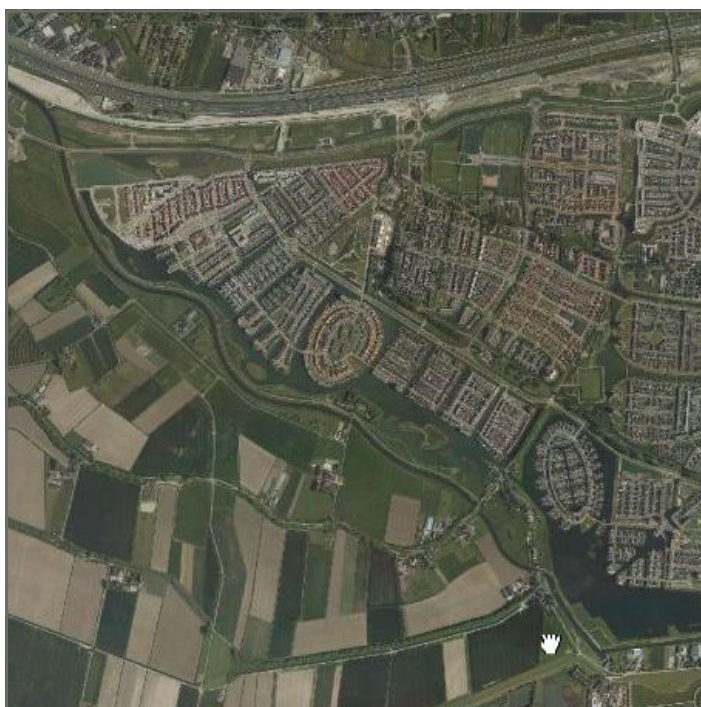


■ Gemeente Albrandswaard

■ bestemmingsplan “Portland”

■ vastgesteld



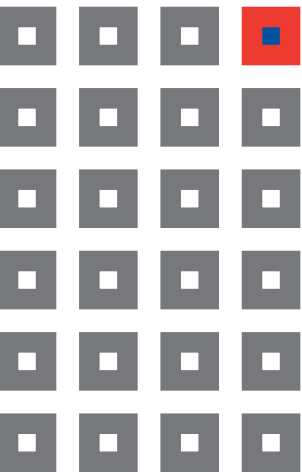
21-08-2012



Gemeente Albrandswaard

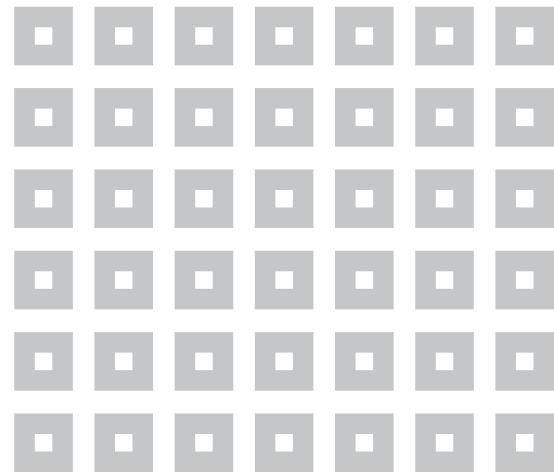
## bestemmingsplan “Portland”

vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling  
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 103.014.00  
datum: 21-08-2012  
bestand: J:\103.014.00\CAD\d. vaststelling

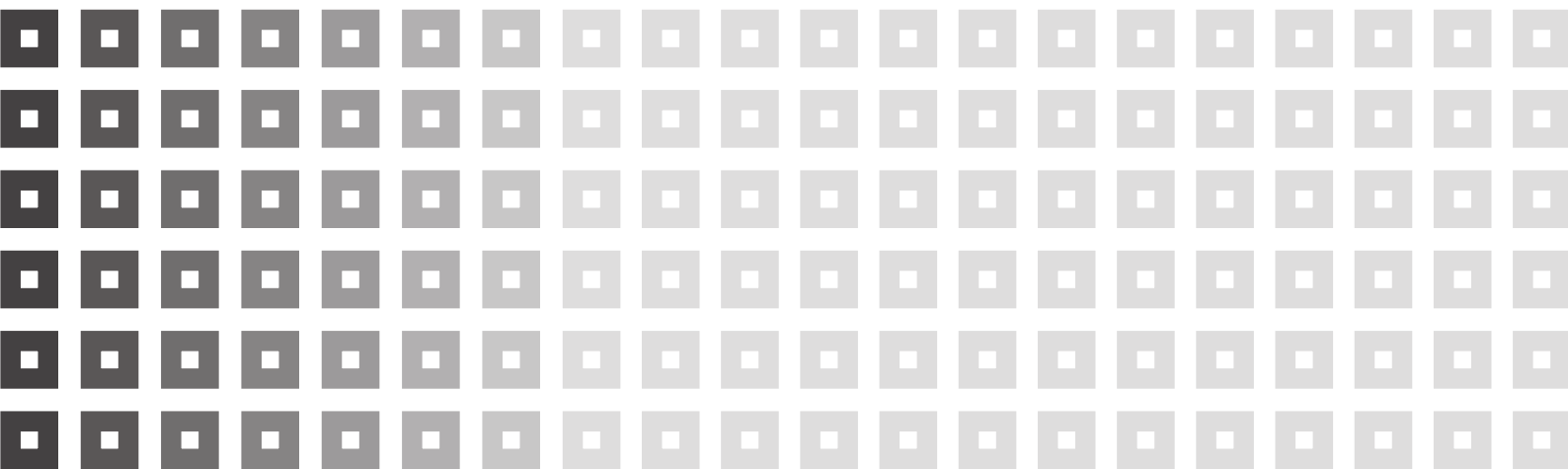
**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



## Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
<b>Voorontwerp</b>	
- concept 1	27-10-2009
- concept 2	06-04-2010
- concept 3	14-12-2010
- concept 4	23-12-2010
- concept 5	14-03-2011
- concept 6	07-04-2011
- definitief	03-05-2011
- inspraak	13-05-2011 – 09-06-2011
- overleg	13-05-2011 – 09-06-2011
<b>Ontwerp</b>	
- concept 1	2-03-2012
- definitief	23-03-2012
- ter inzage	6-04-2012 – 17-05-2012
<b>Vaststelling</b>	21-08-2012









## Inhoudsopgave van de toelichting

### *Deel A Inleiding*

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2

### *Deel B Planbeschrijving*

<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beheer	7
2.3	Ontwikkelingen	8
2.4	Juridische aspecten	11

### *Deel C Verantwoording*

<b>3</b>	<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>19</b>
3.1	Kader	19
3.2	Onderzoek	24
3.3	Conclusies	24
<b>4</b>	<b>Volkshuisvesting</b>	<b>25</b>
4.1	Kader	25
4.2	Onderzoek	26
4.3	Conclusie	26
<b>5</b>	<b>Mobiliteit</b>	<b>29</b>
5.1	Kader	29
5.2	Onderzoek	30
5.3	Conclusie	35
<b>6</b>	<b>Natuur en landschap</b>	<b>37</b>
6.1	Kader	37
6.2	Onderzoek	40
6.3	Conclusie	41
<b>7</b>	<b>Water</b>	<b>43</b>
7.1	Kader	43
7.2	Onderzoek	46
7.3	Conclusie	47



<b>8</b>	<b>Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>49</b>
8.1	Archeologie	49
8.2	Cultuurhistorie	52
<b>9</b>	<b>Milieu</b>	<b>55</b>
9.1	Algemeen	55
9.2	Bodemkwaliteit	55
9.3	Akoestische aspecten	56
9.4	Luchtkwaliteit	57
9.5	Milieuzonering	61
9.6	Externe veiligheid	61
9.7	Overige belemmeringen	70
9.8	Duurzaamheid	72

*Deel D Uitvoerbaarheid en procedure*

<b>10</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>75</b>
10.1	Economische uitvoerbaarheid	75
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
10.3	Handhavingaspecten	76
<b>11</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>77</b>
11.1	Inspraak	77
11.2	Overleg	77
11.3	Vervolgprocedure	77

**Bijlagen**

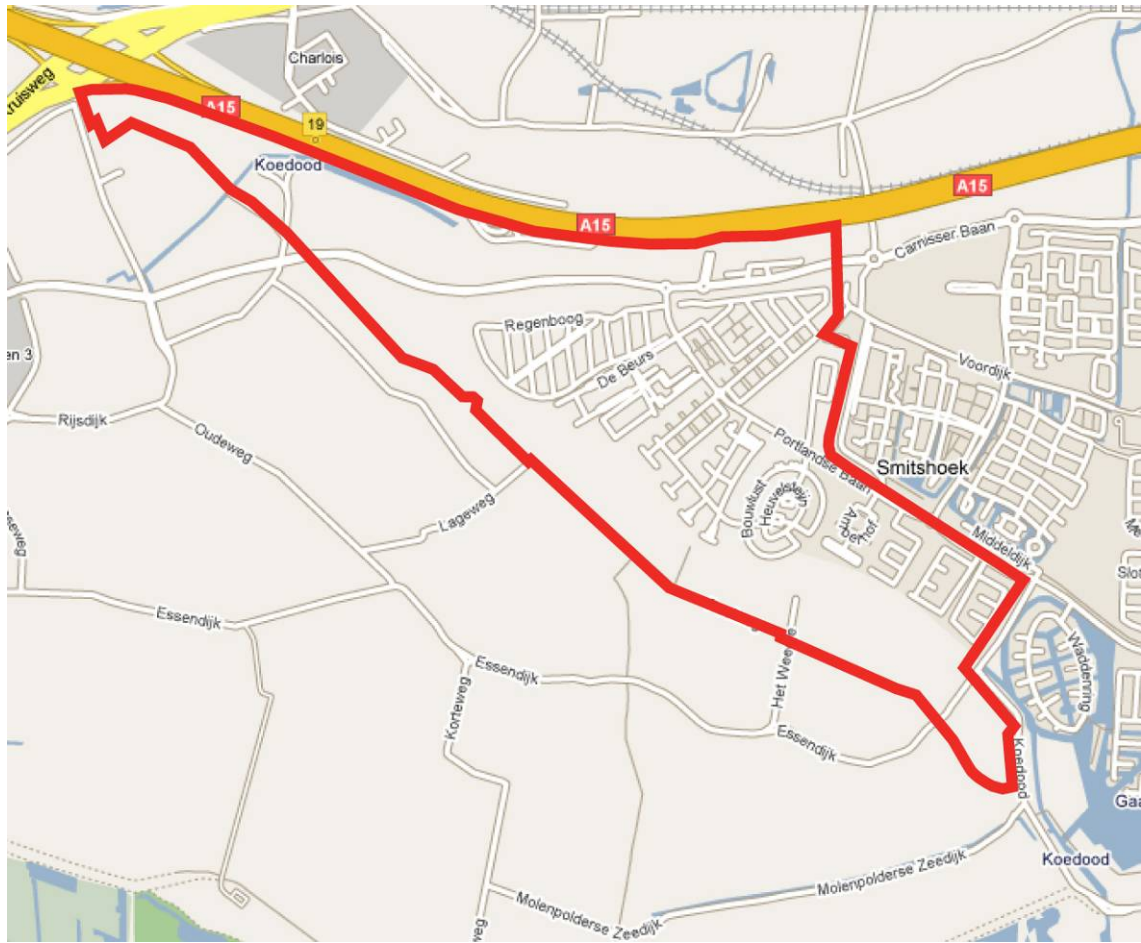
Bijlage 1:	KuiperCompagnons, <i>Verkeersaantrekkende werking wijzigingsgebied 1</i> , d.d. 30 juli 2012
Bijlage 2:	N.V. Nederlandse Gasunie, <i>Risicoberekening Gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m A-559-KR-007 t/m 014</i> , d.d. 9 juli 2008
Bijlage 3:	Nota van Inspraak en Overleg, d.d. februari 2012
Bijlage 4:	Nota Zienswijzen, d.d. PM

**Separate bijlagen**

Beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein Portland-Noord



**Deel A Inleiding**



Ligging en globale begrenzing bestemmingsplan "Portland"

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel van het plan**

#### *Aanleiding*

Portland bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling die in 1996 is gestart. Vanwege de verschillende faseringen bestaat Portland ook uit verschillende bestemmingsplanregelingen. De ontwikkelingen zijn bijna allemaal gerealiseerd waardoor de behoefte aan een goede beheerregeling bestaat. Deze beheerregeling maakt het mogelijk om 10 jaar vooruit te kijken. Aanvullend op deze beheerregeling worden in het plan ook een aantal ontwikkelingen meegenomen.

#### *Doel*

Met het opstellen van het bestemmingsplan worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- Actualiseren (de onderstaande plannen worden herzien), met ingang van 1 januari 2010 dienen op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening Wro alle plannen ouder dan 10 jaar verplicht te worden herzien en er dient een eenheid in bestemmingsregelingen gemaakt te worden;
- Voorzien in de behoefte aan kleine uitbreidingen en bouwplannen en als gevolg hiervan het terugdringen van de administratieve lasten;
- Beheer van (de bestaande situatie) woon-, bedrijven-, natuur- en recreatiegebieden;
- Signaleren knelpunten bij ruimtelijke ontwikkelingen: het bestemmingsplan zal mede gebruikt worden om ruimtelijke belemmeringen op het gebied van archeologie, milieu, geluid, ecologie en water in kaart te brengen;
- Gewenste ontwikkelingen in het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader;
- Afstemming met andere beleidsterreinen zoals welzijn, verkeer en groen.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het woongebied Portland, het recreatiegebied Koedoodzone en het bedrijventerrein aan de noordzijde van Portland. De plangrens wordt gevormd door de plangrenzen met de PKB Landschapspark / bestemmingsplan Buytenland, de rijksweg A15 en de gemeentegrens met Barendrecht.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen:

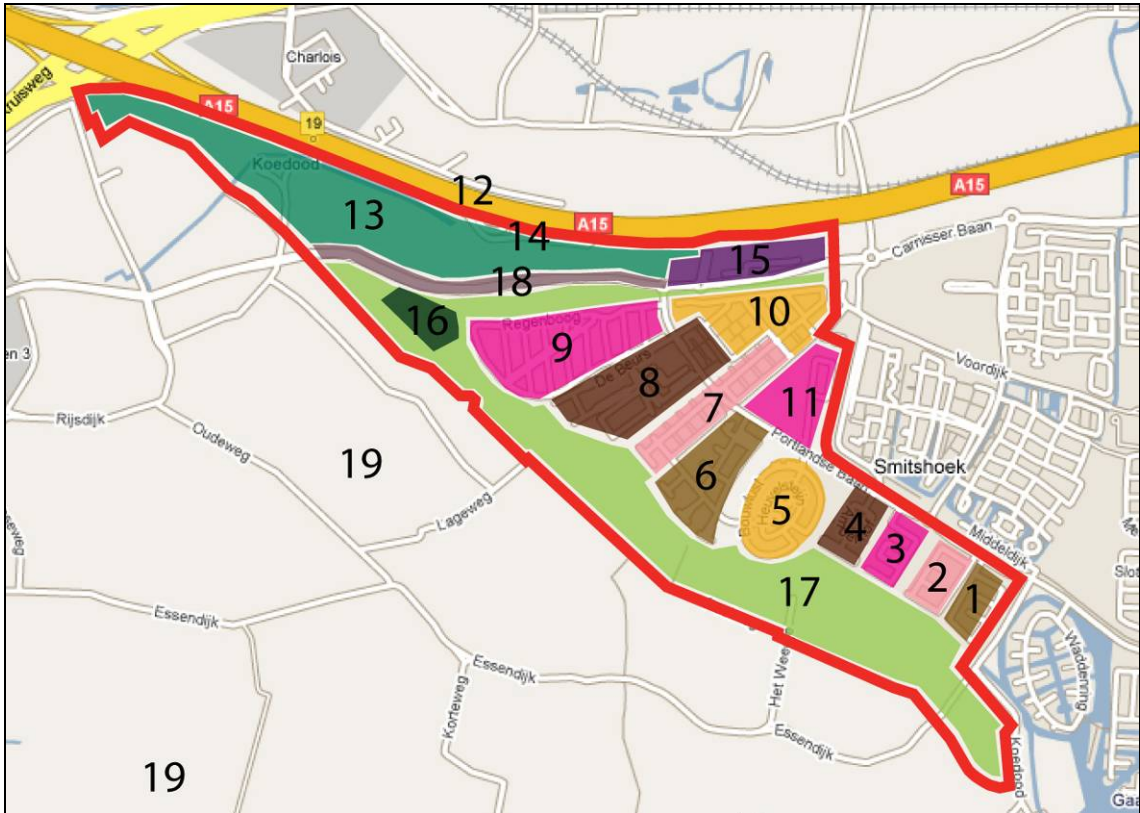
	Naam	Vaststelling raad	Goedkeuring GS
1.	Buitengebied 1983	12 december 1983	10 juli 1984
2.	Portland I	28 juni 1999	8 februari 2000
3	Uitwerkingsplan Portland I Paarlemoer en Onyx	19 juni 2001	14 september 2001
4	Koedoodzone	11 maart 2002	22 oktober 2002
5	Portland centrum	11 maart 2002	2 juli 2002
6	Portland I herziening Bakkerparksweg e.o. 1e wijziging	22 september 2002	29 maart 2003
7	Rhoonse Baan	18 december 2003	6 juli 2004
8	Uitwerkingsplan Lintbebouwing Koedood	3 augustus 2004	26 oktober 2004
9	Portland I uitwerkingsplan Bakkersdijk Zuid	30 november 2004	15 maart 2005
10	Uitwerkings- en wijzigingsplan Koedoodzone	1 maart 2005	24 mei 2005
11	Bedrijventerrein Portland Noord	22 februari 2010	PM

### 1.4 Leeswijzer

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







	Gerealiseerd (paragraaf 2.1)	Nog in ontwikkeling (paragraaf 2.4)
1.	Parels	
2.	Diamant	
3.	Kwarts	
4.	Amber	
5.	Paarlemoer	
6.	Onyx	
7.	De Hoven	
8.	Portlandse Hoek "Centrum"	Sportschool
9.		Portlandse Hoek "Zilver en Goud"
10.	Portlandse Hoek "Hoek"	
11.	Wijkpark Portland	Bakkersparkweg e.o.
12.		Verbreding A15
13.		Afschermingsgebied
14.		Groene verbinding Rhoon – Rotterdam
15.		Bedrijventerrein Portland Noord
16.		Project Binnenland – Klimaatbuffer + recreatie
17.	Koedoodzone	Horecavoorziening
18.	Rhoonse Baan	
	Gerealiseerd (buiten plangebied)	Nog in ontwikkeling (buiten plangebied)
19.		Buytenland, nieuw recreatiegebied

## **Deel B Planbeschrijving**



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is te onderscheiden in een aantal deelgebieden die hieronder nader zijn uitgewerkt:

#### 1. *Parels*

Parels is het meest zuidoostelijk gelegen eiland in het plangebied. Het grenst aan de Korte Koedoodsedijk en is ontsloten via de Parelsnoer naar de Portlandse Baan. Het eiland is ontsloten in het zuiden met het naastgelegen eiland 'Diamant'. Er is een diversiteit aan bebouwing aanwezig, namelijk: 2-onder-1-kap gekoppeld met garages (twee lagen met kap), maisonnettes (drie lagen), appartementen (zeven lagen met een kap), rijtjeswoningen (twee lagen met kap) en vrijstaande woningen twee lagen met kap). De 2-onder-1-kap woningen zijn voorzien van bergingen in de voortuin. Milieuvriendelijke en energiebesparende maatregelen krijgen extra aandacht.

#### 2. *Diamant*

Diamant is het eiland gelegen tussen 'Parels' en 'Kwarts'. In het zuiden aan beide kanten is het eiland met deze eiland verbonden door middel van een ontsluitingsweg. In het noorden is het eiland ontsloten via de Facet naar de Portlandse Baan. Aanwezige bebouwing is ook op dit eiland divers, namelijk: maisonnette (twee lagen met kap en drie lagen), rijtjeswoningen (twee lagen met kap en één laag met kap), 2-onder-1-kap (twee lagen met kap) en appartementen (vier tot zes lagen).

#### 3. *Kwarts*

Eiland 'Kwarts' is gelegen tussen de eilanden 'Diamant' en 'Amber'. Naar beide eilanden loopt op het zuiden van het eiland een ontsluiting. Om op de Portlandse Baan te komen wordt het eiland ontsloten via de Kwartslaan. Aanwezige bebouwing is ook op dit eiland divers, namelijk: appartementen (vier lagen met kap), rijtjeswoningen (één en twee lagen met kap), vrijstaande woningen (twee lagen met kap) en 2-onder-1-kap gekoppeld met garages (twee lagen met kap). Bij de rijtjeswoningen zijn gevelverspringingen aanwezig. Bij de appartementen zijn vier lagen aanwezig met in het midden een kap die als vijfde laag dient. Bij sommige rijtjeswoningen zijn aan de achterzijde één laag met een kap toegevoegd. De unieke gevelstructuur met "pilaren" komt terug in alle type woningen. Sommige rijwoningen beschikken over een dakkapel aan de achterzijde. Deze dakkapellen gelden op het eiland als maatstaf voor eventueel toekomstige dakkapellen.

#### 4. *Amber*

Ook dit eiland is via het zuiden verbonden met twee naastgelegen eilanden. Dit zijn de eilanden 'Kwarts' en 'Paarlemoer'. De ontsluiting naar de Portlandse Baan loopt via de Amberhof. Aanwezige bebouwing is: rijtjeswoningen (twee lagen met kap), appartementen (vier en tien lagen), vrijstaande woningen (twee lagen met kap), 2-onder-1-kap (twee lagen met kap). De appartementen met vier lagen beschikken over een halfverdiepte parkeergarage. Hierdoor zijn het viereneenhalve laag in plaats van vier lagen. Enkele 2-onder-1-kappers en rijtjeswoningen beschikken over een dakkapel aan de achterzijde. Ook hier geldt dat deze dakkapellen de

maatstaf zijn voor eventueel toekomstige dakkapellen. Centraal op het eiland is een centraal plein met speelmogelijkheden voor kinderen aanwezig.

#### 5. *Paarlemoer*

Paarlemoer heeft een afwijkende vorm als eiland. In plaats van vierkant is dit eiland ovaal. Eilanden 'Onyx' en 'Amber' zijn de naastgelegen woongebieden die via het zuidelijke gedeelte van het eiland te bereiken zijn. Via de Reesteijn is het eiland ontsloten met de Portlandse Baan. De bebouwing die aanwezig is, zijn: appartementen (twee, drie en acht lagen), 2-onder-1-kap (twee lagen met kap en drie lagen) en rijtjeswoningen (twee lagen met kap en twee tot drie lagen). Enkele rijtjeswoningen beschikken over een dakopbouw op de drie laag. Op enkele hoekwoningen van de rijtjeswoningen zijn dakkapellen aanwezig. De appartementen en rijtjeswoningen zijn met elkaar verbonden, waarbij de appartementen drie lagen zijn en de rijtjeswoningen twee lagen. Centraal gelegen op het eiland is een parkje met appartementencomplex aangelegd.

#### 6. *Onyx*

Het meest westelijk gelegen eiland in Portland. Dit laatste eiland is verbonden met 'De Hoven' in het westen en het eiland 'Paarlemoer' in het oosten. De Portlandse Baan is bereikbaar via de Onyxlaan. Op dit eiland is een grote veelzijdigheid aan bebouwing, namelijk: vijf verschillende typologieën appartementen (drie lagen, drie lagen met kap en vier, zes en zeven lagen), rijtjeswoningen (drie lagen en twee of drie lagen met kap), vrijstaande woningen (twee lagen met kap) en 2-onder-1-kap (twee lagen met kap). Bij de vrijstaande woningen zijn er ook woningen aanwezig waarbij een vrijstaande garage aanwezig is. Bij één type appartement (drie lagen met kap) kan op privéterrein geparkeerd worden en bij een ander type (vier lagen) staat het appartement op privéterrein.

#### 7. *De Hoven*

'De Hoven' is een langgerekt woongebied ten westen van 'Onyx'. Het gebied wordt gescheiden door de Portlandse Baan. Vanuit het zuiden is deze weg te bereiken via de Biezenlaan en vanuit het noorden via de Saffierlaan. In dit woongebied is veelal dezelfde typologie bebouwing aanwezig, namelijk: rijtjeswoningen (twee lagen, twee tot drie lagen en drie lagen) en 2-onder-1-kap (vier lagen en twee lagen met kap).

#### 8. *Portlandse Hoek – "Centrum"*

Het 'Centrum' bestaan naast woningbouw ook uit winkels en horeca. Dit is voornamelijk te vinden in de 'Hof van Portland'. Het Centrum ligt ten westen van de 'Hoven'. Ten oosten van het 'Centrum' is woningbouw aanwezig en is 'Buitenhof' genaamd. Woningen die in deelgebied 'Centrum' aanwezig zijn: rijtjeswoningen (twee lagen met kap en drie lagen), appartementen in het 'Hof van Portland' (drie en vijf lagen), rijtjeswoningen (één en twee lagen met kap), 2-onder-1-kap woningen (twee lagen met kap), vrijstaande woningen (twee lagen met kap), een zorggebouw (twee lagen), een schoolgebouw (twee lagen) en een indoor sportvoorziening (twee lagen).

In het 'Hof van Portland' zijn een kapper, een supermarkt, een gemakswinkel, een bloemenzaak, een bakker, een drogist, een snackbar, een bank, een bibliotheek en een wijkcentrum aanwezig. De rijtjeswoningen zijn onder te verdelen in platte, hellende en lessenaardaken. Ze bestaan allen uit een begane grond en twee verdiepingen. Ook zijn zorgwoningen aanwezig in het centrum. In totaal zijn 750 parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### 10. *Portlandse Hoek – “Hoek”*

‘Portlandse Hoek’ is deels gerealiseerd. Deelgebied ‘Hoek’ is daar een gebied van. In het noorden sluit het deelgebied aan op ‘Bedrijventerrein Portland’. Het zuiden grenst aan ‘De Hoven’. De Manganen en de Saffierlaan zijn de verbindingen tussen het woongebied en de Portlandse Baan. De woningen die in het deelgebied gerealiseerd zijn: rijtjeswoningen (drie lagen en twee lagen met kap), 2-onder-1-kap woningen (twee lagen met kap en vier lagen) en appartementen (vier, vijf, zeven en negen lagen).

#### 11. *Wijkpark Portland / Bakkersparkweg e.o.*

Dit plangebied ligt ten oosten van het ‘Centrum’ en ten noorden van de eilanden ‘Paarlemoer’ en ‘Onyx’. De ontsluiting loopt via de Bakkersparkweg die aansluit op de Portlandse Baan. Het wijkpark is gerealiseerd. Vrijstaande woningen (twee lagen met kap) zijn gerealiseerd aan de Bakkersparkweg en het Bakkerspark. Tevens is een cateringbedrijf aanwezig en een kantoor. Overige toekomstige ontwikkelingen komen in paragraaf 2.4 aan bod.

#### 17. *Koedoodzone*

De Koedoodzone is een 150 hectare groot recreatie- en natuurgebied dat in aansluiting het woongebied Portland is aangelegd. Het gebied heeft een belangrijke functie voor de wijk en vormt tevens een groene overgang naar het te ontwikkelen recreatiegebied Buytenland richting de Oude Maas.

De circa vijf hectare waterberging in de Koedoodzone zal bij extreme neerslaghoeveelheden het water opvangen. En door het aanleggen van fietspaden langs de oost- rand van de Koedoodzone zal de ontsluiting van het gebied en de verbinding met Portland recreatief verbeteren. Het bestaande lasbedrijf is aangeduid en op deze wijze rechtstreeks mogelijk gemaakt.

#### 18. *Rhoonse Baan*

In 2007 is de Rhoonse Baan definitief vrijgegeven voor verkeer. Het is een belangrijke weg voor Carnisselande/Portland. Naast de Kilweg, vormt de Rhoonse Baan namelijk de tweede ontsluitingsweg voor de wijk. Via Rhooen en de Groene Kruisweg sluit hij aan op de snelweg A15. Tevens zorgt de weg voor een korte en rechtstreekse verbinding met het dorp Rhooen, voor zowel auto’s als fietsers.

## 2.2 **Beheer**

### *Functionele aspecten*

In het plangebied is de woonfunctie uitgangspunt. Bestaande niet-woonfuncties mogen worden gehandhaafd en zijn voornamelijk specifiek bestemd. Voor beroepen en bedrijven aan huis wordt de gebruikelijke regeling binnen de gemeente gevolgd. Dit houdt in dat burgemeesters en wethouders een afwijking kunnen verlenen voor de bouw van een praktijkruimten bij woningen voor vrije (aan huis gebonden) beroepen mits de woonfunctie overwegend gehandhaafd blijft.

### *Ruimtelijke aspecten*

Voor het gehele woongebied staat het handhaven van de woonbebouwing en de hoofdbebouwingstructuur centraal. Hiervoor is als regel de vigerende bestemmingsregeling als uitgangspunt genomen. In de regel betekent dit twee lagen met een kap.

Dit geldt eveneens voor de bestaande niet-woonfuncties, zoals bedrijven, detailhandel en horeca. In onderhavig bestemmingsplan zijn de functies voorzien van een passende bestemming met aanvulling en in de vorm van aanduidingen.

Voor de bebouwingmogelijkheden is zoveel mogelijk uitgegaan van de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen al boden, aangevuld met inventarisatiegegevens. Daarnaast is het plan zo opgezet dat waar mogelijk, ruimte geboden is voor uitbreiding van de woning en/of niet-woonfuncties. Randvoorwaarde is dat de hinder voor de omgeving niet mag toenemen.

## 2.3 Ontwikkelingen

### 8. *Portlandse Hoek – “Centrum”*

Bij de scholenlocatie in het centrum bevinden zich een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. Ter plaatse van Langstraat 2-4 wordt de mogelijkheid geboden de sportvoorziening richting de Binnengracht uit te breiden. Het maximaal te realiseren brutovloeroppervlak blijft echter 2.500 m<sup>2</sup>, waarmee aan wordt gesloten op het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt aan de Binnengracht 41 – 43 (aan de kant van de Binnengracht) ruimte geboden aan een sportveld.



*Scholenlocatie Portlandse Hoek – “Centrum”*

### 9. *Portlandse Hoek “Zilver en Goud”*

Portlandse Hoek “Zilver en Goud” is het laatste woongebied dat nog in ontwikkeling is. In het noorden grenst het gebied aan de Rhoonse Baan, in het zuiden aan het ‘Centrum’ en in het oosten aan ‘Hoek’. Het westen kijkt uit over de Koedoodzone en het toekomstige landschapspark Buytenland. De oostelijk gelegen ontsluitingsweg Portlandse Baan is te bereiken via de Regenboog. Aanwezige en toekomstige bebouwing bestaan uit vrijstaande



woningen (2 lagen met kap), 2-onder-1-kap woningen (2 lagen met kap) en rijtjeswoningen (2 en 3 lagen met kap). De toekomstige verkaveling is door bouwvlakken op de planverbeelding aangegeven, waarbij binnen de bouwvlakken nog enige ruimte is voor situering van de nieuwe woningen.

#### 11. *Bakkerspark/Lageweg*

Ten oosten van de Lageweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk vijf woningen te realiseren in plaats van het bestaande cateringbedrijf. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid die overgenomen is uit het vigerende bestemmingsplan 'Portland'.

Daarnaast zal het Bakkerspark openbaar blijven voor één ieder. Openbare speelvoorzieningen worden mogelijk gemaakt.

#### 12. *Verbreding A15*

Om geluidshinder tegen te gaan in Portlandse Hoek is een geluidsscherm geplaatst bij de noordelijk gelegen A15. Dit geluidsscherm is 13 meter hoog en 1.775 meter lang. Het geluidsscherm springt tevens in op de toekomstige verbreding van de A15. Deze verbreding is benodigd om de doorstroming van en naar Rotterdam te verbeteren. De start van de verbreding is in 2010 begonnen en wordt naar verwachting in 2015 afgerond.

#### 13. *Afschermingsgebied*

Dit 'afschermingsgebied' is de zone gelegen tussen de A15 en de Rhoonse Baan. Door middel van groenverdichting zal dit gebied dienen als afschermingsgebied van Portlandse Hoek. Door de aanleg van een grondwal en beplanting zal het geluidsscherm minder goed zichtbaar zijn. Het afschermingsgebied zal een groene aansluiting vinden met het zuidelijk gelegen landschapspark Buytenland. Deze twee gebieden worden daarbij wel gescheiden door de Rhoonse Baan.

#### 14. *Groene verbinding Rhoon – Rotterdam*

Een extra wandel-/fietsbrug is wenselijk. Om het woon- werkverkeer vanuit Carnisselande naar Rotterdam te bevorderen zal er een 'groene verbinding' over de A15 komen. Deze verbinding is tevens een recreatieve verbinding tussen Rotterdam en het landschapspark ten zuiden van de A15. Oplossingen worden nog gezocht voor het huidige ontwerp, om aansluiting te vinden met Portland en het Buytenland. Dit in verband met de ligging van de Rhoonse Baan. De verbinding is naar verwachting in 2013 gereed.



*De Groene Verbinding tussen Rotterdam en Portland*

### 15. *Bedrijventerrein Portland Noord*

In het noordoosten van het plangebied, ten zuiden van de A15, wordt een kleinschalig bedrijventerrein ontwikkeld. Op dit moment is een tankstation aanwezig en is ruimte gereserveerd voor bedrijven en kantoren. Het bedrijventerrein zal fungeren als 'overgangsgebied' tussen de Koedoodzone, het woongebied Portland en het noordelijk gelegen stedelijk gebied Rotterdam-Zuid. Tevens dient het bedrijventerrein als een afscherming van het woongebied Portland van de rijksweg A15. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat de groenzone ten noorden van de Rhoonse Baan, het 'afschermingsgebied', behouden blijft. De aanwezige hoogspanningskabels zijn in het gebied ondergronds gebracht waardoor dit geen knelpunt meer is. Het vastgestelde bestemmingsplan "Portland-Noord" is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan, waarmee de ontwikkeling al in een eerdere bestemmingsplanprocedure is afgewogen en in dit plan rechtstreeks mogelijk is gemaakt.

### 16. *Binnenland*

Dit gebied (ruim 9 hectare) moet gaan dienen als recreatief overgangsgebied van het omliggende woongebied Portland naar het aan te leggen landschapspark Buytenland. Het gaat hierbij om een nieuw te ontwikkelen recreatief concentratiegebied met een 'groene' functie. Het gebied ligt tussen de leidingenstraat, de Rhoonse Baan en de Koedood. Hierbij zal ook een goede ontsluiting en parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Als mogelijke recreatieve functie wordt gedacht aan een recreatiebedrijf met landelijke uitstraling, streekgebonden detailhandel, manegefaciliteiten, paardenpension, dierenzorg, sportvoorzieningen, hotel/congrescentrum, maatschappelijke functies en een verbinding voor (auto)verkeer. Uit een uitgevoerd marktonderzoek blijft dat er in dit gebied mogelijkheden zijn voor een dergelijk ontwikkeling. Aangezien de plannen nog niet precies bekend zijn, is er in dit plan voor gekozen een algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op te nemen. Dit geeft het college de mogelijkheid de bestemming te wijzigen zodra er een concreet bouw- en inrichtingsplan bekend is. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden zoals een goede landschappelijke inpassing, een logische afstemming met het Buytenland, een goede ontsluiting van recreatief verkeer, een toets aan diverse milieuaspecten, overleg met belanghebbenden zoals het waterschap en het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Binnen de wijzigingsbevoegdheid mag maximaal 25% van het totale wijzigingsgebied worden bebouwd met daarnaast parkeren en een ontsluitingsweg. Omdat op dit moment nog geen concrete plannen bestaan is – mede om het particuliere initiatief ruimte te geven – gekozen voor een ruime bevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Alvorens toepassing te geven aan deze bevoegdheid zal het college een zorgvuldige afweging moeten maken of het initiatief past in het gebied en past in het regionale en provinciale beleid. De overige gronden moeten groen worden ingericht.

### 17. *Koedoodzone*

In het noordelijke gedeelte van dit gebied, gelegen tussen de Rhoonse Baan en het woongebied Portlandse Hoek, worden skatevoorzieningen gerealiseerd. Ook wordt de mogelijkheid geboden een scoutingvereniging te realiseren binnen de Koedoodzone. Deze mogelijkheid van realisatie van een scoutingvereniging ligt ten oosten van de monumentale boerderij Valckensteyn en ten oosten van Het Weegje.

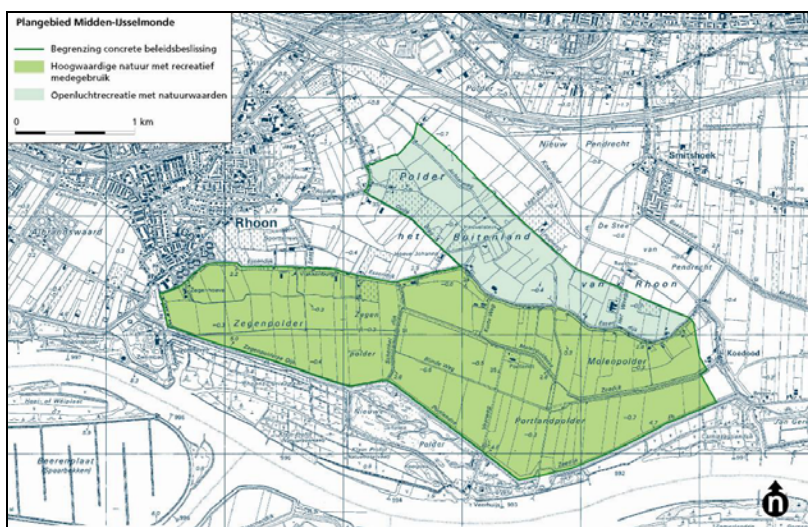
Een laatste ontwikkelingsmogelijkheid is gelegen in het zuidoosten van de Koedoodzone en het plangebied. Ter hoogte van de Koedood 35 zal een (lichte) horecavoorziening mogelijk worden

gemaakt. Dit initiatief is afgestemd met de provincie Zuid-Holland (projectorganisatie Buytenland). Aangegeven is dat het initiatief goed aansluit op de recreatiedoelstelling, maar dat de gemeente de eindbeslissing dient te nemen.

Vanuit de gemeente wordt het initiatief gezien als een mooie mogelijkheid het perceel weer een goede ruimtelijke uitstraling te geven. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt waarmee de terreininrichting kan worden verbeterd. Daarnaast zijn kansen aanwezig om een recreatieve verbinding te leggen met het Buytenland. Daarbij wordt het wel van belang geacht dat de horecabestemming kleinschalig blijft. Lichte horeca (restaurant en dagzaak) tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> wordt daarom als maximum gehanteerd naast de woonfunctie.

## 19. Buytenland

Aansluitend aan de gehele zuidwestzijde van het plangebied zal een landschapspark van 600 hectare ontwikkeld worden met als doelstelling een aaneengesloten natuur- en recreatiegebied dat goed bereikbaar is vanuit Rotterdam. Het landschapspark Buytenland krijgt een belangrijke recreatieve functie voor de hele regio. Het landschapspark valt weliswaar buiten het plangebied maar heeft vanwege de sterk recreatieve doelstelling wel een belangrijke invloed op het plangebied, mede vanwege een nog aan te leggen ontsluitingsweg die via de Rhoonse Baan gaat lopen.



*Landschapspark Buytenland*

## 2.4 Juridische aspecten

### 2.4.1 Planmethodiek

Voor het bestemmingsplan Portland is gekozen voor een mengvorm van gedetailleerde en globale bestemmingsmethodiek. Voor het woongebied is een gedetailleerde bestemming opgenomen omdat de bebouwing en inrichtingen is vastgelegd hoe en waar dit gerealiseerd is en gaat worden. Voor de gronden gelegen in het noorden van het plangebied liggen uit te werken bestemmingen voor bedrijventerreinen en kantoren. Hiervan is alleen de structuur bepaald; de exacte bebouwing en inrichting in deze gebieden dienen nog nader te worden bepaald en geldt nog geen directe bouwtitel.

## 2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk I)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk II)
- Algemene regels (hoofdstuk III)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk IV)

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

### **Hoofdstuk I Inleidende regels**

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

### **Hoofdstuk II Bestemmingsregels**

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hieronder volgt een beschrijving per bestemming.

#### *Bedrijf*

In de bestemming "Bedrijf" is een nutsvoorziening ten behoeve van een hoogspanningsverbinding geregeld, een cateringbedrijf en een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg. Al deze specifieke bestemmingen zijn geregeld door middel van een aanduiding. Functiewisseling naar een andere bedrijfsfunctie wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht.

#### *Gemengd*

De bestemming "Gemengd" betreft een verzameling van verschillende functies die in het kleinschalige winkelcentrum Portland op de begane grond aanwezig/ toegestaan zijn. De verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor wonen. Ingangen ten behoeve van bovengelegen woningen zijn gewaarborgd in het plan.

#### *Groen*

De bestemming "Groen" zijn al die gronden aangewezen die voor openbaar groen bestemd zijn en stedenbouwkundig belang hebben. Verder zijn onder meer speelvoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan. Op gronden met deze bestemming geldt tevens dat parkeren niet mogelijk/toegestaan is.

#### *Groen - Park*

De gronden die zijn aangewezen als "Groen-Park" betreft het wijkpark, Bakkerspark. Hier zijn - naast hetgeen is toegestaan binnen de bestemming "Groen"- tevens gebouwen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> toegestaan alsmede kunstwerken tot een hoogte van 5 meter. Net als bij de bestemming "Groen" is parkeren niet toegestaan. Het park is en blijft openbaar voor één ieder. Het bestemmingsplan is hierop aangepast naar aanleiding inspraakreacties van omwonenden.

*Maatschappelijk*

Op gronden die als “Maatschappelijk” zijn aangewezen is een school gelegen alsmede sportvoorzieningen. Door de algemene bestemming “Maatschappelijk” zijn ook andere functies toegestaan zoals sociale, culturele, religieuze doeleinden en (indoor) sportvoorzieningen. Uitsluitend ter plaats van de aanduiding “sport” worden ook een commerciële sportvoorziening mogelijk gemaakt tot een maximum brutovloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup>.

*Natuur*

De gronden die zijn aangewezen voor “Natuur” betreffen de ontwikkeling en de instandhouding en herstel van ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze gebieden worden ingericht als waterrijk gebied met eilanden en de ontwikkeling van natuurwaarden in de vorm van rietland en ruigte en bos en de aanleg van oevervegetaties/ helofytenfilters. Aanvullend hierop is de aanduiding “sport” opgenomen, ten behoeve van sportvoorzieningen.

*Recreatie*

De gronden met de bestemming “Recreatie” zijn bestemd voor dagrecreatie met ondersteunende horeca en natuur(ontwikkeling). Ook openbare speelvoorzieningen worden mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn de volgende aanduidingen opgenomen: “baggerspeciedepot”, “natuur”, “brug” en “specifieke vorm van recreatie – scouting”. Het baggerspeciedepot betreft een tijdelijke wijze van gebruik maar langer dan 5 jaar zodat voor een definitieve bestemming is gekozen. De aanduiding “natuur” zijn in particulier bezit en dient ertoe deze gronden te laten inrichten als natuurwaarden in de vorm van open grasland. Ter plaatse van de aanduiding “brug” is de grond bestemd voor een nieuw aan te leggen fietsbrug (groene verbinding) en ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – scouting” wordt de mogelijkheid geboden tot de realisatie van een scoutingsvereniging met bijbehorend scoutinggebouw.

*Tuin*

Gronden met de bestemming “Tuin” zijn bestemd voor tuinen en parkeren ten behoeve van de aangrenzende woningen en zijn aan de voorgevelzijde van woningen gesitueerd. Uitsluitend binnen de aanduidingen “bijgebouwen” zijn gebouwen, overkappingen of carports toegestaan.

*Verkeer*

De Rhoonse Baan, Portlandse Baan en de A15 zijn bestemd als “Verkeer” vanwege de ontsluitingsfunctie. De wegen zijn bestemd volgens het bestaande profiel. Verder zijn parkeren, pleinen en speelvoorzieningen ook toegestaan.

Binnen deze bestemming wordt (ter plaatse van de aanduidingen “parkeerterrein” en “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg”) tevens een tankstation met lpg, parkeerplaatsen, rustplaatsen en horeca mogelijk gemaakt. De bijbehorende regels en situering van het tankstation zijn in overeenstemming met het Tracébesluit.

*Verkeer - Verblijfsgebied*

De bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” is opgenomen voor de buurtontsluitingswegen. Het betreft wegen met de nadruk op de verblijfsfunctie en een inrichting als woonerf (30 km/u - wegen).

*Water*

De Koedood en de andere wateren in het gebied zijn bestemd als "Water". Ter plaatse van de aanduiding "brug" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een brug.

*Wonen*

De woningen in Portland zijn bestemd als "Wonen". Bij deze bestemming zijn zowel bestaande bebouwing als de nog te realiseren woningen opgenomen in bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De bouwregels voor de betrokken woningen alsmede de erfbebouwingsregeling zijn in de bestemming opgenomen. Naast wonen is tevens praktijkruimte toegestaan (het gebruik ten aanzien van praktijkruimte is geregeld in de algemene gebruiksregels). Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn de gronden tevens bestemd als kantoor om te benadrukken dat het een zelfstandige kantoorfunctie betreft en geen beroeps- of praktijkruimte aan huis. Ter plaatse van de aanduiding "zorgwoningen" zijn bejaardenzorgwoningen gesitueerd. Ter plaats van de aanduiding "bedrijf" is een lasbedrijf gesitueerd. Tot slot maakt de aanduiding "horeca" het mogelijk een horecavoorziening mogelijk te maken met de categorie 2 en 3.

*Wonen- Boerderij*

De voormalige agrarische bedrijven met bijbehorende (bedrijfs)woningen zijn bestemd als "Wonen - Boerderij". De bestaande (voormalige bedrijfs)bebouwing is opgenomen in bouwvlakken. De keuze voor deze bestemming in plaats van een bestemming "Wonen" heeft er mee te maken dat de maatvoeringen van deze woningen afwijken van de overige woningen in Portland. De grootte van het perceel maakt het tevens wenselijk een ruimere erfbebouwingsmogelijkheid toe te staan. Tot slot maakt de grootte van deze woningen, de bijbehorende (voormalige) bedrijfsgebouwen en hun ligging te midden van recreatie, natuurgebied en nabijheid van de Koedood, het tevens mogelijk deze gronden te wijzigen in functies ten behoeve van de bestemmingen Natuur, Recreatie en Water. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – monument" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de op deze gronden aanwezige bouwwerken.

*Wonen – Halfvrijstaand*

Deze te realiseren vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen zijn bestemd aan de westzijde van de Zilvervloot in de wijk Portlandse Hoek "Zilver en Goud". Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding. Bebouwing dient minimaal op een afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd. Dit om de stedenbouwkundige invulling van het gebied te waarborgen. De maximale goot- en bouwhoogte sluiten aan op de omgeving.

*Wonen – Vrijstaand*

De te realiseren vrijstaande woningen aan de Regenboog in de wijk Portlandse Hoek "Zilver en Goud" betreffen vrijstaande woningen. Door deze woningen rechtstreeks te bestemmen wordt het mogelijk gemaakt eisen te stellen aan de op te richten woningen. Aangesloten wordt bij de bestemming 'Wonen', waarbij het gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>. Ook dient bebouwing op minimaal 3 meter van de perceelgrens et worden gebouwd. Dit om de stedenbouwkundige invulling van het gebied te

waarborgen. De maximale goot- en bouwhoogte vinden aansluiting op de woningen aan de Regenboog met de bestemming 'Wonen'. Het verschil tussen een vrijstaande en halfvrijstaande woning is de gekoppelde garage bij de halfvrijstaande woningen.

#### *Wonen – Vrijstaand Geschakeld*

Deze te realiseren vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen zijn bestemd aan de oostzijde van de Zilvervloot in de wijk Portlandse Hoek "Zilver en Goud". Door deze woningen rechtstreeks te bestemmen zijn ook hier regels aan te verbinden. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding. Hier geldt dat een afstand aangehouden moet worden van 6 meter ten opzichten van het naastgelegen woonblok. Dit om de stedenbouwkundige invulling van het gebied te waarborgen. De maximale goot- en bouwhoogte sluiten aan op de omgeving.

#### *Bedrijf - Uit te werken*

De gronden van de bestemming "Bedrijf – Uit te werken" zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3 en fitness en wellness. Het bedrijfsvloeroppervlak van Fitness en wellness mag maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedragen. Bij de uitwerking van de bestemming nemen burgemeester en wethouders de eisen in acht zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan (separate bijlage). Gekozen is voor een nader uit te werken bestemming zodat nog een nadere afweging plaats kan vinden ten aanzien van de uiteindelijke inrichting en de waterhuishouding.

#### *Kantoor – Uit te werken*

De gronden van de bestemming "Kantoor – Uit te werken" zijn bestemd voor kantoren, bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen en groen en water. De bedrijfsvloeroppervlakte per kantoorgebouw mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. Bij de uitwerking van de bestemming nemen burgemeester en wethouders de eisen in acht zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan (separate bijlage). Door de keuze voor een nadere uit te werken bestemming kan in een later stadium worden gekozen voor uiteindelijke inrichting en de waterhuishouding.

#### *Leiding - Gas*

Ten aanzien van de gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Gas" zijn de gronden bestemd voor een aardgastransportleiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties zulks gedogen en/of zulks geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van leidingen vindt mede plaats door de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### *Leiding - Hoogspanning*

Op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" zijn de gronden bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties zulks gedogen en/of zulks geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van leidingen vindt mede plaats door de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*Leiding - Hoogspanningsverbinding*

Op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" zijn de gronden bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties zulks gedogen en/of zulks geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van leidingen vindt mede plaats door de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*Leiding - Olie*

Op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Olie" zijn de gronden bestemd voor een ondergrondse (aard)olieleiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties zulks gedogen en/of zulks geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van leidingen vindt mede plaats door de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*Leiding - Water*

Op de gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Water" zijn de gronden bestemd voor een ondergrondse (water)leiding. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze leiding. Ontwikkelingen zijn slechts toegestaan indien de leidingfuncties zulks gedogen en/of zulks geen onveilige situaties met zich meebrengt. Bescherming van leidingen vindt mede plaats door de opgenomen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*Waarde – Archeologie*

Op een tweetal plaatsen zijn archeologische waarden te verwachten waar bij werkzaamheden altijd onderzoek benodigd is. Dit betreffen twee archeologisch waardevolle terreinen aan Het Weegje 17 en ten oosten van Essendijk 72 – 82.

*Waarde – Archeologie 1*

Op de gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" zijn de gronden bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Grond met archeologische waarde 1 is aanwezig in het gehele plangebied. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze archeologische waarde. Bebouwing is enkel rechtstreeks toegestaan, mits niet dieper gereikt wordt dan 1 meter beneden maaiveld en tot een maximum terreinoppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

*Waterstaat*

Op gronden langs de hoofdwatergang "Koedood" en overige hoofdwatergangen (dubbelbestemming "Waterstaat") geldt een keurstrook van het Waterschap Hollandse Delta. Binnen deze bestemming zijn alleen ontwikkelingen toegestaan indien waterstaatkundige belangen van de hoofdwatergang dit toelaten.

*Waterstaat - Waterkering*

Gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" zijn opgenomen voor de waterkering in het oosten van het plangebied. Op deze gronden is een keur het Waterschap Hollandse Delta van toepassing. Binnen deze gronden mogen slechts bouwwerken worden



opgericht indien waterschapsbelangen zulks gedogen. Om dit goed te kunnen beoordelen dient, bij de beoordeling van bouwaanvragen, advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

### **Hoofdstuk III Algemene regels**

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

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook het stellen van parkeernormen van de bouwverordening.

#### *Algemene gebruiksregels*

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

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Algemene wijzigingsregels*

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

In dit artikel is tevens de wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt het project Binnenland te realiseren alsmede de wijzigingsbevoegdheid voor het cateringbedrijf. Zie paragraaf 2.3 voor een nadere beschrijving van beide ontwikkelingen.

### **Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

### **2.4.3 Geometrische plaatsbepaling**

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, de plankaart, kent een schaal van 1 : 2.000 en bestaat uit twee kaartbladen. Voor het tekenen van de kaart is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

## **Deel C    Verantwoording**



### 3 Ruimtelijke Ordening

#### 3.1 Kader

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan borduurt voort op eerder voorgenomen plannen. Destijds is afgewogen dat de woonwijk Portland wordt toegevoegd. In dit bestemmingsplan is sprake van een afname van het eerder afgesproken aantal woningen. Voor het overige wordt aangesloten op de SVIR.

##### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster,

de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

In het plangebied bevindt zich een buisleidingenstraat. Deze buisleidingenstraat is van nationaal belang en is daarom in de planregels en op de planverbeelding opgenomen. Dit geldt ook voor de primaire waterkering in het oosten van het plangebied. Deze is ook zowel in de planregels als op de planverbeelding opgenomen.

De toepassing van de SER-ladder voor bedrijventerrein Portland-Noord is in een eerdere bestemmingsplanprocedure al onderbouwd.

## **Provinciaal ruimtelijk beleid**

### ***Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte***

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte (zie ook hierna) niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.

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

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta

in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

#### *Stad en land verbonden*

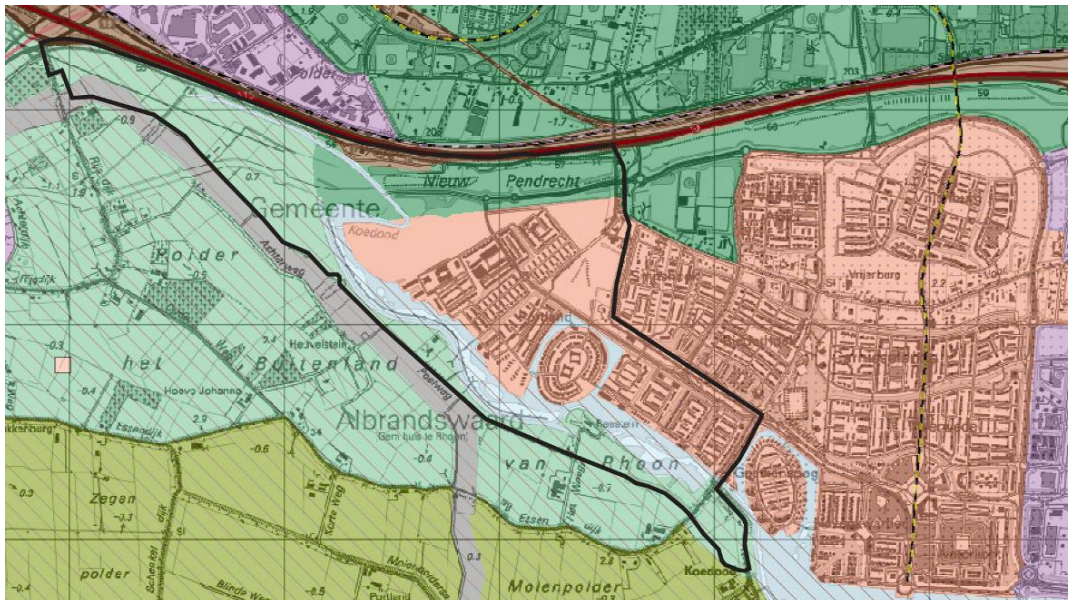
Bij stad en land verbonden gaat het erom de samenhang tussen stad en land te versterken en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het stedelijk en landelijk gebied te vergroten. Essentieel voor de samenhang zijn de verbindingen vanuit het stedelijk gebied naar de groengebieden en de verbindingen tussen de verschillende groengebieden onderling. Een mooier, bruikbaar en toegankelijker landschap met een robuust watersysteem versterkt bovendien de economische concurrentiepositie. Om invulling te geven aan dit provinciale belang wordt een landschappelijk netwerk ontwikkeld. Dit landschappelijk netwerk bestaat uit zes provinciale landschappen, binnenstedelijke parken en overig landelijk gebied.

Aanwezige kwaliteiten binnen zowel de functie- als de kwaliteitskaart zijn:

- stads- en dorpsgezicht;
- water;
- provinciaal landschap;
- stedelijk groen - buiten de contour.

De functiekaart geeft tevens aan dat ter plaats van het plangebied tevens een leidingenstraat, een recreatiegebied en een infrastructuur – verkeersruimte aanwezig is. De kwaliteitskaart wijst een gedeelte van het plangebied aan als een zeekeipolderlandschap.

Alle in het plan voorkomende bestemmingen sluiten aan op de provinciale structuurvisie. Met betrekking tot de realisering van het 8 ha gebied (Binnenland, zie paragraaf 2.3) is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Dit om de kernkwaliteiten in het nationaal landschap te behouden of te versterken.



*Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland*



*Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland*

### **Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte**

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in het Barro ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

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

Omdat het plangebied deels binnen een provinciaal landschap gelegen is, zijn toekomstige ontwikkelingen binnen het provinciaal landschap aan restricties gebonden. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden blijven of worden versterkt. In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de kernkwaliteiten zoals deze beschreven zijn in de SVIR en de uitwerking van deze kernkwaliteiten in de provinciale structuurvisie en de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie.

Met de provincie is de gemeente van oordeel dat sprake is van cruciale schakel richting het nieuw aan te leggen recreatiegebied Buytenland. Een zorgvuldig ingepaste recreatieve functie kan daarbij een belangrijke en wellicht noodzakelijke impuls vormen.



In artikel 2 lid 2 onder g van de Verordening Ruimte wordt ook ruimte geboden voor dergelijke recreatieve functies in de vorm van kleinschalige bebouwing zoals een restaurant, een café, een bed & breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een golfclubgebouw of voorzieningen bij een camping.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier op aangesloten en wordt ruimte geboden aan een grote diversiteit aan recreatieve functies. Om ontwikkelingen en particuliere initiatieven op voorhand niet te belemmeren met te beperkende regels is een ruime wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een duidelijk toetsingskader. Dit toetsingskader moet er voor zorgen dat nieuwe initiatieven op een goede manier worden begeleid en zorgvuldig worden afgewogen bij de recreatie- en natuurdoelstelling in het plangebied en omgeving. Daarbij zal nadrukkelijk toetsing plaatsvinden aan het criterium 'kleinschaligheid'.

In het verlengde hiervan zal het toetsingskader - zoals opgenomen in artikel 32 lid 2 onder a - op dit onderdeel verder worden verscherpt zodat minder bebouwing wordt toegestaan. In het wijzigingsgebied wordt kleinschalige bebouwing toegestaan, waarbij een maximum bebouwingspercentage van 25% voor het totale wijzigingsgebied geldt. Mede door deze wijziging wordt een recreatieve voorziening zorgvuldige ingepast en mogelijk geacht.

Daarbij zal, gekoppeld aan de wijzigingsprocedure, afstemming met de provincie plaatsvinden. Ook dient in overleg met de provincie een beeldkwaliteitplan te worden overlegd.

Indien de provincie op basis van een voorgenomen wijziging van oordeel is dat geen sprake is van een kleinschalige voorziening kan op dat moment nog altijd een ontheffing worden aangevraagd om een goede gebiedsafweging te laten plaatsvinden en het provinciaal beleid af te wegen.

## **Gemeentelijk ruimtelijk beleid**

### ***Toekomstvisie Albrandswaard 2025***

Op dit moment is de Toekomstvisie Albrandswaard 2025 in voorbereiding en als ontwerp vastgesteld. In de toekomstvisie wordt aangegeven hoe de gemeente zich op het gebied van werken, wonen, onderwijs, recreatie en bestuur wil ontwikkelen, om aan te sluiten bij de wensen en de opvattingen van huidige en toekomstige generaties. De gewenste ontwikkelingsrichting is gevat in vijf o's: Ondernemen (werken), Ontspannen (recreëren), Ontmoeten (wonen), Ontplooien (leren) en Ontketenen (besturen). In de Toekomstvisie en het bijbehorend Ingrediëntenboek zijn initiatieven en ideeën bijeengebracht om te laten zien op welke manieren de gewenste ontwikkelingsrichting bereikt kan worden. Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft de taak om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en de gewenste ontwikkelingsrichting van de visie te bewaken. Aan initiatieven en ideeën die passen in de maatschappelijke en economische omstandigheden op weg naar 2025 worden door de gemeente medewerking verleend.

Prioriteiten bij uitvoering van de Toekomstvisie door de gemeente:

1. De gemeente staat dicht bij haar burgers en partners.
2. Geen standaard woningbouw, maar maatwerk: dorps en levensloopbestendig.

3. Bedrijvigheid: geen grote hallen, maar vernieuwing en verbetering. Nadruk op kleinschalige dienstverlening (kantoorvilla's) en dorpse bedrijvigheid (ambachtelijkheid).
4. Van een puur agrarische productie naar 'natuurlijk' boeren (verbreden en duurzaam).
5. Gemeente, bewoners, ondernemers, zorginstellingen en vrijwilligersorganisaties zorgen samen voor een excellente openbare ruimte.

Het bestemmingsplan speelt in op de toekomstvisie door in te spelen op vernieuwing en verbetering. Vooral het wijzigingsgebied 'Binnenland' speelt hierin een belangrijke rol: geen grote hallen realiseren, maar inspelen op ambachtelijkheid en dienstverlening. Daarnaast is van standaard woningbouw in Portland geen sprake. De bebouwing is dorps, levensloopbestendig, maar heeft ook zijn eigen identiteit.

### **3.2 Onderzoek**

Gekeken is naar de inpasbaarheid van Portland ten opzichte van het nationale, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

### **3.3 Conclusies**

Er zijn geen tegenstrijdigheden met het vigerende ruimtelijk beleid. Zowel het nationale, het provinciale als het gemeentelijke beleid sluiten aan op de ontwikkeling van woongebied Portland.

Op nationaal niveau sluit Portland aan op het uitgangspunt dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Bestaande infrastructuur wordt hierbij optimaal benut. Tevens wordt voldaan aan het accommoderen van de eigen ruimtevraag binnen de grenzen van de Randstad en aangesloten wordt op een natuur- en recreatiegebied die zo nauwkeurig mogelijk is vastgelegd in de planologische kernbeslissing Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Ook wordt aangesloten op de SVIR en het Barro.

Provinciaal gezien wordt voldaan aan de spreiding van de sociale huurvoorraad. Door deze spreiding kan de druk op de goedkope voorraad in de steden deel worden afgeleid naar de randgemeenten, zoals in dit geval de gemeente Albrandswaard. De leefbaar- en aantrekkelijkheid van het stedelijke en landelijk gebied moet vergroot worden. De realisatie van woongebied Portland en het Binnenland (in aansluiting op het Buytenland) dragen bij aan deze leefbaar- en aantrekkelijkheid. Vinex-locatie Midden-IJsselmonde biedt de ruimte aan 10.300 woningen, waarvan circa 2.700 woningen worden gerealiseerd in Albrandswaard.

Op gemeentelijk niveau wordt aangesloten op de Toekomstvisie Albrandswaard 2025.

## 4 Volkshuisvesting

### 4.1 Kader

#### **Nota wonen**

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21e eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

#### **Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014**

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuwe ontwikkelingsstations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

### *Nieuwbouw op uitleglocaties*

Er blijft behoefte aan het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties buiten het bestaand stedelijk gebied. Hier zijn verschillende categorieën te onderscheiden. Ten eerste zijn er verspreid over de provincie diverse mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande kernen. Op de tweede plaats zijn enkele gebieden bij uitstek in beeld voor nieuwe kernen in een groene en waterrijke omgeving, waar ook werklocaties kunnen worden aangeboden. De derde categorie is wonen op relatief dure locaties in het landelijk gebied voor huishoudens met topinkomens. Deze zullen zo worden gekozen dat ze bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De opbrengst van deze locaties kan worden gebruikt voor het versterken van het groen en de waterberging. Daarvoor zijn in de streekplannen locaties aangewezen en is er een Ruimte voor Ruimte-regeling opgesteld.

### **Gemeentelijke woonvisie - Woonvisie 2009 – 2013**

De gemeente Albrandswaard wil een concrete en gedragen visie op het wonen in de gemeente. Een visie die over woningen gaat, maar ook oog heeft voor leefbaarheid, welzijn en zorg, onderwerpen die de woonkwaliteit mede bepalen. Met deze woonvisie wordt beoogd de concrete beleidsuitvoering te gaan aansturen. Op dit moment is woonbeleid niet vastgelegd in een woonvisie. De huidige dynamiek op de woningmarkt vraagt echter om keuzes. De woonvisie moet voorsorteren op toekomstige keuzes, en daarbij oog hebben voor de veranderende bevolkingsopbouw en prestatieafspraken tussen de gemeente en haar belangrijkste partners op dit beleidsterrein.

### **Visie op het wonen in Albrandswaard**

Onderstaande thema's zijn belangrijk voor het wonen in Albrandswaard:

- Behouden en versterken van het karakter van Albrandswaard;
- Keuzemogelijkheden voor kwetsbare huishoudens, de opgaven voor de toekomst;
- Het realiseren van een goede toekomstbestendige woonomgeving;
- Gemeente voert de regie en stimuleert tot samenwerking.

## **4.2 Onderzoek**

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) had de gemeente Albrandswaard een inwonersaantal van 22.974 in 2008. Er bestond een woningvoorraad van 9.033 waarvan 8.808 in particulier bezit was. Wanneer een vergelijking met 1995 wordt gemaakt, kan een groei worden waargenomen. In 1995 waren 15.325 inwoners aanwezig met een woningvoorraad van 5.832 waarvan 5.775 in particuliere eigendom.

In 13 jaar tijd is het aantal woningen hiermee met meer dan 4.000 woningen gestegen. Portland heeft een grote bijdrage aan deze woningvoorraad geleverd. In deze periode is tevens meer sociale woningbouw beschikbaar gekomen: Circa 500 woningen in Portland op een totaal van 2798 in de hele gemeente. Toekomstige ontwikkelingen in de vorm van woningbouw zijn gepland. Essendael, centrumontwikkelingen en inbreidingen maken hier onderdeel van uit. Naast de ontwikkelingen in Portland dragen deze ontwikkelingen bij aan een toename van het woningaanbod.

## **4.3 Conclusie**

Het plan past binnen het vastgesteld volkshuisvestingsbeleid en de opgaven. Portland springt in op het benodigde woningaanbod in de regio en zorgt ervoor dat de druk op de stad Rotterdam

niet teveel toeneemt. Ook het aanbod aan sociale woningbouw is toegenomen waardoor wordt voldaan aan de vraag van starters en ouderen.



## 5 Mobiliteit

### 5.1 Kader

#### *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

#### *Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020*

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

In het kader van een goede doorstroming, en dus ook een goede verkeersveiligheid, is gestart met e verbreding van de A15. Deze verbreding is naar verwachting gereed in 2015.

#### *Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020*

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

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

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

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

De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

#### *Openbaar vervoer*

Een kwaliteitssprong in het openbaar vervoer is benodigd. De verplaatsingsbehoefte van de reiziger in Zuid-Holland bestaat uit de volgende zaken: samenhangend, snel, frequent en betrouwbaar. Sneldienstverbindingen kunnen hier op inspringen. Tezamen met de komst van hoogwaardig openbaar vervoer zal de overstap tussen de ov-diensten onderling, maar ook vanuit auto en fiets uiterst soepel moeten verlopen.

#### *Leefbaarheid*

Duurzame oplossingen kunnen verkeersmilieuproblemen reeds op voorhand inperken. Zo kan het lokaliseren van voorzieningen op korte afstand van woningen veel onnodige verplaatsingen voorkomen.

#### *Gemeentelijk verkeersbeleid*

De gemeente Albrandswaard beschikt niet over een eigen verkeers- en vervoersbeleid.

## **5.2 Onderzoek**

#### *Huidige situatie*

Het woongebied is voor autoverkeer extern ontsloten door de Portlandse Baan (50km/u, met uitzondering van het centrum) die is aangesloten op de ontsluitingsweg ten noorden van het woongebied (de Rhoonse Baan - 50km/u). Daartoe is vanuit het Centrum de Portlandse Baan, volgens het bestaande profiel, doorgetrokken tot aan de Rhoonse Baan. Op de hiernaast weergegeven afbeelding is de ontsluitingsstructuur van Portland globaal aangegeven. Ook de interne ontsluitingsstructuur vanaf de Portlandse Baan staat hier op aangegeven. Deze wegen zijn ingericht als 30 km/u gebied. Het te ontwikkelen bedrijventerrein met bedrijven en kantoren zal rechtstreeks worden ontsloten via de Rhoonse Baan.





*Ontsluitingsstructuur Portland en omgeving*

Voor de 30 km/u-wegen is de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" opgenoemen en voor de de 50km/u-wegen de bestemming "Verkeer".

Voor openbaar vervoer is de bestaande busverbinding doorgetrokken. Tevens is er een tramverbinding met Rotterdam vanuit Carnisselände mogelijk. Op termijn gestreefd naar een rechtstreekse busverbinding naar Rhoon. Voor fietsers wordt een fijnmazig stelsel van fietspaden aangelegd met verbindingen naar Rotterdam, de Koedoodzone, Barendrecht en Rhoon.



Portland krijgt en heeft volop fiets- en wandelpaden, die zorgen voor een uitstekende verbinding met de omliggende wijken en gebieden. In de eindsituatie fungeren de dijken als primaire fietsroutes. Deze hoofd fietsroutes sluiten aan op het regionaal fietspadennet. De overige routes

zorgen in de eindsituatie voor een optimale bereikbaarheid van de verschillende voorzieningen in Portland.

#### *Parkeren*

Voor de gehele wijk Portland is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Hierbij wordt uitgegaan van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Als parkeernorm op eigen terrein is de volgende minimale norm aangehouden: vrijstaande en half-vrijstaande woningen tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein en bij voorkeur 2 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen zullen op openbaar gebied worden gerealiseerd. Handhaving van de gestelde parkeernormen zal plaats vinden door toepassing van de bouwverordening en de aanbeveling voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom zoals opgesteld door de stichting Centrum voor de Regelgeving en Onderzoek in de Grond, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek).

Voor kantoren geldt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd (toepassing bouwverordening).

#### *Sportschool*

Om een nieuwe sportschool te realiseren dient aan de parkeernorm te worden voldaan en dient de bouwverordening te worden toegepast. Concreet betekent dit dat een toepassing op basis van de huidige bouwplannen. Voor een sportschool in het centrum van matig stedelijk gebied geldt een parkeernorm van minimaal 3 en maximaal 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. De huidige sportzaal kent op dit moment een brutovloeroppervlak van ongeveer 1.250 m<sup>2</sup>. In de toekomst bedraagt het maximaal brutovloeroppervlak van de sportschool 2.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent een maximale toename van 1.250 m<sup>2</sup>. Door deze ontwikkelkkeling dienen minimaal tussen de 38 en 50 parkeerplaatsen ter worden voorzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is dit opgelost door ruimte te reserveren en de omliggende groenstroken. Het aantal parkeerplaatsen dat hier voor gereserveerd is bedraagt 61. Hiermee is ruim voldaan aan de gestelde parkeernormen uit de CROW 2003.

De horecagelegenheid aan de Koedoodzone dient het parkeren in eigen tuin op te lossen. Voorzien wordt in 12 parkeerplaatsen ten behoeve van kookcursussen en een galerie.

#### *Verkeersaantrekkende werking het Binnenland (wijzigingsgebied 1)*

Zoals eerder vermeld moet ook het landschapspark Buytenland nog aangesloten worden op de Rhoonse Baan. Door het opnemen van een wijzigingsgebied kan hier aansluiting mee worden gezocht. Een opgenomen wijzigingsgebied (wijzigingsgebied 1) laat het toe een recreatieve, maatschappelijke, verkeers- en/of natuurbestemming te realiseren. Hierbij is het mogelijk een congrescentrum, vormen van educatie, horeca, streekgebonden producten en sport mogelijk te maken. Al deze functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Wanneer uitgegaan wordt van een maximum bebouwd oppervlak van 23.250 m<sup>2</sup> met de functies die de hoogst verkeersaantrekkende werking hebben is de volgende verkeersaantrekkende werking van toepassing:

Functie	Personenauto's	Vrachtwagens	Totaal
Bedrijfswoningen	15	0	15
Manege	320	2	322
Hotel	299	5	304
Restaurant	450	6	456
Congrescentrum	1.500	4	1.504
Zwembad (combi)	117	2	119
Totaal	2.701 (99,3%)	19 (0,7%)	2.720 (100%)

Tabel 1: verkeersaantrekkende werking wijzigingsgebied 1 (worst-case variant)

In tabel 1 is weergegeven wat in het meest 'negatieve' geval de verkeersaantrekkende werking is. Uit onderzoek (bijlage 1) blijkt een verkeersaantrekkende werking van in totaal 2.720 voertuigen per dag<sup>1</sup>. Aangenomen wordt dat van dit totaal 50% het plangebied bereikt via het oosten van de Rhoonse Baan (Rotterdam, Barendrecht en omgeving) en 50% via het westen van de Rhoonse Baan (Rhoon, Poortugaal en omgeving). Van laatstgenoemde 50% (1.360) is 50% (680) afkomstig van het Groene Kruisplein (aanname).

#### *Groene Kruisplein*

Uitgaande dat zich per dag 150.000 verkeersbewegingen in westelijke richting van de Rijksweg A15, en 175.000 verkeersbewegingen richting het oosten van de rijksweg A15 bewegen, zal een toename van 680 (0,21% van het totaal) extra verkeersbewegingen op het Groene Kruisplein dusdanig laag zijn dat dit geen belemmering vormt voor de doorgang van het verkeer.

Daarnaast wordt de rijksweg A15 op dit moment verbreed en worden verkeersmaatregelen getroffen op het Groene Kruisplein. Mede hierdoor en gezien een significant lage toename aan verkeer op het Groen Kruisplein zal de doorstroming op de rijksweg A15 met de komst van een recreatieve functie in Portland niet in het geding komen.

#### *Verkeersaantrekkende werking Horecagelegenheid Koedoodzone*

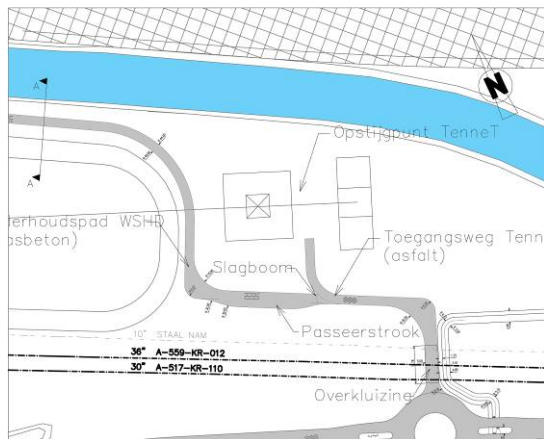
Deze nieuwe horecavoorziening kan maximaal 400 m<sup>2</sup> beslaan. Op deze locatie wordt maximaal 400 m<sup>2</sup> horeca toegestaan, in de vorm van lichte horeca met een ruimte voor educatie (kookstudio) en cultuur (galerie). Voor dergelijke functies is aangenomen dat de verkeersaantrekkende werking 30 verkeersbewegingen zijn per 100 m<sup>2</sup> voor een weekdag. De totale verkeerstoename door deze horeca is maximaal 120 extra verkeersbewegingen. De Koedood is op deze toename berekend, waarmee geen problemen worden voorzien voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

De verkeersaantrekkende werking voor bedrijventerrein Portland-Noord, de sportschool en wijzigingsgebied 2 zijn in een eerdere bestemmingsplanprocedures berekend. Met het opstellen van dit plan wordt op het nu vigerende bestemmingsplan aangesloten.

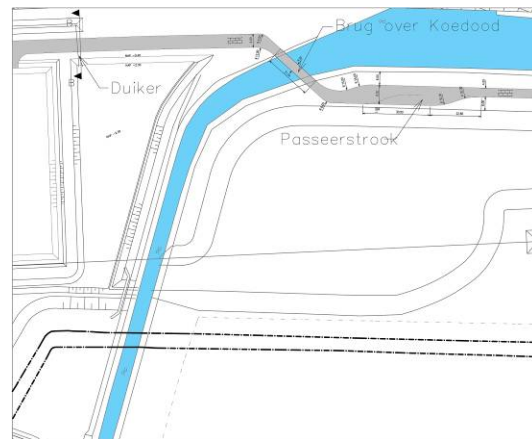
<sup>1</sup> KuiperCompagnons, *Verkeersaantrekkende werking wijzigingsgebied 1*, d.d. 29 februari 2012

### Ontsluiting baggerspeciedepot

Het toekomstige baggerspeciedepot zal enkel ontsloten worden voor bestemmingsverkeer. Deze ontsluiting zal aangesloten worden op de rotonde gelegen ten noordwesten van het woongebied "Zilver en Goud". Een slagboom zal gepasseerd moeten worden voordat het baggerspeciedepot te bereiken is, waardoor enkel bestemmingsverkeer toegang heeft tot het baggerspeciedepot. Middels een brug kan de Koedood gepasseerd worden die net ten oosten van het baggerspeciedepot gelegen is.



De aansluiting op de rotonde en slagboom



De brug over de Koedood

### Groene Verbinding: wandel- en fietsverbinding over infrastructuurbundel

De uiteindelijke oplevering van de Groene Verbinding tussen Portland en Rotterdam staat gepland voor 2013. Achter het geluidsscherm zal een wandelwal gerealiseerd worden. Doordat deze route gerealiseerd wordt, zal het fietsverkeer aanmerkelijk sneller de A15 kunnen passeren. De reistijd voor fietsers van en naar Rotterdam wordt hiermee verkort. De verbinding met het onderliggende fietsnetwerk zal naar verwachting in 2014 gereed zijn.



De routereservering voor de Groene Verbinding

### *Blauwe verbinding*

Op initiatief van waterschap Hollandse Delta en de gemeente Rotterdam wordt de Blauwe Verbinding aangelegd, een permanente waterverbinding tussen het Zuiderpark en de Oude Maas. De waterverbinding koppelt via een recreatief traject drie groengebieden aan elkaar: het te realiseren Buytenland bij Albrandswaard, het Zuiderlijke Randpark en het Zuiderpark. De recreatieve waarde van de stedelijke gebieden op het eiland IJsselmonde wordt er aanzienlijk door vergroot. Deze recreatieve waterverbinding, voor kano's en andere kleine bootjes, geeft een belangrijke verbetering van de waterkwaliteit in het stedelijke gebied van het eiland IJsselmonde.

### **5.3 Conclusie**

De verkeersontsluitingswegen zijn bijna allemaal gerealiseerd. Enkel de Zuiderparkweg tunnel, de verbinding met het landschapspark Buytenland en de Groene Verbinding met Rotterdam moeten nog worden gerealiseerd.

Kijkend naar het beleid dan wordt voldaan aan de gestelde eisen. Het openbaar vervoer is in de vorm van een tram en busverbinding aanwezig. Rotterdam is door middel van deze verbinding sneller bereikbaar. De Groene Verbinding draagt hier ook aan bij, doordat fietsers een kortere reistijd van en naar Rotterdam hebben. De leefbaarheid wordt vergroot door de aanwezigheid van de voorzieningen binnen het woongebied Portland. Ook de verkeersaantrekkende werking voor wijzigingsgebied 1 is meegenomen. Deze toename leidt niet tot problemen op het Groene Kruisplein.

Ten slotte is in het plan ook voldaan aan de gestelde parkeernormen met betrekking tot de rechtsstreekse ontwikkelingen. Voor wat betreft de wijzigingsgebieden geldt een onderzoeksplicht ten tijde van de toepassing van deze bevoegdheid.



## 6 Natuur en landschap

### 6.1 Kader

#### *Soortenbescherming*

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

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

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

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

Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

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

<sup>2</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

<sup>3</sup> zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

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

### **Gebiedsbescherming**

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

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

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

### **PKB-plus Mainportontwikkeling Rotterdam**

De PKB-plus Mainportontwikkeling Rotterdam (PKB-PMR) spreekt over een aantal te ontwikkelen natuurgebieden. In het gebied Midden-IJsselmonde wordt binnen de begrenzing die is aangegeven op naastgelegen afbeelding een openbaar toegankelijk natuur- en recreatiegebied gerealiseerd met een oppervlak van circa 600 hectare. Het gebied ten noorden van de Essendijk zal de hoofdfunctie openlucht recreatie met natuurwaarden worden gegeven. Het gebied ten zuiden van de Essendijk gelegen zal de hoofdfunctie hoogwaardige natuur met recreatief medegebruik krijgen.

Deze toekomstige ontwikkeling zorgt ervoor dat Portland (en Carnisselande) niet die mogelijkheid om naar het zuiden uit te breiden.

### **Groenbeleidsplan Albrandswaard**

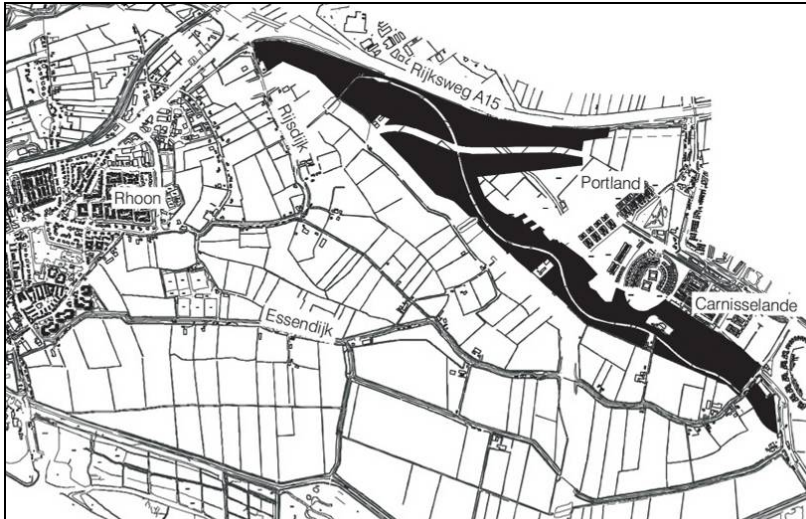
Het groen in de kernen draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en vervult hierbij diverse functies: ruimtelijk, recreatief, educatief, esthetisch, milieu en cultuurhistorisch. Met betrekking tot woongebied Portland is in het Groenbeleidsplan Albrandswaard een aparte paragraaf opgenomen. Deze paragraaf vermeldt de verbetervoorstellen die mogelijk zijn in Portland. Verbeteringen die hierbij aan de orde komen zijn: oude dijken beplanten met bomenrijen, accenten aanbrengen bij rotondes en entrees en bomenrij langs centrale as doorzetten.



Verdere aandacht wordt besteed aan Landschapspark Buytenland. In het landelijke gebied tussen Rhooen en Portland wordt het karakter nu nog bepaald door open agrarisch landschap. In de toekomst wordt hier het landschapspark Buytenland ontwikkeld.

### **Koedoodzone**

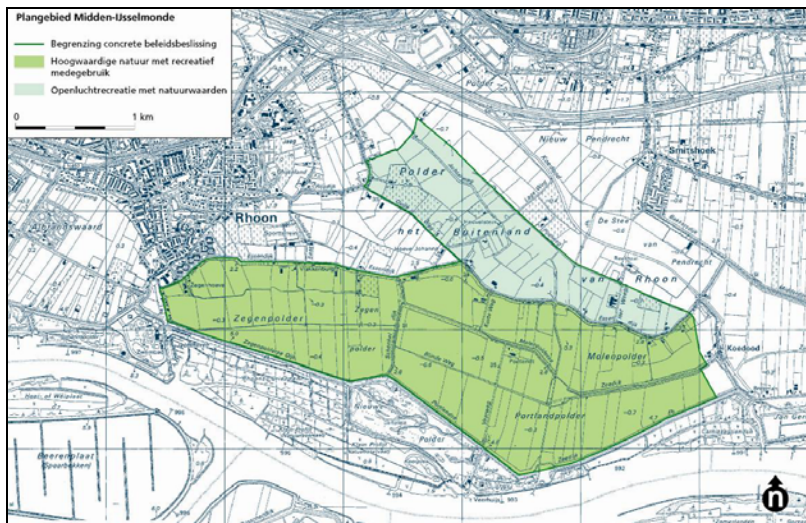
De Koedoodzone is een belangrijke natuurontwikkeling binnen de regio. De Koedood is het overgangsgebied tussen de verstelijking van Portland en het zuidelijk gelegen landschap van Midden-IJsselmonde. De realisatie hiervan is gereed en betreft enkel nog een beheerssituatie.



*De Koedoodzone en zijn contouren*

### **Landschapspark Buytenland**

Het landschapspark Buytenland valt binnen de ontwikkelingen zoals deze zijn omschreven in de PKB-PMR en RR2020. Uitgangspunten van het landschapspark zijn het maximaal behouden van de ruimte voor agrarische bedrijvigheid en respect voor het landschap.



*Landschapspark Buytenland*

## 6.2 Onderzoek

### **Soortenbescherming**

In opdracht van de gemeente is in 2003 een natuurwaardenonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd voor een gedeelte van het plangebied. Op basis van dit onderzoek is een ontheffing Flora- en Faunawet aangevraagd. Deze ontheffing is verleend bij besluit d.d. 25 juni 2004. Als specifieke voorwaarde bij deze ontheffing is gesteld dat de graafwerkzaamheden en het kappen en rooien van beplantingen buiten het broedseizoen en voortplantingsseizoen van kleine grondgebonden zoogdieren (periode 15 maart tot 15 juli) moet plaatsvinden.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud en de bescherming van de bestaande hoofd- groenstructuur. Deze zal in het plan zoveel mogelijk gedetailleerd bestemd worden. De feitelijke inrichting van groengebieden wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, dit kan op de gebruikelijke wijze door de gemeente bepaald worden.

Bijzondere aandachtspunten zijn de Koedoodzone en het nieuw te ontwikkelen recreatiegebied. In het plan zal de Koedoodzone als natuur- bufferzone bestemd worden. Het gebied vormt de overgangszone van het toekomstige stedelijke gebied Portland naar het landelijke gebied van Rhoon. Het recreatiegebied zal bestemd worden als groenvoorziening met een recreatiefunctie.

Ook is het parkeren een aandachtspunt. Gebieden die voor groen zijn aangewezen mogen in beginsel niet benut worden voor extra parkeerruimte (zie ook onder verkeer en parkeren).

Voor snippergroen is binnen de gemeente specifiek beleid opgesteld. In het verlengde hiervan zal het bestemmingsplan waar mogelijk ruimte bieden om snippergroen aan te kopen door particulieren. Alleen daar waar sprake is van de hoofd- groenstructuur (bestemming groen) bestaat deze mogelijkheid niet. De vraag of de gemeente het betreft stuk groen ook zal voorkopen wordt niet in het bestemmingsplan bepaald. Hiervoor is het gemeentelijk beleid van toepassing.

Omdat bijna het gehele plangebied inmiddels woon- en bouwrijp is, is een vervolgonderzoek voor flora en fauna niet benodigd om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Voor de in het plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheid via wijzigingsbevoegdheden is de eis van nader ecologisch onderzoek opgenomen.

### **Gebiedsbescherming**

Woongebied Portland ligt niet binnen de Natura 2000 of Ecologische Hoofdstructuur. Problemen worden hierdoor niet verwacht.

### **Groenstructuren**

In de opzet van de wijk is een ruimtelijke structuur gekozen waarin een zo groot mogelijke ruimtelijke relatie wordt gelegd tussen het woongebied van Portland en de Koedoodzone. Daartoe zijn openbare ruimten met groen en water vanuit de Koedoodzone in het woongebied gebracht.

---

<sup>4</sup> NWC, *Natuurwaarden in het plangebied 'Portland II' en de natuurwetgeving*, Kenmerk: W 98, d.d. oktober 2003

In de planregels van het plan is de omvang van de groenstructuur bindend vastgelegd. De inrichting van de groengebieden is mede in relatie tot de inrichting van de Koedoodzone bepaald.

### ***Wijzigingsgebieden***

Met betrekking tot de wijzigingsgebieden geldt dat een onderzoeksplicht geldt bij toepassing van de bevoegdheid. Onderzoek is in dit stadium nog niet benodigd waarmee dit bestemmingsplan haalbaar wordt geacht. De ontwikkeling aan de Koedood betreft enkel een functietoevoeging waarbij bebouwing – mocht deze gesloopt en herbouwd worden – op dezelfde locatie terug wordt gebracht.

### **6.3 Conclusie**

De Koedoodzone draagt met zijn 150 hectare bij aan het voorkomen van verstedelijking. Door de Koedoodzone ontstaat er een buffer tussen woongebied Portland en Landschapspark Buytenland. Met deze realisatie wordt aangesloten op het huidige beleid en worden geen problemen voorzien. Het open groen wat Landschapspark Buytenland voor ogen heeft wordt hiermee behouden.

Omdat het woongebied in zijn geheel woon- en bouwrijp is gemaakt is een vervolg flora-en faunaonderzoek niet benodigd. Voor wat betreft de wijzigingsgebieden geldt een onderzoeksplicht ten tijde van de toepassing van de bevoegdheid hiervan. Voor de ontwikkeling aan de Koedood geldt dat bebouwing niet toeneemt en op dezelfde locatie wordt gebouwd. Het aspect natuur en landschap is hiermee voldoende afgedekt.



## 7 Water

### 7.1 Kader

#### **Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

#### **Waterwet**

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

#### **Nationaal Bestuursakkoord Water**

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### ***Kaderrichtlijn water***

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

### ***Waterbeheer 21e eeuw (WB21)***

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

### ***Provinciaal beleid***

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het “Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010” van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 met een doorkijk naar 2020.

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond

oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In afwachting van de nota "Regels voor Ruimte" stelt de provincie in ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden het realiseren van voldoende open water als een harde voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overleg en overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

In de "Deelstroomgebiedvisies" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

### ***Beleid waterschap Hollandse Delta***

Teneinde uitvoering te geven aan het NBW21 heeft het Waterschap Hollandse Delta in 2004 het Waterstructuurplan IJsselmonde opgesteld. In dat waterstructuurplan wordt een integrale visie op het watersysteem in IJsselmonde, waar Barendrecht aan grenst, gegeven. Doel is de gewenste ontwikkelingen in het watersysteem op korte termijn en middellange termijn in beeld te brengen en aan te geven hoe deze ruimtelijk zijn uit te werken. Concreet worden in het Waterstructuurplan de volgende zaken genoemd die relevant zijn voor Portland:

- de toelaatbare faalkans, waarbij inundatie van het laagste straatpeil door water vanuit oppervlaktewater optreedt, is eens in de tenminste 100 jaar. Het peilgebied faalt wanneer het laagste straatpeil vaker inundeert dan de norm;
- er dient voldoende waterberging te zijn ten behoeve van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
- het minder schone water van Rhoon wordt in noordoostelijke richting afgevoerd naar de nieuwe Koedood, die via gemaal Breeman loost op de oude Maas. De waterkwaliteit kan nog verder verbeterd worden door onder meer het realiseren van ecologische oevers. Gestreefd wordt naar minimaal de basiskwaliteit "biologisch gezond".

### **Gemeentelijk waterbeleid**

#### ***Waterplan Albrandswaard 2004***

Op gemeentelijk niveau heeft een nadere uitwerking van deze algemene beleidsuitgangspunten punten plaats gehad in het gemeentelijk Waterplan (Waterplan Albrandswaard 2004). Het gemeentelijk Waterplan heeft tot doel om aan de hand van concrete maatregelen te komen tot

een goed beheersbaar, veilig en aantrekkelijk watersysteem met helder water en gevarieerde oevers, afgestemd op de verschillende gebruiksfuncties. In het gemeentelijk Waterplan worden voor het plangebied de volgende knelpunten aangegeven die in het kader van onderhavig bestemmingsplan relevant zijn:

- het streven naar een zwemwaterkwaliteit in de Koedoodzone;
- het creëren van een zelfvoorzienend systeem waarbij de vervuiling van het oppervlaktewater bij de bron wordt tegengegaan, het systeem zelf voldoende zuiverende werking heeft en de aanvoer van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk wordt beperkt door zoveel mogelijk gebiedseigen water vast te houden.

## 7.2 Onderzoek

### *Huidig watersysteem*

Het plangebied ligt in één van de zeven bemalingsgebieden van het Waterschap Hollandse Delta. Het oppervlaktewater watert via een stelsel van gedetailleerde (hoofd)watergangen af op de Koedood naar het gemaal Breeman. Het overtollige water wordt overgeslagen naar de Oude Maas.

Het plangebied is gelegen in peilgebied Vinex Carnisselanden / Portland met een vastgesteld oppervlaktewaterpeil (-2.00 N.A.P. en -1.70 N.A.P.). Het peil van de waterplas in de Koedoodzone ligt tussen de -2.00 N.A.P. en -1.80 N.A.P. De verlegde Koedood heeft een peil van -2.00/ -2.20 N.A.P. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt -0,58 NAP en de drooglegging bedraagt 1,42 NAP

### *Wateroverlast*

Het plangebied is in totaal ongeveer 22,83 ha groot. Binnen de grenzen van het plangebied is ongeveer 4,08 ha oppervlaktewater aanwezig. Hiermee voldoet dit plan ruimschoots aan de bergingsnorm

### *Waterkering*

Het plangebied is gelegen nabij een primaire waterkering, dijkkring 17; IJsselmonde. De beschermingszone van deze primaire waterkering ligt op voldoende afstand van het plangebied. Het plangebied wordt in het oosten begrenst door de secundaire waterkering ter plaatse van de Bakkersdijk. Tevens is een "sluis" aangebracht ter hoogte van het viaduct van de onder de A15 ter plaatse van de Vrijenburgweg. Deze "sluis" kan gesloten worden bij wateroverlast, zodat het viaduct niet te maken krijgt met wateroverlast.

De beschermingszones van de waterkeringen worden niet aangetast omdat er geen ontwikkelingen plaats gaan vinden.

### *Waterkwaliteit*

Belangrijk uitgangspunt bij het huidige watersysteem is een hoge waterkwaliteit in de Koedoodzone. Deze hoge kwaliteit dient ten minste recreatiekwaliteit te hebben en gestreefd is naar zwemwaterkwaliteit. Het waterhuishoudkundige systeem van de Koedoodzone is vanwege deze eisen losgekoppeld van het waterhuishoudkundige systeem van het woongebied.



### *Afwatering*

In de woonwijk zijn (hoofd)watergangen aangelegd waarbij het uitgangspunt is (schoon) regenwater zoveel mogelijk af te voeren naar de Koedoodzone. De afvoer van niet schoon water vindt plaats via hoofdwatergangen. De realisatie van een verbeterd gescheiden rioolstelsel heeft hieraan bijgedragen. De voormalige polderwatergang de Koedood is verlegd naar de Koedoodzone.

In het kader van dit plan vinden geen ontwikkelingen plaats die de waterkwaliteit aantasten.

### *Beheer*

Het Waterschap Hollandse Delta beheert, onderhoudt en is eigenaar van de watergangen en waterkering.

Vanuit de bovenstaande uitgangspunten werd de waterhuishouding van het plangebied "Portland" vormgegeven. Dit heeft geleid tot de volgende concrete maatregelen:

waar mogelijk wordt in het gebied een infiltratie en transportsysteem geïntroduceerd;  
geen gebruik van uitlogende materialen in de woningbouw die de kwaliteit van het oppervlaktewater verslechteren (zie checklist duurzaam bouwen);  
voldoende brede watergangen waarbij de volgende minimale maatvoering wordt gehanteerd:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • watergang                               | 6 meter         |
| • hoofdwatergang                          | 8 meter         |
| • langs de ontsluitingsweg en de eilanden | 10 meter        |
| • tussen de eilanden                      | 18,5 – 20 meter |

Langs de watergang en de hoofdwatergang wordt een keurstrook (waterstaat) van 5 meter vanaf de waterlijn gehanteerd.

### *Ontwikkelingen*

Voor de twee wijzigingsgebieden geldt een onderzoeksplicht ten tijde van de toepassing van de bevoegdheid. Onderzoek is in dit stadium niet benodigd. Voor de woningbouwontwikkeling in Portlandse Hoek is in een eerder bestemmingsplanstadium al een waterpargaaraaf opgesteld waarmee voldoende rekening is gehouden met waterberging.

Een laatste ontwikkeling is de horecagelegenheid aan de Koekood. Deze ontwikkeling mag ten opzichte van de bestaande situatie niet in grondoppervlak toenemen. Dit houdt in dat het toenemende verharde oppervlak minder dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt en waterberging hiermee niet is benodigd.

## **7.3 Conclusie**

Het waterschap heeft geconstateerd dat de waterschapsbelangen voldoende zijn gewaarborgd. De huidige situatie kent, op de twee wijzigingsgebieden na, geen veranderingen waardoor geen nader onderzoek is benodigd.



## 8 Archeologie en cultuurhistorie

### 8.1 Archeologie

#### 8.1.1 Kader

##### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

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

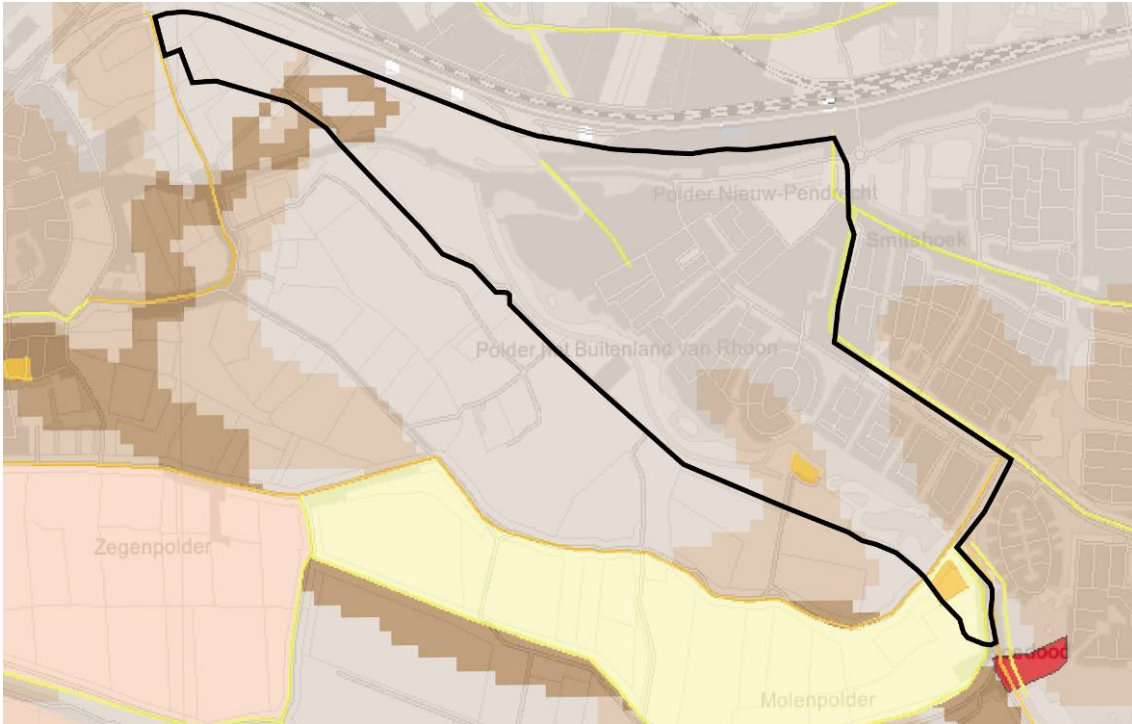
Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen)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

##### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

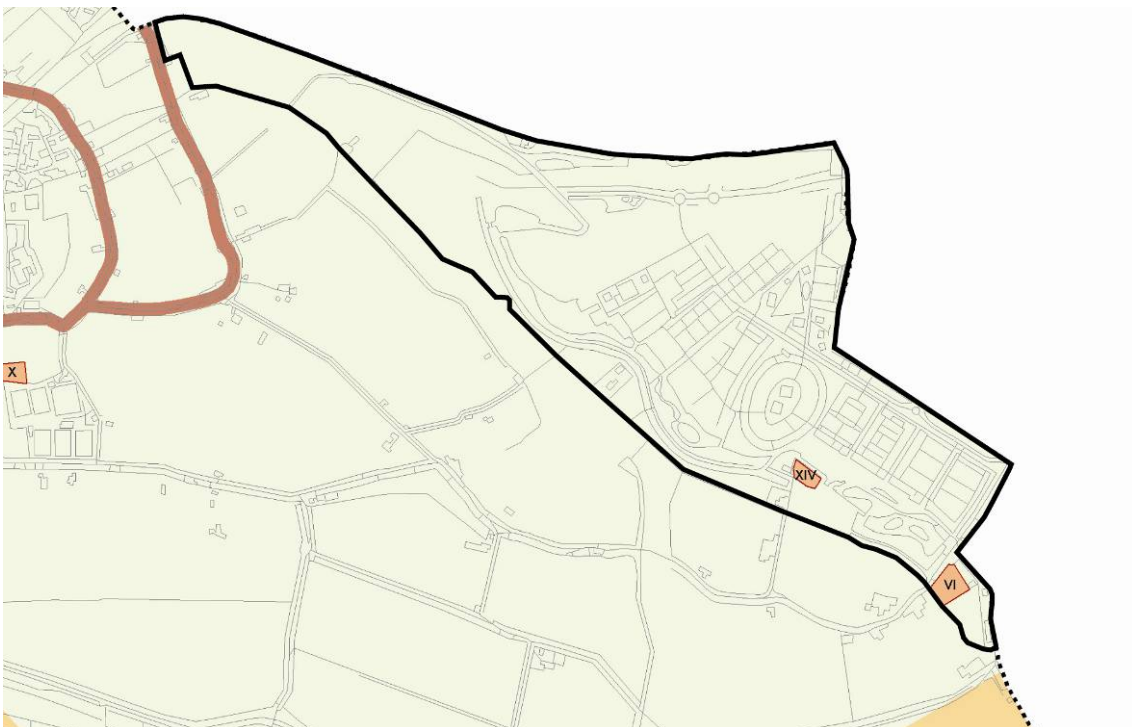
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland”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

Binnen het plangebied zijn drie verschillende archeologische sporen te onderscheiden. Te weten een kleine kans, een redelijke tot grote kans en een zeer grote kans op archeologische sporen. De zeer grote kans op archeologische sporen zijn te vinden in het noordwesten van het plangebied. De grote tot zeer grote kans bevindt zich eveneens in het noordwesten, maar ook in het zuidoosten. Het overige gebied kent een kleine kans op archeologische waarde.

De provinciale verordening Ruimte gaat in op het aspect archeologie. De CHS vormt altijd het uitgangspunt. Gemeenten kunnen hier in overeenstemming met de Monumentenwet gemotiveerd van afwijken. De gemeente Albrandswaard beschikt over een eigen archeologisch beleid waarin de archeologische waarde van Portland onderbouwd zijn. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.



Archeologische waardenkaart volgens het CHS



Archeologische waardenkaart Albrandswaard

### **Gemeentelijk archeologiebeleid**

Gemeentelijk archeologiebeleid is aanwezig in de vorm van twee kaarten. Enerzijds is er een archeologische waardenkaart en anderzijds een kenmerkenkaart. Op naastgelegen afbeelding is de archeologische waardenkaart weergegeven.

#### **8.1.2 Onderzoek**

Voor de woningbouwlocatie is in het kader van het Regionaal Structuurplan een verkennend geotechnisch onderzoek uitgevoerd waarin bodemgesteldheid en hydrologie integraal zijn benaderd. Hierin wordt weergegeven op welke wijze de toekomstige bebouwing verantwoord kan worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar de betreffende deelstudie.

##### *Archeologische en cultuurhistorische waarden*

In de ten behoeve van het MER/RSP uitgevoerde deelstudie groenstructuur is onder de paragraaf "dynamiek door de eeuwen heen" de occupatiegeschiedenis beschreven en zijn de belangrijke archeologische en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. De archeologisch en cultuurhistorisch belangrijke objecten liggen alle buiten het plangebied. Op de kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (2002) werd het gehele gebied gewaardeerd met een lage kans op archeologische sporen.

Op basis van bovenstaande bronnen is de verwachting dat binnen het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden kunnen worden aangetroffen.

##### *Albrandswaard Vinex-locatie Portland, Een archeologische inventarisatie door middel van grondboringen*

Door BOOR is in periode september 2002 tot en met maart 2003 een inventariserend archeologisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd voor de gehele Vinex-locatie in Albrandswaard. Uit dit onderzoek is gebleken dat er vijf vindplaatsen zijn aangetroffen waarvan één vindplaats in het plangebied: vindplaats 1 met een omvang van circa 8 hectare. Op deze vindplaats zijn diverse archeologische indicatoren aangetroffen in de kleiige toplaag van het Hollandveen (houtschool, roodleem, onverbrand bot, verbrand bot en verschillende soorten aardewerk). Vermoedelijk gaat het om een nederzettingsterrein, inclusief periferie, dat op basis van het aardewerk gedateerd kan worden. Aanbevolen werd, uitgaande van de noodzaak tot ontwikkeling van deze gronden, tot een waarderend archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven en boringen met als doel de aard, omvang kwaliteit en daadwerkelijke waarde van de vindplaats te bepalen.

Naar aanleiding hiervan heeft een nader waarderend onderzoek plaats gevonden.

##### *Vinex-locatie Midden-IJsselmonde, Portland vindplaats 1, een waarderend archeologisch onderzoek*

Uit dit onderzoek<sup>6</sup> blijkt dat de vindplaats behoudenswaardig is (hoge waardering). In overleg met de provinciale archeoloog is vervolgens afgewogen of behoud van de locatie een optie is. Aangezien de uitvoerbaarheid van de woningbouwlocatie is het geding was, is uiteindelijk besloten over te gaan tot opgraving van de vindplaats.

---

<sup>5</sup> BOOR, *Albrandswaard Vinex-locatie Portland – Een archeologische inventarisatie door middel van grondboringen*, BOORrapporten 122, d.d. 2003

<sup>6</sup> BOOR, *Vinex-locatie Midden-IJsselmonde, Portland vindplaats 1 (gemeente Albrandswaard) – Een waarderend archeologisch onderzoek*, BOORrapporten 143, d.d. 2004

In de brief van BOOR (12 mei 2005) wordt aangegeven dat in de gemeente Albrandswaard door middel van opgravingen afdoende is gedocumenteerd, geheel conform de aanbevelingen in BOORrapport 143. Ook in de verwerking, analyse en rapportage van/over het opgravingsverzoek is door de gemeente op afdoende wijze in financiële zin voorzien. Het onderzoek is uitgevoerd met medeweten van de provinciaal archeoloog van Zuid-Holland. Behoud en inpassing behoorden niet tot de mogelijkheden, gelet op bebouwing en infrastructuur.

*Waarde – Archeologie en Waarde - Archeologie - 1*

Voor de twee terreinen van hoge archeologische waarde (Waarde - Archeologie), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte. Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor alle bouw- en graafwerkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld.

Deze waarden zijn zowel op de planverbeelding als in de planregels opgenomen. Dit ter bescherming van de daar aanwezige waarden.

De ontwikkeling aan de Koedood (horecavoorziening) wordt op dezelfde locatie teruggebouwd als de bestaande woning. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden (Waarde – Archeologie) niet aangetast en wordt het plan haalbaar geacht.

### **8.1.3 Conclusie**

Archeologisch onderzoek zal niet plaatsvinden. Voor zover ontwikkelingen door particulieren plaatsvindt, kan dit onderzoek in het bestemmingsplan worden voorgeschreven. Aanwezige archeologische waarden zijn vastgelegd in de regels en op de planverbeelding.

## **8.2 Cultuurhistorie**

### **8.2.1 Kader**

***Nota Belvedere***

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

***Cultuurplan 2009 - 2012 (2008)***

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

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

### ***Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland***

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 8.1.1 waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland reeds beschreven wordt.

#### **8.2.2 Onderzoek**

De kaart geeft aan dat er één archeologisch monument aanwezig is met een hoge waarde. Het gaat hier om een historisch agrarisch gebouw Hoeve Reestein. Voor de gemeentelijke monumenten is de monumentenverordening van toepassing. Eén monumenten is op de planverbeelding bestemd. Een beschermde regeling is in het bestemmingsplan niet gewenst om dubblures met de monumentenverordening te voorkomen.

In het plangebied bevindt zich naast verwachtingswaarde ook een redelijk hoge waarde op het gebied van landschappelijke lijnen. De Essendijk maakt voor een klein gedeelte ook deel uit van dit plan. Door een maatbestemming op te nemen is de bestaande situatie bestemd.

#### **8.2.3 Conclusie**

Met betrekking tot cultuurhistorie dient aangesloten te worden op het gestelde in paragraaf 8.1.3. Cultuurhistorisch onderzoek zal niet plaatsvinden. Voor zover ontwikkelingen door particulieren plaats vindt kan dit onderzoek in het bestemmingsplan worden voorgeschreven.





## 9 Milieu

### 9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke consequenties inzichtelijk gemaakt voor de relevante milieuaspecten. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

### 9.2 Bodemkwaliteit

#### 9.2.1 Kader

##### ***Wet bodembescherming***

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

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

##### ***Besluit bodemkwaliteit***

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

##### ***Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)***

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

#### 9.2.2 Onderzoek

Vanwege de al bestaande bebouwing behoeft dit onderwerp geen verder onderzoek. Omdat bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden alvorens wordt overgegaan op bebouwing, kan

men er in deze situatie vanuit gaan dat deze onderzoeken reeds hebben plaatsgevonden. Enkel in het geval van nieuwe bebouwing en/of bij de uitwerking van een wijzigingsbevoegdheid dient bodemonderzoek plaats te vinden op de desbetreffende locatie.

### 9.2.3 Conclusie

Bodemonderzoek is per nieuw project gewenst. In de huidige situatie is bebouwing al aanwezig waardoor bodemonderzoek niet meer is vereist. Daar waar bebouwing is gepland, is reeds bodemonderzoek verricht. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden dient, voorafgaand aan de uitvoering, een bodemonderzoek te worden verricht.

## 9.3 Akoestische aspecten

### 9.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

Voor een nieuwe geluidsgevoelige objecten mag de geluidsbelasting door het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Albrandswaard bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

### 9.3.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan 'Portland II' (vastgesteld in 2005) is een hogere waarde procedure doorlopen. Deze hogere waarden zijn vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Die hogere waarden zijn opgenomen in hun besluit van 22 april 2005 met kenmerk DGWM/2005/6530A. De locatie Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West is gelegen in de zone van de geluidsbronnen Rijksweg A15, de Rhoonse Baan, de Betuweroute en het industrieterrein Waal-/Eemhaven. De vastgestelde hogere waarden voor deze bronnen zijn maximaal respectievelijk 51 dB(A), 55 dB(A), 60 dB(A) en 55 dB(A).

#### *Locatie Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West*

Op de locatie Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West worden minder woningen gerealiseerd dan in het bestemmingsplan 'Portland II' was voorzien en wordt de stedenbouwkundige opzet niet ingrijpend gewijzigd. Daarnaast worden de nieuwe woningen niet dichterbij de geluidsbronnen toe worden gebouwd. Daardoor zijn de destijds verleende hogere waarden als nog van toepassing. Daardoor leveren de geluidsbronnen geen belemmeringen voor deze locatie.

#### *Locatie Bakkerspark/Lageweg*

Voor de realisatie van woningen op deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze locatie is gelegen in de zone van de Rijksweg A15, de Portlandse Baan en de Betuweroute. Met het van kracht worden van de Crisis- en herstelwet is het toegestaan de

hogere waarde procedure voor wijzigingsgebieden te doorlopen bij het wijzigingsplan. Woningbouw op de locatie Bakkerspark/Lageweg wordt mogelijk gemaakt door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het vaststellen van hogere waarde wordt doorgeschoven naar het wijzigingsplan.

### 9.3.3 Conclusie

Voor de reeds gebouwde woningen in het plan is in het kader van de voorbereiding van het plan waar nodig reeds hogere grenswaarde verleend. De bouwplannen pasten binnen de uitgangspunten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek en voldoet aan het besluit van gedeputeerde staten tot het verlenen hogere waarden.

Voor de locaties in het plan waar wordt voorzien in de bouw van woningen is aangetoond dat kan worden voldaan aan de grenswaarde uit de Wgh met betrekking tot wegverkeerslawaaai van de Rijksweg A15 de Portlandse Baan, het railverkeer op de Betuweroute en het industrielawaai van Waal-/ Eemhaven.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

## 9.4 Luchtkwaliteit

### 9.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO<sub>2</sub> moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van 40 µg/m<sup>3</sup>) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;

- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

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

#### 9.4.2 Onderzoek

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

In dit bestemmingsplan zijn vijf locaties aanwezig waarbinnen ontwikkelingen zijn toegestaan, bij recht of met het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat om de locaties Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West, Portlandse Hoek 'Centrum', Binnenland, Cateringbedrijf en Horecagelegenheid Koedoodzone.

Vanwege het anticumulatiebepaling (artikel 5 Besluit NIBM) moeten locaties binnen een kilometer van elkaar die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsweg als één ontwikkeling worden beschouwd. Voor dit plan betekent het dat de locaties Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West en Portlandse Hoek 'Centrum' als één ontwikkeling wordt beschouwd. De overige locaties kunnen afzonderlijk worden getoetst aan de NIBM-norm.

##### *Locaties Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West en Portlandse Hoek 'Centrum'*

In 'Zilver en Goud' West worden in totaal 38 woningen gerealiseerd. Rekening houdend met een verkeersaantrekkende werking van 7,4 verkeersbewegingen per woning, is de totale verkeersgeneratie voor deze locatie 281,2 verkeersbewegingen voor een gemiddelde weekdag. In 'Centrum' wordt een sportschool mogelijk gemaakt, met een maximaal brutovloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee bouwlagen. Met een verkeersaantrekkende werking van 32,4 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> is de totale verkeersgeneratie 810,8 verkeersbewegingen voor een gemiddelde weekdag. Deze twee ontwikkelingen samen leveren 1.092 extra verkeersbewegingen op.

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Uit deze eenvoudige berekening blijkt dat deze locaties samen een ontwikkeling is die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierna is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1092
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,71
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

#### *Locatie Binnenland*

Voor deze locatie is onder het thema mobiliteit de maximale verkeersaantrekkende bepaald. De maximale verkeersgeneratie bedraagt in totaal 2.740 verkeersbewegingen. Door de gelijkmatige verdeling op de Rhoonse Baan, komen er 1.360 extra bewegingen op de Rhoonse Baan bij, waarvan 0,7% vrachtverkeer. In bijlage 1 van deze toelichting is de berekening van deze maximale verkeersgeneratie opgenomen. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat deze locaties samen een ontwikkeling is die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierna is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1360
Aandeel vrachtverkeer		0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,00
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,37
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

#### *Locatie Cateringbedrijf*

Het bouwplan Bakkerspark/Lageweg is deels gelegen op het grondgebied van Albrandswaard en deels in Barendrecht. Voor dit aspect moet het totale plan worden beoordeeld. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van 5 nieuwe woningen op het grondgebied van de gemeente Albrandswaard.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg een ontwikkeling is die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze locatie voldoet hieraan.

#### *Locatie Horecagelegenheid Koedoodzone*

Op deze locatie wordt maximaal 400 m<sup>2</sup> horeca toegestaan, in de vorm van lichte horeca met een ruimte voor educatie (kookstudio) en cultuur (galerie). Voor dergelijke functies is aangenomen dat de verkeersaantrekkende werking 30 verkeersbewegingen zijn per 100 m<sup>2</sup> voor een weekdag. De totale verkeerstoename door deze horeca is 120 extra verkeersbewegingen. Er wordt verondersteld dat deze functie eens per weekdag wordt bevoorrad. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat deze locaties samen een ontwikkeling is die NIBM

bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierna is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		120
Aandeel vrachtverkeer		1,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,10
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Naast deze specifieke regels geldt voor luchtkwaliteit ook een algemeen juridisch kader voor het afwegen van onder andere de blootstelling aan luchtverontreiniging. Omdat in de omgeving van de drie locaties waarbinnen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd de Rijksweg A15 is gelegen, is inzicht gegeven in de verwachte concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de vijf locaties. Voor wegverkeer zijn met name de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

Met behulp van de rekenmal CarII versie 10.0 zijn de achtergrondconcentratie van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald ter plaatse van de verschillende ontwikkelingen. In deze versie van de CarII rekenmal is de bijdrage van rijkswegen (zoals de Rijksweg A15) op nauwkeurigere wijze verwerkt. Voor de verschillende locaties zijn de achtergrondconcentratie bepaald voor het jaar 2012. In de volgende tabel zijn de achtergrondconcentraties voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> weergegeven.

Locatie	Achtergrond concentraties	
	NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>
Portlandse Hoek 'Zilver en Goud' West (x=91335 / y=430450)	28 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>
Portlandse Hoek 'Centrum' (x=100215 / y=430310)	33 µg/m <sup>3</sup>	21 µg/m <sup>3</sup>
Binnenland (x=90795 / y=430725)	29 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>
Bakkerspark/Lageweg (x=92505 / y=430425)	30 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>
Horecagelegenheid Koedoodzone (x=93065 / y=429135)	28 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>

Deze concentraties zijn ruim lager dan de gestelde grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup>. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Albrandswaard is deze correctie 5 µg/m<sup>3</sup>. De trend is dat de emissies en achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten

#### **9.4.3 Conclusie**

De ontwikkellocaties in het plan zijn te beschouwen als ontwikkelingen die NIBM bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig. Kortom, het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald. Deze waarden zijn lager dan de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

## **9.5 Milieuzonering**

### **9.5.1 Kader**

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

### **9.5.2 Onderzoek**

In het kader van de voorbereiding van de bouwplannen is onderzoek uitgevoerd naar de belemmeringen die konden optreden als gevolg van de milieuzonering rond bedrijven. Voor de ontwikkellocaties waarbinnen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd zijn geen belemmeringen van omliggende bedrijven aan de orde. Dit is geconcludeerd op basis van onderzoek ten tijde van eerdere bouwplannen op deze locaties.

### **9.5.3 Conclusie**

Het aspect milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

## **9.6 Externe veiligheid**

### **9.6.1 Kader**

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

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10<sup>-5</sup> per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10<sup>-6</sup> per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit

(en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een verandering van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen***

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).



### 9.6.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn de risicobronnen LPG-tankstation "Portland", de Rijksweg A15 en de buisleidingen van belang.

#### LPG-tankstation

Dit tankstation aan de Rijksweg A12 handelt en voorziet in opslag in brandstoffen en LPG. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour en het invloedsgebied van het GR, gelegen op respectievelijk 110 en 150 meter uit het vulpunt van de LPG-installatie, zijn geen (beperkt) kwetsbare functies gelegen. De PR  $10^{-6}$  contour rond het vulpunt van de LPG-installatie is op de verbeelding weergegeven middels de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – LPG".

Vanuit deze risicobron gelden geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Binnen de gebiedsaanduiding is een regeling opgenomen die de vestiging van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voorkomt.

#### Rijksweg A15

Over de rijksweg A15 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het deel van de A15 waar het plangebied is gelegen, is het wegvak Z73 (Rotterdam Charlois – Knooppunt Vaanplein). In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen weinig invloed hebben op het groepsrisico en toxische stoffen een geringe bijdrage leveren vanwege de beperkte transportintensiteit. Er is een wezenlijk verband geconstateerd tussen een wijziging van de hoeveelheid GF3 (LPG) en een wijziging van de ligging van de PR  $10^{-6}$  contour en GR. Met betrekking tot het vervoer van de stofcategorie GF3 zijn de volgende vervoersaantallen op wegvak Z73 bekend:

- Huidige jaarintensiteit; 21.092 vrachtwagens
- Vervoersplafond: 31.638 vrachtwagens

Voor dit gedeelte van de A15 geldt een PR-max contour van 80 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Dit betreft de maximale PR-contour, gebaseerd op toekomstige groeiscenario's. Als gevolg van het transport van brandbare vloeistoffen over de weg is langs de route een plasbrandaandachtsgebied gelegen van 30 m uit de rand van de rijbaan (exclusief vluchtstrook). Het GR-aandachtsgebied is gelegen op 200 meter vanuit de weg. Het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) is gelegen op meer dan 4.000 meter vanwege enkele transporten uit de stoffengroep GT4 (toxische gassen). Het vigerende beleid, de cRNVGS, vereist een verantwoording van het groepsrisico indien sprake is van een toename van het GR of een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Buiten 200 meter van de weg gelden in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik.

Binnen de PR  $10^{-6}$  contour (PR-max) worden geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt. Om te bepalen of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde kan gebruik worden gemaakt van het Basisnet Weg. Hierin zijn (globale) risicoberekeningen gemaakt om te berekenen of het groepsrisico op het traject hoger is dan 0,1x de oriëntatiewaarde. Voor dit traject is hiervan geen sprake. Omdat binnen het invloedsgebied van de A15 niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is de verantwoordingsplicht niet van toepassing. Op grond van het Btev is een verantwoording eveneens niet noodzakelijk, omdat de ontwikkelingen zich afspelen buiten 200 meter van de weg. De verantwoordingsplicht is daarom aan toepassing van wijzigingsbevoegdheden gekoppeld, omdat dan mogelijk sprake

is van een toename van het groepsrisico. Bij inwerkingtreding van het Btev is voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een verantwoording voor de A15 niet benodigd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beknopt beschouwd.

#### *Verantwoording Rijksweg A15*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

De brandweer bereidt zich voor op de gevolgen van een zogenaamd "maatgevend scenario". Voor gevaarlijke stoffen over de A15 wordt dit scenario door LPG transporten gevormd. Voor LPG transport is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto tijdens transport. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank. Het toxisch scenario (toxische wolk) heeft het grootste effectgebied en is daarmee tevens een relevant scenario.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het covenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard, met name in het invloedsgebied van de A15. In het plangebied zijn meerdere gebouwen in een gunstige positie (loodrecht) gelegen ten opzichte van de risicobron. De kwetsbare bestemmingen in het invloedsgebied zijn grondgebonden en zijn daarmee relatief eenvoudig te ontvluchten. Er zijn diverse wegen die in zuidelijke richting uit het invloedsgebied leiden van de A15. De veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) zal in een advies nader ingaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het gebied.

#### **Buisleidingen**

Voor transport van gevaarlijke stoffen per ondergrondse buisleiding gelden richtlijnen voor het ruimtegebruik langs deze leidingen. In het plangebied zijn 3 leidingen gelegen, die in tabel 2 zijn opgenomen. Deze 3 leidingen liggen parallel aan elkaar, grofweg ter hoogte van de Rhoonse

Baan. Ondanks hun ligging direct naast elkaar, maken de leidingen geen deel uit van een buisleidingenstraat, als bedoeld in het Structuurschema Buisleidingen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen	PR 10 <sup>-6</sup> contour (in meters)	Invloedsgebied (in meters)	Afstand tot bebouwing (in meters)
Gasleiding NGU 66,2 bar 36" A559-KR-007 t/m 014	0	430	40
Gasleiding NGU 66,2 bar 30" A517-KR-107 t/m 115	0	380	35
Condensaatleiding (NAM) 10"	16	30	50

Tabel 2: Veiligheidsafstanden op basis van de Risicokaart

#### Toetsing PR 10<sup>-6</sup> contour

Beide gasleidingen hebben een PR 10<sup>-6</sup> contour van 0 meter. De condensaatleiding heeft een PR 10<sup>-6</sup> contour van 16 meter. Binnen deze contour liggen geen kwetsbare bestemmingen. Gezien de grootte van de PR 10<sup>-6</sup> contour wordt verondersteld dat de leiding een K1-leiding betreft (licht ontvlambare brandstoffen).

Op grond van het Bevb is de belemmerde strook langs hogedruk aardgastransportleidingen 5 meter aan weerszijden van de leiding. De leidingen en de belemmerde strook zijn opgenomen op de verbeelding middels een dubbelbestemming. Voor deze strook geldt daarmee een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Voor de condensaatleiding is tevens een gebiedsaanduiding "veiligheidszone – olie" opgenomen. De bouw van (beperkt) kwetsbare objecten is hier uitgesloten. Voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten geldt een afwijkingmogelijkheid in geval van gewichtige redenen.

#### Groepsrisico

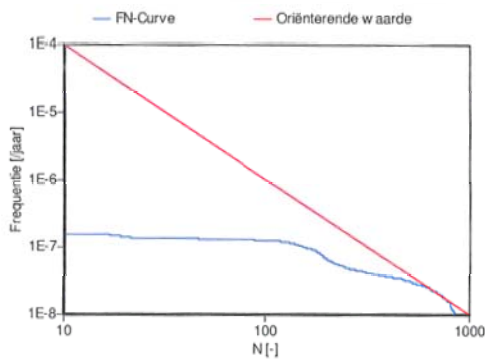
De omvang van het invloedsgebied van K1-leidingen (condensaat) strekt zich maximaal enkele meters buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour als gevolg van het scenario plasbrand. Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico is berekend dat voor K1-leidingen buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt voor dichtheden tot 255 personen per hectare. Er is dus formeel geen sprake van een groepsrisico in het plangebied.

Het invloedsgebied van de aardgasleidingen is 380 en 430 meter. In het Bevb is vastgelegd dat als een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedsgebied van een leiding een verantwoording dient plaats te vinden. Het plangebied is overwegend conserverend van aard binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Daarnaast is een tweetal wijzigingsgebieden binnen het invloedsgebied gelegen. Deze wijzigingsgebieden zijn buiten de PR 10<sup>-6</sup> contouren van de leidingenstraat gelegen.

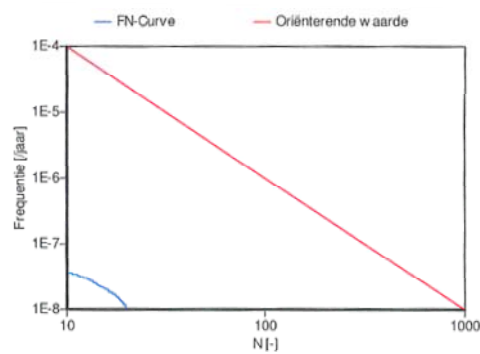
De Gasunie heeft een risicoberekening<sup>7</sup> opgesteld voor het bestemmingsplan Portland-Noord. Het plangebied van Portland-Noord is binnen dit bestemmingsplan gelegen. De QRA is

<sup>7</sup> N.V. Nederlandse Gasunie, *Risicoberekening Gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m A-559-KR-007 t/m 014*, d.d. 9 juli 2008

berekend over een lengte van circa 3.720 meter. Zeer waarschijnlijk geldt voor beide plangebieden hetzelfde worst-case segment. Omdat bovendien onderhavig bestemmingsplan een conserverend plan is, geeft deze QRA een goede indicatie van de waarde van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied.



A-517- KR- 107 t/m 115



A-559-KR- 007 t/m 014

De waarde van het groepsrisico leiding A-517-KR- 107 t/m 115 bedraagt 1,02 maal de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een overschrijding. Bij een toename van het groepsrisico is daarmee een uitgebreide motivering noodzakelijk. Voor de leiding A-559-KR-007 t/m 014 is de overschrijdingswaarde 0,0 maal de oriëntatiewaarde.

De invulling van de wijzigingsgebieden is in dit stadium onvoldoende concreet om een goede berekening of indruk te kunnen krijgen van het groepsrisico. Daarom is aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de eis gekoppeld dat de ontwikkeling vanuit externe veiligheid acceptabel moet zijn. Voor de uitwerking van wijzigingsgebied 1 zal een berekening (QRA) van het GR benodigd zijn. Voor alle wijzigingsgebieden zal bij toepassing een verantwoording worden opgesteld, die is toegespitst op de ontwikkeling.

In deze fase is een algemene verantwoording voldoende basis voor de haalbaarheid van het plan. In de regels van dit bestemmingsplan wordt de veiligheidssituatie gewaarborgd door eisen te stellen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

#### *Verantwoording buisleidingen*

Omdat (beperkt) kwetsbare bestemmingen in dit conserverend bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van de aardgasleidingen zijn gelegen, is een beperkte verantwoording noodzakelijk. Voor bestemmingsplannen geldt dat een beperkte verantwoording bestaat uit:

- De personendichtheid in het inventarisatiegebied van de leiding;
- De mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De verantwoording omtrent de toename van het GR betreffende de nieuwbouwwijk Portland en voor de bouw van de bedrijfsgebouwen en zelfstandige kantoorgebouwen in het Bedrijventerrein Portland heeft in een eerder stadium van het planproces reeds plaatsgevonden. In dat kader is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR). De veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is daarnaast in deze bestemmingsplanprocedure om advies gevraagd over eventueel aan te bevelen bouwkundige maatregelen, de blusvoorzieningen en de bereikbaarheid van hulpdiensten.

### *Wijzigingsgebieden*

In het plangebied zijn twee wijzigingsgebieden, waarvoor ontwikkelingen kunnen gelden, aanwezig binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Wijzigingsgebied 1 heeft de bestemming "Natuur" met functieaanduiding "sport". Een ruimtelijke invulling met de grootste invloed op relevante ruimtelijke aspecten, een "worst-case scenario", zou een realisatie van een congrescentrum zijn. Een dergelijke ontwikkeling in de nabijheid van de eerder genoemde buisleidingen brengt een verantwoordingsplicht en een groepsrisicoberekening met zich mee. Deze plicht wordt nader uitgewerkt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsgebied 2 maakt maximaal vijf woningen mogelijk. In de bestaande situatie is ter plaatse een cateringbedrijf gevestigd. Met de transformatie naar vijf woningen wordt in vergelijking tot het cateringbedrijf mogelijk een beperkte toename van het aantal personen gerealiseerd. Vermoedelijk kan volstaan worden met de QRA, die voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd, tenzij deze onvoldoende actueel is geworden of sprake is van een wezenlijke toename van het groepsrisico. Een verantwoording is opgenomen en wordt uitgewerkt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

### *Personendichtheid in het inventarisatiegebied*

De personendichtheid binnen het inventarisatiegebied dient in beeld te worden gebracht. De grootte van het inventarisatiegebied wordt bepaald aan de hand van het invloedsgebied. Het invloedsgebied bedraagt maximaal 430 meter. Dat betekent op basis van revisie 4 van de eisen omgevingsdata de populatie in een inventarisiestrook van 860 meter (2x het invloedsgebied) vermeerderd met 1 kilometer aan weerszijden van het gebied in kaart te worden gebracht. Het inventarisatiegebied is daarmee 3.720 meter lang en 860 meter breed. De oppervlakte bedraagt circa 320 hectare. De Gasunie heeft in een QRA een berekening gedaan van het aantal aanwezige personen. In de dagperiode zijn circa 8.715 personen aanwezig (excl. wijzigingsbevoegdheden). In de nachtperiode zijn circa 6.820 personen aanwezig. De gemiddelde dichtheid bedraagt daarmee maximaal 27,2 personen per hectare. Deze dichtheid is te vergelijken met een rustige woonwijk (25 personen per hectare). De lage dichtheid is te verklaren door het extensieve bebouwingskarakter (relatief veel landbouwgrond en wegen) binnen het inventarisatiegebied.

Voor een gedetailleerd overzicht van de populatie wordt verwezen naar de QRA van de Nederlandse Gasunie, die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

### *Maatgevende scenario*

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident als gevolg van een beschadiging. Hierdoor ontstaan secundaire branden. Directe bestrijding is niet mogelijk, omdat de fakkelbrand direct optreedt na beschadiging van de leiding. Secundaire branden kunnen wel geblust worden.

### *Zelfredzaamheid*

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Voor de bestaande bebouwing en de ontwikkelingen die mogelijk zijn via wijzigingsbevoegdheid 1 en 2 geldt dat het gebouwen betreffen die relatief eenvoudig te ontvluchten zijn (niet meer dan drie bouwlagen). Uitgegaan wordt van de aanwezigheid van

zelfredzame personen. Functies met beperkt zelfredzame personen dienen zoveel als mogelijk voorkomen te worden binnen het invloedsgebied, tenzij bouwkundige maatregelen een acceptabele veiligheidssituatie kunnen waarborgen. Voor de wijzigingsgebieden geldt dat verschillende wegen in zuidelijke, westelijke of oostelijke richting uit het invloedsgebied van de gasleiding leiden.

#### *Bestrijdbaarheid*

De VRR dient in het kader van bestrijdbaarheid om advies gevraagd te worden. In het advies zal worden ingegaan op de bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten en in hoeverre voldoende blusvoorzieningen aanwezig zijn.

#### **Buisleidingenstraat**

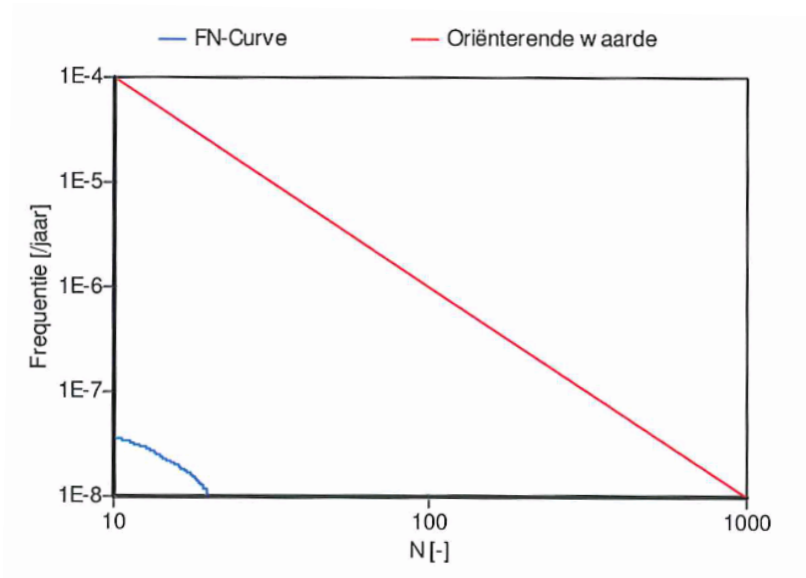
Net ten zuidwesten van het plangebied is een leidingenstraat gelegen. Deze leidingenstraat valt niet onder de vigeur van het Bevb, maar hierop is het Structuurschema Buisleidingen (1985) van toepassing. De Structuurvisie Buisleidingen zal het Structuurschema Buisleidingen op termijn vervangen. Met de eigenaar van de buisleidingenstraat, Leidingenstraat Nederland (LSNed), is overeengekomen aan te sluiten op het Structuurschema Buisleidingen en de afstanden van 55 meter aan te houden als vrijwaringszone. Volledigheidshalve is, om te anticiperen op de Structuurvisie Buisleidingen, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om met een omgevingsvergunning de breedte van de veiligheidszone aan te kunnen passen. Dit kan alleen na advies ingewonnen te hebben bij de leidingbeheerder LSNed.

Voor de leidingenstraat geldt op basis van het Structuurschema een veiligheidsafstand van 55 meter en een toetsingszone van 175 meter. Op de verbeelding is de veiligheidsafstand van 55 meter aangeduid als "vrijwaringszone – buisleidingenstraat". Binnen dit gebied mogen geen categorie 1 objecten (vroegere term voor kwetsbare objecten) worden gerealiseerd. Categorie 2 objecten (vroegere term voor beperkt kwetsbare objecten) zoals perifere detailhandel, hotels, kantoorgebouwen met minder dan 50 personen en productiehallen of werkplaatsen zijn toegestaan. Binnen de veiligheidszone van 55 meter bevinden zich in de bestaande situatie geen categorie 1 objecten. De bestemming "Wonen-Boerderij" wordt beschouwd als incidentele bebouwing en wordt dus toegelaten.

Binnen de toetsingszone van 175 meter bevinden zich geen ontwikkelingen, met uitzondering van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt middels wijzigingsgebied 1. Bij ontwikkelingen binnen de toetsingszone, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij Buisleidingenstraat Nederland.

De gasleiding A-559-KR-017 is de leiding in de buisleidingenstraat met het grootste invloedsgebied. Deze buisleiding transporteert aardgas en heeft op basis van de Risicokaart een PR  $10^{-6}$  contour van 0 meter en een invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van ca. 430 meter.

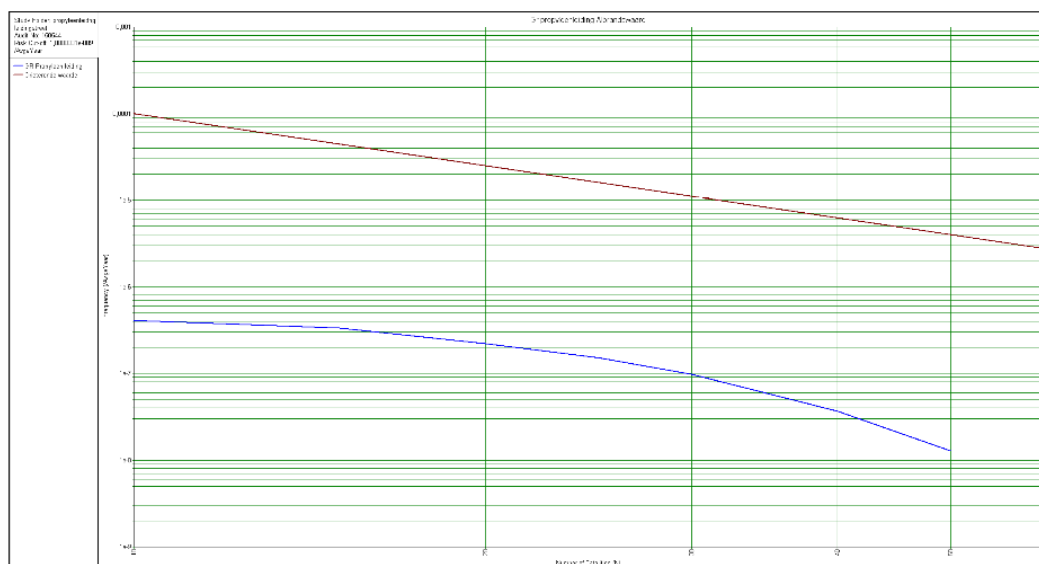
In juli 2008 is door de Nederlandse Gasunie een QRA uitgevoerd in het kader van ontwikkelingen in het bestemmingsplan Portland. Via deze QRA is bevestigd dat de PR  $10^{-6}$  contour op de leiding is gelegen en is de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bepaald. In hierna weergegeven afbeelding wordt de Fn-curve van het groepsrisico getoond.



*F<sub>n</sub>-curvegroepsrisico gasleiding A-559*

De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde bedraagt 0,0. Er is dus sprake van een zeer laag risico.

In het kader van de beleidsvisie “Externe veiligheid” in de gemeente Albrandswaard heeft de DCMR in 2011 een nieuwe berekening uitgevoerd voor de propyleenleiding in de leidingenstraat (de meest maatgevende leiding). Het hoogste groepsrisico wordt gevonden bij 35 slachtoffers en bedraagt minder dan 0,01 van de oriëntatiewaarde.



*F<sub>n</sub>-curvegroepsrisico gasleiding Propyleenleiding Shell*

Beide berekeningen geven aan dat de huidige waarde van het groepsrisico zeer laag is. Op grond van het Structuurschema buisleidingen is een verantwoording niet benodigd. Bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid 1 wordt een verantwoording met berekening van het groepsrisico noodzakelijk geacht omdat een dergelijke ontwikkeling een wezenlijk effect zal

hebben op het groepsrisico. In de regels is daarom aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de verplichting gekoppeld om een verantwoording op te stellen, inclusief QRA. Daarnaast is op de verbeelding het gebied aangeduid als “vrijwaringszone – buisleidingenstraat”. Binnen deze aanduiding is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Structuurschema buisleidingen. De terminologie van “categorie 1 object” is vervangen door kwetsbaar object omdat de eerste term verouderd is. Een categorie 2 object wordt beschouwd als een beperkt kwetsbaar object. Binnen de gebiedsaanduiding zijn in de regels van dit bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien een verantwoording van het groepsrisico aantoont dat de ontwikkeling acceptabel is.

### 9.6.3 Conclusie

In of nabij het plangebied zijn vier soorten risicobronnen aanwezig, namelijk een LPG-station, de Rijksweg A15, drie buisleidingen met gevaarlijke stoffen en een buisleidingenstraat. Binnen de PR  $10^{-6}$  contour van alle risicobronnen worden geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt.

De invloedsgebieden van de Rijksweg A15 en de buisleidingen overlappen het plangebied. Dat betekent dat een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord dient te worden. Voor de wijzigingsgebieden dient deze verantwoording te worden opgesteld bij toepassing ervan, omdat in dat stadium meer duidelijkheid is over de aanwezige personenaantallen. Voor wijzigingsgebied 1 is tevens de eis van een berekening van het groepsrisico gesteld. Omdat de ontwikkeling in wijzigingsgebied 2 mogelijk geen wezenlijke bijdrage aan het GR zal leveren en omdat de waarde van het groepsrisico al indicatief in beeld is gebracht, is een berekening van het GR mogelijk niet noodzakelijk voor dit wijzigingsgebied.

De buisleidingenstraat is fysiek buiten het plangebied gelegen, maar de veiligheidszone van 55 meter overlapt het plangebied. Deze veiligheidszone is gebaseerd op het Structuurschema buisleidingen, dat op termijn vervangen wordt door de Structuurvisie Buisleidingen. Om te anticiperen op de structuurvisie is de mogelijkheid geboden in het bestemmingsplan om de veiligheidszone aan te passen. Op grond van het Structuurschema buisleidingen is een verantwoording niet noodzakelijk. Bij ontwikkelingen in het wijzigingsgebied 1 zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

Het plangebied is voor het overige conserverend van aard en daarom wordt volstaan met een beperkte verantwoording waarin is ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Tevens wordt aangesloten bij de verantwoording die in het kader van Portland-Noord is opgesteld.

De VRR zal in het kader van het vooroverleg met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid om advies gevraagd worden. De uitgangspunten van het advies worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

## 9.7 Overige belemmeringen

### *Inleidend*

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat



bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

#### *Onderzoek*

Uit de inventarisatie blijkt dat er diverse ondergrondse leidingen en kabels binnen en buiten het plangebied lopen. In het noorden, ten hoogte van de Rhoonse Baan, en ten zuiden van het plangebied zijn deze verschillende kabels en leidingen aanwezig.

Westelijk in het plangebied is een hoofdwaterleiding aanwezig. Ten noorden van de Rhoonse Baan loopt een hoogspanningsverbinding. Deze hoogspanningsverbinding gaat ten hoogte van de meest westelijke rotonde op de Rhoonse Baan de grond in richting het oosten. Het betreft een 150 kV-leiding met een indicatieve magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden.

#### *Hoogspanningsverbinding 150 kV*

Langs de hoogspanningsverbinding ligt een magnetisch veld. De sterkte van een magneetveld wordt uitgedrukt in microtesla. Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM in oktober 2005 (kenmerk SAS/2005183118) gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen tot 15 jaar worden blootgesteld aan een magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gevoelige bestemmingen die hieronder vallen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Een oorzakelijk verband tussen magnetische velden en leukemie bij kinderen is tot op heden niet aangetoond, maar het voorzorgbeginsel is uitgangspunt geweest.

De VROM nota "Nuchter omgaan met risico's" legt als beleidsdoel vast dat er zo weinig mogelijk nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen (VROM, 2004). In oktober 2005 heeft de toenmalige Staatssecretaris van VROM zijn beleidsadvies aan gemeenten, provincies en netbeheerders verzonden (VROM, 2005). Deze partijen worden geadviseerd om bij het realiseren van woonwijken, bij nieuwbouw van bovengrondse hoogspanningslijnen of bij ingrijpende wijzigingen aan bestaande lijnen, te voorkomen dat er gevoelige bestemmingen binnen een zone komen te liggen waar het jaargemiddelde magnetische veld sterker is dan 0,4 microtesla.

Binnen de indicatieve magneetveldzones van 80 meter zijn geen ontwikkelingen toegestaan. Daarmee gelden er geen belemmeringen ten aanzien van de hoogspanningsverbinding. Om te waarborgen dat de vestiging van gevoelige objecten (functies waar kinderen langdurig verblijven) niet plaatsvindt is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen, waarin gevoelige objecten niet zondermeer zijn toegestaan.

#### *Conclusie*

De genoemde leidingen en kabels leiden niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan. Voor de in het plangebied aanwezige hoogspanningslijn is een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen.

## 9.8 Duurzaamheid

### 9.8.1 Kader

#### **Nationaal klimaatbeleid**

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;
- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Uit een energieonderzoek (of energievisie) met betrekking tot het te ontwikkelen gebied moet blijken in hoeverre de genoemde doelstellingen relevant en haalbaar zijn.

#### **Gemeentelijk klimaatbeleid**

Er is geen gemeentelijk klimaatbeleid.

#### **Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

#### **DuBo Albrandswaard**

DuBo staat voor het bouwen via methoden en met materialen die het milieu minimaal belasten. Denk aan: zuinig gebruik van energie, grondstoffen en ruimte, landschappelijke inpassing en beperking van afval of overige effecten op milieu.

Indien andere duurzame bouwmaterialen en bouwmethoden toegepast worden, wordt afgeweken van de voorschriften van het Bouwbesluit. Deze afwijking moet worden

goedgekeurd door burgemeester en wethouders. Aangetoond moet worden welke milieuwinst wordt behaald door af te wijken van het Bouwbesluit. Indien niet wordt ingestemd met de afwijking, wordt de bouwvergunning wegens strijdigheid met het Bouwbesluit geweigerd.

#### ***Afvalbeleid***

De gemeente Albrandswaard beschikt over een afvalscheidingstation. Hier kunnen vele soorten afval afgeleverd worden. Het station is enkel voor de inwoners van Albrandswaard bestemd.

#### **9.8.2 Onderzoek**

Onderzoek naar het aspect duurzaamheid is niet benodigd.

#### **9.8.3 Conclusie**

Een bouwvergunning kan aangevraagd en verleend worden mits deze niet in strijd is met het bouwbesluit en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders. Bij een afwijking moet via het bouwbesluit aangetoond worden welke milieuwinst er te behalen valt.



**Deel D**

**Uitvoerbaarheid en procedure**



## 10 Uitvoerbaarheid

### 10.1 Economische uitvoerbaarheid

#### *Exploitatieverplichting*

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

Omdat woningbouw reeds gerealiseerd is zijn geen kosten verbonden aan het plan voor de gemeente. Het plan is (gedeeltelijk) afgerond. Doordat de meeste woningen al gerealiseerd zijn, zal bijna geen nieuwbouw meer plaatsvinden.

Enkel ten hoogte van Portlandse Hoek "zilver en Goud", Portland Centrum, het Binnenland, en de horecavoorziening vinden nog ontwikkelingen plaats. De kosten voor Portlandsehoek zijn al verhaald en voor de kosten van de horecavoorziening zal een anterieure overeenkomst met de belanghebbende worden getekend.

Bij de uitwerking van de wijzigingsgebieden voor het Binnenland en de Bakkersweg zal bepaald worden hoe het kostenverhaal wordt geregeld.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Plan(vormings)proces*

Het bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een beheerregeling die bedoeld is om bouwmogelijkheden te bieden. Aan deze bouwmogelijkheden kunnen restricties gebonden worden. Daar waar aspecten als privacy, bezonning of hinder een rol spelen, zijn randvoorwaarden gesteld.

Daarnaast draagt de mogelijke recreatieve voorziening in het Binnenland bij aan de Landschapspark 't Buytenland. Aansluiting wordt gevonden en het gebied geldt als een goede overgang tussen het woon- en landelijk gebied. Voor de horecavoorziening in het zuidoosten van de Koedoodzone geldt hetzelfde.

*Conclusie*

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

**10.3 Handhavingaspecten***Inleidend*

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

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

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

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

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



## 11 Inspraak en overleg

### 11.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Op een aantal punten zijn deze aanleiding geweest het plan aan te passen.

### 11.2 Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio;
- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Op een aantal punten zijn deze aanleiding geweest het plan aan te passen.

### 11.3 Vervolgprocedure

#### *Van voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan*

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

#### *Van ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling*

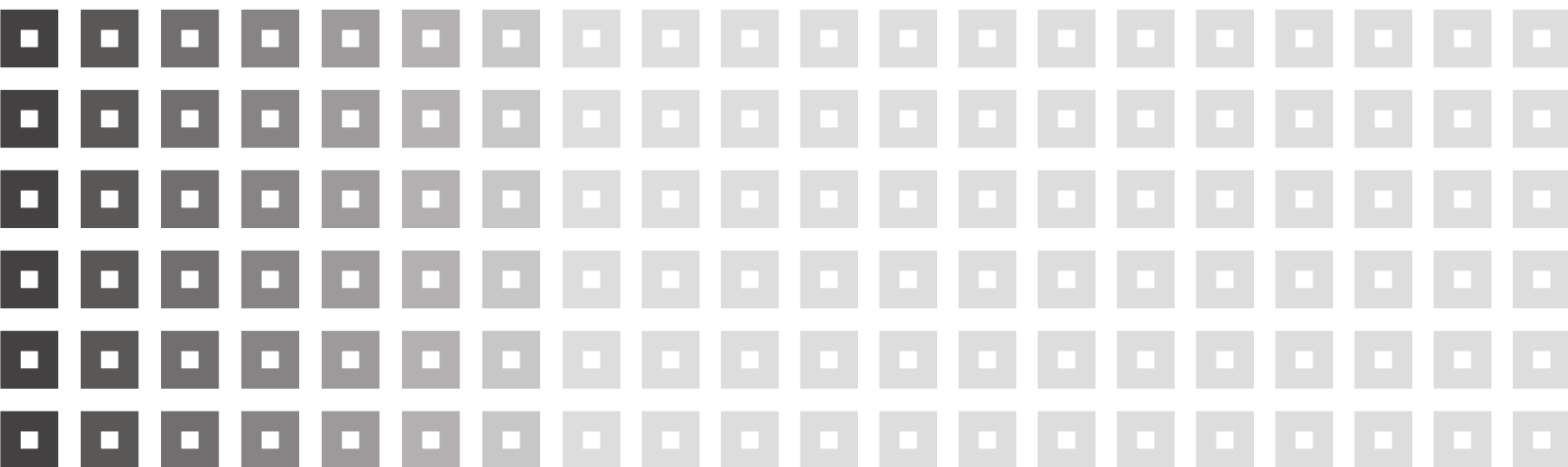
Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 22 zienswijzen ingediend.

De belangrijkste inhoudelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hadden met name betrekking op de sportschool in het centrum van Portland en het wijzigingsgebied 'Binnenland'. De sportschool wordt teruggebracht tot een maximale bouwhoogte van 8 meter met een maximaal te benutten bruttovloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup>. Dit is in overeenstemming met de vigerende rechten.

Daarnaast is in overeenstemming met de provincie Zuid-Holland en de stadsregio een gewijzigde regeling opgesteld voor het wijzigingsgebied 'Binnenland'. De regeling uit het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd en is beter afgestemd op de recreatiedoelstelling van de omliggende gronden waarbij tevens de mogelijkheid wordt geboden een verbinding voor autoverkeer te realiseren als entree richting het recreatiegebied Buytenland. Tevens is het wijzigingsgebied naar het zuiden verruimd, zodat ook daadwerkelijk aansluiting wordt gevonden met het recreatiegebied Buytenland.

Alle aanpassingen die volgden uit de zienswijzen zijn verwerkt in een Nota Zienswijzen (bijlage 4) en hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.





## **BIJLAGE 1**

KuiperCompagnons, *Verkeersaantrekkende werking wijzigingsgebied 1*, d.d. 29 februari 2012



## Verkeersaantrekkende werking wijzigingsgebied 1 - Bestemmingsplan Portland te Albrandswaard

Project: 103.014.00

### Uitgangspunten:

1. Totaal oppervlak = 9,3 Ha.
2. Veroorloofde bestemmingen:
  - Recreatie;
  - Maatschappelijk en/of Natuur met de functieaanduiding 'congrescentrum', 'educatie', 'horeca' en 'sport'.
3. Bebouwd oppervlak maximaal = 25% bebouwd (=2,3 ha).
4. Bouwhoogte van de gebouwen niet hoger dan 10 meter.
5. **Maximaal 2 bedrijfswoningen.**

### Bepaling verkeersaantrekkende werking:

#### Bedrijfswoningen:

- Maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- Volgens CROW-publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" genereert per woning 8,2 motorvoertuigbewegingen per werkdag;
- Totaal dus  $8,2 \times 2 = 16,4$  motorvoertuigbewegingen per werkdag;
- Omrekenfactor van weekdag naar werkdag = 0,9;
- Totaal dus  $16,4 \times 0,9 = 14,8$  motorvoertuigbewegingen per weekdag;
- Vrachtwagenbewegingen voor woningen is verwaarloosbaar (0,02 bewegingen per woning per werkdag);
- **Resumerend: 14,8 personenautobewegingen.**

#### Manege:

- Veronderstel een manege met 80 paarden, in buitenstedelijk gebied;
- Volgens CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" genereert deze manege gemiddeld 4 motorvoertuigbewegingen per (bezette) box/paard per weekdag;
- Volgens dezelfde CROW-publicatie zijn op een manege gemiddeld 55 paarden aanwezig => onderhavige situatie is dus een 'worst case scenario';
- Totaal dus  $80 \times 4 = 320$  motorvoertuigbewegingen per weekdag;
- Deze verkeersgeneratie is inclusief werknemers van het manege;
- Deze verkeersgeneratie is exclusief (vracht)leveringen voor het manege. Deze gegevens zijn volgens CROW niet bekend;
- Veronderstel 1 (vracht)leveringen per weekdag;
- **Resumerend: 320 personenautobewegingen + 2 vrachtwagenbewegingen per weekdag.**

#### Hotel:

- Veronderstel een 4-sterren hotel met 100 kamers, in buitenstedelijk gebied;
- Volgens CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" genereert dit hotel gemiddeld 30,4 motorvoertuigbewegingen per 10 kamers per weekdag;
- Omrekenfactor van weekdag naar werkdag = 1,0;
- Totaal dus  $304 \times 1,0 = 304$  motorvoertuigbewegingen per werkdag;
- Deze verkeersgeneratie is inclusief werknemers van het hotel;
- Deze verkeersgeneratie is inclusief (vracht)leveringen voor het hotel. Deze bedraagt één levering gemiddeld per 20 kamers, per weekdag;
- Voor 100 hotelkamers geeft dit 5 vrachtwagenbewegingen per weekdag;
- **Resumerend: 299 personenautobewegingen + 5 vrachtwagenbewegingen per weekdag.**

#### Restaurant:

- Veronderstel een restaurant met een oppervlak van  $1.500 \text{ m}^2$ ;
- Geen gegevens uit CROW-publicaties beschikbaar;
- Aannee 30 motorvoertuigbewegingen per  $100 \text{ m}^2$ , per weekdag;
- Totaal dus 450 motorvoertuigbewegingen per weekdag;
- Veronderstel maximaal 3 (vracht)leveringen per weekdag;
- **Resumerend: 375 personenautobewegingen + 6 vrachtwagenbewegingen per weekdag.**

#### Congrescentrum:

- Veronderstel een congrescentrum met een oppervlak van  $10.000 \text{ m}^2$ ;
- Geen gegevens uit CROW-publicaties beschikbaar;
- Aannee 15 motorvoertuigbewegingen per  $100 \text{ m}^2$ , per weekdag;
- Totaal dus 1.500 motorvoertuigbewegingen per weekdag (geen vrachtwagens);
- Veronderstel maximaal 2 (vracht)leveringen per weekdag;
- **Resumerend: 1.500 personenautobewegingen + 4 vrachtwagenbewegingen per weekdag.**

#### Zwembad (combi = zowel overdekt als openlucht):

- Veronderstel een combizwembad met  $1.500 \text{ m}^2$  aan bassinoppervlakte, in buitenstedelijk gebied;
- Volgens CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" genereert een combizwembad, in de 'rest bebouwde kom' gemiddeld 7,8 motorvoertuigbewegingen per  $100 \text{ m}^2$  bassinoppervlakte, per weekdag;
- Volgens dezelfde CROW-publicatie heeft een combizwembad gemiddeld  $1.230 \text{ m}^2$  aan bassinoppervlakte => onderhavige situatie is dus een 'worst case scenario';
- Totaal dus  $15 \times 7,8 = 117$  motorvoertuigbewegingen per weekdag;
- Deze verkeersgeneratie is inclusief werknemers van het zwembad;
- Deze verkeersgeneratie is exclusief (vracht)leveringen voor het zwembad. Deze gegevens zijn volgens CROW niet bekend;
- Veronderstel 1 (vracht)leveringen per weekdag;
- **Resumerend: 117 personenautobewegingen + 2 vrachtwagenbewegingen per weekdag.**

### Totaal aantal motorvoertuigen per weekdag:

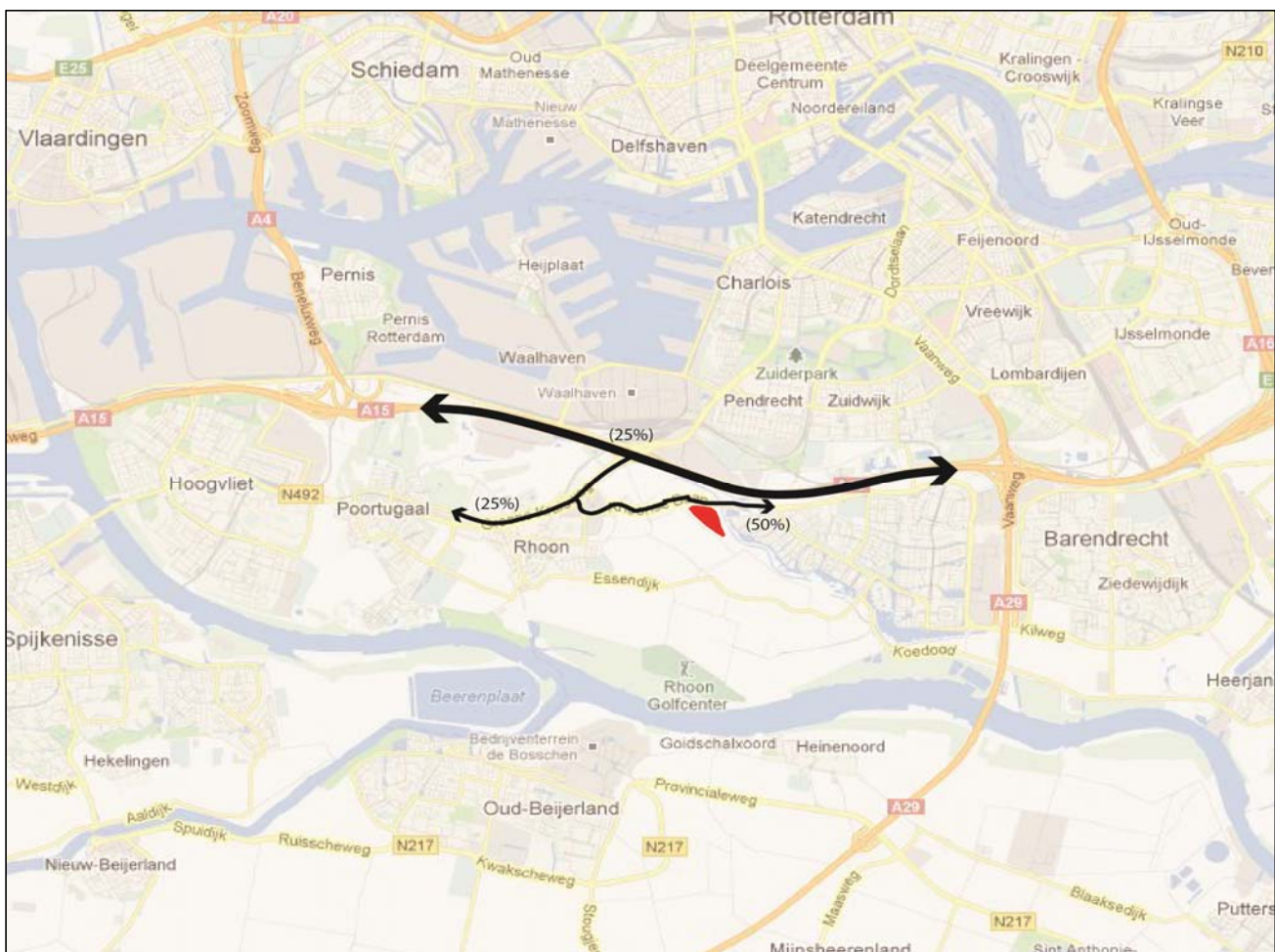
Functie	Personenauto's	Vrachtwagens	Totaal
Bedrijfswoningen	15	0	15
Manege	320	2	322
Hotel	299	5	304
Restaurant	450	6	456
Congrescentrum	1.500	4	1.504
Zwembad (combi)	117	2	119
<b>Totaal</b>	<b>2.701</b> <b>(99,3%)</b>	<b>19</b> <b>(0,7%)</b>	<b>2.720</b> <b>(100%)</b>

Het aantrekkende verkeer van de functie kan grofweg drie categorieën worden geplaatst:

- 1) Vanuit de woongebieden Carnisselande, Barendrecht, Rotterdam (via onderdoorgang Heulweg) en omliggende kernen;
- 2) Vanuit de woongebieden Rhoon, Poortugaal, Hoogvliet en omliggende kernen;
- 3) Vanaf de Rijksweg A15 (Groene Kruisplein).

Daarbij is aangenomen dat de helft in oostelijke richting gaat (Carnisselande, Barendrecht, Rotterdam en omliggende kernen) en de andere helft richting het westen gaat. Uiteindelijk heeft het de volgende gevolgen:

- Ten oosten van de locatie: 1.360 extra verkeersbewegingen, waarna het verkeer zich verdeelt richting de verschillende woongebieden;
- Ten westen van de locatie: 1.360 extra verkeersbewegingen, waarvan de helft naar de verschillende woongebieden gaat (680 verkeersbewegingen) en de andere helft richting de Rijksweg A15 (Groene Kruisplein) gaat.



afbeelding: afwikkeling verkeersaantrekkende werking in percentages



## **BIJLAGE 2**

N.V. Nederlandse Gasunie, *Risicoberekening Gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m A-559-KR-007 t/m 014*, d.d. 9 juli 2008



Aan  
W. Rijneveld

Van  
T.T. Sanberg  
Ons kenmerk  
DET 2008.M.0398

K.c.  
Registratuur  
P.C.A. Kassenberg

Datum  
9 juli 2008

Onderwerp  
Risicoberekening gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014

## MEMORANDUM

### ***Inleiding***

In verband met nieuwbouwplannen 'Portland' nabij de gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014 is een plaatsgebonden risicoberekening (PR) en een groepsrisicoberekening (GR) uitgevoerd.

De risicoberekening zoals vastgelegd in dit memorandum is conform CPR-18E [1] uitgevoerd met PIPESAFE, een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport [2]. Voor de GR-berekening is gebruikgemaakt van de bevolkingsgegevens zoals aangeleverd door de Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. zoals weergegeven in Appendix A en als bijlage in de brief ('Coördinaten bebouwingsvalken', d.d. 27 mei 2008).

### ***Uitgangspunten bij de berekeningen***

De risicoberekening is uitgevoerd op basis van de in Tabel 1 opgenomen leidingparameters.

***Tabel 1 Parameterwaarden van de leidingen***

<b>Parameter</b>	<b>A-517-KR-107 t/m 115</b>	<b>A-559-KR-007 t/m 014</b>
Diameter [mm]	762	914
Wanddikte [mm]	12.86	13.86
Staalsoort [-]	X56	X60
Ontwerpdruk [barg]	66.2	66.2
Dekking [m]	1.8	1.7
Bouwjaar	1966	-

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De faalfrequentie is gebaseerd op schade door derden. Falen door corrosie wordt voldoende ondervangen in het zorgsysteem van Gasunie en de inspectie daarop door de overheid; in overleg met het ministerie van VROM wordt falen door corrosie daarom niet meegenomen bij de bepaling van de faalfrequentie van de leidingen;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd met een factor 2.5 als gevolg van een wettelijke grondroedersregeling;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd voor recent ingevoerde maatregelen (factor 1.2) en een dalende trend in leidingbreuken (factor 2.8);

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Datum: 9 juli 2008

Ons kenmerk: DET 2008.M.0398

Onderwerp: Risicoberekening gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014

- In de risicoberekening is rekening gehouden met directe ontsteking (75%) en ontsteking na 120s (25%);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met de uit casuïstiek verkregen diameter en druk afhankelijke ontstekingskans.
- Voor de GR-berekening is gebruikgemaakt van de windroos van Rotterdam.

**Resultaten PR-berekening**De  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicoafstanden zijn opgenomen in Tabel 2 en Tabel 3.**Tabel 2 Resultaten PR-berekening A-517-KR-107 t/m 115**

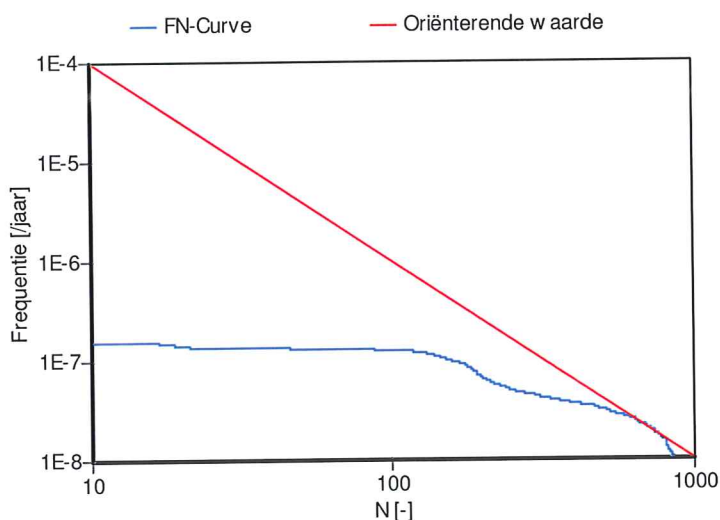
PR	$10^{-6}$ jaar <sup>-1</sup>
Afstand [m]	0

**Tabel 3 Resultaten PR-berekening A-559-KR-007 t/m 014**

PR	$10^{-6}$ jaar <sup>-1</sup>
Afstand [m]	0

**Resultaten GR-berekening**

Het groepsrisico is berekend voor één kilometer leiding van de A-517-KR-107 t/m 115 en de A-559-KR-007 t/m 014 gecentreerd op het segment die de hoogste waarde levert voor de FN-curve. Voor deze berekeningen is gebruikgemaakt van de daadwerkelijke parameterring over het geselecteerde, één kilometer lange segment, in tegenstelling tot de vaste parameterring zoals opgenomen in Tabel 1. De resultaten van de berekeningen worden weergegeven in Figuur 1 en Figuur 2.

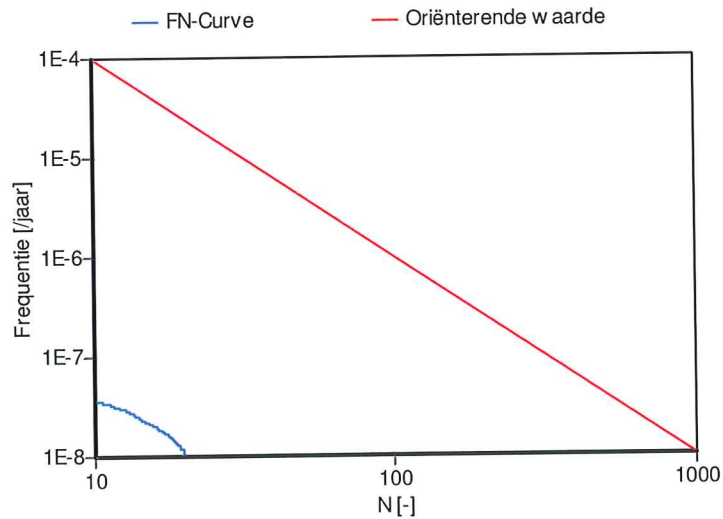
**Figuur 1 FN-curve A-517-KR-107 t/m 115 Overschrijdingsfactor 1,02**

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Datum: 9 juli 2008

Ons kenmerk: DET 2008.M.0398

Onderwerp: Risicoberekening gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014



**Figuur 2 FN-curve A-559-KR-007 t/m 014 Overschrijdingsfactor 0,0**

**Referenties**

- [1] Committee for the Prevention of Disasters, Guidelines for Quantitative Risk Assessment, CPR18E, 1999
- [2] Toepasbaarheid van PIPESAFE voor risicoberekeningen van aardgastransportleidingen, ministerie van VROM, VROM DGM/SVS/2000073018, 10 juli 2000

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Datum: 9 juli 2008

Ons kenmerk: DET 2008.M.0398

Onderwerp: Risicoberekening gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014

**Appendix A**

Hieronder worden de bevolkingsgegevens weergegeven zoals aangeleverd door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

**Tabel 3 Bevolkingsgegevens zoals aangeleverd door Oranjewoud B.V.**

Vak nr	Naam	Type	Aantal personen dag	Aantal personen nacht
1	Noord Bedrijven 1	Woonbebouwing	982,1	0
2	Noord Sportvelden	Woonbebouwing	404,7	0
3	Noord begraafplaats	Woonbebouwing	192,9	0
4	Noord bedrijven 4	Woonbebouwing	1030	0
5	Noord bedrijven 5	Woonbebouwing	196	196
6	Noord woningen 6	Woonbebouwing	134	192
7	Noord sportvelden 7	Woonbebouwing	283,3	0
8	Noord woningen 8	Woonbebouwing	34	48
9	Noord lintwoningen 9	Woonbebouwing	50	72
10	Noord lintwoningen 10	Woonbebouwing	50	72
11	Nieuw kantoor	Woonbebouwing	184	0
12	Woningen 1	Woonbebouwing	343	620
13	Woningen 2	Woonbebouwing	478	682
14	Woningen 3	Woonbebouwing	263	375
15	Woningen 4	Woonbebouwing	155	192
16	Woningen 5	Woonbebouwing	368	526
17	Park	Woonbebouwing	0	0
18	Bedrijven 7	Woonbebouwing	54	77
19	Woningen nieuw 8	Woonbebouwing	202	288
20	Woningen nieuw 10	Woonbebouwing	301	430
21	Woningen nieuw 11	Woonbebouwing	642	917
22	Woningen hoek 12	Woonbebouwing	18	26
23	Woningen nieuw 13	Woonbebouwing	107	152
24	Woningen 14	Woonbebouwing	46	65
25	Sportveld	Woonbebouwing	352*	67
26	Woningen 16	Woonbebouwing	27	38
27	Woningen 17	Woonbebouwing	13	19
28	Woningen 18	Woonbebouwing	338	482
29	Nieuw kantoor 19	Woonbebouwing	168	83
30	Nieuw kantoor 21	Woonbebouwing	83	83
31	Nieuw kantoor 20	Woonbebouwing	49	0
32	Nieuw bouw 21	Woonbebouwing	49,2	0
33	Recreatiegebied	Natuurgebied	0	0
34	Recreatiegebied 2	Natuurgebied	0	0
35	Geluidswal/park	1 (toekomstige) horecavoorzieningen	10	0
36	Woonwijk Vrijheidsakker	Woonbebouwing	1038	977
37	Wandelwal/park	Geen woonbebouwing	0	0
38	Wandelwal/park	Geen woonbebouwing	0	0
39	Agrarisch gebied/Toekomstig landschapspark	Buitengebied + woonbebouwing	65	130
40	Agrarisch gebied	Buitengebied	4,5	9

\* sprotveld fracties buiten 0,95 binnen 0,19

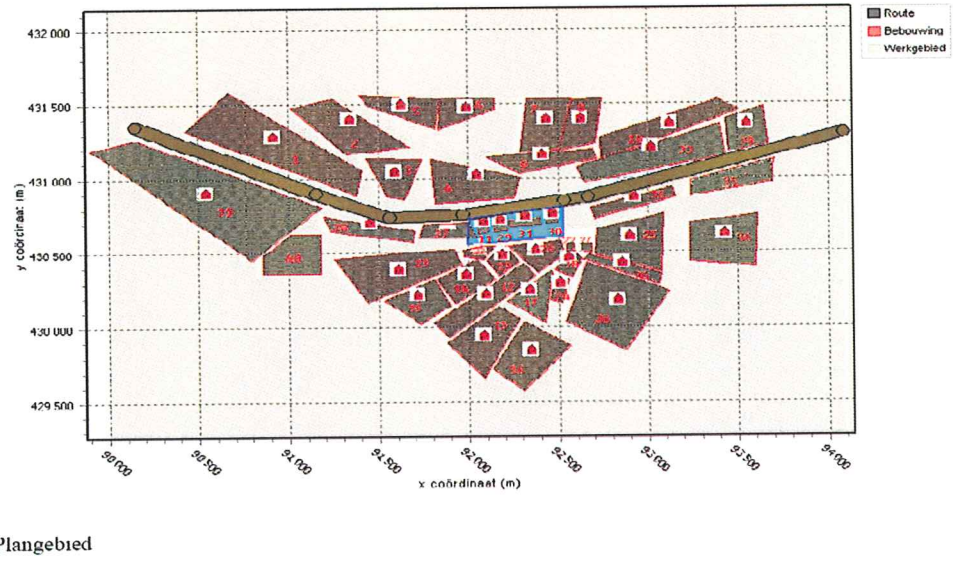


**N.V. Nederlandse Gasunie**

Datum: 9 juli 2008

Ons kenmerk: DET 2008.M.0398

Onderwerp: Risicoberekening gastransportleidingen A-517-KR-107 t/m 115 en A-559-KR-007 t/m 014



**Figuur 1** Bevolkingsgegevens zoals aangeleverd door Oranjewoud B.V.





## **BIJLAGE 3**

Nota van Inspraak en Overleg, d.d. februari 2012



## Nota van Inspraak en Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Portland" heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dit kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 13 mei 2011 voor een ieder ter inzage gelegen gedurende welke periode de mogelijkheid bestond schriftelijke reacties in te dienen. Op 19 mei 2011 is er een informatie/inspraakavond gehouden. Gedurende deze periode zijn 27 inspraak- en 3 overlegreacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord. Deze ingediende reacties geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

## Inspraakreacties

### Samenvatting en beantwoording

#### Inspreker 1

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan 'Portland' komt niet overeen met de plankaart van het vigerende bestemmingsplan betreffende de situatie langs de Bakkersdijk.	Op de gronden ten westen van de Bakkersdijk geldt het bestemmingsplan "Portland I, Herziening Bakkersparkweg e.o., eerste wijziging" vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2007. Met gebruikmaking van de flexibiliteitsbepalingen van dat plan zijn de huidige woningen destijds vergund. De gebouwde woningen wijken daarbij af van de bouwvlakken zoals getekend in het wijzigingsplan, tevens zijn minder woningen gebouwd. Op basis van de vergunde en gebouwde woningen is vervolgens het voorontwerpbestemmingsplan Portland I opgesteld en zijn de woningen conform de bestaande situatie bestemd. Concluderend kan worden gesteld dat het voorontwerp inderdaad afwijkt van het vigerende bestemmingsplan maar dat de ingetekende bouwvlakken in overeenstemming zijn gebracht met de feitelijke situatie. Voor zover wij kunnen nagaan is voor het overige geen sprake van afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en bestaat er geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
b.	De bestaande dijksloot voor Bakkersdijk 28a te Rhooon is niet op de bestemmingsplankaart	De bestaande dijksloot zal conform de bestaande situatie worden bestemd als

aangegeven.	“Water”.
-------------	----------

Inspreker 2 t/m 13, 15, 16, 18 t/m 21, 27

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De omschrijving van Artikel 5 en 6 (Groen en Groen-Park) is te ruim en laat te veel ruimte voor interpretatie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan (Artikel III.7) hebben met name betrekking op de realisatie van een (openbaar) wijkpark met medegebruik van de gronden voor dagrecreatie en kleinschalige sportieve voorzieningen. Het bevreemd de inspreker dat deze hoofdlijnen van het beleid in het Voorontwerp niet langer centraal staan c.q. naar voren komen. Het openbare karakter en de kleinschaligheid van de voorzieningen zijn essentieel. Ook zijn deze aspecten voorwaarden voor wat betreft de beperking van verkeersoverlast en andere vormen van overlast aan de zijde van de Bakkersparkweg.	Aan het initiatief om in het park een ‘besloten speeltuin’ te realiseren, zal - mede gelet op de recente uitspraak van de rechtbank – geen medewerking worden verleend. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast worden door alleen openbare speelvoorzieningen toe te laten en bouwmogelijkheden te beperken tot een totaal van 50 m <sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5 m. Dit betekent een forse afname van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waarmee de huidige ruimtelijke opzet van het park behouden blijft. Door deze aanpassing wordt tegemoet gekomen aan bezwaren van insprekers.
b.	Het voorontwerp is afwijkend op grond van de bouwbepalingen, o.a. als gevolg van artikel 31. In het huidige bestemmingsplan wordt in Artikel III.7, Lid B. I.a. bepaald dat “uitsluitend gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer mogen worden gebouwd”. Om te voorkomen dat er clubhuizen en andere sociale dagvoorzieningen of voorzieningen ten dienste van openbaar nut worden neergezet welke overlast kunnen veroorzaken voor omwonenden, zou deze bepaling ook moeten worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.	Het betreft hier een voorziening voor de wijk. Hieronder vallen geen dagsociale voorzieningen, maar enkel gebouwen ten behoeve van straatmeubilair, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Dit staat bijna gelijk aan de regeling zoals deze is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan en staat enkel ten dienste van onderhoud en beheer. Aanvullend zijn de speelvoorzieningen (inclusief één jongerenontmoetingsplaats) die het park en zijn omgeving ten goede komen. De jongerenontmoetingsplaats is al aanwezig en is op deze wijze bestemd.
c.	In artikel 5 van het voorontwerp is bij de bestemmingsomschrijving opgenomen dat grond mede voor perceelssluitingswegen is bestemd. Dit biedt de mogelijkheid om de Bakkersparkweg door te trekken tot de “Lage weg” waarbij deze zou kunnen gaan fungeren als extra ontsluiting van het verkeer op de Portlandse Baan. Dit terwijl de Bakkersparkweg	Het bestemmingsplan laat niet toe dat de Bakkersparkweg wordt doorgetrokken naar de Lage Weg. De bestemming ter plaatse van dit park is Artikel 6 “Groen – Park”. In dit artikel wordt een weg niet toegestaan, waarmee aanpassing van artikel 5 niet is benodigd.

	op basis van het huidige bestemmingsplan uitsluitend bestemd is voor bestemmingsverkeer Bakkerspark. Inspreker 2 geeft aan dat deze wijziging van bestemming onwenselijk is.	
d.	De bestemmingsomschrijving “Verkeer” omvat in het Voorontwerp veel meer bestemmingsgronden dan in het huidige bestemmingsplan. Volgens de inspreker heeft deze verruiming voor de Bakkersparkweg ongewenste gevolgen, zoals de mogelijkheid dat er parkeervoorzieningen of andersoortige voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.	De bestemming “Verkeer” is opgenomen voor het openbare gebied en heeft betrekking op zowel wegen, paden, watergangen, groenvoorzieningen en speelplekken. De wijze waarop deze gronden worden ingericht wordt niet bepaald in het bestemmingsplan. Dit zou leiden tot een te starre regeling terwijl in de praktijk flexibiliteit wordt gewenst. Ten behoeve van extra parkeren aan de zuidwestzijde van het park is in het voorontwerp wel een beperkte verruiming opgenomen van de verkeersbestemming. Doordat de belangrijkste groenstructuren wel bestemd zijn als ‘Groen’ en dus niet ingericht kunnen worden voor parkeren biedt het bestemmingsplan op dit onderdeel voldoende waarborgen voor het behoud van de groene kwaliteit van de wijk.
e.	Op grond van Artikel 32.1.d van het Voorontwerp bestaat er de mogelijkheid om de bestemming “Groen” te wijzigen in “Verkeer” indien dit noodzakelijk wordt geacht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor de Bakkersparkweg zou dit ten gevolge kunnen hebben dat de beoogde “Groene” bestemming wordt losgelaten om er extra parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Dit zou de aard en omvang van het wijkpark verder kunnen verkleinen.	Het betreft hier een standaardbepaling die in alle bestemmingsplannen voor de gemeente wordt opgenomen en noodzakelijk wordt geacht in verband met beheer van het openbaar gebied. In de praktijk wordt slechts zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze bepaling en alleen als sprake is van te hoge parkeerdruk in de omgeving. Bovendien geldt dat alvorens toepassing wordt gegeven aan dergelijke bepaling een goede motivering van het besluit nodig is door het college van burgemeester en wethouders.
f.	Naar de mening van de inspreker verruimt de gemeente door herziening van het huidige bestemmingsplan haar bewegingsvrijheid met het oog op een lopende beroepsprocedure, tussen een groot aantal bewoners van de Bakkersparkweg/Bakkersdijk, tegen de gemeente wat betreft het realiseren van een speeltuin in het wijkpark. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat de gemeente de huidige	Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.

	<p>bouwvergunning intrekt of wijzigt en op grond van de nieuwe bepalingen in het vernieuwde bestemmingsplan haar plannen alsnog eenzijdig realiseert. Dit is in strijd met artikel 3.3 van de Algemene wet bestuursrecht en hierdoor wordt inspreker 2 als belanghebbende in ernstige mate in de belangen geschaad.</p>	
--	---	--

#### Inspreker 14

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	<p>De gemeente Albrondswaard heeft onder andere in het Regionaal Structuur Plan 1998 opgenomen dat er ten westen van Smitshoek een groenstrook van 6,2 ha komt. Inmiddels is hier nog maar 4,5 ha van over. Doordat ca. 0,5 ha van de resterende grond nu nog afgesloten worden ten behoeve van dit attractiepark, is dit bovendien in strijd met de doelstellingen van het RSP. De grootte van het terrein zorgt tevens voor een aanzienlijke inperking van de vrije groenstrook die als dan nog maar 4ha van de oorspronkelijke 6,2ha groot is en dus in dit kader strijdig met de richtlijnen van het oorspronkelijke RSP.</p>	<p>Aan het initiatief om in het park een 'besloten speeltuin' te realiseren, zal - mede gelet op de recente uitspraak van de rechtbank – geen medewerking worden verleend. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast worden door alleen openbare speelvoorzieningen toe te laten. Door deze aanpassing wordt tegemoet gekomen aan bezwaren van insprekers. De bestemming "Groen – Park" kent nu een oppervlak van ruim 4,8 hectare, en omdat deze in zijn geheel openbaar blijft, zal dit aantal hectare in de toekomst niet afnemen. Overigens is het RSP is inmiddels vervangen door de provinciale structuurvisie. Op dit onderdeel is geen sprake van strijdigheid met de provinciale structuurvisie.</p>

#### Inspreker 17

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	<p>Volgens inspreker 17 verschaft het voorontwerp bestemmingsplan niet voldoende zekerheid . Het voorontwerp is meer een schets van allerlei mogelijkheden. Een voorbeeld is de bepaling dat een gebied met bestemming 'Groen' ook gewijzigd kan worden in 'Verkeer'.</p>	<p>Het bestemmingsplan is gedetailleerd, waarbij per bestemming is bepaald wat mogelijk wordt gemaakt. De wijziging van bestemming 'Groen' naar 'Verkeer' is alleen mogelijk wanneer dit noodzakelijk is. Om bijvoorbeeld te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het betreft hier een standaardbepaling die in alle bestemmingsplannen voor de gemeente wordt opgenomen en noodzakelijk wordt geacht in verband met beheer van het openbaar gebied. In de praktijk wordt slechts zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze bepaling en alleen als sprake is van te hoge parkeerdruk in de omgeving.</p>

		<p>Bovendien geldt dat alvorens toepassing wordt gegeven aan dergelijke bepaling een goede motivering van het besluit nodig is door het college van burgemeester en wethouders. Daarmee biedt het plan naar ons oordeel voldoende waarborgen om de groengebieden in de wijk te beschermen.</p>
b.	<p>De gemeente heeft in het verleden afspraken met omwonenden gemaakt over de inrichting van het park. Deze gemaakte afspraken dienen nagekomen te worden, betekent dat de gemeente in het bestemmingsplan beperkingen op moet leggen aan afwijkingen van de toegezegde inrichting.</p>	<p>Uitgangspunt is behoud van het huidige park, de opgenomen bestemming biedt daarvoor voldoende bescherming aangezien andere functies niet worden toegelaten. Door beperking van de bouwmogelijkheden en de toevoeging van de eis van openbare speelvoorzieningen worden waarborgen geboden dat het park groen en openbaar toegankelijk blijft. Nadere beperkingen worden niet noodzakelijk geacht.</p>
c.	<p>Het wijkpark heeft functies als rust, ruimte, openbaar en groen. Deze functies zijn in eerdere (regionale) ruimtelijke plannen opgelegd. Inspreker 17 geeft aan dat de gemeente de functie van het park moet beschermen, door deze terug te laten komen in de bestemming van het gebied en door bepalingen op te nemen die aantasting als het gevolg van ruimtelijke initiatieven onmogelijk maken.</p>	<p>De bouwregels behorende bij de bestemming "Groen – Park" worden aangevuld zodat maximaal tot 50 m<sup>2</sup> grondoppervlak aan gebouwen mag worden gebouwd. Ruimtelijke initiatieven worden hiermee voldoende beperkt waarmee de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd blijft.</p>
d.	<p>Inspreker 17 stelt dat het voorontwerp onvoldoende rekening houdt met belangen van omwonenden. Er wordt geen invulling gegeven aan regelgeving op bijvoorbeeld het gebied van voorkomen van geluidsoverlast. Het bestemmingsplan dient wel rekening te houden met de belangen van omwonenden door onder meer het opleggen van beperkingen in de vorm van bufferzones.</p>	<p>De wettelijke regeling voor geluidsoverlast zijn in acht genomen. Daarnaast is er recent een geluidsscherm geplaatst langs de A15, ter voorkoming van geluidsoverlast. Uit recent onderzoek van Rijkswaterstaat blijft dat in het woongebied geen geluidsoverlast boven de voorkeursgrenswaarde zal optreden.</p>
e.	<p>Het karakter van het gebied rond het Bakkerspark zal op termijn kunnen veranderen door de mogelijkheden voor ruimtelijke veranderingen die het voorontwerp toestaat. Inspreker 17 zegt dat er een doorgaande verkeersweg door het park kan komen of dat er</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat uit van het bestaande park en maakt geen commerciële voorzieningen of ontsluitingen mogelijk. Dergelijke wijzigingen kunnen niet op basis van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.</p>

	<p>commerciële voorzieningen aangelegd kunnen worden. Dergelijke ingrijpende wijzigingen dienen tot stand te komen na diepgaande afweging, na inspraak van belanghebbenden en na expliciet besluit van de gemeenteraad en niet op basis van bij-bepalingen in een bestemmingsplan.</p>	
--	--	--

#### Inspreker 22

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	<p>Inspreker 22 geeft aan dat de bestemming van het Bakkerpark niet wordt geactualiseerd, aangepast of aangevuld, maar volledig wordt gewijzigd. De tekst (openbaar en medegebruik) in het oude bestemmingsplan is verdwenen. De eisen voor wat betreft bebouwing zijn aanzienlijk versoepeld. Hierdoor ontstaat volgens inspreker 22 de mogelijkheid om in het hele park speelvoorzieningen en daarbij behorende bebouwing te realiseren, wat volkomen tegenstrijdig is met het doel van het park. De inspreker houdt het recht om de zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.</p>	<p>Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel aangepast worden door alleen openbare speelvoorzieningen toe te laten. De bouwregels behorende bij de bestemming "Groen – Park" worden aangevuld zodat maximaal tot 50 m<sup>2</sup> grondoppervlak aan gebouwen mag worden gebouwd. Hiermee wordt de nu nog vigerende regeling beperkt en de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd.</p>

#### Inspreker 23

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	<p>Inspreker 23 geeft om te beginnen aan dat het nieuwe bestemmingsplan bij veel bewoners onbekend is, mede omdat de inspraakavond op de dag van plaatsvinden bekend is gemaakt.</p>	<p>De bekendmaking van de inspraakavond op 19 mei 2011 is bekend gemaakt op 12 en 19 mei 2011 in weekblad De Schakel. Het betreft hier een gebruikelijk werkwijze voor het bekendmaken van ruimtelijke plannen.</p>
b.	<p>De inspreker waardeert het feit dat de gemeente één bestemmingsplan opgesteld wordt voor heel Portland. Ook het bedrijventerrein Portland wordt hierin opgenomen. In het nieuwe plan wordt echter niet aangegeven dat dit bestemmingsplan ook bestemmingsplan Portland Noord zal vervangen. Hierdoor wordt het onduidelijk wat het toetsingskader in de praktijk zal zijn. Er wordt om verduidelijking gevraagd.</p>	<p>Het bestemmingsplan Portland Noord wordt inderdaad vervangen door bestemmingsplan Portland. De toelichting wordt hierop aangevuld.</p>
c.	<p>Een visie ten aanzien van de ruimtelijke</p>	<p>Het doel van het bestemmingsplan is primair</p>



	ontwikkeling in relatie tot maatschappelijk erkende problemen ontbreekt in het bestemmingsplan. Hierdoor laat de gemeente kansen liggen om bestaande maatschappelijke problemen op te lossen. Hierbij valt te denken aan de gezondheid, afstemming leeftijdsdiversiteit, veiligheid en ouderen.	een goede beheerregeling van te stellen. De genoemde thema's zullen terug komen in de op te stellen structuurvisie voor de gehele gemeente.
d.	De inspreker betreurt het dat het college het bestemmingsplan wil gebruiken om haar plan om een sportschool conform de onwettige afspraken van een eerder college te onderbouwen. Ruimtelijk zijn als uitgangspunt de afstandsrichtlijnen van de VNG opgenomen. De hierin opgenomen afstand van 30 meter wordt echter zonder enige onderbouwing voor de sportschool verlaagd tot 10 meter. In twee deelgebieden is specifiek ruimte gereserveerd voor sportscholen. Het is dan ook opmerkelijk dat de gemeente toch, ondanks alle weerstand uit de wijk, een sportschool wil realiseren.	Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker zal het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel worden aangepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van inspreker.
e.	Er wordt gevraagd om een specifieke 'Groen' bestemming om de huidige groenstrook langs de Binnengracht te beschermen tegen het realiseren van parkeervakken. De watergang rondom Portland heeft een recreatieve functie en dient enkele toegangspunten te hebben, deze ontbreken in het gebied nog volledig. Deze groenstrook aan de Binnengracht met speelvoorzieningen en het strandje dienen dan ook uit diverse overwegingen behouden te blijven.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bestemming "Groen" zal volgens de bestaande situatie worden bestemd en hiermee verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Uitzondering hierop zijn de benodigde parkeergelegenheden voor de toekomstige sportschool. Deze zijn bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied".

#### Inspreker 24

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De groenstrook tussen schoolcampus en Binnengracht staat niet als "groen" aangegeven. Daarmee wordt opening gegeven om dit stukje groen als parkeerterrein in te richten.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De bestemming "Groen" zal volgens de bestaande situatie worden bestemd en hiermee verruimd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Uitzondering hierop zijn de benodigde parkeergelegenheden voor de toekomstige sportzaal. Deze zijn bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied".

b.	In de schoolcampus wordt nu de mogelijkheid gecreëerd voor een commerciële sportschool, wat in strijd is met het huidige gebruik van dit deel van de schoolcampus. inspreker is van mening dat hier hooguit een “nader uit te werken” bestemming op mag komen.	De commerciële sportschool aan de zuidwestzijde komt te vervallen en zal ten noordoosten (De Beurs 33 en Langstraat 2-4) van de school mogelijk worden gemaakt. De uitbreiding zal in zuidelijke richting worden georiënteerd.
c.	Het huidig gebruik van de kruising Beurs op Portlandse Baan geeft aan dat de kruising te krap ontworpen is en verdient uitbreiding na vestiging van de commerciële sportschool. Er wordt verzocht om het bestemmingsplan hierop te anticiperen.	De capaciteit van de kruising is voldoende berekend op het toekomstige verkeer naar de commerciële sportschool. Het programma van deze school was ook al voorzien in het bestemmingsplan ‘Portland Centrum’. Een aanpassing van het bestemmingsplan is hierdoor niet benodigd.
d.	De groenstrook tussen Beurs en Regenboog biedt nu de mogelijkheid om vrij eenvoudig in tijdelijke huisvesting voor scholen te voorzien. Dit is een van de opties om de sportschool niet tot nieuwbouw naast de sportzaal over te laten gaan. De inspreker vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente deze optie nu doelbewust beëindigd.	In het bestemmingsplan “Portland Centrum” is deze locatie nooit aangewezen als tijdelijke schoollocatie. Tegenwoordig maakt de groenstrook deel uit van een belangrijke groenstrook. Wanneer op deze locatie een tijdelijke school of sportschool wordt gevestigd doet deze afbreuk aan de groen- en de stedenbouwkundige structuur. Er bestaat hierdoor geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

#### Inspreker 25

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De nieuwe sportschool is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als ‘maatschappelijk’ met de aanduiding ‘sportschool’. Dit is volgens de inspreker niet correct aangezien de sportschool de hoofdactiviteit betreft.	De commerciële sportschool aan de zuidwestzijde komt te vervallen en zal ten noordoosten (De Beurs 33 en Langstraat 2-4) van de school mogelijk worden gemaakt. De uitbreiding zal in zuidelijke richting worden georiënteerd. De sportschool is als zodanig aangeduid omdat hij onderdeel uitmaakt van een maatschappelijke bestemming en dus niet bovengeschied is. Daarnaast vindt de gemeente Albrandswaard het belangrijk dat bij beëindiging van de sportschool een andere maatschappelijke bestemming hier ook mogelijk moet zijn, en niet enkel een sportschool.
b.	In de aanvraag voor de bouwvergunning is niet	De hoofdbestemming is maatschappelijk. Dit

	aangegeven wat de verdeling is van het b.v.o. met betrekking tot de sportschool / fitness / wellnesscentrum met een buitenschoolse opvang. Dit is volgens inspreker van belang bij het bepalen van een passende bestemming.	vanwege de aanwezigheid van de school, die tevens gebruik maakt van deze voorzieningen. De verdeling van het aantal b.v.o. is hierdoor niet van toepassing.
c.	Een sportschool dient te voldoen aan de voorschriften uit het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. In het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat is getoetst of de sportschool kan voldoen aan de geluidsvoorschriften.	Omdat sprake is van een gemengd gebied, geldt een wettelijk aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van omliggende woningen. De afstand van de ontwikkeling ten opzichten van de omliggende woningen bedraagt meer dan 10 meter. Hiermee hoeft in het kader van het bestemmingsplan niet getoetst te worden aan het gestelde in de voorschriften uit het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. Buiten het bestemmingsplan om moet de sportschool vanzelfsprekend voldoen aan alle milieunormen. Vanwege de typering 'gemengd gebied' zijn hier geen knelpunten te verwachten.
d.	Voor een sportschool / fitnesscentrum / wellnesscentrum, gymzalen, kinderopvang, buitenschoolse opvang dient een wettelijke afstand van 30 meter te worden aangehouden vanwege geluidsoverlast ten opzichte van omliggende woningen. Voor een sporthal geldt 50 meter in een rustige woonwijk.	Ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Portland I is aangegeven dat het betreffende gebied is bestempeld als een centrumgebied. Een centrumgebied waar woningen zijn gelegen geldt niet als een rustige woonwijk. In een centrumgebied worden activiteiten en functies mogelijk gemaakt die het centrum verlevendigen. Daarnaast is sprake van een gemengd gebied, waarmee een stap terug kan worden gedaan, waarmee de wettelijke afstand nog maar 10 meter bedraagt in plaats van 30 meter.
e.	Volgens inspreker ontnemt de gemeente zichzelf het recht handhavend op te treden. In het voorontwerpbestemmingsplan is namelijk niets vermeld over voorwaarden met betrekking tot openingstijden en leeftijdsbeperking, horecavoorzieningen en vergunningen en toegestane activiteiten zonder dat daarmee overlast wordt veroorzaakt voor de omwonenden.	Het is niet gebruikelijk om in bestemmingsplannen voorwaarden met betrekking tot openingstijden en leeftijdsbeperking, horecavoorzieningen en vergunningen en toegestane activiteiten op te nemen. Ook in het voorliggende geval wordt dat niet noodzakelijk geacht nu sprake is van een functie die passend kan worden geacht in een gebied dat al sinds lange tijd als centrumgebied is aangewezen.

f.	<p>Artikel 2.5.30, lid 1 uit de bouwverordening, geeft aan dat er, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, een plicht is om parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Uit het bouwplan blijkt niet dat op eigen terrein wordt geparkeerd. Parkeren buiten eigen terrein zorgt voor ernstige parkeeroverlast.</p>	<p>Het parkeren is in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is zowel de toelichting als de planverbeelding hier op aangepast. Overigens verplicht de bouwverordening er niet toe dat het parkeren altijd op eigen terrein moet plaatsvinden.</p>
g.	<p>Een parkeeronderzoek is uitgevoerd, maar deze bevat een aantal onjuistheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inspreker acht een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> noodzakelijk;</li> <li>2. Daarnaast is geen sprake van een sterk stedelijk gebied;</li> <li>3. Het parkeeronderzoek is geen onderzoek, maar slechts een telling van het aantal parkeerplaatsen;</li> <li>4. Het parkeeronderzoek gaat uit van de huidige situatie. Dit is niet juist aangezien nog niet alle woningen zijn gerealiseerd;</li> <li>5. Het parkeeronderzoek is vaag. Piekmomenten zijn niet inzichtelijk gemaakt;</li> <li>6. De meetmomenten in het parkeeronderzoek zijn niet representatief;</li> <li>7. De gemeente is niet de gewezen organisatie om het parkeeronderzoek uit te voeren aangezien zei belang heeft bij de sportschool.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Voor een sportschool in het centrum van matig stedelijk gebied geldt (CROW 2003) een parkeernorm van minimaal 3 en maximaal 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. De sportschool neemt met maximaal 1800 m<sup>2</sup> b.v.o. toe waarmee het aantal te realiseren parkeerplaatsen tussen de 54 en 72 komt te liggen. Met het realiseren van 61 extra parkeerplaatsen in de nabijheid van de sportschool is aan deze eis voldaan. De toelichting en de planverbeelding zijn hierop aangepast;</li> <li>2. Het gebied geldt inderdaad niet als een sterk stedelijk gebied, maar als een matig stedelijk gebied;</li> <li>3. Het onderzoek is niet aan de toelichting toegevoegd en er wordt ook niet naar verwezen. Een nieuwe parkeernormering is opgenomen waarbij verwezen is naar de parkeernormering uit het CROW uit 2003;</li> <li>4. Verwezen wordt naar het antwoord in punt 3;</li> <li>5. Verwezen wordt naar het antwoord in punt 3;</li> <li>6. Verwezen wordt naar het antwoord in punt 3;</li> <li>7. Bij het bepalen van de parkeernormering zoals deze wordt toegevoegd in de toelichting is uitgegaan van de parkeernormering zoals deze zijn vastgelegd in het CROW uit 2003. Deze normeringen zijn wettelijk bepaald.</li> </ol>
h.	<p>De nieuwe sportschool heeft een grote verkeersaantrekkende werking. Deze is in dit</p>	<p>De capaciteit van de omliggende toegangswegen is berekend op het</p>

	bestemmingsplan nog niet meegenomen.	toekomstige verkeer naar de commerciële sportschool. Het programma van deze school was ook al voorzien in het bestemmingsplan 'Portland Centrum'. Een aanpassing van het bestemmingsplan is hierdoor niet benodigd.
i.	In het voorontwerpbestemmingsplan is niets gemeld met betrekking tot de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten.	In het kader van het bestemmingsplan 'Portland Centrum' is deze voorziening – en dus ook de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten – al meegenomen. Een aanpassing van het bestemmingsplan is hierdoor niet benodigd.
j.	Inspreker is van mening dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of het bouwplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente c.q. de nabije omgeving voldoende belangstelling is voor een commerciële sportschool. Bovendien is deze financiële haalbaarheid voor de gemeente van belang gezien het feit dat het gebouw wordt verbonden met de sporthal die eigendom blijft van de gemeente.	De financiële haalbaarheid is al afgewogen in het bestemmingsplan 'Portland Centrum'. In het kader daarvan hoeft de financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling van de sportschool niet nog een keer te worden afgewogen.
k.	De relatie tussen de gemeente en de sportschoolhouder heeft geen zakelijk karakter meer. De informatievoorziening in het kader van de bouwaanvraag is beperkt en verwarrend en de interpretatieruimte die de gemeente zich toe-eigent op het gebied van de toekenning van de bestemming aan de commerciële sportschool om de activiteiten passend te praten binnen het bestemmingsplan, overschrijdt de grenzen van behoorlijk bestuur.	De ontwikkeling van een sportschool draagt bij aan het versterken van het centrum en is een logische aanvulling van voorzieningenniveau behorende bij een woonwijk. Onduidelijk is wat inspreker bedoelt met het ontbreken van het zakelijk karakter.
l.	De voorgenomen ontwikkeling betekent een aantasting van het woongenot.	De commerciële sportschool aan de zuidwestzijde komt te vervallen en zal ten noordoosten (De Beurs 33 en Langstraat 2-4) van de school mogelijk worden gemaakt. De uitbreiding zal in zuidelijke richting worden georiënteerd.  Het bestemmingsplan is hierop aangepast, waarmee van aantasting van het woongenot geen sprake is.

m.	<p>Inspreker vraagt af waarom een besluit over de realisatie van een sportschool al genomen is terwijl een sportnota nog niet is vastgesteld.</p>	<p>Zolang een sportnota nog niet is vastgesteld, bepaalt de gemeente per afzonderlijk geval of een ontwikkeling haalbaar en wenselijk is. Een sportschool in het centrum draagt bij aan het voorzieningenniveau van het centrum en wordt daarom wenselijk geacht.</p>
n.	<p>De inspreker is bang dat de waarde van de woning daalt wanneer aan het bouwplan uitvoering wordt gegeven.</p>	<p>De commerciële sportschool aan de zuidwestzijde komt te vervallen en zal ten noordoosten (De Beurs 33 en Langstraat 2-4) van de school mogelijk worden gemaakt. De uitbreiding zal in zuidelijke richting worden georiënteerd. Daarnaast is de ontwikkeling ook al opgenomen in het bestemmingsplan 'Portland Centrum'. Van planschade is dus geen sprake.</p> <p>Het bestemmingsplan is aangepast op de nieuwe locatie, waarmee van waardevermindering van de woning geen sprake is.</p>
o.	<p>Een andere locatie voor de sportschool is wenselijk. Een sportschool hoort namelijk niet in een woonwijk thuis.</p>	<p>De locatie van de sportschool is gelegen in een gebied dat is aangewezen voor centrumvoorzieningen. Een sportschool is daarmee een logische invulling.</p> <p>De commerciële sportschool aan de zuidwestzijde komt te vervallen en zal ten noordoosten (De Beurs 33 en Langstraat 2-4) van de school mogelijk worden gemaakt. De uitbreiding zal in zuidelijke richting worden georiënteerd.</p> <p>Met deze verplaatsing is aan de wens van inspreker voldaan.</p>
p.	<p>De inspreker spreekt tevens de verwachting uit dat er geen grondoverdracht zal plaatsvinden en/of toestemming zal worden verleend om eerder met de bouw te starten, voordat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden.</p>	<p>De start van de bouwwerkzaamheden zal niet worden gestart voordat de bouwvergunning onherroepelijk is verklaard. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de inspreker.</p>

Inspreker 26

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	Er wordt benadrukt dat het niet gewenst is om hoogbouw te realiseren op het terrein van bouwbedrijf v/d Berg. Dit vanwege privacybescherming, ethisch oogpunt en eventuele waardevermindering van onze woning.	Binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard vindt geen hoogbouw plaats op het terrein van bouwbedrijf v/d Berg. Waarschijnlijk wordt bedoeld de plannen van de gemeente Barendrecht, waarvoor een afzonderlijke planologische procedure wordt doorlopen.

Inspreker 27

	Inspraakreactie	Reactie gemeente
a.	De wens van de inspreker is om lichte horeca en ruimte voor educatie en cultuur toe te staan ter plaatse van Koedood 35. Beide zouden een maximaal oppervlak van 200 m <sup>2</sup> moeten beslaan, waarmee het totaal op 400 m <sup>2</sup> komt te liggen.	Zowel de gemeente als de provincie stemmen in met de gewenste ontwikkeling. Aangesloten wordt op de recreatieve doelstelling van het aangrenzende Buytenland. Voorwaarde is dat de bebouwing op het perceel niet mag toenemen en dat parkeren in de tuinbestemming wordt meegenomen.  Zowel de toelichting, als de planregels en – verbeeldingen worden hier op aangepast.

### Verslag overleg

1. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
2. VROM Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
3. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

### Samenvatting en beantwoording

#### 1. Provincie Zuid Holland

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	<p>Het Binnenland vormt een cruciale schakel voor de belevingswaarde en ontsluiting voor het door de provincie te realiseren natuur- en recreatiegebied het Buitenland van Rhooon. Het Binnenland is de entree en het visitekaartje van het Buitenland van Rhooon. De provincie verzoekt daarom om in artikel 8 "Natuur" ook de mogelijkheden om fietspaden aan te leggen op te nemen (conform artikel 9 "Recreatie").</p>	<p>Binnen de bestemming 'Natuur' wordt overeenkomstig artikel 9 'Recreatie' de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van fietspaden. De regels en toelichting zullen op dit punt worden aangevuld.</p>
b.	<p>Artikel 32, lid 2 onder a is in strijd met de Verordening Ruimte. In de verordening is opgenomen dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiden van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies, of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Een uitzondering hierop is kleinschalige bebouwing voor recreatie passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Recreatieve functies en bebouwing die niet zijn gericht op recreanten in het buitengebied maar op bewoners van het stedelijk gebied, worden beschouwd als stedelijke functies en zijn daarom niet toelaatbaar. Ook wordt bebouwing tot een oppervlak van 25.000m<sup>2</sup> niet gezien als kleinschalig.</p>	<p>Met de provincie is de gemeente van oordeel dat sprake is van cruciale schakel richting het nieuw aan te leggen recreatiegebied Buytenland. Een zorgvuldig ingepaste recreatieve functie kan daarbij een belangrijke en wellicht noodzakelijke impuls vormen. In artikel 2 lid 2 onder g van de Verordening Ruimte wordt ook ruimte geboden voor dergelijke recreatieve functies in de vorm van kleinschalige bebouwing zoals een restaurant, een café, een bed &amp; breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een golfclubgebouw of voorzieningen bij een camping.</p> <p>In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier op aangesloten en wordt ruimte geboden aan een grote diversiteit aan recreatieve functies. Om ontwikkelingen en particuliere initiatieven op voorhand niet te belemmeren met te beperkende regels is een ruime wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een duidelijk toetsingskader. Dit toetsingskader moet er voor zorgen dat nieuwe initiatieven op een goede manier worden begeleid en zorgvuldig worden afgewogen bij de recreatie- en natuurdoelstelling in het plangebied en</p>



		<p>omgeving. Daarbij zal nadrukkelijk toetsing plaatsvinden aan het criterium 'kleinschaligheid'.</p> <p>Hiermee zijn naar ons oordeel voldoende waarborgen opgenomen om enerzijds ruimte te bieden aan het particuliere initiatief en anderzijds tegemoet te komen aan de ruimtelijke belangen zoals verwoord in de Verordening Ruimte.</p> <p>In het verlengde hiervan zal het toetsingskader - zoals opgenomen in artikel 32 lid 2 onder a - op dit onderdeel verder worden verscherpt zodat minder bebouwing wordt toegestaan. In het wijzigingsgebied wordt kleinschalige bebouwing toegestaan, waarbij een maximum bebouwingspercentage van 25% voor het totale wijzigingsgebied geldt. Mede door deze wijziging achten wij een recreatieve voorziening op wijze op zorgvuldige ingepast.</p> <p>Daarbij zal, gekoppeld aan de wijzigingsprocedure, afstemming met de provincie plaatsvinden.</p> <p>Indien de provincie op basis van een voorgenomen wijziging van oordeel is dat geen sprake is van een kleinschalige voorziening kan op dat moment nog altijd een ontheffing worden aangevraagd om een goede gebiedsafweging te laten plaatsvinden en het provinciaal beleid af te wegen.</p> <p>Op deze wijze komen wij zo veel mogelijk tegemoet aan de regeling uit de Verordening Ruimte.</p>
c.	<p>Artikel 19, lid 1 biedt de mogelijkheid om op de voor deze aangewezen gronden bedrijven tot en met milieucategorie 3 op te richten. De gronden met deze bestemming zijn op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie aangeduid als Stedelijk groen. De gronden zijn binnen de bebouwingscontour gelegen, maar in de Provinciale Structuurvisie is beschreven dat grotere eenheden stedelijk groen beschouwd worden als onderdeel van de</p>	<p>De bestemming 'Bedrijf-Uit te werken' is één op één overgenomen uit het vastgestelde bestemmingsplan "Portland-Noord" uit februari 2010. De vigerende situatie is één op één en wijkt nergens af. De toelichting zal hierop worden verduidelijkt.</p>

	<p>Zuidvleugelgroenstructuur en deze hun groene functie en kwaliteit moeten behouden en in principe niet in aanmerking komen voor verstedelijking. In de toelichting van het bestemmingsplan dient de keuze voor de bestemming "Bedrijf – Uit te werken" in als Stedelijk groen aangeduid gebied nader gemotiveerd te worden.</p>	
--	---	--

## 2. VROM Inspectie

	Overlegreactie	Reactie gemeente
a.	<p>Bestemming Verzorgingsplaats Portland: In artikel 4, eerste lid van het Tracébesluit is opgenomen dat de verzorgingsplaats Portland inclusief brandstofverkooppunt zal worden aangepast. In het Tracébesluit is rekening gehouden met de verkoop van LPG ter plaatse. Er wordt verzocht om de aanduiding behorende bij de bestemming "Verkeer" op de verbeelding "vm" te wijzigen in "vml" en de (specifieke) bebouwingsregels aan te passen respectievelijk het bepaalde in artikel 4, tweede lid, van het Tracébesluit in de regels behorende bij dit bestemmingsplan over te nemen.</p>	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie al aangeduid als "vml" en tevens zo opgenomen in de planregels. Aanpassing van de planverbeelding en –regels is hierdoor niet benodigd. Het Tracébesluit is passend binnen de voorgestelde regeling.</p>
b.	<p>Regels inzake bestemming "Verkeer": In de regels ontbreekt een (positieve) subbestemming voor het bouwen en in standhouden van scherm(en) ter afscherming van geluidsoverlast vanwege de rijksweg of verbetering van de luchtkwaliteit.</p>	<p>De regels zullen op dit punt worden aangepast.</p>
c.	<p>Groene verbinding (blz. 32 van de toelichting): Volgens de laatste planning vindt oplevering van de brug over de A15 medio 2013 plaats en de verbinding met het onderliggend fietsnetwerk medio 2014.</p>	<p>In de toelichting zal deze aanvulling worden opgenomen.</p>
d.	<p>Verlengde Zuiderparkweg (verkeer-'tu' op verbeelding, blz. 33 van de toelichting): Er wordt gesproken over een tunnel in de toelichting en 'tu' op de tekening. Dit is niet correct. Onderdoorgang is de juiste term.</p>	<p>Onderdoorgang is geen erkende functieaanduiding in de SVBP2008 en zal daarom niet worden gewijzigd.</p>

e.	<p>Tracé Blauwe Verbinding: In het voorontwerpbestemmingsplan lijkt onvoldoende aandacht te zijn besteed aan het opheffen van (planologische) knelpunten in het beoogde tracé van de Blauwe Verbinding als recreatieve waterverbinding, bijvoorbeeld ter hoogte van de Verlengde Zuiderparkweg.</p>	<p>In het bestemmingsplan is de blauwe verbinding bestemd als "Water". Binnen deze bestemming is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Deze dient ten behoeve van de blauwe verbinding.</p> <p>Ter hoogte van de Verlengde Zuiderparkweg is inmiddels de watergang verlengd. Deze zal in het ontwerpbestemmingsplan worden bestemd als "Water" om de blauwe verbinding te versterken.</p>
f.	<p>Boswetcompensatie A15 MaVa: In afschermingsgebied 13 zal door de gemeente bomen worden aangeplant in kader van de compensatieopgaaf op grond van de Boswet voor de verbreding van de A15.</p>	<p>Afschermingsgebied 13 is deels bestemd als natuur en deels als recreatie. Binnen beide bestemmingen wordt natuurontwikkeling mogelijk gemaakt.</p>
g.	<p>Rijkswaterstaat is beheerder van de binnen/nabij gelegen rijksweg A15 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het deelgebied "Binnenland", met daarin begrepen bebouwingsmogelijkheden van maximaal 25.000m<sup>2</sup> voor o.a. een hotel/congrescentrum. Rijkswaterstaat verlangt dat er bij grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op (de aansluitingen van) de rijksweg A15 in beeld worden gebracht. Dit onderzoek moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De plantoelichting is voor het deelgebied "Binnenland" nog onvoldoende duidelijk over de beoogde ontwikkeling en mogelijke verkeerseffecten. De VROM-Inspectie verzoekt om voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan RWS te informeren over het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• informatie over de invulling van het gebied "Binnenland", de omvang en te verwachten aantallen bezoekers;</li> <li>• Of de verkeerseffecten van dit deelgebied</li> </ul>	<p>De toelichting is op dit onderdeel aangevuld op basis van een scenario met maximale invulling. De verkeerseffecten op de A15 blijven zeer beperkt.</p> <p>Nader verkeersonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van de wijziging zijn burgemeester en wethouders verplicht het aspect mobiliteit goed af te wegen.</p>

	<p>al in beeld zijn gebracht, en wat de uitkomsten daarvan zijn;  Vervolgens kan in overleg met RWS en de gemeente bezien worden of nader verkeersonderzoek nodig is. Het gaat dan eventueel om het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliteitsparagraaf opnemen in toelichting met daarin een beeld veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan voor zowel de rijksweg A15 als het onderliggend wegennet;</li> <li>• Bij negatieve effecten dient in deze analyse ook aangegeven te worden welke maatregelen er getroffen worden en wat de financiële haalbaarheid van die maatregelen is en hoe realisering hiervan is beoogd;</li> <li>• Deze analyse dient opgenomen te worden in de toelichting van het plan;</li> <li>• Tot slot verzoekt de VROM-Inspectie om afspraken te maken met RWS wat betreft de uitgangspunten van de analyse.</li> </ul>	
--	--	--

### 3. Gasunie

Overlegreactie	Reactie gemeente
<p>De Gasunie stelt voor dat de verbodsbepaling uit het artikel Leiding-Gas aangevuld wordt met het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;</li> <li>b. het permanent opslaan van goederen;</li> <li>c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.</li> </ol> <p>Volgens de Gasunie zijn de zaken onder, hier bovengenoemde, punt 'a.' een vervanging zijn voor de regel onder punt c. 'het uitvoeren van grondwerkzaamheden' van het artikel "Leiding – Gas".</p>	<p>Aan de reactie van de Gasunie wordt gehoor gegeven. Artikel 21 wordt aangevuld en aangepast.</p>

**BIJLAGE 4**  
Nota Zienswijzen, d.d.



## Nota Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Portland" heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 6 april 2012 tot en met 17 mei 2012 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 22 zienswijzen ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord.

Eén zienswijze (zienswijze 4) is buiten de genoemde termijn ontvangen, maar zal wel in behandeling genomen worden.

### Indieners zienswijzen

1. ~~Aalbers, De Beurs 25, 3162 WB Rhoon;~~
2. ~~Bos, De Smidse 34, 3162 WH Rhoon;~~
3. ~~Dekker / Dekker – Zondag, Binnengracht 10, 3162 WD Rhoon;~~
4. ~~Doomen, namens LSNed Leidingenstraat Nederland;~~
5. ~~Eekhof, Binnengracht 49, 3162 WD Rhoon;~~
6. ~~Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;~~
7. ~~Van der Heiden, De Smidse 39, 3162 WH Rhoon;~~
8. ~~'t Hoen, De Smidse 4, 3162 WH Rhoon;~~
9. ~~Kootstra, D-S. namens Rijkswaterstaat Zuid-Holland;~~
10. ~~Kozijn namens Bouwfonds, postbus 75, 2600 AB Delft;~~
11. ~~Londema en van der Waal, De Berus 47, 3162 WB Rhoon;~~
12. ~~Meertens en van den Heerik, Binnengracht 5, 3162 WD Rhoon;~~
13. ~~Nolen, De Smidse 39, 3162 WH Rhoon;~~
14. ~~de Reus, Bakkersdijk 28, 2093 AB Barendrecht;~~
15. ~~Serrij, Binnengracht 45, 3162 WD Rhoon;~~
16. ~~Slager en Nieboer namens bewonerscommissie Komforta, Hof van Portland 57, 3162 WK Rhoon;~~
17. ~~Stufkens namens Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem;~~
18. ~~van Treuren, De Beurs 29, 3162 WB Rhoon;~~
19. ~~van der Vorm, De Smidse 37, 3162 WH Rhoon;~~
20. ~~De Vos, Binnengracht 39, 3162 WH Rhoon;~~
21. ~~Weggens en Somai, Binnengracht 12, 3162 WD Rhoon;~~
22. ~~Stichting VvAA rechtsbijstand namens Schook en van der Helm, Postbus 8116, 3503 RC Utrecht;~~

De ingediende zienswijzen geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

## Samenvatting en beantwoording

### Indiener 1

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs, teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van	Het ontwerpbestemmingsplan voorzagt in een ruim bouwvlak en een bouwhoogte tot 12 meter. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit beperkt worden op basis van het ingediende bouwplan dat een grondoppervlak van circa 1.300 m <sup>2</sup> kent en een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen. Dit is een forse beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan



<p>de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li><li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li><li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li><li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast;</li><li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li></ul>	<p>‘Portland Centrum’, zodat in planologische zin geen sprake is van een uitbreiding.</p> <p>Daar is alleen in feitelijke zin sprake van, omdat het bestaande gebouw een grondoppervlakte van circa 750 m<sup>2</sup> kent en nu uitgebreid wordt tot circa 1.300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk op de genoemde locaties parkeerplaatsen aan te leggen. Ook op dit punt is dan ook geen sprake van een wijziging van ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voor het overige wordt opgemerkt dat uw woning aan de rand van het centrum van Portland ligt. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ ook al toegestaan. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. In het bestemmingsplan ‘Portland’ is dat wel het geval. Het bestemmingsplan ‘Portland’ biedt dus meer waarborgen dan het geldende bestemmingsplan en heeft daarmee mede tot doelen de belangen van omwonenden te beschermen. In het centrum zijn voorts nog voldoende groenvoorzieningen, speelruimten en hondenuitlaatplekken aanwezig.</p>
--	--





	<p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, -toelichting en –verbeelding voor zover het betreft de toegestane uitbreiding van de sporthal. De bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter en in de regels wordt het maximaal brutovloeroppervlak beperkt. Voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
--	---

### Indiener 2

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs/Langstraat teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkael ter plekke van de sportschool. Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li><li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li><li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li><li>- zal de verkeersveiligheid afnemen;</li><li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast;</li><li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li></ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

### Indiener 3

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener 3 maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het</p>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

<p>vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indieners:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van hun woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen en indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li> </ul>	
---	--

#### Indiener 4

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener vraagt om in de toelichting van het bestemmingsplan de buisleidingenstraat en de risicozonering van deze buisleidingstraat nader toe te lichten.</p>	<p>In de toelichting zal nader ingegaan worden op de buisleidingenstraat en de daarbij behorende risicozonering.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de externe veiligheidsparagraaf uit de plantoelichting. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
<p>b. Indiener is van mening dat in de deelgebieden 'Binnenland' en 'Koedoodzone' de bestemmingen te ruim zijn. Volgens indiener geldt dit ook voor de bestemming en wijzigingsmogelijkheden van 'Wonen-Boerderij'. Indiener vindt dat nabij de buisleidingenstraat geen sprake mag zijn van kwetsbare bestemmingen en een hoge bebouwingsdichtheid. Indiener geeft daarnaast aan dat het van belang is dat er voldoende ruimte blijft voor de aanleg van nieuwe leidingen en dat deze op een efficiënte wijze kunnen worden aangelegd.</p>	<p>De buisleidingenstraat loopt door in de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie' en 'Water' alsmede de bestemming 'Wonen- Boerderij'. Voor de eerste 3 bestemmingen is feitelijk geen sprake van kwetsbare objecten en zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden toegelaten. Binnen de bestemming 'Wonen-Boerderij' is daar wel sprake van. Echter, dit betreft de bestaande woonboerderijen. Deze woonboerderijen moeten dan ook positief bestemd worden.</p> <p>Door middel van het opnemen van een vrijwaringzone aan van 55 meter op de planverbeelding, zoals toegezegd onder punt a, zullen de belangen van de leidingbeheerder beschermd worden. Tevens wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld. Voor het overige leidt dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing</p>

	van het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
c. Indiener verzoeken om op de verbeelding een vrijwaringszone van 55 meter op te nemen langs de buisleidingenstraat. In deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd.	Op de planverbeelding zal een vrijwaringszone worden opgenomen van 55 meter. Binnen de vrijwaringszone is het niet mogelijk om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planverbeelding en – toelichting worden aangepast. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
d. Indiener verzoekt om in de regels op te nemen dat in geval van ontwikkelingen in de vrijwaringszone vooraf advies wordt gevraagd aan de leidingbeheerder.	In de planregels zal worden opgenomen dat bij ontwikkelingen in de vrijwaringszone advies gevraagd moet worden van de leidingbeheerder.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.

#### **Indiener 5**

Zienswijze	Reactie gemeente
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in het dorpse karakter van de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van haar woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde uitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet</li> </ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>



<p>nog meer verkeersoverlast;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li></ul> <p>Indiener geeft nog aan dat haar bezwaren al meerdere malen bekend zijn gemaakt aan de gemeente en steeds zonder motivatie zijn weerlegt. Indiener is van mening dat de gemeente niet voldoende gemotiveerd aangeeft waarom de desbetreffende bebouwing geen locatie krijgt op het industrieterrein.</p>	
---	--

### Indieners 6

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indieners geven aan dat zij in het kader van vooroverleg reeds een overlegreactie hebben ingediend met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' (artikel 33.2 van de planregels). Volgens indieners is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Verordening Ruimte. De overlegreactie heeft echter geleid tot onvoldoende aanpassing van het bestemmingsplan op voornoemd punt.</p> <p>Indieners wijzen er nogmaals op dat artikel 33.2 van de planregels toestaat dat de bestemming van de gronden binnen het wijzigingsgebied 1 gewijzigd wordt naar een gebruik voor sportvoorzieningen, hotel/congrescentrum en maatschappelijke functies. Indieners geven aan dat onder de genoemde functies tevens zwembaden, sportscholen, sporthallen en bowlingcentra zijn te verstaan. Deze functies zijn volgens artikel 2 lid 4 van de Verordening Ruimte echter aan te merken als stedelijke functies gericht op het stedelijk gebied. Ook maatschappelijke functies en het gebruik voor een hotel/congrescentrum zijn volgens indieners aan te merken als stedelijke functies. Op grond van artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte zijn deze stedelijke functies ter plaatse, te weten buiten de</p>	<p>Naar aanleiding van deze zienswijzen is de regeling van artikel 33.2 nogmaals bekeken en is in overleg met provincie en stadsregio een gewijzigde regeling opgesteld die beter is afgestemd op de recreatiedoelstelling van de omliggende gronden waarbij tevens de mogelijkheid wordt geboden een verbinding voor autoverkeer te realiseren als entree richting het recreatiegebied Butyenland.</p> <p>De zienswijzen wordt op dit onderdeel gegrond geacht. Zowel de plantoelichting, -verbeelding als de -regels zijn aangepast, zoals aangegeven op de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.</p>



<p>bebouwingscontouren, niet toegestaan. Voorts is sprake van strijdigheid met artikel 2 lid 4 sub a van de Verordening Ruimte in verband met de bij genoemde functies toegestane bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen zijn ter plaatse niet toegestaan. Daarnaast merken indieners nog op dat ter plaatse alleen kleinschalige bebouwing is toegestaan. De bebouwing die op grond van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden, is niet als kleinschalig aan te merken.</p> <p>Indieners wijzen er nog op dat de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op korte termijn geactualiseerd zullen worden waarbij onder meer een herijking zal plaatsvinden ten aanzien van provinciaal beleid voor recreatie. De gemeente wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om voorstellen voor actualisatie te doen.</p>	
---	--

#### Indiener 7

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li><li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li><li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li><li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast;</li><li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li></ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

### Indiener 8

<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in het dorps karakter van de wijk;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus en het Komfortacomplex gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving en het woongenot.</li> </ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

### Indiener 9

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener wijst erop dat de bebouwingregels van de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'vml' (verzorgingsplaats Portland) in het bestemmingsplan minder restrictief zijn dan de bebouwingregels in het Tracébesluit. Indiener wijst op artikel 4 lid 1 van het Tracébesluit en verzoekt de bestemmingsregels conform het genoemde artikel aan te passen.</p>	<p>Het bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat ter plaatse van de verzorgingsplaats de maximale bouwhoogte zal worden beperkt tot 4,1 meter. In de planregels zal worden opgenomen dat ter plaatse 1 aanduidingszuil met een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan. Voorts zal worden opgenomen dat het totale oppervlak voor een tankstation maximaal 4.000 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat het bouwvlak maximaal 320 m<sup>2</sup> mag zijn. De bouwhoogte van andere bouwwerken blijft 15 meter.</p> <p>De zienswijze leidt tot aanpassing van het planregels, zoals aangeven in de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.</p>

### Indiener 10

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>De zienswijze van indiener heeft betrekking op de locatie Portlandse Hoek "Zilver en Goud". Indiener geeft aan dat Bouwfonds met betrekking tot deze locatie met het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde 3 overeenkomsten zijn gesloten, waarvan de laatste gesloten is op 15 mei 2008 en die betrekking hebben op het realiseren van 65 woningen op de genoemde locatie. Indiener merkt op dat aangetoond kan worden dat de marktsituatie na 15 mei 2008 zodanig is gewijzigd, dat programmawijziging nodig is. Programmawijziging is reeds aan de gemeente voorgelegd. Tevens is gewezen op de contractuele verplichting om bij verslechterde marktomstandigheden te overleggen over het programma. Indiener geeft aan dat, ondanks het voorgaande, de gemeente eenzijdig en zonder overleg met Bouwfonds in het bestemmingsplan de bouwplannen heeft opgenomen zoals deze in beginsel voorzien waren. Indiener twijfelt over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Indiener verzoekt de procedure van het bestemmingsplan aan te houden, zodat overeenstemming bereikt kan worden over een aangepast invulling van de plannen voor de locatie.</p>	<p>Op 15 mei 2008 is tussen uw rechtsvoorganger en de OMMIJ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot voorgenoemd project. Er was op dat moment al een bouwaanvraag ingediend. Later is voor dit project een bouwvergunning verleend. U bent deels in verkoop gegaan, maar gaf aan vanuit destijds voor u moverende redenen de wens tot herontwikkeling te hebben. Hierop hebben diverse overleggen plaatsgevonden met daarbij aanwezig zowel OMMIJ als de gemeente Albrandswaard, waarbij diverse scenario's zijn besproken. Uiteindelijk zijn aanvaardbare alternatieven gevonden voor herontwikkeling en zijn door u voor delen van het project nieuwe bouwaanvragen ingediend en verleend door de gemeente. De gewijzigde projecten zijn gebouwd behoudens het laatst gewijzigde deelproject. Voor zover door ons na te gaan is dit deelproject na herontwikkeling door u niet opnieuw in verkoop gebracht.</p> <p>Wij hebben geruime tijd gewacht met het vaststellen van het bestemmingsplan en zijn onze afspraken nagekomen. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen en gaan voor de bestemmingsregeling uit van de verleende bouwvergunningen. Binnen de op de - planverbeelding aangegeven bouwvlakken bestaat nog ruimte voor herontwikkeling. Gezien de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen is langer uitstel niet wenselijk. Bovendien spelen in het plangebied andere bouwplannen die ook doorgang moeten vinden.</p> <p>De economische uitvoerbaarheid is met het vaststellen van dit bestemmingsplan naar ons oordeel niet in het geding. Wij achten de zienswijzen op dit onderdeel niet gegrond.</p>

### Indiener 11

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a. Indiener wijzen erop dat de termijn tussen de terinzagelegging van het voorontwerp en de terinzagelegging van het ontwerp bijna een jaar beslaat. Volgens indiener hebben de gemeente in die tijd verschillende bouwprojecten op de campus Portland in de voorbereidende/uitvoerende</p>	<p>De bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden.</p>



<p>fase gebracht en deze in het nieuwe bestemmingsplan als bestaande situatie aangemerkt. Hiermee ontnemt de gemeente belanghebbenden de mogelijkheid om inspraak te geven op de bouwplannen</p>	<p>De stelling dat in de tussentijd diverse bouwprojecten in de uitvoerende fase zijn gebracht om daarmee bouwplannen als bestaande situatie te kunnen aanmerken is niet juist.</p> <p>De gemeente heeft het nieuwe - met meer waarborgen omkleedde ontwerpbestemmingsplan - juist gebruikt om ruime ontwikkelmogelijkheden te beperken en heeft alle bouwplannen sindsdien aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan getoetst. Daarmee heeft u juist meer inspraak gekregen dan het geval zou zijn zonder nieuw bestemmingsplan. Dat het bestemmingsplan lang stil heeft gelegen doet daar niet aan af. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>b. Volgens indieners hebben het college de gemeenteraad bewust van verkeerde informatie voorzien. Zij wijzen op het budget van 1,6 miljoen euro dat beschikbaar is gesteld voor de bouw van een nieuwe school en de aanleg van parkeerplaatsen. Dit budget was volgens het college nodig om per 1 augustus 2013 te kunnen voorzien in voldoende onderwijsvoorzieningen. Uit de huurovereenkomst tussen het college en de sportschool, die bij de behandeling van de bezwaarschriftencommissie aan de orde is gekomen, blijkt echter dat dat het schoolgebouw uiterlijk 1 juni 2013 beschikbaar gesteld moet worden. In de procedure is voorts 1 juni 2014 als opleverdatum aangehouden.</p> <p>Het advies van de bezwaarschriftencommissie is voorts pas tijdens de raadsvergadering beschikbaar gesteld.</p> <p>Volgens indieners heeft het college, gezien het voorgaande, de grenzen van het behoorlijk bestuur overschreden. De omstandigheid dat de verantwoordelijke wethouder zitting heeft in de klachtencommissie van de sportschool maakt de situatie volgens indieners nog ernstiger</p>	<p>Wij hebben nooit tot doel gehad verkeerde informatie te verschaffen, voor zover wij kunnen nagaan is dat ook niet het geval geweest. Van overschrijding van de grenzen van behoorlijk bestuur is naar ons oordeel geen sprake.</p> <p>De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>c. Indieners wijzen erop dat de afspraken die met omwonenden zijn gemaakt over de omvang van de sportschool (maximaal 2</p>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>



<p>bouwlagen, minder dan 1.700 m<sup>2</sup> bvo), worden genegeerd. In het ontwerpplan wordt de mogelijkheid geboden om de sportschool met 1.800 m<sup>2</sup> bvo uit te breiden tot 4.100 m<sup>2</sup> bvo. Echter, op grond van uitgevoerd parkeeronderzoek is volgens de gemeente het bestaande aantal bvo slechts 1.100 m<sup>2</sup>. Indieners zijn van mening dat het ontwerpplan aangepast moet worden aan de afspraken die met omwonenden zijn gemaakt.</p>	
<p>d. Indieners merken op dat, hoewel door de gemeente is aangegeven dat dit niet het geval zou zijn, de sporthal is aangemerkt als recreatieve functie. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden de sporthal uit te breiden tot 2.000 m<sup>2</sup> bvo. Als gevolg van deze uitbreiding en de hiervoor genoemde uitbreiding van de sportschool tot 4100 m<sup>2</sup> bvo, zal het totaal oppervlak aan sportvoorzieningen 6100 m<sup>2</sup> gaan bedragen. Hiermee wordt het primaire maatschappelijke karakter van de scholencampus gewijzigd naar een gebruik voor overwegend indoor-sportvoorzieningen. Een dergelijk sportpark hoort niet thuis in een rustige woonwijk.</p>	<p>Voor de regeling van het aantal m<sup>2</sup> bvo's aan sportvoorzieningen zal worden aangesloten op de bestaande situatie volgens het vigerende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat in het totaal niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bvo aan sportvoorziening aanwezig mag zijn.</p> <p>Niet kan worden gesteld dat de woning van indieners in een rustige woonwijk ligt. Uw woning ligt de rand van het centrum van Portland. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en daarbij behorende verkeeraantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' ook al toegestaan en waren daarmee voorzienbaar. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Portland' is dat wel het geval. Het bestemmingsplan 'Portland' biedt dus meer waarborgen dan het geldende bestemmingsplan en heeft daarmee mede tot doel de belangen van omwonenden te beschermen.</p> <p>De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>e. Gezien de toename van het toegestane bvo aan sportactiviteiten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Portland-Centrum', zal sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking. Indieners zijn van mening dat opnieuw onderzoek moet worden gedaan naar verkeers- en parkeeraspecten. Indieners wijzen erop dat in het ontwerpbestemmingsplan nauwelijks ruimte</p>	<p>Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking. Het aantal bvo's voor sportvoorzieningen zal ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' niet worden uitgebreid. Nu het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in een uitbreiding van het toegestane programma – maar juist een beperking – achten wij het niet nodig aanvullend onderzoek te verrichten. De huidige verkeersstructuur is voldoende ruim</p>

<p>is gereserveerd voor parkeren. Zij vrezen dan ook dat het in de wijk aanwezige groen opgeofferd zal worden teneinde meer parkeerplaatsen mogelijk te maken. Indieners vinden dit geen goede ontwikkeling, aangezien het groen essentieel is voor de wijk.</p>	<p>gedimensioneerd om extra verkeer op te vangen en is zelf berekend op een ruimer programma. Verder wordt opgemerkt dat in de wijk nog voldoende groen aanwezig is.</p> <p>De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.</p>
<p>f. De gemeente heeft aangegeven de campus te beschouwen als een gemengd gebied. Gelet daarop mag worden afgeweken van afstandsrichtlijnen zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering die de afstand bepalen tussen woningen en de sporthal. Volgens indieners is echter geen sprake van een gemengd gebied en dient de afstand tussen de woningen en de bouwvlakken voor de sportschool en maatschappelijke functies minimaal 30 meter te bedragen. Destijds zijn de desbetreffende functies te dicht bij de woningen gerealiseerd. Deze fout mag echter niet worden voorgezet. Indieners wijzen erop dat onderzoek gedaan had moeten worden waaruit blijkt dat de desbetreffende functies dichterbij de woningen mogen worden gerealiseerd. Indieners refereren nog aan de situatie bij Essendael, waarbij de woonwijk te dicht op de sportvelden is gesitueerd.</p>	<p>Het gebied waar de woning van indieners ligt, wordt gekenmerkt door verschillende functies. De woonfunctie is daarbij niet de hoofdfunctie. De wijk valt dan ook aan te merken als gemengd gebied.</p> <p>Ook in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al sprake van een gebied met een gemengd karakter. De in dat plan opgenomen bestemming voor de desbetreffende gronden was zeer ruim. Zoals al is aangegeven worden de rechten uit dit plan voor wat betreft de sportschool overgenomen in het bestemmingsplan 'Portland' en is dit bestemmingsplan zelfs concreter en beperkter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, nu de verschillende functies in het gebied en de bebouwing worden vastgelegd.</p> <p>Indien getoetst wordt aan de richtlijnen uit de VNG-brochure, kan voorts worden vastgesteld dat, aangezien sprake is van een gemengd gebied, een 'stapje terug' kan worden gedaan. Hiermee wordt de voorgeschreven afstand van 30 meter uit de VNG-lijst teruggebracht tot 10 meter. De meest dichtbijgelegen woningen liggen op 20 meter. Op basis van de VNG-richtlijnen vormt de sportschool dus geen belemmering voor nabijgelegen woningen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>g. Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan sport als een maatschappelijke voorziening is aan te merken. In het geldende bestemmingsplan is het een recreatieve functie. Volgens indieners wil de gemeente op die manier omzeilen dat ruimtelijk onderzoek moet worden uitgevoerd. Sport dient weer onder de recreatieve functie gebracht te worden, teneinde de rechtszekerheid te waarborgen.</p>	<p>Het onderbrengen van sportvoorzieningen bij de maatschappelijke bestemming past beter in de systematiek van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid behouden om aanvullend op de reeds bestaande maatschappelijke functies ter plaatse van de sportschool, functies met een maatschappelijk karakter te realiseren.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



h. Indieners geven aan dat zij bij de aankoop van hun woning de relevante vigerende bestemmingsplannen hebben geraadpleegd. In het bestemmingsplan Portland II uit 2004/2005 wordt het gebouw aan de Langstraat benoemd als tijdelijke school. In het voorontwerp van dit plan was voorts opgenomen dat alleen in geval van onvoldoende ruimte voor leerlingtoename, er voor een korte periode extra lokalen mogen worden gerealiseerd in de groenzone aan de Beurs. Volgens indieners impliceert dit dat er op de campus zelf geen ruimte meer beschikbaar is voor meer onderwijs of andere voorzieningen. Verder zijn zij van mening dat kon worden aangenomen dat geen inhoudelijke discussie meer bestond over de inrichting. Indieners zijn van mening dat, door de bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan toch te vergroten, de rechtszekerheid is geschonden. Zij merken daarbij nog op dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het plan bedoeld is om de bestaande situatie te beschrijven. Dat geldt echter niet voor de campus, aldus indieners. De voorgestane ontwikkelingen op de campus komen volgens indieners voorts uit private afspraken. Het bestemmingsplan is daar niet voor bedoeld, aldus indieners.

Het bestemmingsplan Portland II, waar indieners aan refereren, is nooit in werking getreden en heeft alleen als voorontwerp ter inzage gelegen. Dat betekent dat het geen officiële status heeft gekregen. Bovendien was de scholenlocatie niet in dat voorbestemmingsplan voorzien. Het voorontwerpbestemmingsplan Portland beoogde uitsluitend in een tijdelijke behoefte te voorzien. Daarvoor was in het voorontwerpbestemmingsplan Portland II een tijdelijke locatie voorzien. Daaruit is niet de conclusie te trekken dat op de campus geen ruimte meer was. De gemeente zocht destijds enkel naar een *tijdelijke* locatie. De campus lag daarbij minder voor de hand om daar ruimte te bieden voor de permanente bebouwing.

Bij de aankoop van de woning gold ter plaatse het bestemmingsplan 'Portland Centrum'. Zoals hiervoor vermeld zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer zekerheden voor omwonenden. Van het schenden van de rechtszekerheid is dan ook geen sprake.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Portland' is het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen voor het gebied. Dat betekent in beginsel dat de rechten uit het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' worden overgenomen. Dat is thans ook het geval voor de schoolcampus. De bestaande situatie wijkt hier wel af van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, maar de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zullen niet worden uitgebreid. In het ontwerpplan was nog wel sprake van een uitbreiding van de planologische mogelijkheden voor de schoolcampus. De locaties waar sprake is van nieuwe planologische mogelijkheden, betreffen ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden in de toelichting van het bestemmingsplan besproken.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot

	aanpassing van het bestemmingsplan.
i. Indieners geven verder aan dat in het ontwerpbestemmingsplan uitzonderingen worden gemaakt voor bestaande situaties die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Deze situaties zijn toch overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de gemeente begrijpt dat de verstrekte bouwvergunningen strijdig zijn met het bestemmingsplan, want voor de bouwvergunningen wordt geen bestemmingsplanprocedure gestart. Volgens indieners is dan ook sprake van machtsmisbruik.	Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke bestaande situaties strijdig zouden zijn met het geldende bestemmingsplan. Alle bouwplannen in centrum zijn en worden volgens de gebruikelijk wettelijke procedures verleend. De gemeente heeft daarbij juist extra zorgvuldigheid betracht door de ruime mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt niet te benutten. Het met meer waarborgen omkleedde ontwerpbestemmingsplan Portland is opgesteld om de ruime ontwikkelmogelijkheden te beperken en heeft alle bouwplannen sindsdien aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan getoetst. Van machtsmisbruik is dan ook geen sprake. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
j. Het bestemmingsplan 'Portland Centrum' geeft aan dat voor bedrijfsmatige activiteiten parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Voor de sportschool wordt in het bestemmingsplan 'Portland' een uitzondering gemaakt. Dat lijkt volgens indieners op het bevoordelen van de eigenaar van de desbetreffende sportschool.	Bij een sportschool is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Bovendien is in het bestemmingsplan 'Portland' geen voorwaarde opgenomen dat het parkeren ten behoeve van de sportschool op het eigen terrein moet plaatsvinden.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
k. Indieners merken ten slotte nog op dat de rooilijnen van de bouwvlakken aan De Knip niet conform de bouwverordening zijn en dichter dan 10 meter van de wegas liggen. De huidige rooilijn ligt verder naar achter.	De bouwverordening is niet van toepassing voor zover het de stedenbouwkundige bepalingen betreft die al geregeld zijn in het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de bebouwing aan De Knip ligt om de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing was in het vigerende bestemmingsplan aan te merken als bouwvlak. Het bouwvlak is dan ook niet dichterbij de wegas komen te liggen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Indieners 12

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Indieners maken bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

<p>vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indieners:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van hun woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li> </ul>	
--	--

### Indiener 13

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nait-laaitplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li> </ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

### Indiener 14

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener geeft aan dat de naam van het bestemmingsplan tijdens de</p>	<p>De naam van het bestemmingsplan is niet gewijzigd, maar abusievelijk verkeerd gebruikt. De naam van</p>

inspraakprocedure Portland was en die naam thans gewijzigd is naar Portland 2.	het bestemmingsplan blijft 'Portland'.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener heeft het vermoeden dat voor wat betreft de ligging van de hoofdwatgang met bijbehorende keurstroken direct ten westen van de Bakkersdijk een verkeerde plankaart als uitgangspunt is genomen. De ligging van de hoofdwatgang komt namelijk niet overeen met de feitelijke situatie.	Het bestemmen van de hoofdwatgang en bijbehorende keurstroken is gebaseerd op gegevens van het waterschap. Voor zover wij kunnen nagaan kloppen deze gegevens.  Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Indiener 15

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken. Volgens indiener is het aanleggen van extra parkeerplaatsen volgens het parkeeronderzoek van de gemeente alleen nodig voor een aantal piekmomenten, namelijk wanneer de scholen openen en uitgaan. Verder merkt indiener op dat het aanleggen van parkeerplaatsen op de huidige groenstrook aan de Binnengracht ten koste gaan van de open zichtlijnen vanaf het winkelcentrum. Voorts is indiener van mening dat de verkeerschaos rondom de scholencampus al aanzienlijk is en deze chaos door het vergroten van het aantal parkeerplaatsen zal worden vergroot. Indiener merkt op dat de extra parkeerplaatsen de verkeersstroom over de kiss and ride-banen nog meer stagneren. Ten slotte is indiener van mening dat het groen in de wijk al beperkt is en niet verder beperkt moet worden.</p>	<p>Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. Gezien het voorgaande, zal geen sprake zijn van een beperking van de zichtlijnen richting het winkelcentrum. Ook valt niet in te zien waarom de aanleg van parkeerplaatsen de verkeersstroom juist zal belemmeren. Daarnaast is in de wijk nog voldoende sprake van groenvoorzieningen.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

### Indieners 16

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
Indieners zijn van mening dat de parkeerdruk zal toenemen door de uitbreiding van de sportschool en de nieuwbouw van de school, mede omdat de parkeerplaatsen bij	Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit

<p>het winkelcentrum in een blauwe zone komen te liggen en voor ongeveer 50 bewoners elders parkeerplaatsen moeten worden gezocht.</p> <p>Voorts merken indieners op dat door de uitbreiding van de sportschool en zijn nevenactiviteiten, de totale parkeerdruk, verkeersbewegingen zullen toenemen en daarmee de leefbaarheid van de leefomgeving geschaad zal worden.</p> <p>Indieners verzoeken het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen aan de woonomgeving.</p>	<p>het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren.</p> <p>De constatering dat ter plaatse van het winkelcentrum een blauwe zone komt betreft een verkeersmaatregel die betrekking heeft op de uitvoering van het bestemmingsplan en kan niet nader geregeld kan worden in het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan en de eventueel te nemen verkeersmaatregelen zal steeds een zorgvuldige afweging worden gemaakt als het gaat om de parkeerdruk voor de omgeving.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--

### Indieners 17

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener geeft aan dat binnen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan zich een 150.000 Volt transportverbinding bevindt, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het bovengrondse gedeelte tussen mast nr 6 nabij de Rijdsijk en het opstijgpunt bij mast nr 9 de Koedood;</li> <li>- het ondergrondse gedeelte tussen het vermelde opstijgpunt en Smitshoek ter hoogte van de gemeentegres met Barendrecht.</li> </ul> <p>Indiener verzoekt de regels voor de bestemming Bedrijf (artikel 3) aan te passen, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken verhoogt wordt van 10 meter naar 15 meter. Indiener geeft aan dat dit noodzakelijk is in verband met het portaal van het opstijgpunt van de hoogspanningsverbinding.</p>	<p>In de bestemming 'Bedrijven' met de aanduiding 'nutsvoorziening' zal de bouwhoogte van andere bouwwerken worden aangepast van 10 meter naar 15 meter.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>

<p>Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanning (artikel 22) aan te passen, in die zin dat lid 22.4 nog wordt aangevuld met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sub e het aanleggen van watergangen en -partijen;</li> <li>- sub f het leggen van kabels en leidingen.</li> </ul>	<p>Artikel 22 zal in de voorgestelde zin worden aangepast.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
<p>Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 23) aan te passen, in die zin dat een hoogspanningsmast met een bouwhoogte van 55 meter in plaats van 40 meter is toegestaan, aangezien de mast feitelijk 55 meter hoog is.</p>	<p>Artikel 23 zal in de voorgestelde zin worden aangepast.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
<p>Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 23) aan te vullen met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sub e het aanleggen van watergangen- en partijen;</li> <li>- sub f het leggen van kabels en leidingen;</li> <li>- sub g het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.</li> </ul> <p>Indiener stelt voor om sub b te schrappen.</p>	<p>Artikel 23 zal in de voorgestelde zin worden aangepast.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
<p>Indiener wijst er verder op dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de mast en onder de traversen te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Verzocht wordt om met een vrije werkruimte rondom de masten rekening te houden van minimaal 50 meter bij 50 meter.</p>	<p>De vrije werkruimte rondom de masten zal gerespecteerd worden. Het is niet nodig om hieromtrent bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan. Dit mede gezien het feit dat hier geen werkzaamheden plaatsvinden.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Indiener wijst op het risico van neervallen van ijs(pegels), sneeuw en/of verontreinigen vanaf de masten en/of de fase- en bliksemraden bij bepaalde weersomstandigheden. Derhalve acht indiener het niet verstandig om de gronden onder hoogspanningsverbindingen aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties.</p>	<p>Binnen de dubbelbestemmingen voor de hoogspanningsverbinding is geen sprake van een gebruik met een hoge mensenconcentratie.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



**Indiener 18**

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Verder maakt indiener nog bezwaar tegen de afname van verkeersveiligheid. Indiener geeft aan dat huidige locatie niet geschikt is voor een grote hoeveelheid auto's.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li> <li>- moeten de kopers van woningen rondom de locatie zullen door de gemeente gecompenseerd moeten worden voor het verlies van groen;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde naitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht;</li> <li>- zal er meer verkeersoverlast ontstaan, waardoor het voor hem niet mogelijk is om in de nabijheid van zijn woning te parkeren. Gelet hierop zullen bewoners van de wijk vaste parkeerplaatsen toegewezen moeten krijgen.</li> </ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>
<p>Indiener is van mening dat de belangen van de bewoners minder zwaar hebben gewogen dan de belangen van de exploitant van ondernemer van de bouwplannen. De gemeente had beter met het gemeenschapsgeld moeten omgaan.</p>	<p>Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle belangen afgewogen. Daarbij is onderzoek gedaan naar de effecten van het bestemmingsplan op de omgeving. Uit die onderzoeken is gebleken dat als gevolg van realisering van bouwplannen op grond van het bestemmingsplan, nog steeds sprake is van een goede woon- en leefklimaat voor omwonenden. Daar waar eventueel nadelige gevolgen voor omwonenden</p>



	<p>te verwachten zijn, zullen maatregelen worden getroffen. Voorts achten wij het van belang om op te merken dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk zijn beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden en minder ruimte voor ondernemers.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--

### Indiener 19

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat, het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool, de toename van bebouwing tot 4100 m<sup>2</sup>, het aanleggen van extra parkeerplaatsen en tegen het wijzigen /verkleinen van bebouwingsafstanden.</p> <p>Volgens indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- passen de wijzigingen niet in het dorps karakter van de wijk;</li><li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li><li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nuitlaatplekken in de wijk al beperkt;</li><li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li><li>- is gebleken dat geluidsoverlast zal ontstaan;</li><li>- de wijzigingen niet het belang van indiener zijn;</li><li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li></ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

<p>Indiener geeft aan dat voor de eigenaar van het complex aan de Langstraat sprake zal zijn van financiële voordelen, terwijl de bewoners van de wijk erop achteruit gaan. Indiener maakt hiertegen bezwaar. Indiener is verder van mening dat sprake is van overheidssteun.</p>	<p>Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is voldoende onderzoek gedaan naar aspecten die de van invloed kunnen zijn op de omgeving. Op basis van dat onderzoek concludeert de gemeente dat als gevolg van het bestemmingsplan nog steeds sprake is van een goede leefomgeving. Voorts achten wij het van belang om op te merken dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk zijn beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden en minder ruimte voor ondernemers.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Indiener wil dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat binnen een straal van 200 meter rondom de schoolcampus geen horecafunctie en geen wellnessfunctie is toegestaan.</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn in het gebied waar de schoolcampus ligt, veel functies toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan Portland heeft juist tot doel de ruime gebruiksmogelijkheid in te perken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voorts worden binnen het plangebied geen zelfstandige horecafunctie of wellnessfuncties toegelaten. Alleen in het winkelgebied rond het Hof van Portland zijn commerciële functies toegelaten. Dat is in de huidige situatie ook al zo. Niet gebleken is dat hierdoor het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt aangetast. Een verbod binnen een straal van 200 meter achten wij niet nodig.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

### Indiener 20

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indiener:</p>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in het karakter van de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honden uitlaat-plekken in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li> </ul>	
---	--

### Indieners 21

<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indieners maken bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkaavel ter plekke van de sportschool.</p> <p>Volgens indieners:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- passen de wijzigingen niet in het karakter van de wijk;</li> <li>- leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;</li> <li>- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten in de wijk al beperkt;</li> <li>- is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast;</li> <li>- hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.</li> </ul>	<p>Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.</p>

### Indiener 22

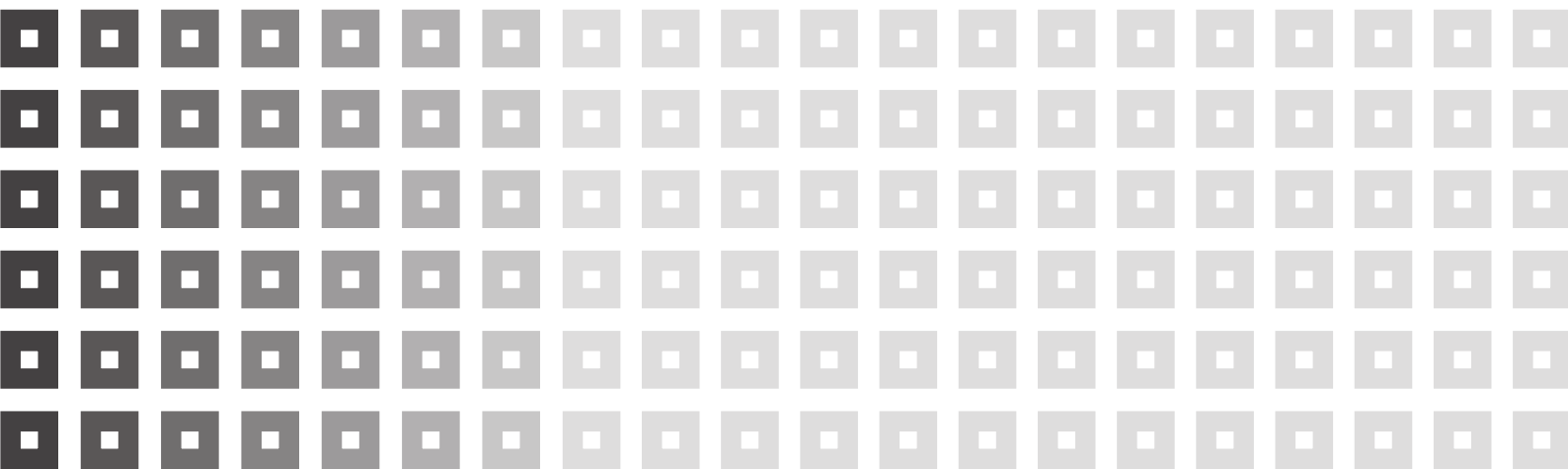
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>Indieners maken bezwaar tegen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' (artikel 7 van de regels) die aan De Beurs</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn al veel functies in het gebied toegestaan. Daaronder vallen ook indoor-sportvoorzieningen. Er is dus geen</p>



<p>41-43 is gegeven. Zij zijn het niet eens met de omstandigheid dat de gronden bestemd zijn voor o.a. (indoor)sportvoorzieningen en met het grootte van de op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Ook met de bouwhoogte van 12 meter zijn zij het niet eens. Indieners zijn van mening dat een sportcentrum met een omvang zoals toegestaan niet past binnen de omgeving. Zij vrezen geluidsoverlast en parkeerhinder.</p>	<p>sprake van een verruiming van functies ten opzichte van het geldende plan. Daarnaast mag conform het vigerende bestemmingsplan het aantal bvo's niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de geldende regeling.</p> <p>De bouwhoogte van de sportschool zal worden teruggebracht van 12 meter naar 8 meter. Daarmee wordt deels tegemoet gekomen aan uw bezwaar.</p> <p>Het onderbrengen van sportvoorzieningen bij de maatschappelijke bestemming past beter in de systematiek van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid behouden om aanvullend op de al bestaande maatschappelijke functies, ter plaatse van de sportschool functies met een maatschappelijk karakter te realiseren.</p> <p>De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, -verbeelding en -toelichting. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.</p>
<p>Indieners maken voorst bezwaar tegen de afstand tussen het bouwvlak op het perceel De Beurs 41-43 en hun woning, namelijk minder dan 10 meter. Volgens de afstandsrichtlijnen uit de VNG-brochure moeten die afstand minstens 30 meter zijn. De gemeente heeft niet voldoende onderbouwd waarom van laatstgenoemde afstand wordt afgeweken.</p>	<p>De afstand van de woning van indieners tot het bouwvlak van het perceel De Beurs 41-43 bedraagt ongeveer 20 meter. De woning is gesitueerd aan de rand van het centrum van Portland. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en daarbij behorende verkeeraantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' ook al toegestaan. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. Ook in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al sprake van een gebied met een gemengd karakter. De in dat plan opgenomen bestemming voor de desbetreffende gronden was zeer ruim te noemen. Zoals al is aangegeven worden de rechten uit dit plan voor wat betreft de sportschool overgenomen in het bestemmingsplan 'Portland' en is dit bestemmingsplan zelfs concreter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Indien getoetst wordt aan de richtlijnen uit de VNG-brochure, kan voorts worden vastgesteld dat, nu</p>



	<p>sprake is van een gemengd gebied, een 'stapje terug' kan worden gedaan. Hiermee wordt de voorgeschreven afstand van 30 meter uit de VNG-lijst teruggebracht tot 10 meter. De meest dichtbijgelegen woningen liggen op 20 meter. Op basis van de VNG-richtlijnen vormt de sportschool dus geen belemmering voor nabijgelegen woningen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Volgens artikel 2.5.30 lid 1 uit de bouwverordening moeten er bij de sportschool op het eigen terrein parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Hiervan kan ontheffing worden verleend onder bijzondere omstandigheden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet inzichtelijk dat er zonder meer ontheffing verleend kan worden van deze verplichting van de bouwverordening.</p>	<p>De bouwverordening zal van toepassing blijven. Dat verplicht ons er toe om voor ieder bouwplan een afweging te maken of er sprake is van voldoende parkeervoorzieningen. Dat kan zowel op eigen terrein als op openbaar gebied. In dat kader is opnieuw onderzoek gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk op de genoemde locaties parkeerplaatsen aan te leggen. Ook op dit punt is dan ook geen sprake van een wijziging van ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planverbeelding bij de Binnengracht. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht.</p>







## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Gemengd	10
Artikel 5	Groen	11
Artikel 6	Groen - Park	12
Artikel 7	Maatschappelijk	13
Artikel 8	Natuur	14
Artikel 9	Recreatie	16
Artikel 10	Tuin	17
Artikel 11	Verkeer	18
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 13	Water	20
Artikel 14	Wonen	21
Artikel 15	Wonen - Boerderij	23
Artikel 16	Wonen - Halfvrijstaand	26
Artikel 17	Wonen - Vrijstaand	28
Artikel 18	Wonen - Vrijstaand Geschakeld	30
Artikel 19	Bedrijf - Uit te werken	32
Artikel 20	Kantoor - Uit te werken	34
Artikel 21	Leiding - Gas	35
Artikel 22	Leiding - Hoogspanning	37
Artikel 23	Leiding - Hoogspanningsverbinding	39
Artikel 24	Leiding - Olie	41
Artikel 25	Leiding - Water	43
Artikel 26	Waarde - Archeologie en Archeologie 1	45
Artikel 27	Waterstaat	47
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering	48
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>49</b>
Artikel 29	Antidubbeltelregel	49
Artikel 30	Algemene bouwregels	50
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 33	Algemene wijzigingsregels	57



<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>59</b>
Artikel 34	Overgangsrecht	59
Artikel 35	Slotregel	61
<b>Bijlage</b>		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	



## **HOOFDSTUK 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **plan**

het bestemmingsplan Portland van de gemeente Albrandswaard.

#### **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0613.BPPortland-VST1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

#### **aanbouw**

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

#### **aanduiding**

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

#### **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **aangebouwd bijgebouw**

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

#### **afvalinzamelsysteem**

al dan niet geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken en/of voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

#### **ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **bebouwing**

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

**bedrijfsmatige activiteiten**

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

**beperkt kwetsbaar object**

een object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**beroepsmatige activiteiten**

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

**bestaand**

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

**bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**Bevi-inrichtingen**

inrichtingen als bedoeld in art. 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**bijgebouw**

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

**bouwen**

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

**bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**bouwgrenzen**

de als grenzen van een bouwvlak aangegeven lijnen dan wel, bij het ontbreken daarvan, de lijnen welke bij realisering van de bebouwing ontstaan, aan de zijde vanwaar deze hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van de bebouwingsstrook (achtergevelbouwgrens) of zijdelings (zijgevelbouwgrens);

**bouwlaag**

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

**bouwperceel**

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

**bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**bouwvlak**

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

**bouwwerk**

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

**brutovloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

**carport**

zie overkapping;

**detailhandel**

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

**dienstverlening**

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

**erfbebouwing**

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd;

**gebouw**

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

**geluidsgevoelig object**

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

**gevoelig object**

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

**hoofdgebouw**

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

**horeca-activiteiten**

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

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



**jongerenontmoetingsplaats (JOP)**

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**kantoor**

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

**kwetsbaar object**

een object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**maatschappelijke doeleinden**

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

**milieucategorie**

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;

**onderkomen**

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

**overkapping**

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder overkapping wordt ook een carport verstaan;

**peil**

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

**productiegebonden detailhandel**

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

**recreatiebedrijf**

een bedrijf in de toeristisch-recreatieve branche dat activiteiten ontplooit in het recreatiegebied;

**recreatiegebied**

aaneengesloten gebied voor openluchtrecreatie, met uitzondering van verblijfsrecreatie;

**straatmeubilair**

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

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 100 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

**uitbouw**

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

**Wet geluidhinder**

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

**woning**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **de oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf' voor een cateringbedrijf met de daarbij behorende bouwwerken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor de aanleg, het onderhoud en beheer van een opstijgpunt ten behoeve van een hoogspanningsverbinding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en ondergeschikte detailhandel;

#### **3.2 Bouwregels**

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding is opgenomen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 15 m.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' naast de verkoop van motorbrandstoffen, ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 125 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
  - 1. detailhandel;
  - 2. dienstverlening;
  - 3. horeca;
  - 4. kantoren;
  - 5. maatschappelijke doeleinden;
- b. op de verdiepingen uitsluitend voor wonen.

### **4.2      Bouwregels**

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

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

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. skatepark;
- e. perceelontsluitingswegen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **Artikel 6 Groen - Park**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. openbare speelvoorzieningen, waaronder één jongerenontmoetingsplaats.

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. gebouwen mogen worden gebouwd waarbij:
  1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
  3. het totaal aan oppervlakte van alle gebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- b. de inhoud van een nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>3</sup>;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 20 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.



## **Artikel 7      Maatschappelijk**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. dienstverlening ten dienste van doeleinden onder a;
- c. (indoor) sportvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor een bedrijfsmatig (commercieel) geëxploiteerde indoor sportvoorziening;
- e. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

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

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a voor de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

### **7.4      Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder d bedoelde gronden geldt dat maximaal 2.500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak aan sportvoorzieningen zijn toegestaan.

## **Artikel 8      Natuur**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontwikkeling, instandhouding en herstel van ecologische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van een klimaatbuffer;
- c. een ontsluitingsweg ten behoeve van recreatieverkeer;
- d. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor sport (-voorzieningen).

### **8.2      Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden geldt dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor de bestemming gronden uitsluitend mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3 m.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning af wijken van het bepaalde in lid 8.2 voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sport' mogen gebouwen ten behoeve van recreatieve sport worden gebouwd, waaronder kantines, kleedruimten en bergingen onder de volgende voorwaarden:
  1. het is aangetoond dat deze voorziening noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de behoefte aan sportvelden voor de bewoners van Portland;
  2. de gezamenlijk grondoppervlakte niet meer dan 2% van het bouwperceel mag bedragen.

### **8.4      Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden**

#### **8.4.1**

Het is verboden ten behoeve van de waarden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 8.4.2

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### 8.4.3

Een vergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een onevenredige afbreuk van de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

#### 8.4.4

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 8.4.1 advies in bij een landschapsdeskundige.

## **Artikel 9 Recreatie**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie en ondersteunende horeca;
- b. water;
- c. natuur(ontwikkeling);
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van bestaande percelen;
- e. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- f. ontsluitingsverhardingen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. openbare speelvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot" tevens voor een baggerspeciedepot;
- j. ter plaatse van de aanduiding "natuur" uitsluitend voor natuurontwikkeling/ open grasland;
- k. ter plaatse van de aanduiding "brug" in ieder geval voor een fietsbrug;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - scouting" tevens voor scouting.

### **9.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van onderhoud en beheer, geen woningen zijnde, met een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van dagrecreatie en ondersteunende horeca mag maximaal 750 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan gebouwen worden gebouwd;
- c. van gebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,50 m en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
  1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  2. 15 m voor overige andere bouwwerken.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het vergroten van de toegestane grondoppervlakte aan gebouwen met maximaal 200 m<sup>2</sup> mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de natuurontwikkelingsdoelstelling en/of de uitbreiding noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van de recreatieve functie.

## **Artikel 10 Tuin**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor bijgebouwen of overkappingen.

### **10.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. bij iedere woning aan de voorgevel een entree-, tochtportaal en/of erker mag worden gebouwd, waarbij:
  - 1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
  - 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens tenminste 1 m bedraagt;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen of overkappingen mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- c. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan:
  - 1. 1 m voor erfafscheiding;
  - 2. 3 m voor overige bouwwerken.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, ten behoeve van:

- a. het bouwen aan de zijgevel van een entree-, tochtportaal en/of erker, op voorwaarde, dat:
  - 1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 2 m<sup>2</sup>;
  - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
  - 3. de afstand van het gebouw tot de naar de openbare ruimte toegekeerde perceelsgrens ten minste 1 m zal bedragen;
  - 4. de naast een woning bestaande parkeergelegenheid op eigen erf behouden blijft.
- b. het toestaan van bijgebouwen buiten de aanduiding 'bijgebouwen', mits passend binnen de stedenbouwkundige opzet van het gevelbeeld van de Parelsnoer, met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, volgens bestaand profiel, dan wel een vastgesteld Tracébesluit;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen en water;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. civiele kunstwerken;
- i. bruggen;
- j. nutsvoorzieningen en gemalen;
- k. geluidsschermen en -wallen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een verzorgingsplaats, parkeren;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en ondergeschikte detailhandel;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'brug' in ieder geval voor een fietsbrug;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een onderdoorgang ten behoeve van (gemotoriseerd) verkeer.

### **11.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mogen gebouwen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,1 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' maximaal één aanduidingszuil worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 7 meter;
- d. voor de in lid 11.1 onder m bedoelde gronden de op te richten gebouwen maximaal 320 m<sup>2</sup> mogen bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 11.1 onder l en m bedoelde gronden geldt dat niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> van het grondoppervlak voor een tankstation gebruikt mag worden.

## **Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **12.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 12.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. duikers;
- e. groenvoorzieningen;
- f. steigers;
- g. bruggen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug', in ieder geval bestemd voor een brug.

### **13.2 Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.



## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groen en water;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mede bestemd voor horecabedrijven in de categorie 2 en 3;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mede bestemd voor kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' mede bestemd voor bijzondere woonvormen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mede bestemd voor een lasbedrijf.

### 14.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 14.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de waarde die in die aanduiding is opgenomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' geldt dat nieuwbouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak waarbij tevens geldt dat het bestaande oppervlak aan gebouwen niet mag toenemen;
- e. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan:
    - 75 m<sup>2</sup> voor vrijstaande- en hoekwoningen;
    - 40 m<sup>2</sup> voor tussenwoningen;
  2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m<sup>2</sup>;
  3. indien het voorgaande (e2) er toe zou leiden dat in het geheel geen erfbebouwing mag worden opgericht, mag desondanks een bijgebouw van 10 m<sup>2</sup> worden gebouwd;
  4. de bouw van praktijkruimten altijd aan de bestaande woning dient te geschieden;
  5. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
    - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en een bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;

- voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- f. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
1. 2,70 m voor pergola's;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. 3 m voor overige bouwwerken.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 14.1 onder f bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. maximaal 200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak aan lichte horeca;
- b. maximaal 200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak aan educatie en cultuur.

### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor:

- a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  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 6,50 m.
- b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
  2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

## Artikel 15 Wonen - Boerderij

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/ praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groen en water;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument" tevens voor het behoud, de versterking en / of herstel van de cultuurhistorische waarde van de op deze gronden aanwezige bouwwerken.

### 15.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 15.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- c. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m<sup>2</sup>;
  3. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte dient altijd aan de bestaande woning te geschieden;
  4. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
    - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
    - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- d. indien bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder c, dan geldt dat de bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd en herbouwd waarbij de bestaande maatvoering als maximum geldt;
- e. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
  1. 2,70 m voor pergola's;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. 3 m voor overige bouwwerken.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2:

- a. voor wat betreft de maatvoering van hoofdgebouwen (woningen): het verhogen en/of het verlagen van de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling met ten hoogste 15% op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de gebouwen.
- b. voor de oppervlakte van erfbebouwing tot 100 m<sup>2</sup>, tenzij de bestaande oppervlakte aan erfbebouwing reeds de 100 m<sup>2</sup> overschrijdt.

### 15.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 15.1 bedoelde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

het medegebruik van woningen en/of uitbouwen voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name in geval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw gerealiseerd wordt), waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- d. er mogen geen detailhandels- en horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. de bedrijfsuitoefening dient te geschieden door de degene die op het perceel woonachtig is.

### 15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen - Boerderij wijzigen ten behoeve van een functiewisseling ten dienste van de bestemmingen Natuur, Recreatie en Water waarbij, met behoud van de woonfunctie en met inachtneming van de hieronder gegeven voorwaarden, medewerking wordt verleend aan de verbouw van of het medegebruik van de voormalige (al dan niet aangebouwde) bedrijfsruimten ten behoeve van:

- praktijkruimten;
- landelijk bedrijf;
- ateliers of galleries;
- ambachtelijke bedrijven;
- recreatieve functies, zoals een horecavestiging, een recreatief bedrijf (kanoverhuur), maatschappelijk-recreatieve functie (natuureducatie, museum) of een andere bij het gebied passende dagrecreatieve ondersteunende functie.

Bij deze functiewisselingen dient te worden uitgegaan van het volgende:

- a. de bestaande bebouwing (geen monument zijnde) dient (gedeeltelijk) te worden gesaneerd;

- b. de bestaande woning dient te worden gehandhaafd;
- c. verbouwing van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing is slechts toegestaan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de oorspronkelijke bebouwing;
- d. bij de herbouw en/of eventuele vervangende nieuwbouw dient aansluiting te worden gezocht bij het karakter van de oorspronkelijk aanwezige bebouwing;
- e. bebouwing ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding monument" dient te worden gehandhaafd.

Aan deze functiewisseling zal slechts medewerking worden verleend, indien de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, waarbij met name dient te worden gelet op de mogelijk verkeersaantrekkende werking. Voor de benodigde parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien.

## Artikel 16 Wonen - Halfvrijstaand

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Halfvrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. twee-onder-een-kapwoningen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/ praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groen en water.

### 16.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 16.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- d. de afstand tussen twee blokken van woningen minimaal 6 m bedraagt;
- e. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m<sup>2</sup>;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt;
  4. deze worden gebouwd op minimaal 1 m achter de (verlengde) voorgevel;
  5. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de bestaande woning te geschieden;
  6. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
    - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
    - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- f. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
  1. 2,70 m voor pergola's;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. 3 m voor overige bouwwerken.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 16.2 voor:

- a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  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 6,50 m.
- b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
  2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

## Artikel 17 Wonen - Vrijstaand

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/ praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groen en water.

### 17.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 17.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak ten hoogste 1 woning mag worden gebouwd;
- c. de grondoppervlakte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- e. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
  3. deze worden gebouwd op minimaal 1 m achter de (verlengde) voorgevel;
  4. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m<sup>2</sup>;
  5. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de bestaande woning te geschieden;
  6. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
    - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
    - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- f. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
  1. 2,70 m voor pergola's;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. 3 m voor overige bouwwerken.



### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 17.2 voor:

- a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  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 6,50 m.
- b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
  2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

## **Artikel 18    Wonen - Vrijstaand Geschakeld**

### **18.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Vrijstaand Geschakeld aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geschakelde twee-onder-een-kapwoningen;
- b. tuinen en erven;
- c. beroeps-/ praktijkruimten;
- d. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- e. groen en water;

### **18.2    Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 18.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan aangegeven door de aanduiding;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- d. de afstand tussen twee blokken van woningen minimaal 6 m bedraagt;
- e. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
  1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m<sup>2</sup>;
  3. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de bestaande woning te geschieden;
  4. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
    - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
    - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
- f. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
  1. 2,70 m voor pergola's;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. 3 m voor overige bouwwerken.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.2 voor:

- a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  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 6,50 m.
- b. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
  2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
  3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

## **Artikel 19 Bedrijf - Uit te werken**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 3, zoals omschreven in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten die voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën tot en met milieucategorie 3);
- b. fitness en wellness.

### **19.2 Uitwerkingsregels**

Ten aanzien van de in lid 19.1 bedoelde gronden geldende de volgende uitwerkingsregels:

- a. bij de uitwerking van de bestemming nemen burgemeester en wethouders de eisen in acht zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, welke als separate bijlage bij de plantoelichting is gevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- c. de afstand tussen de gebouwen dient minimaal 20 m te bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte/ maximum bebouwingspercentage" mogen de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de waarden die in de aanduiding zijn opgenomen;
- e. de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
- f. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m;
- g. bij de uitwerking van de bestemming doen burgemeester en wethouders onderzoek naar de verkeersafwikkeling op de in- en uitritten van de Rhoonse Baan. Zonodig wordt daartoe de capaciteit van de huidige in- en uitrit verruimd. Uitwerking van de bestemming mag pas plaats vinden nadat overleg met de wegbeheerder heeft plaatsgevonden.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **19.3.1 Algemeen**

Ten aanzien van de in lid 19.1 bedoelde gronden geldt de volgende gebruiksregels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. inrichtingen, die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994, zijn niet toegestaan;
- e. detailhandel is niet toegestaan.

#### 19.3.2 Specifiek

Ten aanzien van de in lid 19.1 onder b bedoelde gronden gelden de volgende gebruiksregels de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 5000 m<sup>2</sup>.

#### 19.4 **Bouwverbod**

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

#### 19.5 **Afwijken**

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid 19.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, afgeweken worden van de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

#### 19.6 **Uitwerkingsprocedure**

Bij toepassing van het bepaalde in lid 19.4 en 19.5 geldt de procedures zoals bepaald in artikel 3.6 van de Wro.

## **Artikel 20    Kantoor - Uit te werken**

### **20.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- c. groen en water.

### **20.2    Uitwerkingsregels**

Ten aanzien van de in lid 20.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting (zie artikel 19.1);
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte/ maximum bebouwingspercentage" mag de bouwhoogte en bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan de waarden die in de aanduiding is opgenomen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **20.3    Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van de in lid 20.1 bedoelde gronden geldt dat de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoorgebouw maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **20.4    Bouwverbod**

het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden;

### **20.5    Afwijking**

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid 20.4 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, afgeweken worden van de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

## **Artikel 21 Leiding - Gas**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **21.2 Bouwregels**

#### 21.2.1 Primair

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 21.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 21.4.1 Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 21.1 volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. ophogen en egaliseren van grond.

#### 21.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding door de leidingbeheerder of na positief advies van de leidingbeheerder.

#### 21.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

#### 21.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.



## **Artikel 22    Leiding - Hoogspanning**

### **22.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsleiding met de daar bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **22.2    Bouwregels**

#### 22.2.1    Primair

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 22.2.2    Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **22.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

### **22.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 22.4.1    Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 22.1 volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van watergangen en -partijen;
- f. het leggen van kabels en leidingen.

#### 22.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

#### 22.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

#### 22.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 23    Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **23.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg het beheer en onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

### **23.2    Bouwregels**

#### 23.2.1    Primair

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 55 m.

#### 23.2.2    Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **23.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

### **23.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 23.4.1    Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 23.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van watergangen en -partijen;
- e. het leggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

#### 23.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

#### 23.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 23.4.1 wordt uitsluitend verleend, indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

#### 23.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 24 Leiding - Olie**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse (aard)olieleiding.

### **24.2 Bouwregels**

#### 24.2.1 Primair

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 24.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

### **24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 24.4.1 Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 24.1 volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

#### 24.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;

- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

#### 24.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 24.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

#### 24.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 25    Leiding - Water**

### **25.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

### **25.2    Bouwregels**

#### 25.2.1    Primair

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 25.2.2    Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **25.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

### **25.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 25.4.1    Verbod

Het is verboden ten behoeve van het leidingbelang ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 25.1 volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

#### 25.4.2    Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.4.1 niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud en beheer van de leiding;
- b. van geringe omvang zijn of gericht op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- c. niet van ingrijpende betekenis zijn.

#### 25.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 wordt uitsluitend verleend indien gebleken is dat door de werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

#### 25.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.



## Artikel 26 Waarde - Archeologie en Archeologie 1

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie en Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Primair

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

#### 26.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien voldaan wordt aan een van de volgende voorwaarden:

<i>Bestemming</i>	<i>maximale diepte</i>	<i>maximaal oppervlakte</i>
Archeologie	0 cm	0 m <sup>2</sup>
Archeologie 1	100 cm	200 m <sup>2</sup>

### 26.3 Afwijken van de bouwregels

#### 26.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2.2, ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde, dat archeologische waarden niet worden geschaad.

#### 26.3.2 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

#### 26.3.3 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen op archeologisch gebied deskundige.

## 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 26.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders graafwerkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die niet voldoen aan de volgende voorwaarden:

<i>Bestemming</i>	<i>maximale diepte</i>	<i>maximaal oppervlakte</i>
Archeologie	0 cm	0 m <sup>2</sup>
Archeologie 1	100 cm	200 m <sup>2</sup>

### 26.4.2 Uitzondering

een omgevingsvergunning geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en werkzaamheden welke in uitvoering waren ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

### 26.4.3 Toelaatbaarheid

een omgevingsvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### 26.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

### 26.4.5 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch (voor)onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 27 Waterstaat**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

### **27.2 Bouwregels**

#### **27.2.1 Primair**

Op de in lid 27.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 10 m.

#### **27.2.2 Secundair**

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **27.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 voor het bouwen ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishoudkundige belangen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

## **Artikel 28 Waterstaat - Waterkering**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterkering.

### **28.2 Bouwregels**

#### **28.2.1 Primair**

Op de in lid 28.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 10 m.

#### **28.2.2 Secundair**

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2.2 voor het bouwen ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen onder de voorwaarden dat:

- a. de waterkerende belangen dit toelaten;
- b. alvorens omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

### **HOOFDSTUK 3      Algemene regels**

#### **Artikel 29      Antidubbelregel**

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

## **Artikel 30 Algemene bouwregels**

### **30.1 Ondergronds bouwen**

#### 30.1.1 Algemeen

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

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

#### 30.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 30.1.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

### **30.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

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

### **30.3 Veiligheidszone-leiding**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-leiding' geldt dat:

- a. geen gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten mits aangetoond is dat het magneetveld ter plaatse lager is dan 0,4 microTesla of sprake is van gewichtige redenen;
- c. alvorens bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **30.4 Veiligheidszone-lpg**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

### **30.5 Veiligheidszone-olie**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

### **30.6 Veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeesters en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van beperkt kwetsbare en kwetsbare bestemmingen binnen een zone 2 meter uit de aanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen' mits:
  1. uit onderzoek is gebleken dat dit uit oogpunt van externe veiligheid acceptabel kan worden geacht;
  2. vooraf advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat;
  3. een verantwoording groepsrisico heeft plaatsgevonden.

### **30.7 Vrijwaringszone-buisleidingenstraat**

#### **30.7.1 Bouwregels**

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-buisleidingenstraat' geldt dat:

- a. geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

#### **30.7.2 Afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 30.7.1 onder b voor het bouwen van beperkt kwetsbare objecten indien een verantwoording van het groepsrisico is gegeven. Alvorens de omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.

### 30.7.3 Wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen in die zin dat de aanduiding 'Vrijwaringszone–buisleidingenstraat' wordt gewijzigd, indien de wijziging van de aanduiding op grond van de Structuurvisie Buisleidingen of het Besluit externe veiligheid buisleidingen noodzakelijk is. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.



## **30.8 Geluid**

### **30.8.1 Industrielawaai**

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

### **30.8.2 Verkeerslawaai**

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

## **Artikel 31 Algemene gebruiksregels**

### **31.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik**

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

### **31.2 Bijzonder gebruiksverbod**

#### **31.2.1 Opslag**

Onverminderd het bepaalde in lid 31.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

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

#### **31.2.2 Seksinrichting**

Onverminderd het bepaalde in lid 31.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsbepalingen.

### **31.3 Uitzonderingen gebruiksverbod**

#### **31.3.1 Beroepen aan huis**

Het bepaalde in lid 31.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;

#### **31.3.2 Uitzonderingen voor opslag**

Het bepaalde in lid 31.2.1 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;

- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

### **31.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **31.4.1 Bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

**Artikel 32 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

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

## **Artikel 33 Algemene wijzigingsregels**

### **33.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de 'Algemene afwijkingsregels' niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsvlakken, bouwgrenzen en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m mag worden verschoven én de vergroting van het vlak niet meer dan 10% bedraagt;
- c. het schrappen of wijzigen van de gegeven bestemming 'Waarde - Archeologie en Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven;
- d. het wijzigen van de bestemming 'Groen' in de bestemming 'Verkeer' indien dit noodzakelijk wordt geacht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de omgeving dan wel in de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' indien dit past in het gemeentelijk groenbeleid.

### **33.2 Wijzigingsgebieden**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' in de bestemming 'Recreatie', 'Verkeer', 'Maatschappelijk' en/of 'Natuur' met de functieaanduidingen 'congrescentrum', 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatie', 'horeca', 'specifieke vorm van detailhandel - streekgebonden detailhandel' en 'sport', ten behoeve van de realisatie van een recreatieve voorziening, mits:
  - a. het een (recreatieve) functie betreft ondersteunend aan het recreatiegebied het Buytenland van Rhoon, zoals: een recreatiebedrijf met landelijke uitstraling, streekgebonden detailhandel, manegefaciliteiten, paardenpension, dierenzorg, sportvoorzieningen, hotel/congrescentrum, maatschappelijke functies en een verbinding voor (auto)verkeer;
  - b. vooraf door gemeente in overleg met provincie een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld waarin eisen worden gesteld aan:

1. de op te richten bebouwing;
  2. de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies;
  3. de landschappelijke inpassing van de aan te leggen verbinding voor (auto)verkeer;
- c. vooraf een inrichtingsplan is voorgelegd waaruit blijkt dat:
1. een bijdrage wordt geleverd aan de recreatieve en landschappelijke doelstellingen voor de omliggende recreatiegebieden Koedoodzone en het Buytenland;
  2. voldaan wordt aan de eisen die het beeldkwaliteitplan stelt;
- d. het totale brutovloeroppervlak (bvo) van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 25% van het totale wijzigingsgebied;
- e. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan één bouwlaag
- f. ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing en/of duurzaam ruimtegebruik mag in afwijking van het bepaalde onder e in meerdere bouwlagen worden gebouwd, mits daardoor het brutovloeroppervlakte zoals genoemd onder d niet toeneemt;
- g. maximaal twee (bedrijfs)woningen zijn toegestaan;
- h. invulling wordt gegeven aan het bepaalde in lid 33.3.
2. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-2' in de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', mits:
- a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf' wordt geschrapt;
  - b. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd;
  - c. maximaal vijf woningen worden toegevoegd;
  - d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7m en 11m;
  - e. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 33.3.

### 33.3 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 33.2 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen (zie plantoelichting voor nadere beschrijving):

- a. luchtkwaliteit;
- b. wet Geluidhinder;
- c. voldoende parkeergelegenheid;
- d. mobiliteitstoets;
- e. bodemkwaliteit;
- f. watertoets;
- g. archeologie;
- h. externe veiligheid, inclusief QRA voor de afweging van het groepsrisico;
- i. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
- j. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 34 Overgangsrecht**

#### **34.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

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

#### **34.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 34.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### **34.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 34.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **34.4 Overgangsrecht gebruik**

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

#### **34.5 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 34.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **34.6 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 34.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **34.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 34.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

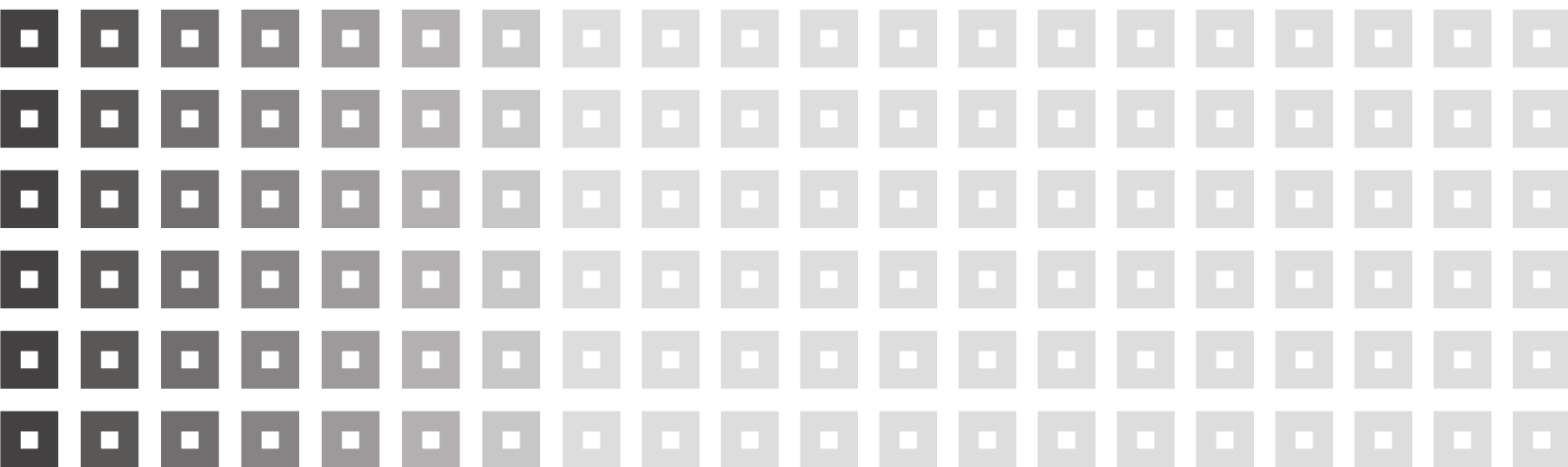


**Artikel 35 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Portland'.







## **BIJLAGE 1**

Staat van bedrijfsactiviteiten



## Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten

### Inleiding

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

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

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

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

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

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

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

### Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

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

*Kolom met richtafstanden voor geluid*

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

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

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

*Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar*

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

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

*Wijze van meten richtafstanden*

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



*Kolom met richtafstanden voor gevaar*

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

*Grootste afstand en milieucategorie*

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

*Kolom milieucategorie*

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

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

- Tevens zijn indices opgenomen voor verkeer, visueel, bodem en lucht, waarbij voor:
- index 1 sprake is van potentieel geen of geringe emissie of hinder;
  - index 2 sprake is van aanzienlijke emissie of hinder;
  - index 3 sprake is van potentieel ernstige emissie of hinder.

### *Index voor verkeersaantrekkende werking*

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

### *Visuele hinder*

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

### *Bodemverontreiniging*

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

### *Luchtverontreiniging*

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

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

### *Tabellen*

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

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

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

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

**Lijst van afkortingen:**

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

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L				
0111-0113	011-012-013	Akkerbouw-en-fruitteelt-(bedrijfsgebouwen)														
0112	011-012-013-016	Tuinbouw:														
0112	011-012-013	-bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L				
0112	011-012-013	-kassen-zonder-verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L				
0112	011-012-013	-kassen-met-gaasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L				
0112	0113	-championnatekwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B					
0112	0113	-championnatekwekerijen met mesofermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B					
0112	0163	-bloembollendoog- en preparatiebedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B					
0112	011	-wielkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1						
0121	0111-0142	Fokken-en-houden-van-rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1						
0122	0143-0145	Fokken-en-houden-van-overige graasdieren:														
0122	0143	-paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1						
0122	0146	-overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1						
0123	0146	Fokken-en-houden-van-varkens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1						
0124	0147	Fokken-en-houden-van-pluimvee:														
0124	0147	-legkippen	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1						
0124	0147	-opfokkippen-en-mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1						
0124	0147	-eenden-en-ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1						
0124	0147	-overig pluimvee	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1						
0125	0149	Fokken-en-houden-van-overige dieren:														
0125	0149	-nerfse-en-vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1						
0125	0149	-konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1						
0125	0149	-huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1						
0125	0149	-maden,-wormen-e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1						
0125	0149	-bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1						
0125	0149	-overige dieren	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1						
0130	0150	Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1						
014	016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:														
014	016	-algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1						
014	016	-algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1						
014	016	-plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1						
014	016	-plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1						
0142	0162	Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1						
02	02															





SBI-1993		SBI-2008		OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS										indices			
		nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
462		0		0	Vieverwerkingsbedrijven:	700	100	200 C	30	700									
462		1		1	-dregen	200	0	100 C	30	200			2 G						
462		2		2	-conserveren	300	0	50 C	0	300			2 G						
462		3		3	-reken	300	10	50 C	30	300 D			1 G						
462		4		4	-verwerken anderszins: p.o.>=1000 m²	100	10	50 C	30	100			2 G						
462		5		5	-verwerken anderszins: p.o.<=1000 m²	50	10	30	10	50			1 G						
462		6		6	-verwerken anderszins: p.o.<=300 m²								1 G						
4634		0		0	Aardappelproducten-fabrieken:														
4634		1		1	-vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300			2 G						
4634		2		2	-vervaardiging van snacks: met p.o.<=2.000 m²	50	10	50	50 R	50			1 G						
4632, 1533	1032, 1039	0		0	Groente- en fruitconservefabrieken:														
4632, 1533	1032, 1039	1		1	-jarn	50	10	100 C	10	100			1 G						
4632, 1533	1032, 1039	2		2	-groente algemeen	50	10	100 C	10	100			2 G						
4632, 1533	1032, 1039	3		3	-met koelsoorten	100	10	100 C	10	100			2 G						
4632, 1533	1032, 1039	4		4	-met drogerijen	300	10	200 C	30	300			2 G						
4632, 1533	1032, 1039	5		5	-met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300			2 G						
4641	104104	0		0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														
4641	104104	1		1	-p.e.<=250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200			3 G		B				
4641	104104	2		2	-p.e.>=250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300			3 G		B				
4642	104102	0		0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:														
4642	104102	1		1	-p.e.<=250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200			3 G		B				
4642	104102	2		2	-p.e.>=250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300			3 G		B				
4643	1042	0		0	Margarinefabrieken:														
4643	1042	1		1	-p.e.<=250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200			3 G						
4643	1042	2		2	-p.e.>=250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300			3 G		B				
4651	1051	0		0	Zuivelproducten-fabrieken:														
4651	1051	1		1	-gedroogde producten, p.e.>=1,5 t/t	200	100	500 C Z	50 R	500			3 G						
4651	1051	2		2	-geconcentreerde producten, verdamp. esp. >=20 t/t	200	30	500 C Z	50 R	500			3 G						
4651	1051	3		3	-melkproducten-fabrieken v.e.<=55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100			2 G						
4651	1051	4		4	-melkproducten-fabrieken v.e.>=55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300			3 G						
4651	1051	5		5	-overige zuivelproducten-fabrieken	50	50	300 C	50 R	300			3 G						
4652	1052	1		1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o.>=200 m²	50	0	100 C	50 R	100			2 G						
4652	1052	2		2	-consumptie-ijsfabrieken: p.o.<=200 m²	10	0	30	0	30			1 G						
4661	1061	0		0	Meeffabrieken:														
4661	1061	1		1	-p.e.>=500 t/t	200	100	300 C Z	100 R	300			2 G						
4661	1061	2		2	-p.e.<=500 t/t	100	50	200 C	50 R	200			2 G						
4661	1061	0		0	Grutterwarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D			2 G						
4662	1062	0		0	Zetmeelfabrieken:														
4662	1062	1		1	-p.e.<=10 t/t	200	50	200 C	30 R	200			1 G						

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
4662	4062	-p.e.->=10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3						
4674	4094	Veeveerfabrieken:														
4674	4094	-destruatiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3						
4674	4094	-beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3						
4674	4094	-drogerijen (gras-, pulp-, groenvoeder-, veevoeder) cap.<10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2						
4674	4094	-drogerijen (gras-, pulp-, groenvoeder-, veevoeder) cap.>=10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3						
4674	4094	-mengvoeder, p.e.<100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3						
4674	4094	-mengvoeder, p.e.>=100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3						
4672	4092	Vervaardiging van veer-voor-huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2						
4681	4074	Breedfabrieken-, brood- en-banetbakkerijen:														
4684	4074	-v.e.<7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1						
4684	4074	-v.e.>=7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2						
4684	4072	Banet-, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2						
4683	4084	Suikerfabrieken:														
4683	4084	-v.e.<2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B					
4683	4084	-v.e.>=2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B					
4684	40824	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:														
4684	40824	-Cacao- en chocoladefabrieken: p.e.>2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3						
4684	40824	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.e.<2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2						
4684	40824	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.e.<=200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1						
4684	40824	-cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.e.<=200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1						
4684	40824	Suikerwerkfabrieken met suikerbranden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2						
4684	40824	-Suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden: p.e.>200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2						
4684	40824	-suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden: p.e.<=200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1						
4685	4073	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2						
4686	4083	Koffiebrandertijen en theepakketijen:														
4686	4083	-koffiebrandertijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1						
4686	4083	-theepakketijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1						
4687	408404	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1						
4689	4089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2						
4689-1	4089	Bakkerijgrondstoffefabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2						
4689-2	4089	Soep- en soepatomafabrieken:														
4689-2	4089	-zonder poederdegen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2						
4689-2	4089	-met poederdegen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2						
4689-2	4089	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2						
4691	440404	Destilleerderijen en-likurstekerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2						
4692	440402	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:														
4692	440402	-p.e.<5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2						

SBI-1993		SBI-2008		OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS										indices			
		nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
4692	440102		2			300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B					
4693 t/m 4695	4402 t/m 4404				p.e. → 5.000 t/j Vervaardiging van wijn, eidel.e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1						
4596	4405				Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2						
4697	4406				Moutterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2						
4598	4407				Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2						
46	42		-																
46	42		-		VERWERKING VAN TABAK														
460	420				Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1						
17	13		-																
17	13		-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL														
171	131				Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1						
172	132		0		Weven van textiel:														
172	132		1		- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1						
472	432		2		- aantal weefgetouwen → 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2						
173	133				Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B					
174, 175	139				Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1						
4751	4393				Tapijt-, kokos- en vleermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L				
176, 177	139, 143				Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2						
18	14		-																
18	14		-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT														
181	141				Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1						
182	141				Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2						
183	142, 151				Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L				
19	19		-																
19	15		-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)														
494	451, 452				Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L				
192	151				Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2						
193	152				Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1						
20			-																
20	16		-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.														
2010.1	16101				Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2						
2010.2	16102		0		Houtconservatiebedrijven:														
2040.2	46402		4		- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L				
2010.2	16102		2		- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B					
202	1621				Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B					
203, 204, 205	162		0		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2						
203, 204, 205	162		1		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout; p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1						





SBI-1993		SBI-2008		OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS										indices			
		nummer				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
2413	2012	1	-niet vallend onder "poet-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L						
2413	2012	2	-vallend onder "poet-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L						
2414-1	20141	A0	Organ. chemische grondstofffabrieken:																
2414-1	20141	A1	-niet vallend onder "poet-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L						
2414-1	20141	A2	-vallend onder "poet-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L						
2414-1	20141	B0	Methanolfabrieken:																
2414-1	20141	B1	-p.e. <= 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B							
2414-1	20141	B2	-p.e. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B							
2414-2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken. (niet synth.):																
2414-2	20149	1	-p.e. <= 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L						
2414-2	20149	2	-p.e. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L						
2415	2015		Kunststofstoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L						
2416	2016		Kunstharsenfabrieken o.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L						
242	202	0	Landbouwchemieffabrieken:																
242	202	1	-fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L						
242	202	2	-formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B							
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L						
244	2410	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:																
2441	2410	1	-p.e. <= 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L						
2441	2410	2	-p.e. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L						
2442	2420	0	Farmaceutische productenfabrieken:																
2442	2420	1	-formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L						
2442	2420	2	-verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1	B							
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B							
2462	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2	B							
2464	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B							
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:																
2462	2052	1	-zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L						
2462	2052	2	-met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B							
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L						
2466	205903	A	Chemische katoenbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B							
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L						
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L						
25	22	-																	
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF																
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B							
2512	221102	0	Leopvlakvernieuingsbedrijven:																
2512	221102	1	-vloeropp. <= 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1	B							
2512	221102	2	-vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B							



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

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices								
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT									
		nummer																			
2753-2754	2453-2454	0 Non-ferro-metaalgieterijen/ smeltketen:																			
2753-2754	2453-2454	1 p.e.<4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 C	2	B										
2753-2754	2453-2454	2 p.e.>=4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 C	3	B										
28	25	-																			
28	25-31	- VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)																			
284	251-331	0 Constructiewerkplaatsen																			
284	251-331	1 -gevelten-gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
284	251-331	1a -gevelten-gebouw, p.e.<200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 C	1											
284	251-331	2 -in open lucht, p.e.<2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 C	2	B										
284	251-331	3 -in open lucht, p.e.>=2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 C	3	B										
2824	2520-3314	0 Tank- en reserveitbouwbedrijven:																			
2824	2520-3314	1 p.e.<2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 C	2	B										
2824	2520-3314	2 p.e.>=2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 C	3	B										
2822-2830	2521-2530-3314	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels																			
284	255-331	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	30	30	200	30	200	4.1	2 C	2	B										
284	255-331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
284	255-331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.e.<200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 C	2	B										
2864	2561-3314	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:																			
2864	2561-3314	1 -algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	40 -etalen	30	200	200	30	200	4.1	2 C	2	B										
2864	2561-3314	41 -metaalhardes	30	50	100	50	100	3.2	1 C	2	B										
2864	2561-3314	42 -laksputten en -moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	2 -scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	3 -thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	4 -thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	5 -mechanische oppervlaktebehandeling (slippen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	6 -anodiseren, elektroten	50	10	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	7 -chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
2864	2561-3314	8 -emalleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 C	1	B										
2864	2561-3314	9 -galvaniseren (vernikkelen, verzinken, verkoperen e.d.)	30	30	100	50	100	3.2	2 C	2	B										
2852	2562-3314	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 C	2	B										
2852	2562-3314	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.e.<200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 C	2	B										
287	250-331	A0 Grofmederijen, anker- en kettingfabrieken:																			
287	250-331	A1 p.e.<2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 C	2	B										
287	250-331	A2 p.e.>=2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 C	3	B										
287	250-331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 C	2	B										
287	250-331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g., in pandig, p.e.<200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 C	2	B										
29	27, 28, 33	-																			





SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT						
		nummer																
354	301, 3315	3	-metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
354	301, 3315	4	-metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500 C Z	50	500	50	500	5.1	2 G	3	B		
354	3334		Scheepsloperijen	100	200	700	100 R	700	100 R	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B		
352	302, 317	0	Wegenbouw en spoorwegwerkplaatsen:															
352	302, 317	1	-algemeen	50	30	100	30	100	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
352	302, 317	2	-met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300 Z	30 R	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en reparatiebedrijven:															
353	303, 3316	1	-zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
353	303, 3316	2	-met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000 Z	100 R	1000	100 R	1000	5.3	2 G	2	B		
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	100	30 R	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B		
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	30	100 D	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.															
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	30	100 D	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
361	9524	2	Meubelstofleverijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	0	10	0	10	1	1 P	1			
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	10	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	30	50	30	50	3.1	2 G	2			
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	30	50	30	50	3.1	2 G	2			
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	0	30	0	30	2	1 P	1			
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	30	50 D	30	50 D	3.1	2 G	2			
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING															
371	383201		Metaal- en auteschredders	30	100	500 Z	30	500 Z	30	500	30	500	5.1	2 G	3	B		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -materijen:															
372	383202	A1	-v.e. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	10	300	10	300	4.2	2 G	2			
372	383202	A2	-v.e. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	10	700	10	700	5.2	3 G	3			
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	50 R	300	50 R	300	4.2	2 G	2			
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300 C	50	300	50	300	4.2	3 G	2	B		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER															
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 60 MWe)															
40	35	A1	-ketelgestoekt (incl. meesteek biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700 C Z	200	700	700 C Z	200	5.2	2 G	3	B	L	
40	35	A2	-oliegestoekt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500 C Z	100	500	500 C Z	100	5.1	2 G	3	B	L	
40	35	A3	-gasgestoekt (incl. bijsteek biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, th	100	100	500 C Z	100 R	500 C Z	100 R	500	500 C Z	100 R	5.1	1 G	3			
40	35	A4	-kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	500 C	1500	1500 D	1500	1500 D	6	1 P	3			
40	35	A5	-warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500 C Z	100 R	500	500 C Z	100 R	5.1	1 G	2			
40	35	B0	bio-energieinstallaties-electrisch-vermogen < 60-MWe:															

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT						
		nummer																
40	35	E4	-overgieting-, verbranding- en vergassing van mest-, slib-, GFT- en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	30 R	100	3.2	2 G	1					L
40	35	E2	-vergist-, verbranding- en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	30 R	100	3.2	2 G	1					L
40	35	G0	Elektriciteitsdistributiebedrijven-, met transformatorvermogen:															
40	35	G1	<= 10 MVA	0	0	30 C	10	30	10	30	2	1 P	1					B
40	35	G2	10-100 MVA	0	0	50 C	30	50	30	50	3.1	1 P	1					B
40	35	G3	100-200 MVA	0	0	100 C	50	100	50	100	3.2	1 P	2					B
40	35	G4	200-1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	50	300	4.2	1 P	2					B
40	35	G5	>= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	50	500	5.1	1 P	2					B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:															
40	35	D1	-gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	100	300	4.2	1 P	1					
40	35	D2	-gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	200 R	500	5.1	1 P	2					
40	35	D3	-gas-, reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	10	10	1	1 P	1					
40	35	D4	-gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	10	30	2	1 P	1					
40	35	D5	-gasontvang- en verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	50 R	50	3.1	1 P	1					
40	35	E0	Warmevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:															
40	35	E1	-stadeverwarming	30	10	100 C	50	100	50	100	3.2	1 P	2					
40	35	E2	-blekverwarming	10	0	30 C	10	30	10	30	2	1 P	1					
40	35	F0	windmolens:															
40	35	F1	-wiel diameter 20 m	0	0	100 C	30	100	30	100	3.2	1 P	2					
40	35	F2	-wiel diameter 30 m	0	0	200 C	50	200	50	200	4.1	1 P	2					
40	35	F3	-wiel diameter 50 m	0	0	300 C	50	300	50	300	4.2	1 P	3					
41	36	-																
44	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER															
44	36	A0	Waterwinning/ bereiding- bedrijven:															
44	36	A1	-met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2					L
44	36	A2	-bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	30	50	3.1	1 G	2					
44	36	E0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:															
44	36	B1	<= 1 MW	0	0	30 C	10	30	10	30	2	1 P	1					
44	36	B2	1-15 MW	0	0	100 C	10	100	10	100	3.2	1 P	1					
44	36	B3	>= 15 MW	0	0	300 C	10	300	10	300	4.2	1 P	2					
45	41, 42, 43	-																
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID															
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	10	100	3.2	2 G	2					B
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1					B
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1					B
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	10	30	2	1 G	1					B
50	45, 47	-																
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS															





SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
		nummer															
6151-2	46712	1	-vloeistoffen, o.e. <= 100.000 m³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L				
6151-2	46712	2	-vloeistoffen, o.e. >= 100.000 m³	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L				
6151-2	46712	3	-tot vloeistof veredichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2						
6151-3	46713	0	GrtH minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B					
6152-1	46721	0	GrtH in metaalresten:														
6152-1	46724	4	-opslag opp. <= 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B					
6152-1	46724	2	-opslag opp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B					
6152-2/3	46722, 46723		GrtH in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2						
6153	4673	0	GrtH in hout en bouwmaterialen:														
6153	4673	1	-algemeen: b.o. >= 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2						
6153	4673	2	-algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1						
6153-4	46735	4	zand en grind:														
6153-4	46735	5	-algemeen: b.o. >= 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2						
6153-4	46735	6	-algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1						
6154	4674	0	GrtH in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:														
6154	4674	1	-algemeen: b.o. >= 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2						
6154	4674	2	-algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1						
6155-1	46754		GrtH in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B					
6155-2	46752		GrtH in kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1						
6156	4676		GrtH in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2						
6157	4677	0	Autosloperijen: b.o. >= 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B					
6157	4677	1	-autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B					
6157-2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. >= 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B					
6157-2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B					
618	466	0	GrtH in machines en apparaten:														
618	466	1	-machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2						
618	466	2	-overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1						
619	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubelen, emballage, vakbenodigdheden o.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1						
52	47	-															
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T. B.V. PARTICULIEREN														
62	47	A	Detailhandel voor zever n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1						
621/2,524	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1						
649																	
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1						
5224	4724		Detailhandel brood en bakkerij met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1						
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1						
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1						
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1						
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1						

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices		
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1	P	1				
55	55	-													
66	66	LOGIES, MAALTJEDEN EN DRANKENVERSTREKKING													
6541-5542	5540	Hotels en pensions met keuken, conferentie-orden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	1	2	P	1			
552	553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecetra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2	P	1				
553	564	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsatons met eigen ijsbereiding, viskraam e.d.	10	0	10 C	10	10	1	1	2	P	1			
554	563	Cafés, bars	0	0	10 C	10	10	1	1	2	P	1			
554	563	Discotheken, muziekafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2	P	1				
5551	5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1	P	1				
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1	G	1				
60	49	-													
60	49	- VERVOER OVER LAND													
604	491, 492	Spoorwegen:													
604	491, 492	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3	P	2				
604	491, 492	- rangeoerterreinen, overslagstations (zonder rangeoerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3	G	2				
6024-1	493	Bus, tram- en metrostations en remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2	P	2				
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2	P	1				
6023	493	touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2	G	1				
6024	494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3	G	1				
6024	494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2	G	1				
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1	P	1				
61, 62	50, 51	-													
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2	P	1				
63	52	-													
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6341-1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6341-1	52241	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3	G	3				
6341-1	52241	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3	G	3				
6341-1	52241	- ortsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3	G	3				
6341-1	52241	- granen of meelsoorten, v.g. >= 500 t/t	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3	G	3				
6341-1	52241	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3	G	3				
6341-1	52241	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2	G	3				
6341-1	52241	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1	G	2				
6341-2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:													
6341-2	52242	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2	G	2				
6341-2	52242	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1	G	2				

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
		nummer	2	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B					
6314-2	52242	-stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B					
6314-2	52242	-ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. <= 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B					
6314-2	52242	-ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700	50	700	5.2	3 G	3	B					
6314-2	52242	-granen of meelsoorten, v.g. <= 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2						
6314-2	52242	-granen of meelsoorten, v.g. >= 500 t/u	100	500	300	100 R	500	5.1	3 G	3						
6314-2	52242	-steenkoel, opslagopp. <= 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B					
6314-2	52242	-steenkoel, opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	500	100	500	5.1	3 G	3	B					
6314-2	52242	-olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B					
6312	52102-52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2						
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur-opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1						
6321	5221	1 Autoparkerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L					
6321	5221	2 Stelling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1						
6322-6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1						
6323	5223	A Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B					
6323	5223	B Helikopterlandplekken	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2						
633	704	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1						
634	5229	Expeditie-, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1						
64	64	-														
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE														
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1						
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1						
642	61	B0 Zendinginstallaties:														
642	61	B1 - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2						
642	61	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2						
642	61	B3 - GSM en UMTS-stuuzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2						
65, 66, 67	64, 65, 66	-														
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN														
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1						
70	41, 68	-														
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED														
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1						
71	77	-														
74	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN														
741	7741	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1						
742	7742, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1						
743	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B					
744	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2						
72	62	-														



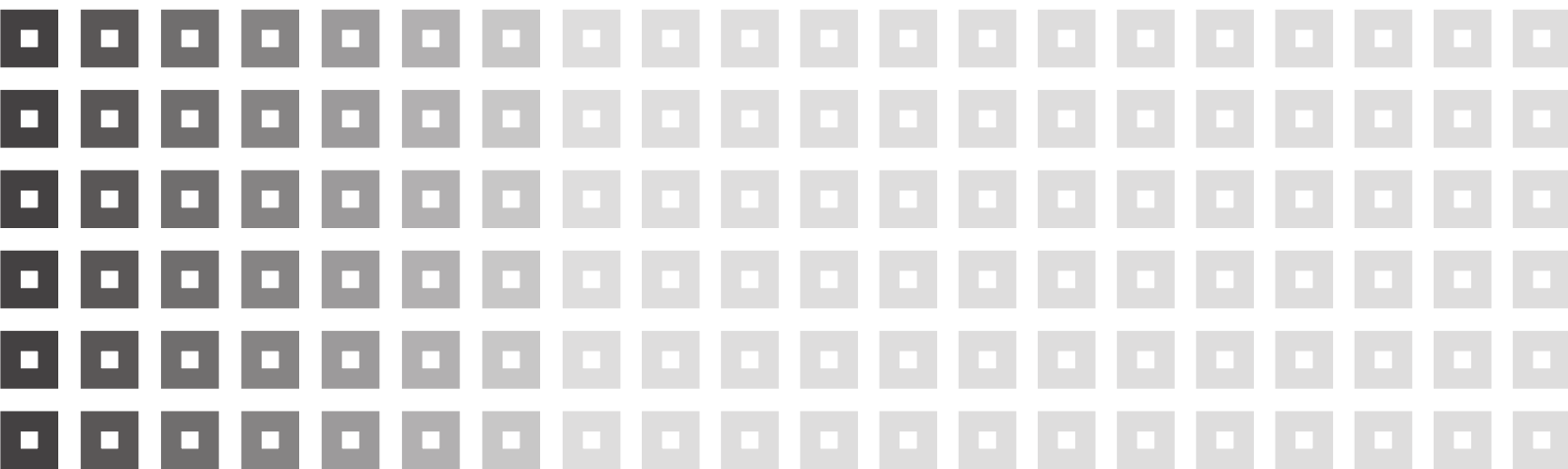
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices							
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT								
		nummer																		
9002-1	384	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven-e.d.	50	30	50	10	50	10	50	10	30	3.1	2 G	1					
9002-1	384	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	30 R	50	30 R	50	3.1	2 G	1					
9002-1	384	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	30	300	30	300	4.2	3 G	3					
9002-2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:																	
9002-2	382	A1	- mestverwerking/korrelafabrieken	500	10	100 C	10	100 C	10	500	10	500	5.1	3 G	3					
9002-2	382	A2	- kabelbrandenrijen	100	50	30	10	200 C	1500	100	30	100	3.2	1 G	1					
9002-2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	200 C	1500	0	10	1500	6	1 G	1					
9002-2	382	A4	- pathogenen afvalverbranding (veet-ziektenhuizen)	50	10	30	10	30	10	50	10	50	3.1	1 G	2					
9002-2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	10	30 R	100 D	30	100 D	3.2	1 G	2					
9002-2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch-vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 C Z	50	300 D	300 D	300 D	4.2	3 G	3					
9002-2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30	30 R	30	30	30	2	1 G	1					
9002-2	382	B	Vuilterphiatasten	300	200	300	10	300	10	300	10	300	4.2	3 G	3					
9002-2	382	C0	Composteerbedrijven:																	
9002-2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jf	300	100	50	10	50	10	300	10	300	4.2	2 G	2					
9002-2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jf	700	300	100	30	100	30	700	30	700	5.2	2 G	2					
9002-2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jf	100	100	100	10	100	10	100	10	100	3.2	2 G	2					
9002-2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jf	200	200	100	30	100	30	200	30	200	4.1	3 G	2					
9002-2	382	C5	- GFT-in-gesloten-gebouw	200	50	100	100 R	100	100 R	200	100 R	200	4.1	3 G	1					
91	94	-																		
94	94	-	DIVERSE ORGANISATIES																	
941-1	941-042		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	0	10	0	10	1	1 F	1					
9434	9494		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	0	30	0	30	2	2 F	1					
9433-1	94994	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 C	0	30 D	0	30 D	2	2 F	1					
9433-1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	0	50	0	50	3.1	1 F	1					
92	59	-																		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE																	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30 C	10	30	10	30	2	2 G	1					
9243	5944		Bioscoop	0	0	30 C	0	30 C	0	30	0	30	2	3 F	1					
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30 C	0	30	0	30	2	3 F	1					
9233	9234		Recreatiecentra- vaste kerms e.d.	30	10	300	10	300	10	300 D	10	300 D	4.2	3 F	3					
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	0	30	0	30	2	2 F	1					
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30 C	0	30	0	30	2	2 F	1					
9254-0252	9404-0402		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	0	10	0	10	1	2 F	1					
9253-1	94044		Dierentuinen	100	10	50 C	0	50 C	0	100	0	100	3.2	3 F	1					
9253-1	94044		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30 C	0	30	0	30	2	1 F	1					
926	934	0	Zwembaden:																	
926	934	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50 C	10	50	10	50	3.1	3 F	1					
926	934	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	10	200	10	200	4.1	3 F	1					
926	934	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50 C	0	50	0	50	3.1	2 F	1					





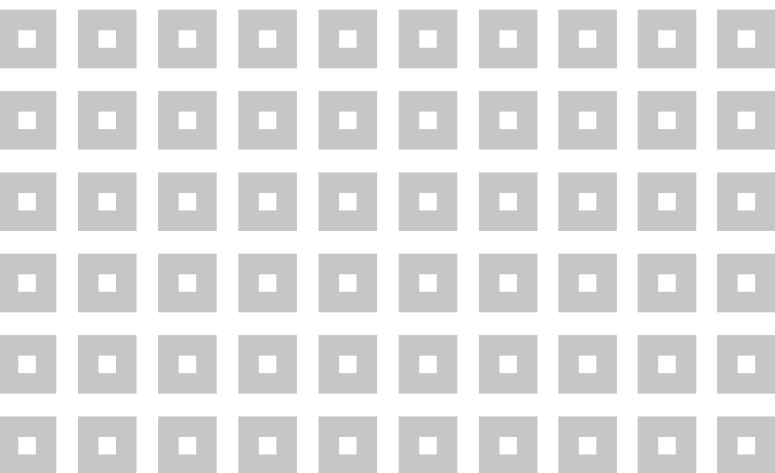
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										indices						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT							
		nummer																	
9303	9603	1 - uitvaartcentra	0	0	10	0	10	0	10	1	2 P	1							
9303	96031	2 - begraafplaatsen	0	0	10	0	10	0	10	1	2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





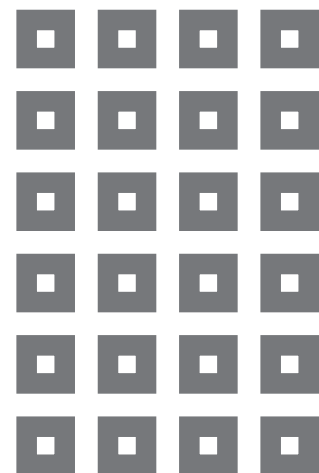






## KuiperCompagnons

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



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69