eis tot kostenverhaal. Daarnaast bevindt zich nog maar één agrarisch bouwvlak binnen het bestemmingsplan. Ook hier dient getoetst te worden aan de visie dijklinten.

- d. Sprake is van een omissie. De gemeente is inderdaad niet voornemens de gronden anders te gebruiken dan in het verleden. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen de gronden weer bestemd worden als 'Natuur - Bosgebied', aansluitend op de gronden ten zuiden daarvan.

Aanpassingen

- De verbeelding wordt aangepast. Ter plaatse van de Slot Valkensteinsedijk 60 wordt het bouwvlak beperkt tot 16 meter bij 12 meter. In het bouwvlak wordt de goot- en bouwhoogte aangepast, in overeenstemming met de lintvisie. 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' op de verbeelding wordt beperkt tot 6 meter achter beide nieuwe bouwvlakken.
- De verbeelding wordt aangepast. 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.
- Artikel 3 lid 2 (3.2) sub d1 wordt verwijderd waarmee de maximum inhoudsmaat van een bedrijfswoning van 600m³ vervalt.
- Artikel 21 lid 3 (21.3) van de regels wordt aangepast. Lid a en b worden toegevoegd en komen als volgt te luiden:
 - a. *de maximum goothoogte mag worden verhoogd tot 5 meter, mits:*
 - 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.*
 - b. *de maximum bouwhoogte mag worden verhoogd tot 10 meter, mits:*
 - 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.*

Zienswijze 3

- a. Reclamant meldt dat op de verbeelding de veiligheidszones voor leidingen niet overal juist zijn weergegeven. Hierdoor vallen als woonbestemming aangemerkte percelen aan de Slot Valkensteinsedijk 40, aan de Rhoonsedijk 30 en aan de Kleidijk (meest noordelijke perceel aan de Kleidijk) niet binnen de veiligheidszone leiding, terwijl dit -gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde leiding- wel zou moeten.
- b. In de planregels 37.1 - 37.5 wordt onder c aangegeven dat er "alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken (van het bestemmingsplan red.) te verlenen, advies ingewonnen dient te worden bij de leidingbeheerder". Naar de mening van reclamant is de leidingbeheerder slechts de aangewezen instantie als het om een leiding gaat; in geval van een bedrijf of transportroute is de leidingbeheerder niet de aangewezen Instantie. Daarnaast ziet de VRR graag vermeld dat er in geval van een afwijking op het bestemmingsplan advies wordt gevraagd aan de VRR.
- c. Op pagina 22 van de Nota Inspraak en Overleg is aangegeven dat Burgemeester en wethouders, met het oog op het aspect externe veiligheid nadere eisen kunnen stellen. Vervolgens wordt onder de punten b t/m f 5 keer dezelfde regel opgenomen, te weten: "In de paragraaf externe veiligheid van de toelichting wordt het advies van de VRR opgenomen. Daarnaast wordt aan de opgenomen woonbestemming (artikel 21) een nadere eis opgenomen zoals voorgesteld onder a". Ik ga ervan uit dat het hier om een tekstuele fout gaat. Als het niet om een tekstuele fout gaat wordt de VRR graag op de hoogte gesteld van de strekking van de van de punten b t/m f.
- d. Op het perceel aan de Kleidijk 69 worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit perceel valt binnen de effectcontouren van de meest geloofwaardige scenario's van meerdere leidingen in de buisleidingstraat. In het ontwerpbestemmingsplan is echter niets opgenomen over eventuele maatregelen met betrekking tot bouwwerken op dit perceel.

Beantwoording zienswijze 3

- a. De gemeente Albrandswaard heeft vigerende rechten overgenomen. Dat betekent dat bouwvlakken van al bestaande woningen zijn overgenomen. Zoals reclamant aangeeft zijn een aantal woningen gelegen binnen een veiligheidszone van leidingen. Voor al deze leidingen is in de toelichting een verantwoording opgenomen. Zoals blijkt gelden geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid ten aanzien van het groepsrisico, gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Het wegnemen van deze rechten kan leiden tot planschade. Daarnaast bevinden de nieuwe woningen zich in een gebied waarbij andere woningen dicht bij de buisleidingenstraat zijn gesitueerd. De gemeente accepteert de situatie zoals deze nu is opgenomen.
- b. De regels zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn standaardregels van de gemeente Albrandswaard. In (bijna) alle bestemmingsplannen van de gemeente Albrandswaard waarin veiligheidszones zijn opgenomen, is deze regeling van toepassing. Aangezien reclamant al aangeeft dat in geval van een bedrijf of transportroute de leidingbeheerder niet de aangewezen Instantie is, worden de regels aangevuld.
- c. De VRR heeft ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan een vooroverlegreactie ingediend betreffende de zelfredzaamheid. Het advies dat is gegeven is overgenomen in de toelichting, maar ook verankerd in de regels (artikel 21.6.1 Externe veiligheid – vluchtmogelijkheden). Door onder b tot en met f van de Nota inspraak te verwijzen naar a, heeft de gemeente getracht de zelfredzaamheid zo goed mogelijk te verankeren in het bestemmingsplan. Het is de gemeente overigens onduidelijk wat wordt bedoeld met de tekstuele fout.
- d. Zoals blijkt uit zienswijze nummer 6 wordt de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' aan weerszijden met 10 meter beperkt. Op basis van deze nieuwe gegevens ligt de woning niet meer binnen de dubbelbestemming. De woning wordt gesplitst, in plaats van de eerder aanwezige twee-onder-een-kapper. Het aantal mensen binnen het invloedsgebied neemt daardoor niet toe. Het groepsrisico is en blijft ook gelijk.

Aanpassingen

- De regels worden aangepast. Aan de artikelen 37.1 tot en met 37.5 wordt toegevoegd dat na afwijking ook de VRR wordt geraadpleegd.
- Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

- a. Reclamant verzoekt om alvorens het definitieve bestemmingsplan vast te stellen dat geen sprake is van een saneringssituatie in het onderhavige plangebied. Indien alsnog blijkt dat er sprake is van een saneringssituatie verzoekt reclamant het college er voor zorg te dragen dat deze wordt opgelost. Op grond van de in het Bevi gestelde eisen is de gemeente in ieder geval gehouden om bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van RSC. Nu RSC op basis van de overgelegde stukken constateert dat andere gezagen in Nederland de situatie anders zien, kan de contour zoals die blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan niet zomaar opgenomen en vastgesteld worden. De feitelijke contour dient nader te worden onderzocht en te worden opgenomen in het bestemmingsplan waarbij eventuele saneringssituaties aan uw zijde dienen te worden opgelost.
- b. Reclamant verzoekt het gebied waarover de huidige contour (gebaseerd op de nieuwe rekenmethodiek) van RSC is gelegen, zijnde Distripark Eemhaven, niet mee te nemen in het bestemmingsplan, zolang niet voorzien is in een gebiedsgebonden contour. Een andere mogelijkheid is het voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dan wel het tegelijkertijd daarmee vaststellen van de gebiedsgebonden contour. In het ontwerpbesluit is al wel een aanvulling in de toelichting opgenomen ten opzichte van het voorontwerp waarin wordt aangegeven dat de gemeente Albrandswaard de gebiedsgebonden veiligheidscontour in de toekomst gezamenlijk met andere partijen zal verruimen. Deze aanvulling is echter gelet op de positie van reclamant onvoldoende omdat zij hieraan (in de toekomst) geen rechten kan ontlenen.
- c. Nu er nog geen gebiedsgebonden contour is vastgesteld en de rechten van RSC niet zijn gewaarborgd kan RSC zich niet vinden in artikel 6.1 van de bestemmingsplanregels en de mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein Distripark. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot uitbreiding van horecavoorzieningen in het Distripark, waaronder met restaurants, zoals volgt uit artikel 6.1 sub b en artikel 1.45 van de bestemmingsplanregels. Ook in dit artikel en deze uitbreidingsmogelijkheden kan RSC zich niet vinden. RSC verzoekt u dan ook deze artikelen te wijzigen in die zin dat geen uitbreidingen in het Distripark mogelijk worden gemaakt op grond van het onderhavige bestemmingsplan.
- d. Ook kan reclamant zich niet vinden in artikel 39 van de planregels nu ook dit artikel een vergroting van een overbelaste situatie op het Distripark die in strijd is met het Bevi mogelijk maakt, en bovendien de groeimogelijkheden van RSC in de toekomst beperkt. Reclamant verzoekt ook dit artikel te wijzigen in die zin dat geen mogelijkheden tot uitbreiding van het Distripark ontstaan. Indien en voor zover er elders in het plan nog planologische mogelijkheden zijn die verdere ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare objecten in de door andere gezagen aangehouden contour ten aanzien van RSC mogelijk maken, moet deze zienswijze ook tegen die planonderdelen worden geacht te zijn gericht.
- e. Tot slot merkt reclamant op dat in paragraaf 9.7.2.3 van de toelichting ten onrechte is opgenomen dat RSC een BRZO-bedrijf is. RSC is een vervoersgebonden inrichting en verzoekt dit aan te passen.

Beantwoording zienswijze 4

- a. De gemeente gaat uit van beschikbare gegevens betreffende de risicocontour van het RSC. Deze contour is overeenkomstig de professionele risicokaart van de provincie Zuid-Holland opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om de juiste contour, maar deze niet ontvangen. Gezien het voorgaande is besloten om de contour te handhaven, zoals deze al in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Wel zal de toelichting (paragraaf 9.7.2.3) worden aangevuld met informatie over de risicocontour van RSC. Ook wil de gemeente tegemoet komen aan reclamant door geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan op het bedrijventerrein en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bedrijventerrein. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om in een later stadium de door de gemeente Rotterdam en gemeente

Albrandswaard gezamenlijk vast te stellen gebiedsgebonden veiligheidscontour op te nemen. Het bevoegd gezag geeft middels deze contour aan tot hoever risicovolle bedrijven of bedrijventerreinen kunnen uitbreiden. Het gezamenlijk vaststellen van de contour wordt geregeld middels artikel 14 van het Bevi. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waardoor op termijn geanticipeerd kan worden op het vaststellen van een veiligheidscontour door de raad van Albrandswaard en de raad van Rotterdam, biedt vervolgens perspectief op oplossingen voor eventuele saneringssituaties. Alle opgenomen 'Veiligheidszone – Bevi' binnen de wijzigingsbevoegdheid worden na het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, waarna geen sprake meer is van een saneringssituatie. Tot dat de nieuwe gebiedsgebonden veiligheidscontour is opgenomen, zal echter nog wel sprake zijn van een saneringssituatie, die komt te vervallen met het vaststellen van de veiligheidscontour.

- b. De gemeente is niet voornemens het bedrijventerrein "Distripark Albrandswaard Eemhaven" buiten het bestemmingsplan te laten. Wel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zoals blijkt onder a. Daarnaast maakt de wijzigingsbevoegdheid het ook weer mogelijk om kwetsbare objecten toe te staan, maar pas na vaststelling van de gebiedsgebonden veiligheidscontour.
- c. Zoals aangegeven onder a en b, worden nieuwe kwetsbare objecten op het bedrijventerrein uitgesloten. Dat betekent automatisch dat nieuwe (ondergeschikte) kantoren groter dan 1.500 m² zijn uitgesloten.
- d. Aangezien nieuwe kwetsbare objecten op het bedrijventerrein worden uitgesloten, is het aanpassen van artikel 39 (algemene wijzigingsregels) niet nodig. Ook de wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat in een later stadium een door de gemeente Rotterdam en gemeente Albrandswaard gezamenlijk vast te stellen gebiedsgebonden veiligheidscontour wordt opgenomen, in overeenstemming met artikel 14 van het Bevi. De algemene wijzigingsregels zijn standaardregels die voor het gehele plangebied gelden. Het aanpassen daarvan heeft consequenties voor het gehele plangebied, iets wat niet wenselijk is.
- e. De toelichting (paragraaf 9.7.2.3) wordt aangepast. RSC is een vervoersgebonden inrichting en dit wordt opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

Aanpassingen

- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe kwetsbare objecten;'
- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als geen sprake is van een functionele binding';
- Aan artikel 1 van de planregels wordt het begrip 'functionele binding' toegevoegd. Dit begrip komt als volgt te luiden:
'Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transporteren 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.'
- Aan artikel 39 wordt een nieuw lid (39.3 Wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2) toegevoegd voor de nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Dit lid komt als volgt te luiden: '
'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:
 - a. *wordt voldaan aan artikel 14 van het Bevi;*
 - b. *'veiligheidszone – bevi' komt te vervallen;*
 - c. *(beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits de functionele binding van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten;'*

- De toelichting wordt op voorgaande aangepast. Zie ook de bijlage “aanvulling Toelichting Externe Veiligheid” paragraaf 9.7. sub Rail Service Center”.
- Ook paragraaf 9.7.2.3 wordt aangepast. RSC is een vervoersgebonden inrichting en dit wordt opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

Zienswijze 5

- a. Momenteel loopt er een traject voor het ontwikkelen van een toekomstige loods aan de Rhoonsedijk 38 te Poortugaal. In de ter inzage legging van het bestemmingsplan " Albrandswaard Noord" is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen of artikel dat in de toekomst voorziet in eventuele ontwikkeling van dit perceel. Reclamant verzoekt in het vast te stellen bestemmingsplan ten minste een wijzigingsbevoegdheid op te nemen welke voorziet in een intentie tot toekomstige ontwikkeling van een open veldschuur.

Beantwoording zienswijze 5

- a. De gemeente heeft meerdere malen te kennen gegeven toekomstige initiatieven kenbaar te maken. Het verzoek voor het ontwikkelen van een loods aan de Rhoonsedijk 38 is bij de gemeente is als marktinitiatief opgepakt. De initiatiefnemer heeft geen startovereenkomst voor het verhalen van kosten ondertekend, waarmee de procedure tot bestemmingsplan aanpassing niet is voortgezet. Aan de achterzijde van de Rhoonsedijk 38 is voorts een bedrijfsbestemming opgenomen met een ruim bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is het toegestaan een loods te realiseren, mits deze voldoet aan de maximum goot- en bouwhoogte. Als de loods is voorzien buiten het bouwvlak, dan is er sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het bestemmingsplan zelf is conserverend van aard. Ontwikkelingen die alsnog mogelijk zijn gemaakt, waren voldoende uitgekristalliseerd, er is sprake van een exploitatieovereenkomst en onderzoek was voorhanden. Daarnaast is de vigerende regeling uit het voorgaande bestemmingsplan opgenomen. In deze regeling was ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bestemmingsplan wordt dan ook niet aangepast.

Aanpassingen

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- a. Over de buisleidingenstraat ligt grotendeels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Bij het voorontwerp bestemmingsplan is reeds door reclamant aangegeven dat de buisleidingenstraat grotendeels is onderzocht op archeologische waarden en ook grotendeels is vrijgegeven. Met uitzondering van het gedeelte bij het 'Valckensteinsche blok'. Op de verbeelding is het Valckensteinsche blok is dit wel goed weergegeven. De rest van de buisleidingenstraat echter niet. De dubbelbestemming "Waarde archeologie" is daarop onjuist weergegeven. De delen van de Buisleidingenstraat binnen onderhavig Bestemmingsplan (of het gebied IJsselmonde) buiten het Valckensteinsche Blok, zijn op basis van de resultaten van door Grontmij uitgevoerde archeologische onderzoeken (bureauonderzoek, booronderzoek en een beperkt proefsleuvenonderzoek) door Grontmij geadviseerd om vrij te geven (dus in principe 'Waarde Archeologie-vrij' in een BP). Reclamant verzoekt de dubbelbestemming te verwijderen dan wel aan te passen op basis van voornoemd onderzoek.
- b. De buisleidingenstraat is op de verbeelding niet juist weergegeven. De buisleidingenstraat is op de verbeelding aan beide zijdes ongeveer 10 meter te breed. Indien gewenst kunnen wij voor de exacte begrenzing autocad-bestanden aanleveren.
- c. Voorgesteld wordt om in de tabel op pagina 66 / 67 van de toelichting bij Buisleidingenstraat in de kolommen 'PR 10⁻⁶' en 'Invloedsgebied' de zinsnede "n.v.t." te vervangen door "leidingspecifiek".

Beantwoording zienswijze 6

- a. Daar waar uit onderzoek blijkt dat op de buisleidingenstraat geen archeologische waarden zijn te verwachten, wordt de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie verwijderd.
- b. De gemeente heeft reeds contact gehad met reclamant en de exacte begrenzing autocad-bestanden aangeleverd gekregen. De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' wordt aan weerszijden met 10 meter beperkt, op basis van het toegestuurde bestand.
- c. Het voorstel van reclamant wordt gevolgd. De zinsnede "n.v.t" in paragraaf 9.7.2.1 wordt vervangen door "leidingspecifiek".

Aanpassingen

- De verbeelding wordt aangepast. Ter plaatse van de buisleidingenstraat wordt, met uitzondering van een deel van het Valkensteinsche Blok, de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie verwijderd.
- De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' wordt aan weerszijden met 10 meter beperkt, in overeenstemming met het toegestuurde bestand van LSNed.
- De toelichting wordt aangepast. De zinsnede "n.v.t" onder de kolommen 'PR 10⁻⁶' en 'Invloedsgebied' worden vervangen door "leidingspecifiek" in paragraaf 9.7.2.1.

Zienswijze 7

- a. Reclamant is verheugd dat dit in het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot een invulling van de functionele binding behorende bij de veiligheidscontour. Deze invulling voldoet echter niet geheel aan de vereisten uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor reclamant zijn nog enkele punten van belang. Kwetsbare objecten dienen zoveel mogelijk te worden uitgesloten. Daarnaast dient de voor de gemeente bekende situatie rondom de omgevingsvergunning milieu van de firma Ziegler te zijn opgelost alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Zodra de veiligheidscontour van kracht is geworden komt de toetsing aan de individuele plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6}) te vervallen. Daarom stelt reclamant voor om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, die het mogelijk maakt de opgenomen PR-contouren ('Veiligheidszone - Bevi') uit het plan te schrappen.
- b. Artikel 6 ('Bedrijventerrein') is het artikel dat de bedrijfsactiviteiten op Distripark Eemhaven regelt. Dit artikel wijkt op een aantal punten (nadelig) af van de vigerende bestemming en bevat een aantal onduidelijkheden. Verzocht wordt categorie 3.2 alsnog rechtstreeks toe te laten, conform vigerende rechten.
- c. Daarnaast kent het vigerende bestemmingsplan afwijkmogelijkheden tot maximaal 16 meter en 20 meter. Verzocht wordt deze afwijkingenbevoegdheid tot een bouwhoogte tot 12 meter te schrappen en de betreffende aanduiding op de verbeelding te vervangen door de aanduiding behorende bij de afwijkingenbevoegdheid van maximaal 16 meter bouwhoogte. Tot slot wordt verzocht aan te geven of de SBI-codering in de staat van bedrijfsactiviteiten van 1993 of van 2008 van toepassing is.
- d. Artikel 39.2 ('Wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid 1') voorziet in de mogelijkheid om de Visie Molendijk uit te voeren. Hieraan is gekoppeld het toetsingskader in artikel 39.3. Dit toetsingskader voorziet in een onderzoeksverplichting. Het toetsingskader zou echter het (wettelijk) kader moeten bevatten, waaraan voldaan moet worden bij gebruikmaking van de bevoegdheid, en niet slechts de daarvoor te verrichten onderzoeken. Hierbij dient ook het aspect geluid (Wet geluidhinder), waaronder het industriegeluid, te worden meegenomen.
- e. De staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van onze eerdere reactie. Door het schrappen van veel bedrijfsactiviteiten is beoogd alleen functioneel gebonden goederendistributiebedrijven toe te laten. Ons inziens zijn echter enkele activiteiten ten onrechte niet, en andere juist ten onrechte wel toegelaten.
- f. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen weergegeven dat niet overeenkomt met de bestaande situatie. Onder andere het restaurant Routiers aan de Willem Barentszstraat 1a heeft de bestemming Bedrijventerrein. Het bijbehorende tankstation, parkeerterrein en de bijbehorende weegbrug hebben de bestemming Verkeer. Deze functies zijn echter samen met het restaurant onderdeel van een als één geheel uitgegeven bedrijfsterrein dat is afgescheiden van de openbare weg. Daarnaast is een aantal van de aanwezige voorzieningen niet toegelaten in de bestemming Verkeer, zoals de weegbrug en de stroompunten voor koel- en vrieswagens. Verzocht wordt om het gehele terrein behorend bij restaurant Routiers de bestemming 'Bedrijventerrein' te geven. Hierbij dient de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' overigens gehandhaafd te blijven. In artikel 6 'Bedrijventerrein' dient toegevoegd te worden onder (nieuw) lid f: 'ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg'. Reclamant verzoekt een nieuwe, aparte, aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lng' te gebruiken, waarmee wordt voorkomen dat bij andere tankstations met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', zoals bij restaurant Routiers, lng toelaatbaar is. Verzocht wordt de aanduidingsgrens overeenkomstig de uitgiftegrens te maken.
- g. Ter hoogte van de Abel Tasmanweg 11 bevindt zich aan de achterzijde van het bedrijfsterrein een opstijppunt van het hoogspanningstracé. Dit heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Hier is echter geen bedrijfsterrein (maar

groen) aanwezig. Een bedrijfsterrein kan ook nooit gerealiseerd worden vanwege het aanwezige opstijgpunt. Verzocht wordt hier de bestemming 'Bedrijventerrein' te vervangen door de bestemming 'Groen'.

Beantwoording zienswijze 7

- a. De gemeente gaat uit van beschikbare gegevens betreffende de risicocontour van het RSC. Deze contour is overeenkomstig de professionele risicokaart van de provincie Zuid-Holland opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om de juiste contour, maar deze niet ontvangen. Gezien het voorgaande is besloten om de contour te handhaven, zoals deze al in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Wel wil de gemeente tegemoet komen aan reclamant door geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan op het bedrijventerrein en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bedrijventerrein. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om in een later stadium de door de gemeente Rotterdam en gemeente Albrandswaard gezamenlijk vast te stellen gebiedsgebonden veiligheidscontour op te nemen. Het bevoegd gezag geeft middels deze contour aan tot hoever risicovolle bedrijven of bedrijventerreinen kunnen uitbreiden. Het gezamenlijk vaststellen van de contour wordt geregeld middels artikel 14 van het Bevi. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waardoor op termijn geanticipeerd kan worden op het vaststellen van een veiligheidscontour door de raad van Albrandswaard en de raad van Rotterdam, biedt vervolgens perspectief op oplossingen voor saneringssituaties. Alle opgenomen 'Veiligheidszone – Bevi' binnen de wijzigingsbevoegdheid worden na het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, waarna geen sprake meer is van een saneringssituatie. Tot dat de nieuwe veiligheidscontour is opgenomen, zal echter nog wel sprake zijn van een saneringssituatie, die komt te vervallen met het vaststellen van de veiligheidscontour.
- b. Het bestemmingsplan maakt het al mogelijk om na afwijking (artikel 6.5 onder a) bedrijfsactiviteiten toe te staan van milieucategorie 3.2 of 4 onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Overigens heeft reclamant de regeling zoals deze is opgenomen in artikel 6.5 onder a, bij het indienen van een overlegreactie zelf voorgesteld.
- c. De vigerende rechten zijn overgenomen. Dit betekent dat op het bedrijventerrein bij rechtswege tot maximaal 12 meter hoogte mag worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bouwcategorie 2' en 'specifieke bouwaanduiding - bouwcategorie 3' mag van deze hoogte worden afgeweken tot 16 en respectievelijk 20 meter. Zoals gezegd is dit een vigerend recht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwcategorie 1' wordt een hoogte van 16 meter niet toegestaan, aangezien dit op basis van het vigerende recht ook niet mogelijk is. Daarnaast is de SBI-codering van 2008 in de staat van bedrijfsactiviteiten is van toepassing. De verbeelding en de planregels worden niet aangepast.
- d. Het door reclamant genoemde toetsingskader voorziet inderdaad in een onderzoeksverplichting. Naast onderzoeken dient ook te zijn voldaan aan de wettelijke verplichting. Het toetsen aan de wettelijke kaders heeft dan ook plaats bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Overigens is met betrekking tot de aspecten geluid, lucht en externe veiligheid de haalbaarheid van de Visie Molendijk al aangetoond. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden door diverse geluid-bronnen. De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden vanwege het verkeer op Groene Kruisweg en de metrolijn in het zuiden van het plangebied en in het noorden van het plangebied als gevolg van de activiteiten op het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven'. Door bij de situering van de nieuwe woningen in het wijzigingsplan hiermee rekening te houden is het haalbaar om in het wijzigingsgebied 'Visie Molendijk' woningen te realiseren. Bij het opstellen van het wijzigingsplan moet gelijktijdig een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen. Het nu al doorlopen van alle onderzoeksverplichtingen is niet realistisch. Er is tenslotte

sprake van een bevoegdheid en niet van een verplichting. Artikel 39.2 hoeft dan ook niet te worden aangepast.

- e. Het is de gemeente onduidelijk wat reclamant beoogt met deze overlegreactie. Onduidelijk is welke activiteiten wel en welke niet zouden moeten worden opgenomen. De gemeenteraad is van mening dat de opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 voldoende ruimte biedt aan bedrijven die zijn gebonden aan een goederendistributiecentrum. Overigens zijn ook hogere bedrijfscategorieën toegestaan, mits de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met de toegestane bedrijfscategorieën en functioneel gebonden zijn met een goederendistributiecentrum.
- f. Het restaurant aan de Willem Barentzstraat 1a ligt op het bedrijventerrein en kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming is opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Het restaurant staat ten dienste van het bedrijventerrein. Binnen de bestemming is het toegestaan om horeca-activiteiten toe te staan ten dienste van het goederendistributiecentra. Het restaurant voldoet aan deze eis. Ook met betrekking tot tankstation, parkeerterrein en bijbehorende weegbrug blijft de verkeersbestemming gehandhaafd. Feitelijk is sprake van een verkeersbestemming en niet van een bestemming 'Bedrijventerrein'. Het tankstation en het parkeerterrein zijn in de regels al mogelijk gemaakt, net als de stroompunten voor koel- en vrieswagens. De stroompunten voor koel- en vrieswagens zijn aan te merken als nutsvoorzieningen. Het tankstation betreft een overig bouwwerk dat tot vijf meter hoog mag worden gebouwd. Het tankstation voldoet aan deze eis. Echter, reclamant heeft gelijk dat de bijbehorende weegbrug juridisch niet is geregeld. De weegbrug betreft een nutsvoorziening van ongeveer 150 m³. De regels worden aangevuld, zodat in afwijking een weegbrug mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 150 m³.
- g. Hoewel op dit deel van het bedrijventerrein op dit moment geen bedrijf kan worden gevestigd, blijft de bestemming gehandhaafd. Het gebied maakt deel uit van het bedrijventerrein. Ook is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarin vigerende rechten zijn overgenomen. Ook voorgenomen opstijpunt kende voorheen ook de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bestemmingsplan wordt gezien het voorgaande niet aangepast.

Aanpassingen

- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe kwetsbare objecten;'
- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als geen sprake is van een functionele binding';
- Aan artikel 1 van de planregels wordt het begrip 'functionele binding' toegevoegd. Dit begrip komt als volgt te luiden:
'Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transporteren 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.'
- Aan artikel 39 wordt een nieuw lid (39.3 Wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2) toegevoegd voor de nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Dit lid komt als volgt te luiden: '
'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:
a. *wordt voldaan aan artikel 14 van het Bevi;*
b. *'veiligheidszone – bevi' komt te vervallen;*

- c. (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits de functionele binding van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten;'*
- Artikel 17 lid 2 (17.2) van de planregels wordt aangepast. C wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:
 - c. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een weegbrug worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 150 m³;*
- Tot slot wordt de toelichting op voorgaande aangepast. Ook paragraaf 9.7.2.3 wordt aangepast. RSC is een vervoersgebonden inrichting en dit wordt opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

Zienswijze 8

- a. Reclamant kan zich niet verenigen met de in plankkaart van het ontwerp opgenomen mogelijkheid tot realisatie van 13 woningen in het plangebied, in afwijking van de eerdere mogelijkheid tot realisatie van slechts tien woningen. Reclamant is van mening dat deze wijziging en het creëren van drie additionele bouwkavels met bouwtitels in strijd komt met de goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is geweest het creëren van een hoogwaardig woonmilieu aan de Pieter Klobbaertlaan. Dit woonmilieu werd gecreëerd door grote bouwkavels vast te stellen, waar alle ruimte was voor de gewenste kenmerkende stijl (jaren '30). Dit beeld is ook uiteindelijk leidend geweest voor de huidige bewoners om tot aankoop van een kavel over te gaan. In het huidige ontwerp wordt de hierboven geschetste planologische situatie met bijbehorende uitgangspunten nog steeds voor actueel gehouden. Het ontwerp kent ter plaatse dan ook een conserverend karakter. Gewezen wordt op de Nota van uitgangspunten onder 9; uitgangspunt is een conserverende situatie. Reclamant vraagt zich af hoe de nu voorgestane wijzigingen zich verhouden tot dit conserverende karakter en behoud van de bestaande planologische situatie. De wijziging lijkt uitsluitend te zijn ingegeven door de huidige economische situatie en de vrees de kavels niet (tijdig) verkocht te krijgen. De vraag is echter of dit belang, dat uitsluitend economisch van aard lijkt te zijn, uitgangspunt mag vormen voor de wijziging. Kan dan nog van een wijziging met als uitgangspunt (overeenstemming met) de goede ruimtelijke ordening worden gesproken?
- b. Voorts blijkt niet hoe en op welke wijze de belangen van de huidige bewoners bij behoud van het huidig woon- en leefmilieu is gewogen. Deze weging is wel noodzakelijk en ook uitgangspunt bij het toekennen van bestemmingen. Immers, bij toekenning van de bestemmingen en aanduidingen aan gronden dient de gemeenteraad een belangenafweging te maken, waarbij aan alle ruimtelijke relevante belangen dienen te worden betrokken. Cliënten wijzen in dit verband naast het belang van behoud van het huidig woon- en leefmilieu ook op de vrees voor toename van de parkeerdruk en de onduidelijke wijze waarop hier in het ontwerp is voorzien. De parkeerdruk is reeds nu niet goed gereguleerd doordat bewoners uit de wijk nu al aan de Pieter Klobbaertlaan parkeren. Een mogelijkheid tot realisatie van 3 extra woningen levert een extra parkeerdruk op voor de bewoners. Reclamant vraagt zich af op welke wijze dit in het ontwerp wordt ondervangen? Het ontwerp biedt dan ook onvoldoende waarborgen ter veiligstelling van de parkeersituatie, aldus reclamant.
- c. Ook klemt zowel de huidige als toekomstige krappe parkeersituatie met de nu voorgestane ontsluiting van de oude kavel 8 (8 en 8a nieuw). Deze zal worden ontsloten ter hoogte van Pieter Klobbaertlaan 5. Dit levert ter hoogte van de woning een onevenredige druk op. Dit terwijl een beide kavels 8/8a kan worden ontsloten via het "Hofpleintje". Op deze wijze wordt de druk ter hoogte van Pieter Klobbaertlaan 5 hanteerbaar gehouden.
- d. De afsplitsing van kavel 2a is gebeurd zonder dat het hierop een bouwtitel wordt gevestigd. De gedachte hierachter is (kennelijk) dat deze kavel ook onbebouwd moet blijven. Indien dit zo is, doet het niet aan hier om het ontwerp toch de bestemming wonen op te laten rusten. Immers, dit opent nog steeds de mogelijkheid om via een (eventuele) ontheffing een bouwvlak te realiseren. De wens de kavel onbebouwd te laten rechtvaardigt een bestemming die recht doet aan dit uitgangspunt. Het bestemmingsplan biedt hiertoe ook de mogelijkheid via de enkelbestemming 'Tuin'. Het is reclamant onduidelijk waarom hiertoe niet wordt overgegaan.

Beantwoording zienswijze 8

Bij het indienen van de zienswijzen op het bestemmingsplan waren de gemeente en reclamanten al in gesprek met elkaar. Dit gesprek resulteerde in een tiental concrete punten. Deze punten zijn vastgelegd in bijlage 1.

Aanpassingen

- Deze zienswijze is ingetrokken en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

- a. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat volgens reclamant een onjuiste weergave van de risicocontour van het bedrijf rail Service Centre aan de Albert Plesmanweg 200, te Rotterdam. Als huidige PR- 10^{-6} contour is in het ontwerpbestemmingsplan de contour opgenomen die is gebaseerd op een berekening uit 1998. In de voortgangsrapportage Regio Rijnmond: "saneringssituaties Besluit externe veiligheid inrichtingen 2010" is aangegeven dat als de huidige rekensystematiek wordt toegepast op de huidige bedrijfssituatie van RSC er een grotere 10^{-6} contour ontstaat. Deze contour ligt voor een deel over het Distripark Albrandswaard. Door de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt ons college jaarlijks gewezen op het feit dat er een saneringssituatie bestaat, doordat de risicocontour van RSC is gelegen over een kwetsbaar object. Deze saneringssituatie is niet langer aan de orde zodra de veiligheidscontour is vastgesteld. Reclamant verzoekt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze laatste 10^{-6} risicocontour als uitgangspunt te hanteren. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Waal- en Eemhaven" zal de gemeente Rotterdam, en ook de provincie, deze veiligheidscontour hanteren. Dit betreft dan de door de DCMR in bovenvermelde voortgangsrapportage bepaalde contour, die wordt toegepast door de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Beantwoording zienswijze 9

- a. De gemeente gaat uit van beschikbare gegevens betreffende de risicocontour van het RSC. Deze contour is overeenkomstig de professionele risicokaart van de provincie Zuid-Holland opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om de juiste contour, maar deze niet ontvangen. Gezien het voorgaande is besloten om de contour te handhaven, zoals deze al in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Wel wil de gemeente tegemoet komen aan reclamant door geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan op het bedrijventerrein en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bedrijventerrein. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om in een later stadium de door de gemeente Rotterdam en gemeente Albrandswaard gezamenlijk vast te stellen gebiedsgebonden veiligheidscontour op te nemen. Het bevoegd gezag geeft middels deze contour aan tot hoever risicovolle bedrijven of bedrijventerreinen kunnen uitbreiden. Het gezamenlijk vaststellen van de contour wordt geregeld middels artikel 14 van het Bevi. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waardoor op termijn geanticipeerd kan worden op het vaststellen van een veiligheidscontour door de raad van Albrandswaard en de raad van Rotterdam, biedt vervolgens perspectief op oplossingen voor saneringssituaties. Alle opgenomen 'Veiligheidszone – Bevi' binnen de wijzigingsbevoegdheid worden na het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid geschrapt, waarna geen sprake meer is van een saneringssituatie. Tot dat de nieuwe gebiedsgebonden veiligheidscontour is opgenomen, zal echter nog wel sprake zijn van een saneringssituatie, die komt te vervallen met het vaststellen van de veiligheidscontour.

Aanpassingen

- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe kwetsbare objecten;'
- Aan artikel 6 lid 1 onder a (6.1) van de regels wordt een sub toegevoegd. Dit sub komt als volgt te luiden: 'nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als geen sprake is van een functionele binding';
- Aan artikel 1 van de planregels wordt het begrip 'functionele binding' toegevoegd. Dit begrip komt als volgt te luiden:
'Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transporteren 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.'

- Aan artikel 39 wordt een nieuw lid (39.3 Wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid 2) toegevoegd voor de nieuwe wijzigingsbevoegdheid. Dit lid komt als volgt te luiden: ‘*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:*
 - a. *wordt voldaan aan artikel 14 van het Bevi;*
 - b. *'veiligheidszone – bevi' komt te vervallen;*
 - c. *(beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits de functionele binding van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten;'*
- De toelichting wordt op het voorgaande aangepast in overeenstemming met de memo “aanvulling Toelichting Externe Veiligheid” paragraaf 9.7. sub Rail Service Center”. De memo is als bijlage 2 aan deze Nota zienswijzen toegevoegd.
- Ook paragraaf 9.7.2.3 van de toelichting wordt aangepast. RSC is een vervoersgebonden inrichting en dit wordt opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

Zienswijze 10

- a. Onder verwijzing naar de voor WSS geldende SBI-code en het hiervoor opgenomen schema, acht WSS het weliswaar waarschijnlijk dat haar bedrijfsactiviteiten zijn te duiden als "SBI-2008: 466 / overige / milieucategorie 3.1", en het gebruik van de gronden door haar daarmee in overeenstemming is met de bestemming "BT - Bedrijventerrein", maar gelet op de zeer algemene omschrijving van het bedrijfstype in de Staat van Bedrijfsactiviteiten verneemt reclamant graag of deze conclusie een juiste is.
- b. De nieuwe, voor WSS op grond van het ontwerpbestemmingsplan geldende dubbelbestemmingen zijn 'Waarde - Archeologie 3' (WR-A3) en 'Waarde - Archeologie 5' (WR-A5). Deze dubbelbestemmingen hebben voor WSS tot gevolg dat er aanzienlijke beperkingen gelden ten aanzien van uit te voeren werkzaamheden op en/of in de gronden behorend tot haar terrein. Het is voor WSS onder verwijzing naar de plantoelichting en de plankaart thans niet alleen onduidelijk op grond waarvan de gemeenteraad de gestelde archeologische verwachtingen baseert en daarmee waarom de raad het noodzakelijk heeft gevonden voornoemde dubbelbestemmingen aan de gronden van WSS toe te kennen, alsook waar precies de grenzen lopen van de gronden die bestemd zijn voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde -Archeologie 5'. Gelet op het voorgaande dienen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' in ieder geval ten aanzien van de gronden van WSS die ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan (deels) bebouwd zijn, van de plankaart verwijderd te worden, aldus reclamant.

Beantwoording zienswijze 10

- a. De conclusie van reclamant is de juiste. Zoals in bijlage 2 van de regels (staat van Bedrijfsactiviteiten Distripark Albrandswaard Eemhaven) is opgenomen, is SBI-2008: 466 / overige / milieucategorie 3.1 toegestaan op het bedrijventerrein.
- b. De gemeente beschikt over een 'eigen' archeologische waardenkaart. De kaart is opgesteld door BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam). Op basis van de waardenkaart is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' toegekend aan de Willem Barentszstraat 50. Indien uit een archeologisch onderzoek blijkt dat geen waarden aanwezig zijn, is het niet nodig een dubbelbestemming op te nemen. De dubbelbestemming betreft een verwachtingswaarde. Vooralsnog blijft de dubbelbestemming gehandhaafd, aangezien een archeologisch onderzoek niet voorhanden is waaruit blijkt dat geen waarden aanwezig zijn. Overigens betekent de aanwezigheid van de dubbelbestemming niet dat er niet gebouwd kan worden. Indien een ontwikkeling niet dieper reikt dan 100 cm beneden het maaiveld en tevens een terreinoppervlakte kent kleiner dan 200 m², is binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' een archeologisch onderzoek niet verplicht. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is dat 50 cm beneden maaiveld en een terreinoppervlakte groter dan 100 m². Pas als beide waarden uit de desbetreffende dubbelbestemming worden overschreden, is archeologisch onderzoek nodig, voordat werkzaamheden worden uitgevoerd.

Aanpassingen

- Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

- Het concept van de lintenvisie wordt vervangen door de definitieve lintenvisie.
- 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. Dit alles in overeenstemming met het gestelde in de Lintenvisie. Overigens wordt in de planregels wel een afwijking opgenomen die het mogelijk maakt de goothoogte te verhogen naar 5 meter en de bouwhoogte naar 10 meter.
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de Molendijk 44 aangepast. Het bouwvlak wordt verruimd.
- Het beeldkwaliteitplan 'Molendijk Albrandswaard' wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Daarnaast wordt in paragraaf 2.4.6 onder c van de toelichting verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

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>
9.7	-	De toelichting wordt aangepast op basis van de bijlage “aanvulling Toelichting

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

		Externe Veiligheid" paragraaf 9.7. sub Rail Service Center".												
9.7.2.1	<table border="1"> <tr> <th>Leidingsnr.</th> <th>PR 10⁶ contour (m)</th> <th>Invloedsgebied (m)</th> </tr> <tr> <td>Buisleidingenstraat LSNed</td> <td>n.v.t.</td> <td>n.v.t.</td> </tr> </table>	Leidingsnr.	PR 10 ⁶ contour (m)	Invloedsgebied (m)	Buisleidingenstraat LSNed	n.v.t.	n.v.t.	<table border="1"> <tr> <th>Leidingsnr.</th> <th>PR 10⁶ contour (m)</th> <th>Invloedsgebied (m)</th> </tr> <tr> <td>Buisleidingenstraat LSNed</td> <td>leiding- specifiek</td> <td>leiding- specifiek</td> </tr> </table>	Leidingsnr.	PR 10 ⁶ contour (m)	Invloedsgebied (m)	Buisleidingenstraat LSNed	leiding- specifiek	leiding- specifiek
Leidingsnr.	PR 10 ⁶ contour (m)	Invloedsgebied (m)												
Buisleidingenstraat LSNed	n.v.t.	n.v.t.												
Leidingsnr.	PR 10 ⁶ contour (m)	Invloedsgebied (m)												
Buisleidingenstraat LSNed	leiding- specifiek	leiding- specifiek												
9.7.2.3	<p>9.7.2.3 Risicovolle inrichtingen 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 Risicovolle inrichtingen 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
1.39	-	Functionele binding Object, passend binnen de bestemming, dat in hoofdzaak dient of gebruikt wordt voor: Het bedrijfsmatig op- of overslaan en/of transporteren 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.
3.2	<p>3.2 Bouwregels Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. gebouwen, geen kassen zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;</p> <p>b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' kassen worden</p>	<p>3.2 Bouwregels Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:</p> <p>a. gebouwen, geen kassen zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;</p> <p>b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' kassen worden</p>

	<p>gebouwd waarvoor het volgende geldt:</p> <ol 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; <p>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;</p> <p>d. bij ieder agrarisch bedrijf één agrarische bedrijfswoning is 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 45⁰. <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>gebouwd waarvoor het volgende geldt:</p> <ol 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; <p>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;</p> <p>d. bij ieder agrarisch bedrijf één agrarische bedrijfswoning is 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 niet meer mag bedragen dan 45⁰. <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>
6.1	<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>	<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>

	<p> 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; h. bij de onder a genoemde functie behorende kantoren; i. bij de onder a genoemde functie behorende parkeervoorzieningen; j. bij de onder a genoemde functie behorende horeca-activiteiten uit categorie 2, 3 of 4 zoals genoemd in lid 1.45; k. erven, groenvoorzieningen en water. </p>	<p> 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; 7. nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als geen sprake is van een functionele binding. b. bij de onder a genoemde functie behorende kantoren; c. bij de onder a genoemde functie behorende parkeervoorzieningen; d. bij de onder a genoemde functie behorende horeca-activiteiten uit categorie 2, 3 of 4 zoals genoemd in lid 1.45; 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>	<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> <p>1. geen aantasting plaatsvindt van de</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 bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw; 2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur; 3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy). 	<p><i>gewenste stedenbouwkundige structuur;</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>2. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)</i> <i>3. in het buitengebied aan wordt gesloten op het gestelde in het beeldkwaliteitplan "Albrandswaard Noord", zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.</i> <p><i>b. de maximum bouwhoogte mag worden verhoogd tot 10 meter, mits:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;</i> <i>2. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)</i> <i>3. in het buitengebied aan wordt gesloten op het gestelde in het beeldkwaliteitplan "Albrandswaard Noord", zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.</i> <p><i>c. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;</i> <i>2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;</i> <i>3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning/privacy)</i> <i>4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;</i> <i>5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.</i> <p><i>d. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;</i> <i>2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;</i>
--	--	---

<p>37.1</p>	<p>37.1 veiligheidszone - bevi Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geldt dat:</p> <ul 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 Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geldt dat:</p> <ul 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.
<p>37.2</p>	<p>37.2 veiligheidszone - leiding Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt dat:</p> <ul 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/of de beheerder van de buisleidingenstraat. 	<p>37.2 veiligheidszone - leiding Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt dat:</p> <ul 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/of de VRR en/of de beheerder van de buisleidingenstraat.
<p>37.3</p>	<p>37.3 veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. geen gevoelige objecten mogen worden gebouwd; b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits sprake is van gewichtige redenen; c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. 	<p>37.3 veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. geen gevoelige objecten mogen worden gebouwd; b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits sprake is van gewichtige redenen; c. alvorens van een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en de VRR.

37.4	<p>37.4 veiligheidszone - lpg</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen; alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. 	<p>37.4 veiligheidszone - lpg</p> <p>Op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a mits sprake is van gewichtige redenen; alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder en de VRR.
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> <ol style="list-style-type: none"> geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; 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: <ol style="list-style-type: none"> uit onderzoek is gebleken dat dit uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel kan worden geacht; vooraf advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat; een verantwoording groepsrisico heeft plaatsgevonden. 	<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> <ol style="list-style-type: none"> geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; 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: <ol style="list-style-type: none"> uit onderzoek is gebleken dat dit uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel kan worden geacht; vooraf advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat en de VRR; een verantwoording groepsrisico heeft plaatsgevonden.
39.3	-	<p>39.3 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"> wordt voldaan aan artikel 14 van het Bevi; 'veiligheidszone – bevi' komt te vervallen;

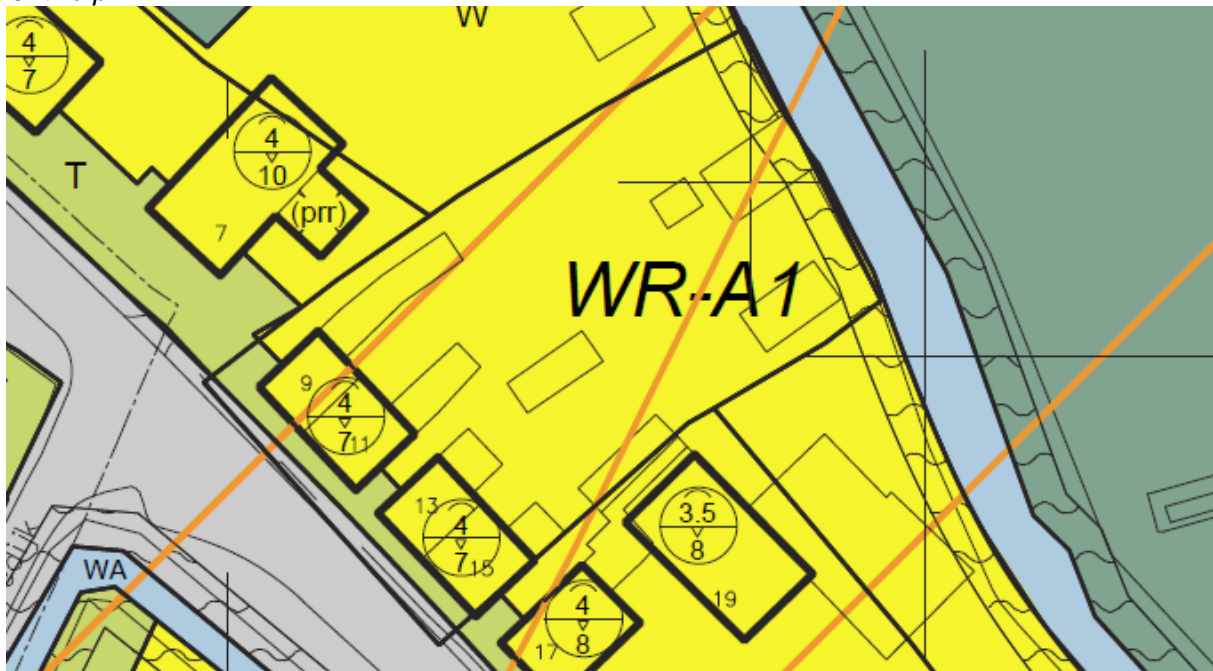
		<p>c. (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits de functionele binding van het bedrijventerrein kan worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in haar activiteiten;</p>
--	--	--

3. VERBEELDING

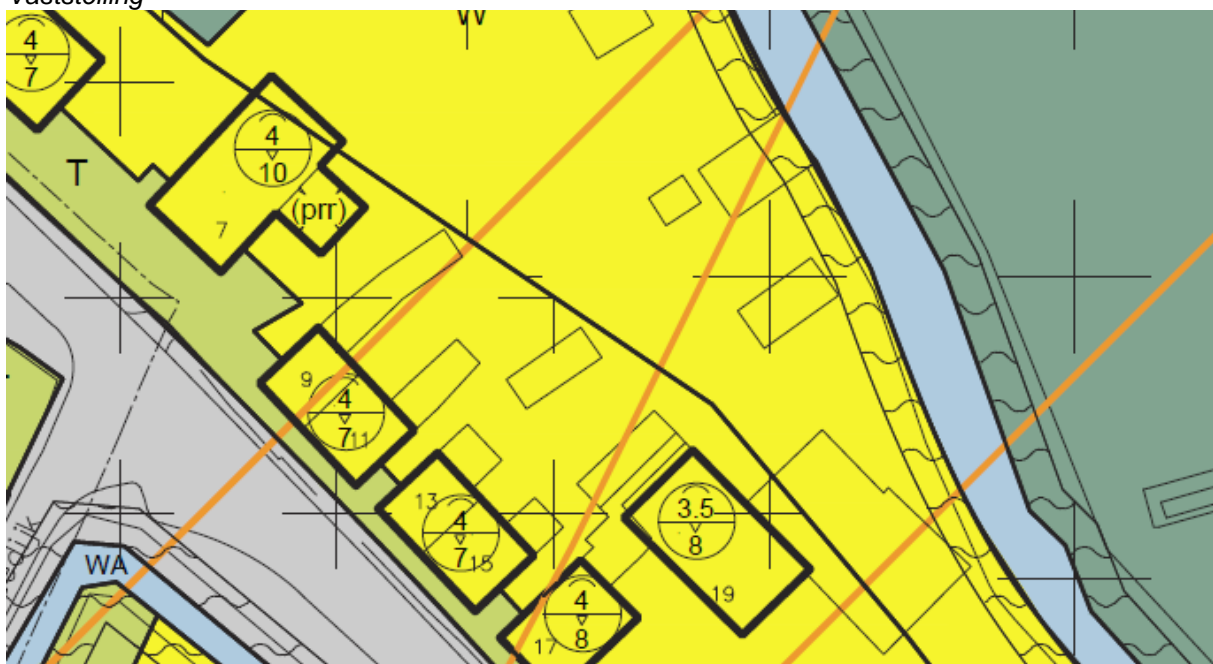
De planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal gewijzigd worden zoals aangegeven op de volgende wijzigingskaarten.

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

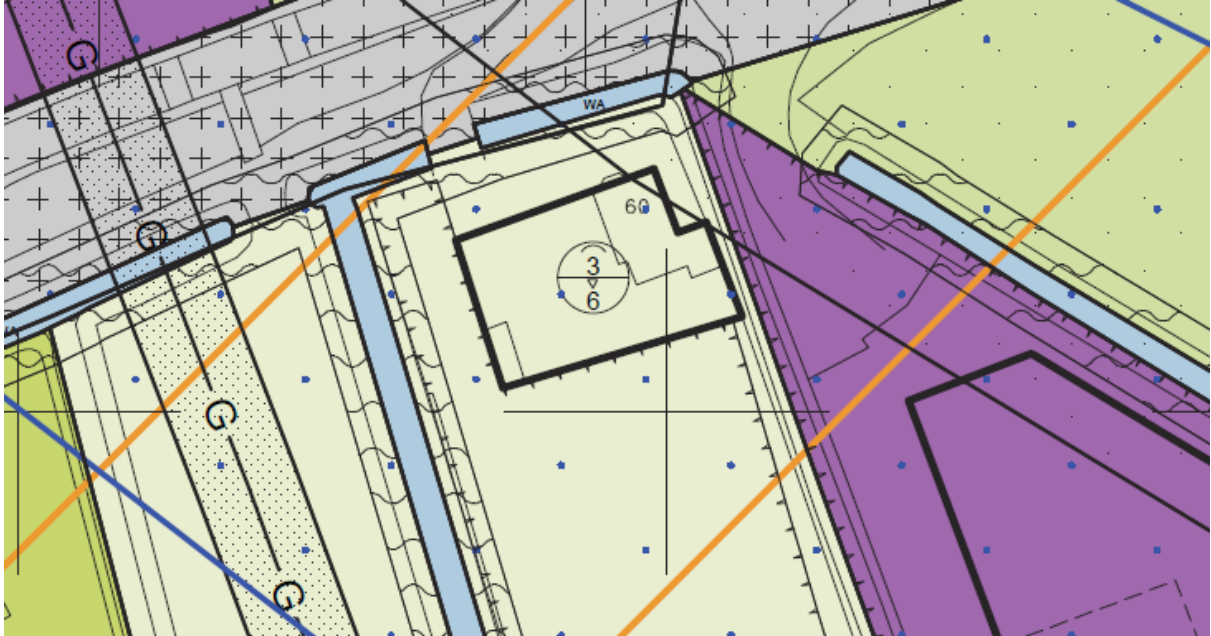


Vaststelling



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

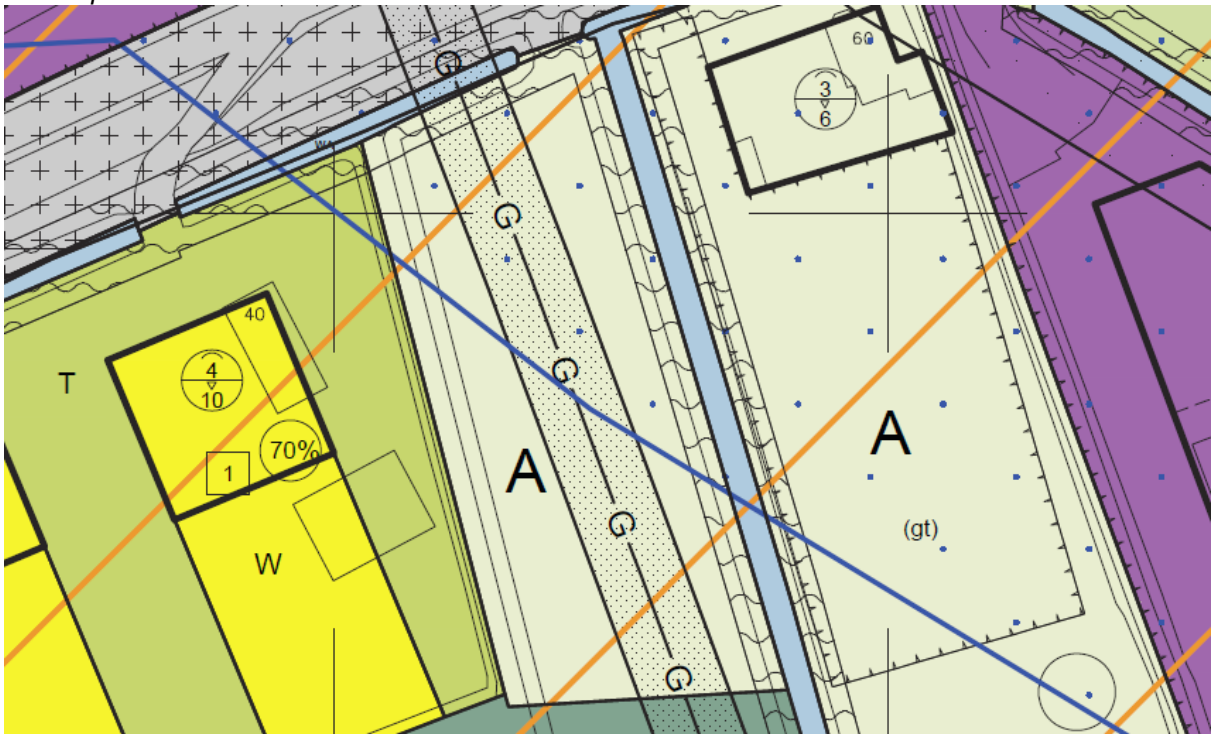


Vaststelling

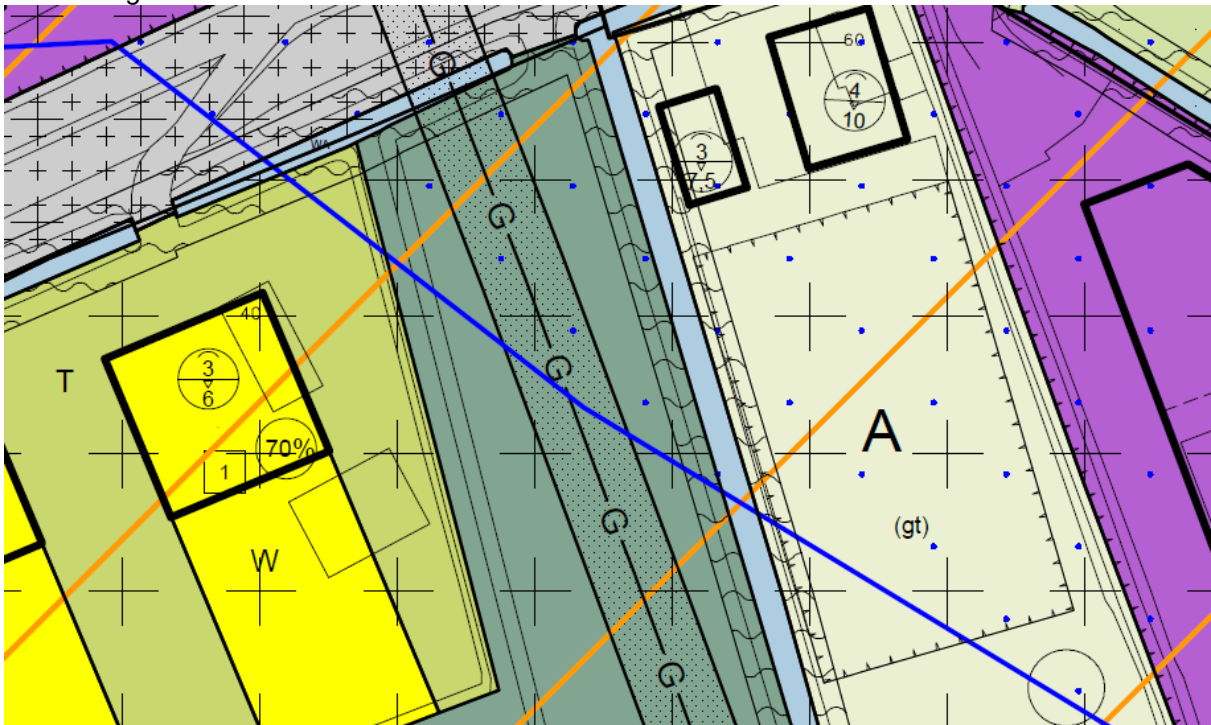


3. De gronden ten westen van de Slot Valkensteinsedijk 60, die nu zijn bestemd als 'Agrarisch', worden gewijzigd naar 'Natuur – Bosgebied', in overeenstemming met de vigerende regeling.

Ontwerp

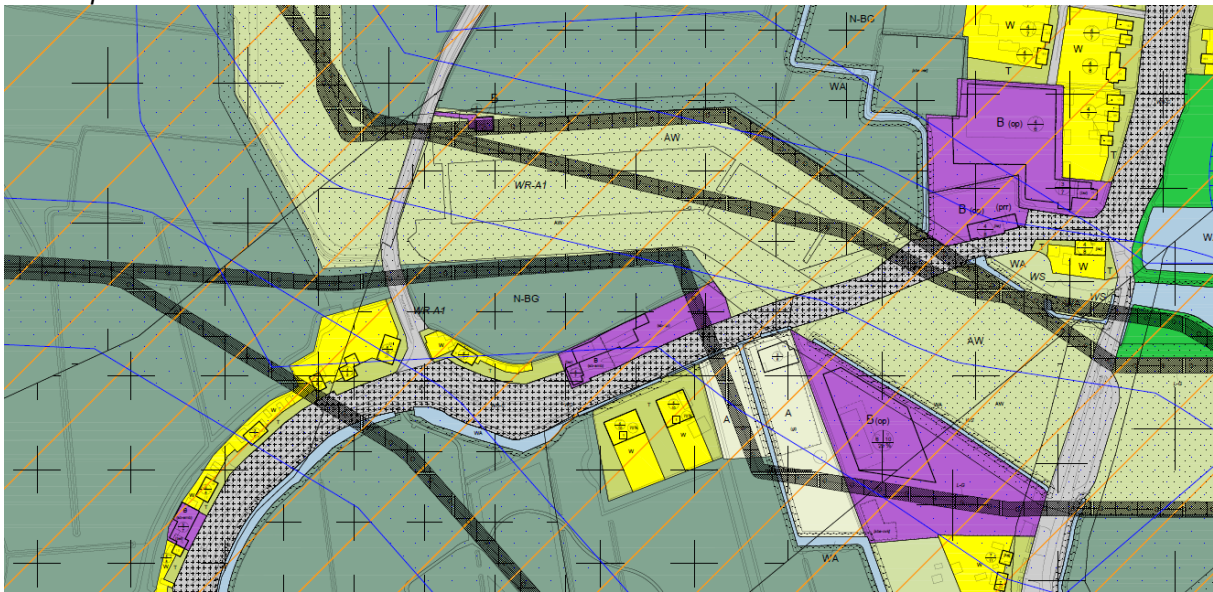


Vaststelling

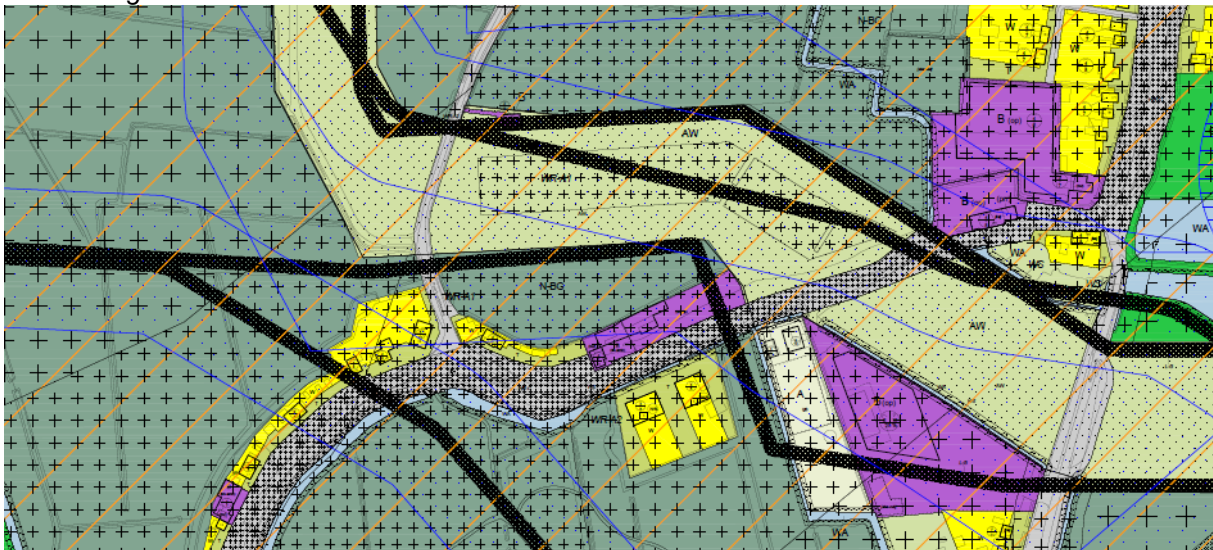


4. Ter plaatse van de buisleidingenstraat wordt, met uitzondering van een deel van het Valkensteinsche Blok, de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie verwijderd.

Ontwerp

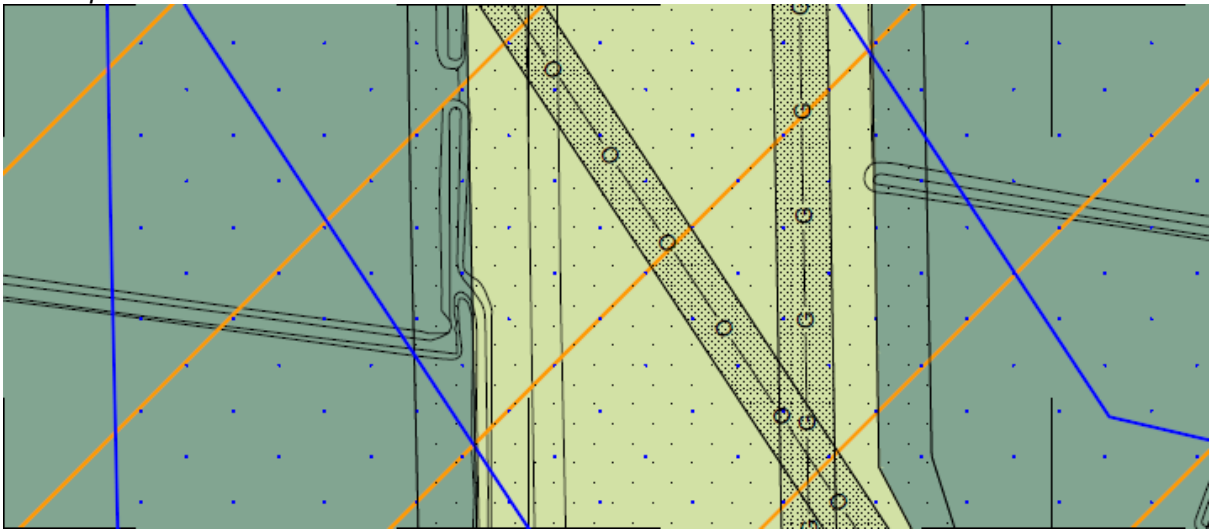


Vaststelling

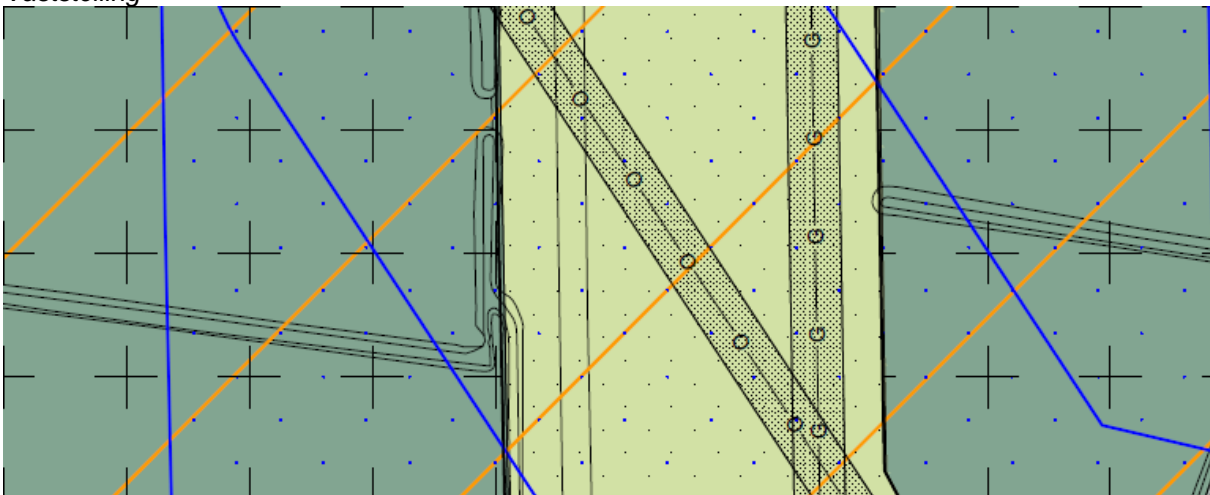


5. De dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' wordt aan weerszijden met 10 meter beperkt.

Ontwerp



Vaststelling

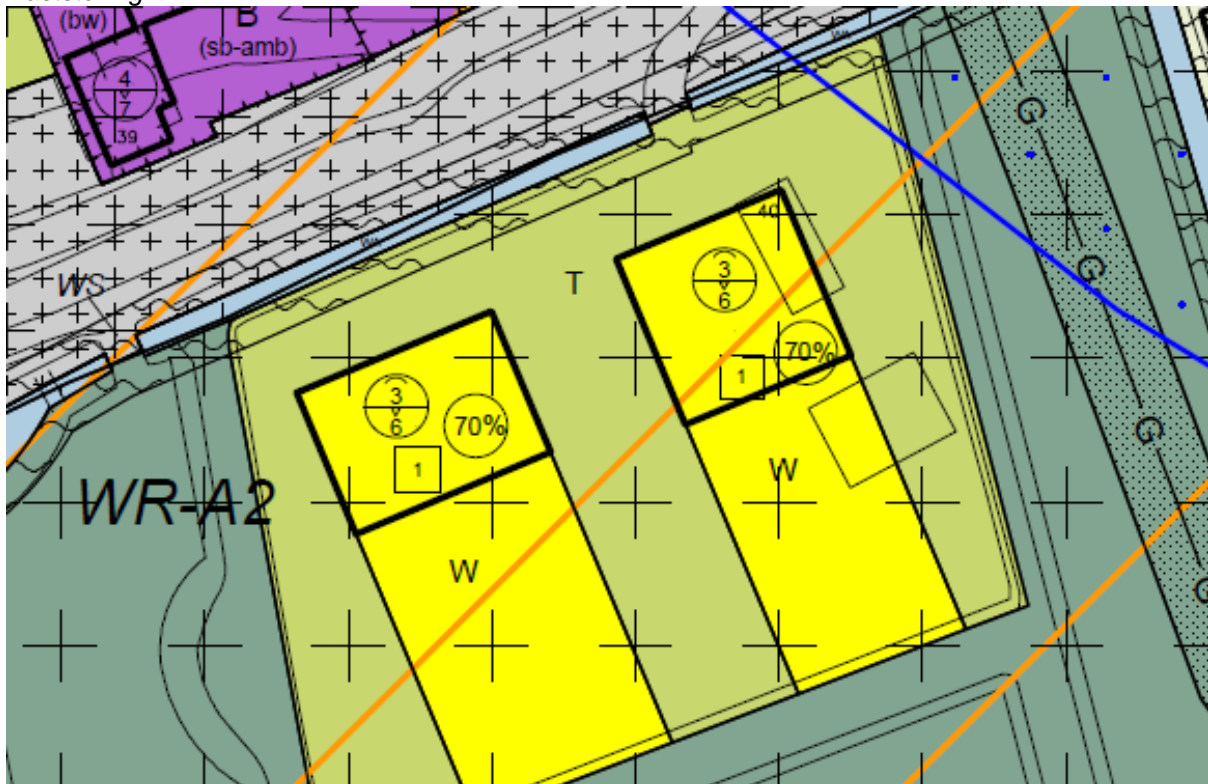


6. Zowel de goot- als de bouwhoogten van de bouwvlakken aan de Slot Valkensteinsedijk 40 worden aangepast. De eerder opgenomen goothoogte van 4 meter wordt beperkt naar 3 meter en de eerder opgenomen bouwhoogte van 10 meter wordt beperkt naar 6 meter.

Ontwerp

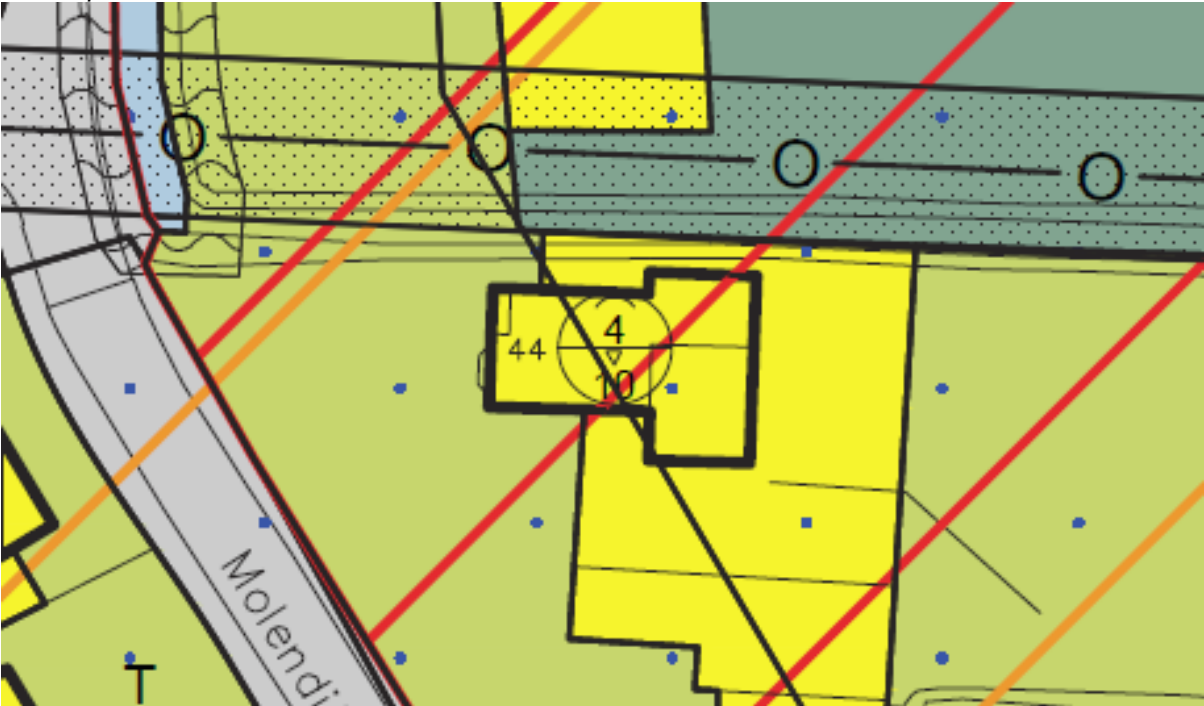


Vaststelling

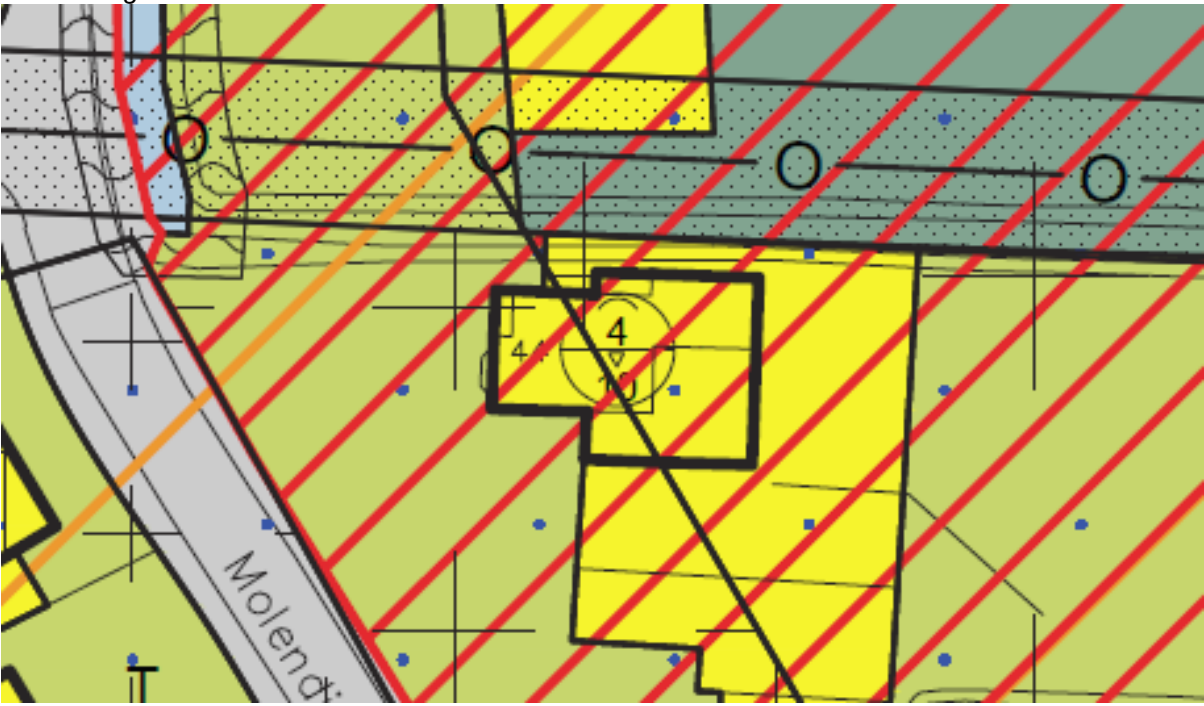


7. Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de Molendijk 44 aangepast. Het bouwvlak wordt verruimd.

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.

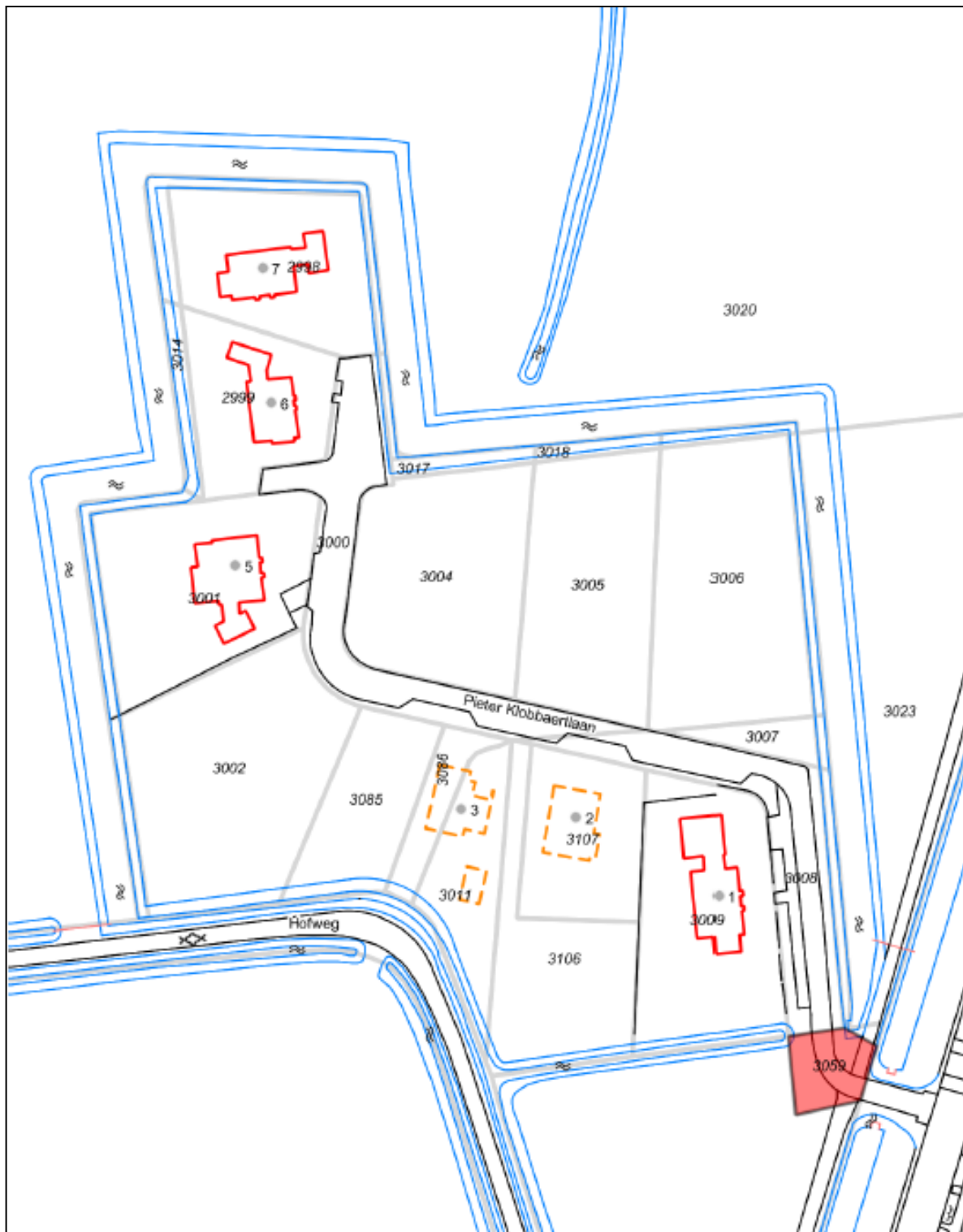
10. Planschade

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.

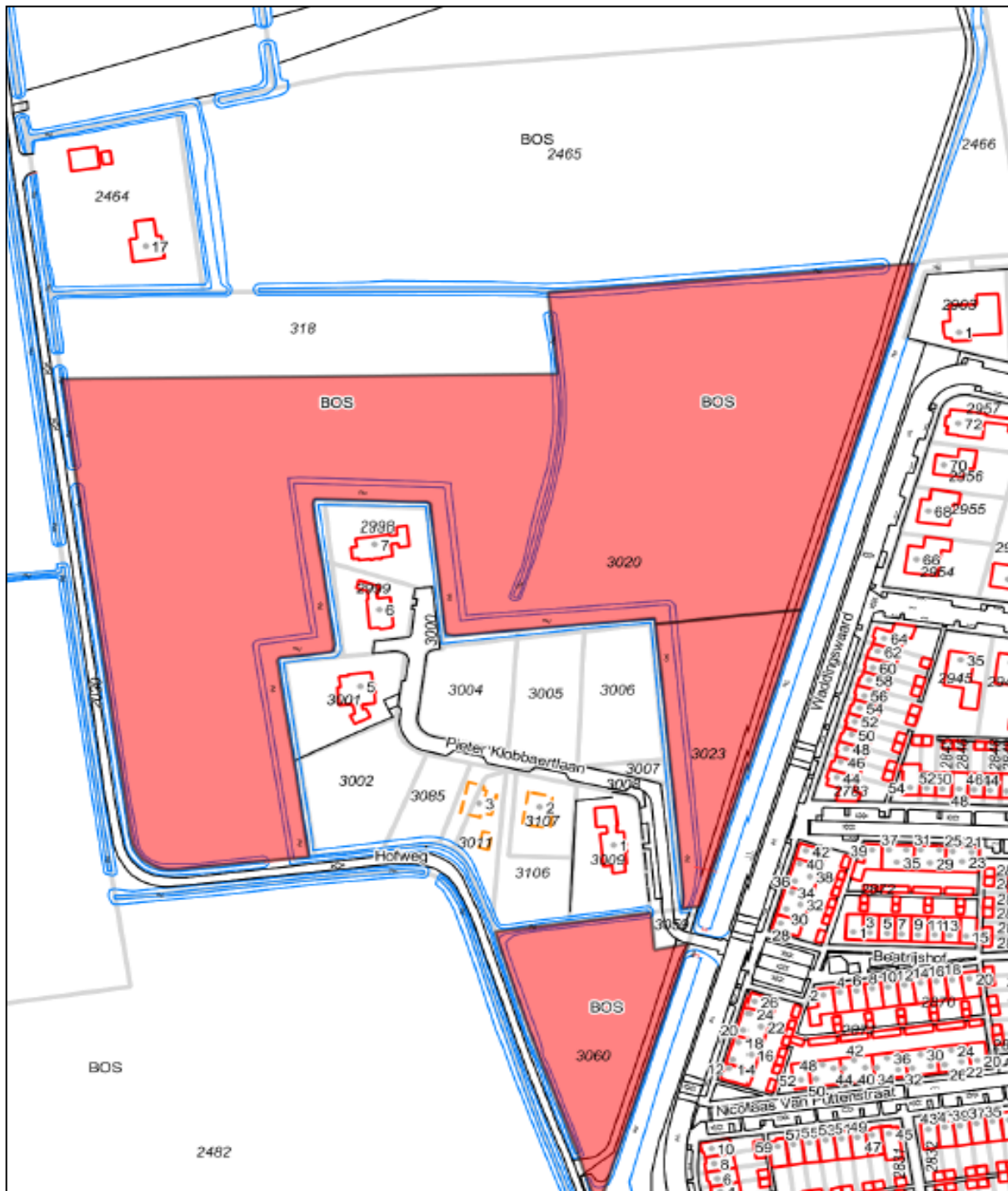
Hiermee zijn de thema's planschade en bestemmingsplan zienswijzen komen te vervallen en kunnen de individuele bouwplannen doorgang vinden mits deze passen binnen het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig toetsingskader. Dit definitieve toetsingskader laat de gemeente voor bestuurlijke vaststelling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

Bijlagen

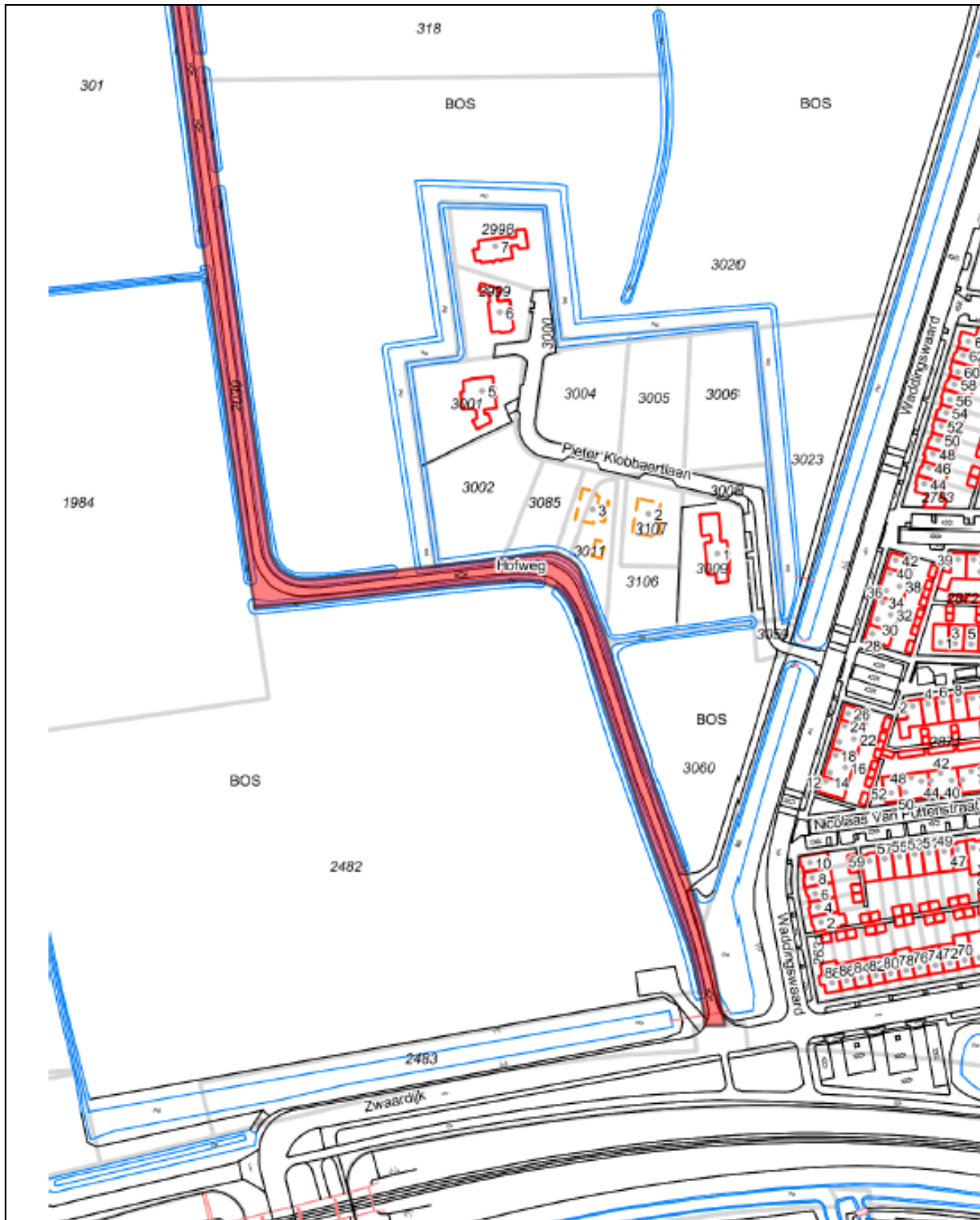
1.1 Eigendom gemeente en Staatsbosbeheer



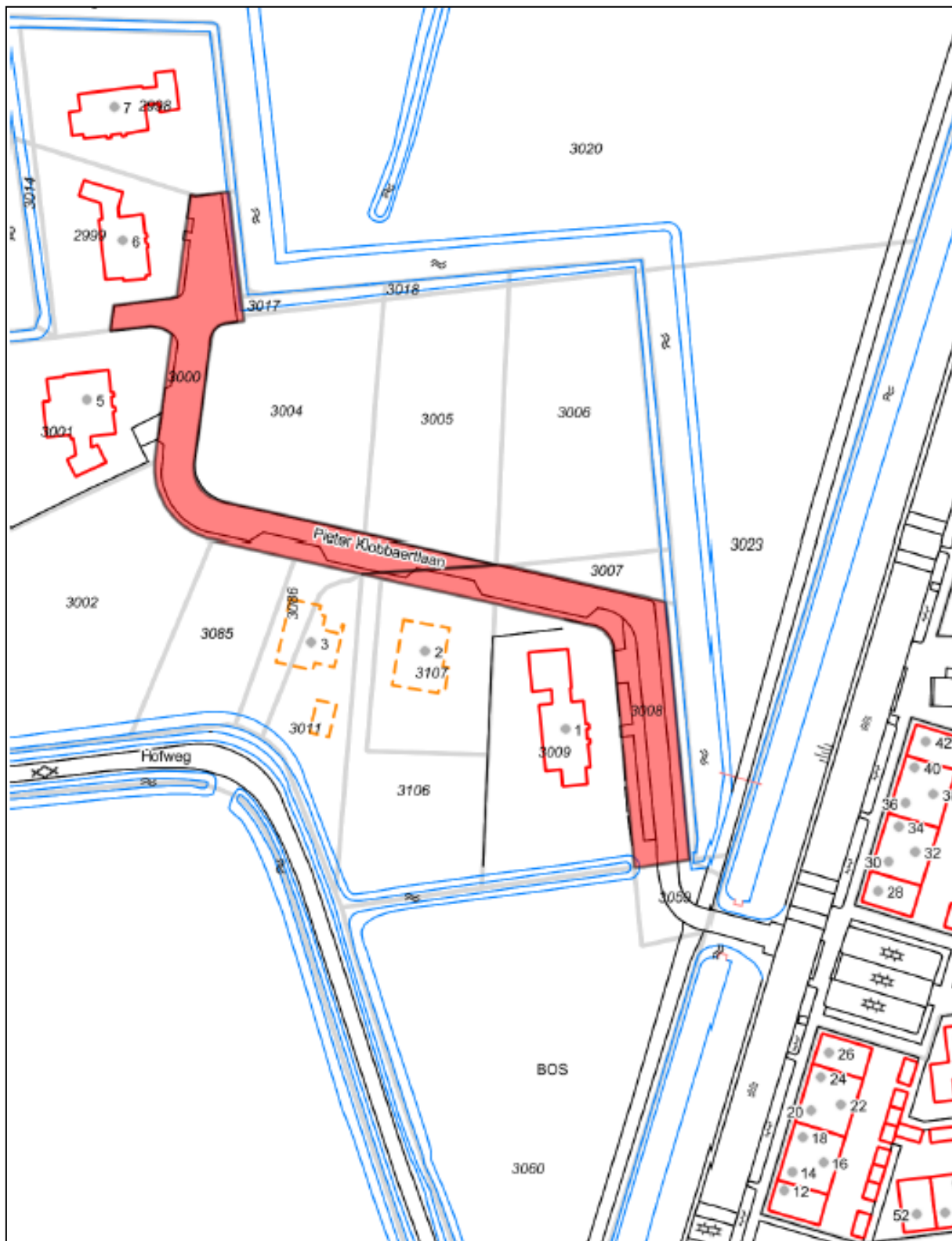
1.2 Eigendom Staatbosbeheer



1.3 Eigendom Waterschap Hollandse Delta



1.4 Eigendom gemeente Albrandswaard



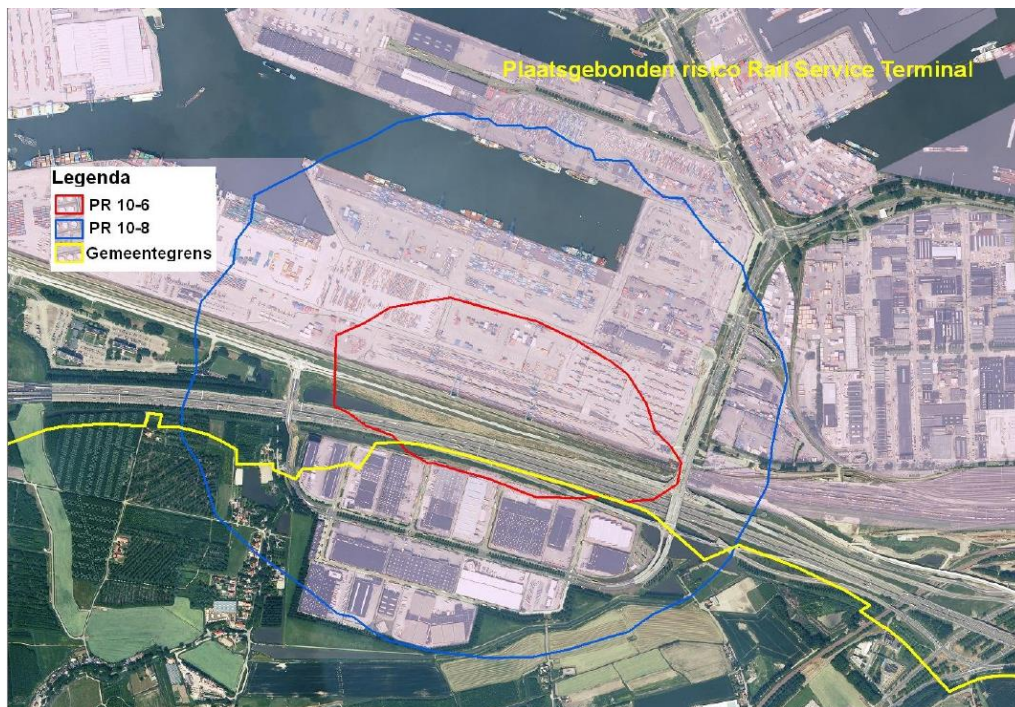
Bijlage 2 - memo “aanvulling Toelichting Externe Veiligheid” paragraaf 9.7. sub Rail Service Center”

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 transporteren 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.