
Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 april 2011 13:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: werkersdijk 30-36

verslagje van uw bezoek op 11 april 2011
op het gemeentehuis , Hofhoek 5 te Rhoon:

In het kader van het ter inzage gelegde bestemmingsplan "Groene Kruisweg-Metrobaan" wenst u (mondelinge zienswijze) voor het perceel Werkersdijk 30-36 het bedrijf Sta-Rho Aanhangwagens bv , de volgende aanpassing:

1. Het ingediende -w- woonvlak (geel) te verkleinen tot de "werkplaats/garage", deze wordt namelijk bedrijfsmatig gebruikt als werkplaats om de bedrijfsaanhangwagens te onderhouden.

2. de {op} opslagfunctieaanduiding aanpassen als volgt:
- de buiten opslagfunctieaanduiding ook vergroten/ook neerleggen over de "buitenbak" heen, want daar worden ook bedrijfsaanhangwagens opgeslagen;
- beschrijving van de functie aanduiding "opslag" van toepassing verklaren voor: de opslag van bedrijfsaanhangwagens en paardentrailers.

3. artikel 9, -S-sport aanpassen in die zin dat de volgende toevoeging in de beschrijving wordt gedaan:

a. verkoop en verhuur van bedrijfsaanhangwagens en paardentrailers

verder in artikel 9 . lid h. b. detailhandel ten dienste van ruitersportartikelen

+ - + - + - + - + - + - + - + - + -

Het beoogde doel van het in procedure zijnde bestemmingsplan "Groene Kruisweg-Metrobaan" voor uw perceel is: om de huidige bestemmingen en activiteiten van een actueel juridisch kader te voorzien.

Verdere procedure:

De gewenste aanpassingen worden ter besluitvorming voorgelegd aan college en raad van Albrandswaard.

Hierover zal met u nog nadere communicatie plaatsvinden

ons verzoek

Kunt u mij alstublieft :

1 een mail zenden dat u dit verslagje ter accoord hebt ontvangen;

en

2. kunt u alstublieft uw precieze naamgeving en adres geven (per mail) , zodat wij u evt. ook per briefpost kunnen benaderen.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op,

Met vriendelijk groet
team bestuur

[REDACTED]

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

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

B11-052.577

Behandelaar:

Telefoonnummer:

Faxnummer:

S. Koevoets

0165-542916

0165-562384

VERZONDEN 11 APR. 2011

Datum:

11 april 2011

Bijlage(n):

Bestemmingsplan

Onderwerp: **reactie zienswijze structuurvisie**

Geachte heer, mevrouw,

Buisleidingenstraat Nederland heeft kennis genomen van het Ontwerpbestemmingsplan 'Groene Kruisweg-Metrobaan'. Als beheersorganisatie is Buisleidingenstraat Nederland verantwoordelijk voor de aanleg, de inrichting, het beheer en onderhoud van leidingen en de infrastructuur van de buisleidingenstraat. Zoals bij u bekend, loopt een deel van het tracé door het gebied van de Gemeente Albrandswaard. De buisleidingenstraat is gelegen aan de noordoostelijke zijde van het plangebied.

Wij hebben geconstateerd dat de buisleidingenstraat in uw ontwerp bestemmingsplan 'Groene Kruisweg-Metrobaan' correct is genoemd. Tevens zijn de afmetingen van de veiligheidszone en de toetsingszone juist beschreven. Toch menen wij een zienswijze in te moeten dienen betreffende de aanduiding van de buisleidingenstraat en de breedte van de zones op de bestemmingsplankaart.

Algemeen

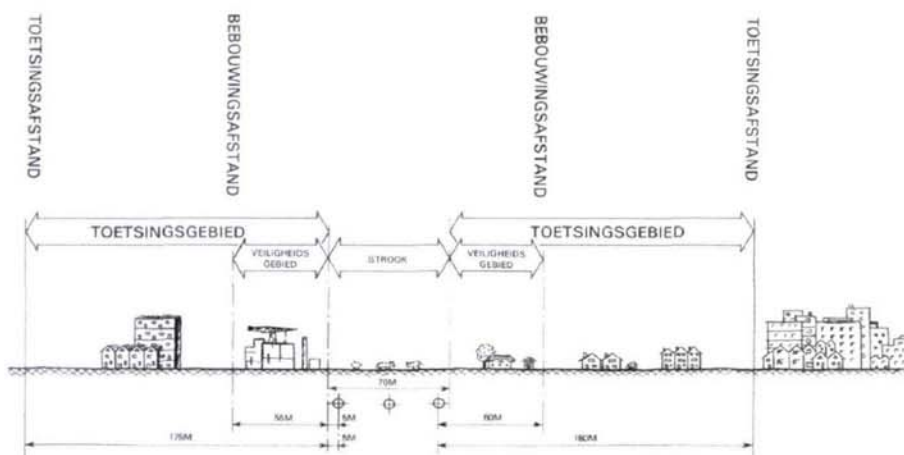
De buisleidingenstraat is een dynamische straat, er worden regelmatig leidingen bijgelegd en er kunnen veranderingen in de straat plaatsvinden. Het is voor de Buisleidingenstraat van belang dat er flexibiliteit voor de straat behouden blijft. De breedte van de straat is vastgelegd om deze flexibiliteit te behouden.



Specifieke aspecten met betrekking tot de breedte van de straat

De buisleidingenstraat heeft een breedte van 70 meter en, zoals ook beschreven in uw ontwerp bestemmingsplan, een veiligheidsgebied van 55 meter en een toetsingsgebied van 175 meter.

In onderstaande afbeelding is de veiligheidszone en toetsingszone voor de buisleidingenstraat gevisualiseerd.



Ter versterking van de eenduidigheid dient u de breedte van de strook, de veiligheidszone en het toetsingsgebied ook in de bestemmingsplantekening terug te laten komen.

Momenteel is naar onze mening de verkeerde breedte op tekening weergegeven. Wij hebben het bestemmingsplan met daarop de huidige afmetingen bijgevoegd als bijlage. Daaronder staat weergegeven wat de juiste afmeting dient te zijn. Tevens zijn de juiste zoneringen in beeld meegezonden.

Wij verzoeken u in het ontwerp bestemmingsplan 'Groene Kruisweg-Metrobaan' de juiste afmetingen en zoneringen te hanteren.

Tevens verzoeken wij u op te nemen dat bij ontwikkelingen in de toetsingszone (en veiligheidszone) Buisleidingenstraat Nederland om advies wordt gevraagd.

Informatie

Wij verzoeken u kennis te nemen van de hiervoor genoemde opmerkingen. Wij zien het niet juist weergegeven van de breedte van de buisleidingenstraat en de veiligheidszones als ongewenst en zouden graag zien dat u dat aanpast in uw ontwerp.

Graag ontvangen wij van deze brief een ontvangstbevestiging, alsmede een schriftelijke toelichting op de afwikkeling van deze reactie en op de verdere procedure (-planning).



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor meer informatie of een nadere toelichting verzoeken wij u contact op te nemen.

Hoogachtend,

Ing. W.C.C.M. Koevoets
Hoofd Beheer en Vastgoed

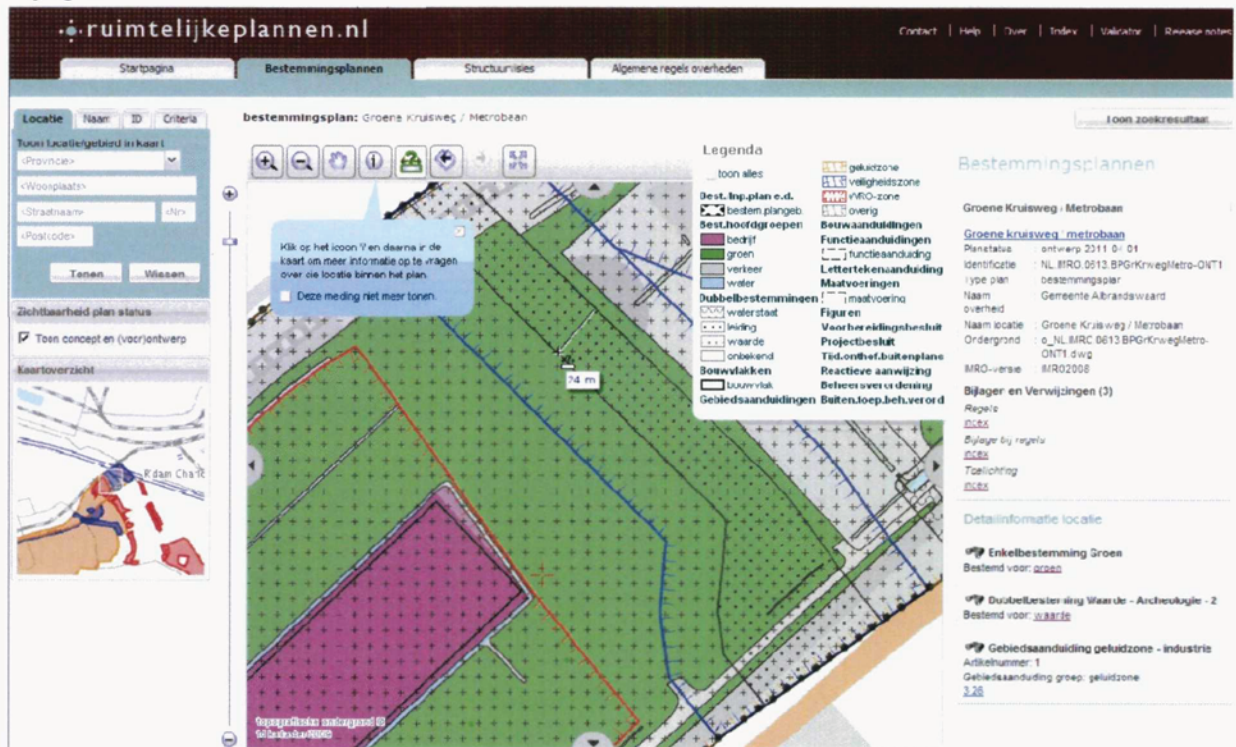
Bijlage: bestemmingsplan met afmetingen



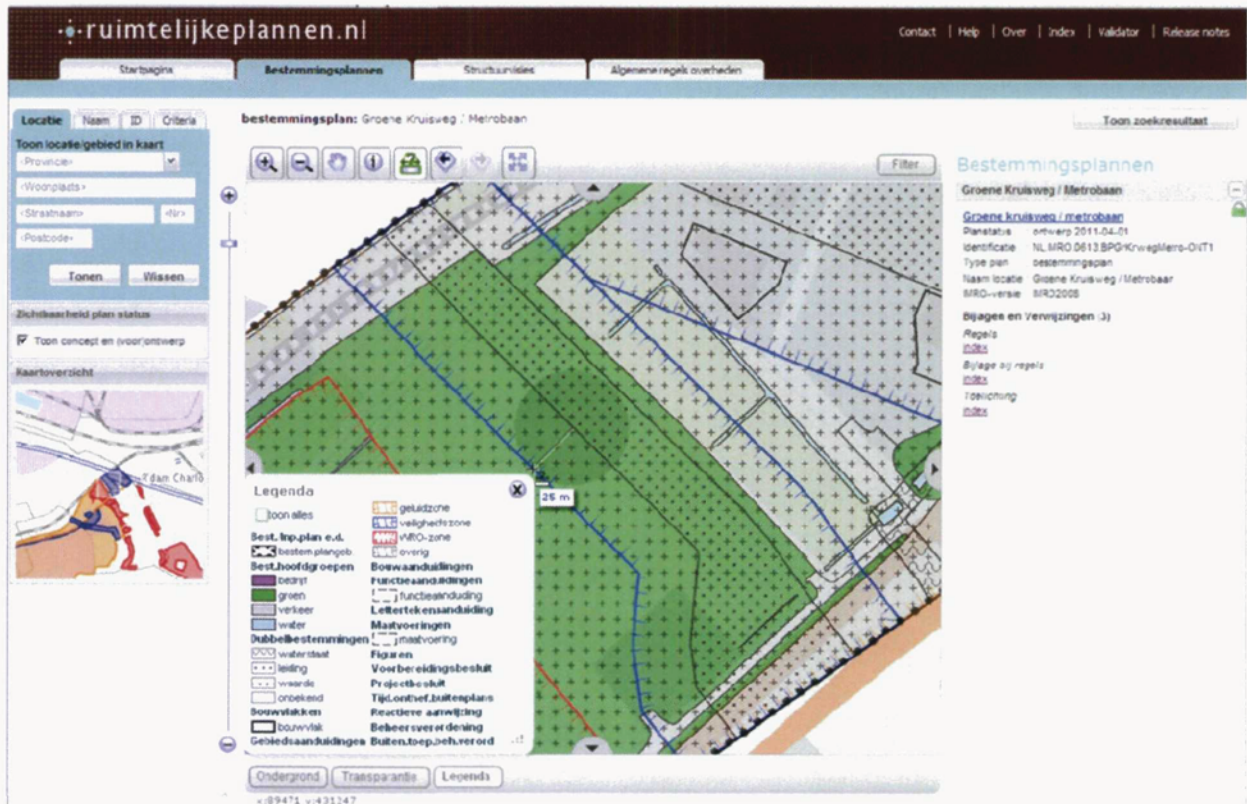
Deze afbeeldingen geven de exacte zoneringen weer. Rood is de bestemming buisleidingenstraat plus 10 m. Groen veiligheidszone (55 m). Geel is toetsingsgebied (175 m).



Bijlagen:



De huidige breedte van de buisleidingenstraat is 24 meter. Dit dient aangepast te worden in 70 meter.



De huidige breedte van de veiligheidszone is 25 meter. Dit dient aangepast te worden in 55 meter.

ruimtelijkeplannen.nl Contact | Help | Over | Index | Validator | Release notes

Startpagina Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden

Locatie Naam ID Criteria

Toon locatiegebied in kaart

<Province>

<Woonplaats>

<Straatnaam> <tr>

<Postcode>

Tonen Wissen ...

Zichtbaarheid plan status

Toon concept en (voor)ontwerp

Kaartoverzicht

Bestemmingsplan: Groene Kruisweg / Metrobaan Toon zoekresultaat

Legenda

- toon alles
- Best. inp. plan e.d.
 - bestem. plangeb.
 - Best. hoofdgroepen
 - bedrijf
 - groen
 - verkeer
 - water
 - Dubbelbestemmingen
 - waterstaat
 - leiding
 - waarde
 - onbekend
 - Bouwvlakken
 - bouwwijk
 - Gebiedsaanduidingen
 - geluidzone
 - veiligheidszone
 - MRO-zone
 - overig
 - Bouwaanduidingen
 - functieaanduidingen
 - functieschransing
 - Lettertekensanduiding
 - Maatvoeringen
 - maatvoering
 - Figuren
 - Voorbereidingsbesluit
 - Projectbesluit
 - Tijd.onthef.buitenplans
 - Reactieve aanwijzing
 - Beheersverordening
 - Buiten.toesp.beh.verord

Ondergrond Transparantie Legenda

x:89551 y:431142

60 m

63 m

Bestemmingsplannen

Groene Kruisweg / Metrobaan

Groene kruisweg / metrobaan

Planstatus ontwerp 2011-04-01

Identificatie NL.MRO.0613.BPG/Kruisweg/metro-ONT1

Type plan bestemmingsplan

Naam locatie Groene Kruisweg / Metrobaan

MRO-versie MRO2008

Bijlagen en Verwijzingen (3)

Regels

0285

Bijlage bij regels

0285

Toelichting

0285

De huidige breedte van de buisleidingenstraat is 63 meter. Dit dient aangepast te worden in 70 meter.



Deze afbeeldingen geven de exacte zoneringen weer. Rood is de bestemming buisleidingenstraat plus 10 m. Groen veiligheidszone (55 m). Geel is toetsingsgebied (175 m).





Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Risico- en Crisisbeheersing

Postadres

Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Bezoekadres

Wilhelminakade 947
Rotterdam

Telefoon 010-4468 900

Telefax 010-4468 699

E-Mail r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl

Ons kenmerk 11uit03604/R&C/JT/RL/DdG

Betreft Ontwerp bestemmingsplan Groene Kruisweg /
Metrobaan. Veiligheidsadvies: 3810/006B

Datum 14 april 2011

Behandeld door R. Looijmans

Gemeente Albrandswaard

College van burgemeester en wethouders

T.a.v. mw. C. de Klerk-Verbeek

Postbus 1000

3160 GA RHOON

Geacht college,

Op 31 maart 2011 heeft mevrouw C. de Klerk-Verbeek het ontwerp bestemmingsplan Groene Kruisweg / Metrobaan vrijgegeven en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen. Op 2 februari 2011 heeft Risico- en Crisisbeheersing (R&C) van de VRR een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan Groene Kruisweg/ Metrobaan (kenmerk 11uit00063/SRC/JT/RL/DdG). De VRR kan zich vinden in de wijze waarop haar vooroverlegreactie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Desondanks wil ik van de mogelijkheid gebruik maken om enige kanttekeningen te plaatsen bij de twee LPG tankstations en een tweetal hogedruk aardgastransportleidingen binnen het plangebied.

LPG tankstation Shell Rhoon.

Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt uitgegaan van implementatie van de LPG-convenantmaatregelen. Naleving van het convenant is tot op heden niet wettelijk afdwingbaar waardoor het niet als een verantwoordingsgrond beschouwd kan worden, tenzij de maatregelen uit het convenant middels privaatrechtelijke afspraken met de exploitant van het LPG tankstation worden vastgelegd.

LPG tankstation Shell Rhoon en LPG tankstation Rijnpoort B.V.

Bij het opstellen van de verantwoording voor beide LPG-tankstations is uitgegaan van een verkeerde aanname; bij het berekenen van de oppervlakte van de cirkel, waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden, is uitgegaan van een oppervlakte van 1,8 hectare. Berekening van de oppervlakte van een cirkel met een straal van 150 meter (waarbij de oppervlakte van de PR 10^{-6} contour is uitgesloten), leidt echter tot een oppervlakte van 6,56 hectare in plaats van 1,8 hectare.

Hogedruk aardgastransportleiding W504-1 en W504-18

Tenslotte wil ik u wijzen op een onvolkomenheid in het ontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 8.6.2.2.1 wordt gesteld dat buisleiding W504-1 een werkdruk van 12 bar heeft (maximaal 13,2 bar). Verder naar het oosten (ter hoogte van de Rivierweg) verandert deze buisleiding van naam (W504-18) en neemt de druk, volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, toe tot 40 bar. Navraag bij de N.V. Nederlandse Gasunie leert dat dit laatste niet correct is; ook na de naamsverandering blijft de werkdruk van de leiding 12 bar (en 13,2 bar maximaal). De W504-18 is daarmee voor de VRR niet langer relevant voor de externe veiligheid.



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer R. Looijmans, medewerker R&C van de VRR. Zijn telefoonnummer is (010) 4468 640, e-mail: r.looijmans@veiligheidsregio-rr.nl.

Hoogachtend,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

Mw. drs. A.C. Trijselaar mpa,
Directeur Risico- en Crisisbeheersing.

Kopie:

- Dhr. D. Mol, Hoofd afdeling Bouwen en Wonen, gemeente Albrandswaard
- Mevr. C. de Klerk-Verbeek, Afdeling Bestuur, gemeente Albrandswaard
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, DCMR
- Dhr. W. Kooijman, Bureauhoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- Mevr. D. van der Vet, Hoofd brandveiligheid a.i., Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid

Gemeente Albrandswaard
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Hofhoek 5
3176 PD POORTUGAAL



Papendrecht, 27 april 2011

Onze referentie: DvdV/mvp/VDV211280
Projectnummer: V240

Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Groene Kruisweg, Albrandswaard
Locatie: Terrein Binder Groenprojecten BV / (Beheer- en beleggingsmij. Erica BV)
Bezwaren, wensen en vragen aangaande voorgenomen wijzigingen.

Geachte heren/dames,

Als gebouweigenaar van gebouw Poortugate, adres Hofhoek 5 te Poortugaal, u wel bekend, willen wij onze visie indienen op het concept bestemmingsplan.

Wij zijn ten tijde van de bouw van Poortugate ervan uit gegaan dat dit pand een plek kreeg in een integrale kantoorontwikkeling op ook de rest van het 'Binder terrein' wij achten het wenselijk dat er een reële kans is dat er op het Binder terrein dusdanige mogelijkheden worden geschept dat deze ontwikkelingen ook daadwerkelijk van de grond kunnen komen en hebben daarom een aantal bezwaren met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijzigingen aangaande het naastliggende perceel (Hofhoek 3, Poortugaal).

In het bijlage- document 'wizj. 28.2' staat wat wij straks wel/niet kunnen mogen binnen het nieuwe bestemmingsplan (artikel 28.2 onder c: Wro wijzigingsgebied 3).

- 1) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt gesproken over 'het gebouw'.
Om een haalbare fasering te bewerkstelligen zouden wij dit graag gewijzigd zien in 'de gebouwen'.
- 2) Onder punt 28.2.c sub 2 wordt tevens gesproken over een maximaal BVO van '4.000 m2'.
In verband met mogelijke ontwikkelingen zouden wij dit graag gewijzigd zien in een maximaal BVO van '12.000 m2'. Om een ontwikkeling mogelijk te maken op deze plek zal er een grondprijs betaald moeten worden aan de huidige eigenaar waarvan de vierkante meter prijs ongeveer overeenkomt met de mogelijk te realiseren BVO kantoren. Anders zal er door marktwerking nooit op deze plek invulling gegeven worden aan een bij de locatie passende ontwikkeling. (De gehele kavel is groot 1 ha 34 a 87; ca 13.487 m2)
- 3) Een 'regionale afstemming'.
Wij nemen aan dat hiermee niet bedoeld wordt dat aan een andere locatie in de buurt van het metrostation voorrang wordt verleend.
- 4) Onder punt 28.2.c sub 4 wordt gesproken over de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 m bedraagt. Wij gaan ervan uit dat dit gemeten wordt vanaf de kerktoren.

NEXT Real Estate BV

Bezoekadres Veerweg 165 3351 HC Papendrecht Postadres Postbus 16 3350 AA Papendrecht
Telefoon +31 786421300 Telefax +31 786421550 E-mail post@nextrealestate.nl Internet www.nextrealestate.nl
K.v.K. nummer 24343935 BTW nummer NL811740274B01 NEXT Real Estate B.V. is een onderdeel van de Van der Vorm bedrijven



- 5) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van '12 meter'. Om een marktconforme verdiepingshoogte te kunnen realiseren zal er een verdiepingshoogte van vier maal 3,60 meter wenselijk zijn; 14,40 verdiepingshoogte met een uitzondering voor installatie en liftopbouw zou beter passen bij deze plek.
- 6) Onder punt 28.2.c sub 5 wordt tevens gesproken over een opbouw 'trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen'. Om kwaliteit in de mogelijke ontwikkelingen te houden zouden wij dit graag gewijzigd zien in trapsgewijs van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen. Met ruimte voor opbouw voor liftuitloop en installatieruimte; 'platte pannenkoeken' van 1 laag doen geen recht aan deze plek.

Met vriendelijk groet,
Next Real Estate

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Daan van der Vorm