

Nota Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Groene Kruisweg / Metrobaan" heeft vanaf 1 april 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen die daar uit voort zijn gekomen zijn op volgorde van binnenkomst samengevat en beantwoord in deze Nota Zienswijzen.

1. StaRho, 11 april 2011
2. Buisleidingenstraat Nederland, 11 april 2011
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, 14 april 2011
4. NXT Real Estate, 27 april 2011
5. Binder Groenprojecten, 28 april 2011
6. Appellant 6 ([redacted]), 4 mei 2011
7. Appellant 7 ([redacted]), 4 mei 2011
8. Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting, 3 mei 2011
9. Appellant 9 ([redacted]), 5 mei 2011
10. Appellant 10 ([redacted]), 9 mei 2011
11. Mariput Vastgoed B.V., 9 mei 2011
12. N.V. Nederlandse Gasunie, 12 mei 2011

Samenvatting en beantwoording

1. StaRho

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Volgens de appellant blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat de bestemde woonbestemming voor het perceel Werkersdijk 30 - 36 niet klopt. Deze bestemming zou verkleind moeten worden tot aan de werkplaats/garage. Deze wordt namelijk bedrijfsmatig gebruikt als werkplaats om de bedrijfsaanhangwagens te onderhouden.	Ten tijde van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden en is uitgegaan van hoofdzakelijk manege-activiteiten. Uit de zienswijzen en een nadere inventarisatie ter plaats blijkt dat in de praktijk veel meer sprake is van een bedrijfsfunctie (opslag paardentailers + bedrijfsaanhangwagens) met daarnaast groothandelsactiviteiten (verkoop en verhuur van bedrijfsaanhangwagens) en detailhandel (verkoop van ruiterartikelen alsmede paardentailers aan particulieren?).	De zienswijze wordt geground verklaard en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planverbeelding en planregels. Op deze planverbeelding is de bestemming 'Sport' verdwenen en de bestemming 'Bedrijf – opslag' daarvoor in de plaats gekomen. Ook is de woonbestemming verkleind tot aan de werkplaats/garage.

		<p>Uit ruimtelijk oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het handhaven van deze bestaande situatie. Het sterk verouderende bestemmingsplan met een agrarische bestemmingsplan biedt geen andere inzichten. De bestemming 'Sport' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is niet dekkend voor de bestaande situatie. Een specifieke bedrijfsbestemming ligt voor de hand. In dat kader wordt voorgesteld een algemene bestemming 'Bedrijf – opslag' toe te kennen met daaraan gekoppeld de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend ten behoeve van de verkoop van ruiterartikelen.</p> <p>Daarnaast detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toestaan: geschat op 20% t.b.v. verkoop en verhuur van aanhangers en paardentailers aan particulieren.</p> <p>De opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan blijven gehandhaafd, met name om concentratie van bebouwing te stimuleren en opslag terug te dringen.</p>	
2.	<p>In verband met het opslaan van bedrijfsaanhangwagens zou de functieaanduiding 'opslag' verruimd moeten worden zodat deze ook ter plaatse van de buitenbak komt te liggen. Nu is dit niet het geval, terwijl hier wel opslag van bedrijfsaanhangwagens plaatsvindt.</p>	<p>Uit inventarisatiegegevens bleek dat de opslag plaatsvond tot aan de buitenbak. Hier is in de huidige en toekomstige situatie echter geen sprake meer van. Omdat de opslag ook plaats vindt ter plaatse van de buitenbak is het plan hier op aangepast.</p>	<p>De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels en -beelding. In de planregels is de bestemming 'Bedrijf - opslag' opgenomen in plaats van de functieaanduiding "opslag". Ook is de paardenbak bestemd als "Bedrijf - opslag". Binnen deze bestemming is ook een manege mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen zijn tevens doorgevoerd op de planverbeelding</p>
3.	<p>Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving van de functieaanduiding 'opslag' aan te vullen zodat ook het opslaan van bedrijfsaanhangwagens mogelijk wordt gemaakt.</p>	<p>In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Bedrijf – opslag" zijn naast de opslag van paardentailers ook bedrijfsaanhangwagens mogelijk gemaakt. Deze bestemmings is tevens bestemd voor manege.</p>	<p>Zie hiervoor.</p>
4.	<p>Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving van</p>		<p>Zie hiervoor.</p>

	de bestemming 'Sport' een lid toevoegen waarin het volgende mogelijk wordt gemaakt: verkoop en verhuur van bedrijfsaanhangwagens en ruitersportartikelen.	aanduiding 'detailhandel' komen te liggen ten behoeve van de verkoop van ruitersportartikelen.	
5.	Artikel 9 lid h moet worden verduidelijkt en worden toegespitst op ruitersportartikelen. Detailhandel ten dienste van ruitersportartikelen.	Detailhandel wordt als nevengeïschikte activiteit toegestaan. Deze activiteit mag maximaal 20% van de hoofdactiviteit bedragen behoeve van de verkoop en verhuur van aanhangers en paardentrailers aan particulieren.	Zie hiervoor.

2. Buisleidingenstraat Nederland

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	De buisleidingstraat heeft een breedte van 70 meter en een veiligheidsgebied van 55 meter en een toetsingsgebied van 175 meter. Deze afstanden zijn op juiste wijze vermeld in de toelichting maar niet goed vertaald op de planverbeelding. Verzicht wordt de planverbeelding aan te passen.	De afstand zoals vermeld op de planverbeelding is inderdaad niet juist weergegeven. De planverbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planverbeelding.
2.	Buisleidingenstraat Nederland wil in de planregels verwerkt dat bij ontwikkelingen in de toetsings- en/of veiligheidszones Buisleidingenstraat Nederland om advies wordt gevraagd.	Ter bescherming van de belangen van de Buisleidingenstraat bestaat er geen bezwaar op de regels op de gevraagde wijze aan te passen.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	<i>LPG tankstation Rhoon:</i> Bij de verantwoording van het groepsrisico is uitgegaan van implementatie van de LPG-convenantmaatregel. Dit is tot op heden niet wettelijk afdwingbaar waardoor het niet als verantwoordingsgrond beschouwd kan worden, tenzij de maatregelen uit het convenant middels privaatrechtelijke afspraken met de exploitant van het LPG tankstation worden	De toelichting zal op dit onderdeel worden geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoud van de planregels en de planverbeelding.	De zienswijze wordt gegrond geacht maar leidt niet tot aanpassingen in de planregels en/of planverbeelding. De plantoelichting zal worden geactualiseerd.

	vastgelegd.		
2.	<p><i>LPG tankstation Shell Rhoon en LPG tankstation Rijnpoort B.V.:</i></p> <p>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 is uitgegaan van een oppervlakte van 1,8 hectare. Berekening van een cirkel met een straal van 150 meter (waarbij de oppervlakte van de PR 10⁶ contour is uitgesloten), leidt echter tot een oppervlakte van 6,56 hectare in plaats van 1,8 hectare.</p>	<p>Bij het herberekenen van de oppervlakte van de cirkel blijkt het oppervlakte met een straal van 150 meter een oppervlakte van ongeveer 7,07 hectare te beslaan. Als daar de PR 10⁶ contour van 40 meter vanaf wordt gehaald, leidt dit tot een oppervlakte van 6,56 hectare. Voor het tankstation Rijnpoort met een PR 10⁶ contour van 110 meter geldt een oppervlakte van 3,27 hectare. Dit heeft consequenties voor de berekende populaties, die hiermee naar beneden worden bijgesteld. De toelichting wordt hier op aangepast.</p>	<p>De zienswijze wordt gegrond geacht maar leidt niet tot aanpassingen in de planregels en/of planverbeelding. De plantoelichting zal worden aangevuld.</p>
3.	<p><i>Hogedruk aardgastransportleiding W504-1 en W504-18:</i> 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, toe tot 40 bar. Navraag van 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 W514-18 is daarmee voor de VRR niet langer relevant voor de externe veiligheid.</p>	<p>Bij het opstellen van het plan heeft de gemeente zich gebaseerd op verouderde gegevens. De toelichting zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.</p>	<p>De zienswijze wordt gegrond geacht maar leidt niet tot aanpassingen in de planregels en/of planverbeelding. De plantoelichting zal worden aangevuld.</p>

4. NXT Real Estate

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Onder punt 29.2.c sub 2 wordt gesproken over 'het de gebouwen'. Om de haalbare fasering te bewerkstelligen zou dit gewijzigd moeten worden in 'de gebouwen'.	Betreft redactionele fout, het woordje 'het' zal geschrapt worden zodat duidelijk is dat meerdere gebouwen mogelijk zijn.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels.
2.	Onder punt 29.2c sub 2 wordt gesproken over een maximaal BVO van 4.000 m ² . In verband met mogelijk-	Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen binnen het plan slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden gerealiseerd.	De zienswijze wordt grotendeels ongegrond geacht. Het gedeelte dat gerond wordt geacht heeft betrek-

	<p>ke ontwikkelingen en een vierkante meter prijs die overeenkomt met het gewenst aantal vierkante meters wil appelllant dit gewijzigd zien in maximaal 12.000 m². Anders zal door marktwerking nooit invulling aan deze plek gegeven worden.</p>	<p>lijkheden worden geboden aan de bouw van nieuwe kantoren. In het plangebied wordt voorrang gegeven aan herstructurering van bestaande gebieden. In dat kader wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan herontwikkeling van het plandeel Kruisdijk-West, in het bestemmingsplan aangeduid als wijzigingsgebied 5. Binnen dit wijzigingsgebied 5 wordt ruimte geboden aan maximaal 9.500 m² b.v.o. aan kantoren. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat kantoren alleen mogelijk zijn als die passen in de toekomstige regionale kantorenstrategie. Indien conform de zienswijze medewerking zou worden verleend aan uitbreiding van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen wijzigingsgebied 3 (terrein Binder) zou dit de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het wijzigingsgebied 5 nadelig kunnen beïnvloeden. Dit wordt door de gemeente ruimtelijk geen wenselijke ontwikkeling geacht.</p> <p>Dit zou alleen anders zijn indien blijkt dat – na herontwikkeling - de beschikbare kantoorcapaciteit binnen wijzigingsgebied 5 niet volledig benut wordt. De resterende oppervlakte aan kantoorruimte zou in dat geval benut kunnen worden binnen wijzigingsgebied 3.</p> <p>In het plan zal daartoe een nieuwe wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarbij geldt ook nadrukkelijk de randvoorwaarde dat de ontwikkeling moet passen in de nog te herziene regionale kantorenstrategie. Bovendien dient te worden voldaan aan de overige randvoorwaarden zoals omschreven in de wijzigingsbepaling van artikel 29.2c.</p>	<p>king op het toevoegen van een nieuwe wijzigingsbevoegdheid.</p>
3.	Appellant neemt aan dat met 'regionale afstemming'	De eis van regionale afstemming is overgenomen uit	De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.

	niet wordt bedoeld dat aan een ander locatie in de buurt voorrang wordt verleend.	provinciaal beleid, zie ook de overlegreactie van de provincie op dit onderdeel. Regionale afstemming wil zeggen dat het aanbod aan kantoren dat in dit plangebied mogelijk wordt gemaakt afgestemd dient te worden op het aanbod aan kantoren in de gehele regio Rotterdam. De stadsregio is momenteel een nieuwe kantorenstrategie aan het opstellen. De bouw van kantoren is pas mogelijk als afstemming met deze visie heeft plaats gevonden.	
4.	Onder punt 29.2.c sub c wordt gesproken over de te hanteren afstand van 125 meter van gebouwen tot de kerk. Appellant gaat er vanuit dat vanaf de kerktoren gemeten wordt.	In de regels genoemd de kerk. Dat betreft het gehele gebouw en niet alleen de toren. De afstand van 125 tot het gebouw van de kerk wordt stedenbouwkundig en landschappelijk noodzakelijk geacht om de ruimtelijke kwaliteit van de kerk en omgeving te kunnen behouden.	De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.
5.	Onder punt 29.2.c sub 5 wordt gesproken over een bouwhoogte van 12 meter. Volgens appellant is een marktconforme verdiepingshoogte 3,60 meter. Wanneer vier verdiepingen hoog gebouwd wordt komt dit op een totaal van 14,40 meter. De appellant wil deze bouwhoogte terugzien met hierop een uitzondering voor installatie en liftopbouw.	De bouwhoogte van 12 meter wordt voldoende geacht om ter plaatse een oppervlakte van 4.000 m2 te kunnen realiseren. Eventueel kan op basis van artikel 27 lid c nog een 10% afwijking worden toegepast indien dat voor een goede uitvoering van het bouwplan noodzakelijk wordt geacht. Een hogere bouwhoogte wordt gelet op het dorps karakter van Poortugaal niet wenselijk geacht, mede in relatie tot de kerk. Onvoldoende geschikte bouwdelen zoals een liftopbouw tellen niet mee in het bepalen van de bouwhoogte, zie artikel 2 van de planregels.	De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.
6.	Onder punt 29.2.c sub 5 wordt gesproken over een opbouw die trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen gaat. Appellant ziet dit, om kwaliteit in de mogelijke ontwikkeling te houden, graag gewijzigd in een trapsgewijze opbouw van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen. Dit met ruimte voor opbouw voor de liftuitloop	De verplichting op trapsgewijs van 1 naar 4 bouwlagen te bouwen kan beperkend werken op de uitvoering van een bouwplan. De regeling zal enigszins verruimd zodat dat ook een bouwplan van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen kan worden gebouwd. Daarbij zal wel recht gedaan moeten worden aan de doel van	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels.

	en installatieruimte.	de bepaling: ten opzichte van de kerk moet sprake zijn van een geleidelijke toenemende bouwhoogte. De huidige bepaling van artikel 29 lid c onder 1 geeft voldoende mogelijkheden aan de gemeente om dit te toetsen.	
--	-----------------------	--	--

5. Binder Groenprojecten

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Onder punt 29.2.c sub 2 wordt gesproken over 'het de gebouwen' in verband met mogelijke fasering van ontwikkeling zou dit gewijzigd moeten worden in 'de gebouwen'	Betreft redactionele fout, het woordje 'het' zal geschrapt worden zodat duidelijk is dat meerdere gebouwen mogelijk zijn.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels.
2.	Onder punt 29.2.c sub 2 wordt gesproken over een maximaal BVO van 4000 m ² , in verband met mogelijke ontwikkelingen zou de appellant dit gewijzigd zien in een maximaal BVO van 10.000 m ²	Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen binnen het plan slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden aan de bouw van nieuwe kantoren. In het plangebied wordt voorrang gegeven aan herstructurering van bestaande gebieden. In dat kader wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan herontwikkeling van het plandeel Kruisdijk-West, in het bestemmingsplan aangeduid als wijzigingsgebied 5. Binnen dit wijzigingsgebied 5 wordt ruimte geboden aan maximaal 9.500 m ² b.v.o. aan kantoren. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat kantoren alleen mogelijk zijn als die passen in de toekomstige regionale kantorenstrategie. Indien conform de zienswijze medewerking zou worden verleend aan uitbreiding van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen wijzigingsgebied 3 (terrein Binder) zou dit de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het wijzigingsgebied 5 nadelig kunnen beïnvloeden. Dit wordt door de gemeente ruimtelijk geen wenselijke ontwikkeling geacht.	De zienswijze wordt grotendeels ongegrond geacht. Het gedeelte dat gerond wordt geacht heeft betrekking op het toevoegen van een nieuwe wijzigingsbevoegdheid.

		<p>Dit zou alleen anders zijn indien blijkt dat – na herontwikkeling - de beschikbare kantoorcapaciteit binnen wijzigingsgebied 5 niet volledig benut wordt. De resterende oppervlakte aan kantoorruimte zou in dat geval benut kunnen worden binnen wijzigingsgebied 3.</p> <p>In het plan zal daartoe een nieuwe wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarbij geldt ook nadrukkelijk de randvoorwaarde dat de ontwikkeling moet passen in de nog te herziene regionale kantorenstrategie. Bovendien dient te worden voldaan aan de overige randvoorwaarden zoals omschreven in de wijzigingsbepaling van artikel 29.2c.</p>	
3.	<p>Onder punt 29.2.c sub 3 wordt gesproken over een 'regionale afstemming' appellant vraagt af wat er wordt bedoeld met de term regionaal en vraagt wie er af stemt. Tevens de vraag of er criteria zijn wie er als eerste mag ontwikkelen.</p>	<p>De eis van regionale afstemming is overgenomen uit provinciaal beleid, zie ook de overlegreactie van de provincie op dit onderdeel. Regionale afstemming wil zeggen dat het aanbod aan kantoren dat in dit plangebied mogelijk wordt gemaakt afgestemd dient te worden op het aanbod aan kantoren in de gehele regio Rotterdam. De stadsregio is momenteel een nieuwe kantorenstrategie aan het opstellen. De bouw van kantoren is pas mogelijk als afstemming met deze visie heeft plaats gevonden.</p>	De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.
4.	<p>Onder punt 29.2.c sub 4 wordt gesteld dat de afstand van gebouwen tot de kerk tenminste 125 meter draagt; appellant ziet dit graag wijzigen in tenminste 100 meter. Het kavel kan anders te beperkt benut worden op een bedrijfseconomische ontwikkeling te kunnen realiseren.</p>	<p>De afstand van 125 tot het gebouw van de kerk wordt stedenbouwkundig en landschappelijk noodzakelijk geacht om de ruimtelijke kwaliteit van de kerk en omgeving te kunnen behouden.</p>	De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.
	<p>Onder punt 29.2.c sub 5 wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van '12 meter'. In verband met mogelijke ontwikkelingen ziet de appellant dit graag</p>		De zienswijzen wordt niet gegrond geacht.

	gewijzigd in '16 meter'.	lid c nog een 10% afwijking worden toegepast indien dat voor een goede uitvoering van het bouwplan noodzakelijk wordt geacht. Een hogere bouwhoogte wordt gelet op het dorps karakter van Poortugaal niet wenselijk geacht, mede in relatie tot de kerk.	
	Onder punt 29.2.c sub 5 wordt gesproken over een opbouw 'trapsgewijs van 1 bouwlaag naar 4 bouwlagen'. In verband met mogelijke ontwikkelingen zou de appelland dit graag gewijzigd zien in 'trapsgewijs van 2 bouwlagen naar 5 bouwlagen'.	De verplichting op trapsgewijs van 1 naar 4 bouwlagen te bouwen kan beperkend werken op de uitvoering van een bouwplan. De regeling zal enigszins verruimd zodat dat ook een bouwplan van 2 bouwlagen naar 4 bouwlagen kan worden gebouwd. Daarbij zal wel recht gedaan moeten worden aan de doel van de bepaling: ten opzichte van de kerk moet sprake zijn van een geleidelijke toenemende bouwhoogte. De huidige bepaling van artikel 29 lid c onder 1 geeft voldoende mogelijkheden aan de gemeente om dit te toetsen. Een bouwhoogte van 5 bouwlagen wordt te masaal geacht.	De zienswijze wordt deels gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planregels. Het onderdeel dat niet gegrond wordt geacht betreft de gewenste bouwhoogte van 5 bouwlagen.

6. Appellant 6 - [REDACTED]

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Op pagina 159 wordt vermeld dat bij Intratuin sprake is van 1.000 aanwezig. Appellant stelt dat er echter geen melding wordt gemaakt van de Plantenhal en bloemisterij Rosmalen naast de Intratuin. Appellant vraagt of er, gezien de concentratie van personen in dit gebied en de veiligheidsrisico's die hier aan de orde zijn, kan worden gegarandeerd dat de infrastructuur van de Stationsstraat en Keidijk (Rhoon-Noord) toereikend is om ontvluchting mogelijk te maken bij calamiteiten. Hiermee geeft het bestemmingsplan volgens de appelland geen volledige weergave van de	De toelichting van het plan zal op dit onderdeel worden geactualiseerd waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat ook de aanwezigheid van de Plantenhal en van Rosmalen zijn meegerekend. Voor de ontvluchtingsmogelijkheden geeft dit geen onaanvaardbare beperkingen. De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld met een nadere motivering.	De zienswijzen worden niet gegrond worden geacht, wel zal een nadere motivering in de plantoelichting worden opgenomen.

	situatie nu en in de toekomst op de kruisingen van Riverweg – Achterdijk en Rivierdijk – Stationsstraat en de gevolgen hiervan op de Kleidijk.	
--	--	--

7. Appellant 7 - [REDACTED]

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	De appellant meent sinds het vestigen van bedrijven op het industrieterrein 'Ambachtstraat' overlast in de vorm van geluidshinder, stank van uitlaatgassen en ernstige trillingshinder te ondervinden, met als gevolg hiervan schade aan de woningen. De appellant vindt dat de gemeente een middels dit bestemmingsplan een blijvende oplossing moet bieden op redelijk korte termijn, aan de bewoners die veel overlast ondervinden.	Het betreft hier een bestaande situatie. Niet gebleken is dat deze situatie op dit moment leidt tot overlast of ernstige hinder. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om hier tot sanering of wegbestemmen over te gaan. In het kader van de milieuwetgeving worden de belangen van appellant in voldoende mate beschermd en zijn er mogelijkheden om omliggende bedrijven te verplichten te voldoen aan wettelijke milieuvoorschriften die moeten waarborgen dat geen ernstige hinder optreedt. Daarnaast is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat voldaan moeten worden aan de systematiek van bedrijven en milieuzonering. Op basis van de opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten wordt gewaarborgd dat geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogen plaats vinden die te veel hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.

8. Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Appellant meldt namens de eigenaar van de Binderlocatie, alsmede namens de eigenaar van het gemeentehuis dat het voor deze partijen niet mogelijk is om het gebied bedrijfseconomisch verantwoord te herontwikkelen tot een hoogwaardige kantorenlocatie. Binder zal haar activiteiten als hoveniersbedrijf, hier ter plaatse dan ook moeten blijven uitoefenen. De	Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen binnen het plan slechts beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden aan de bouw van nieuwe kantoren. In het plangebied wordt voorrang gegeven aan herstructurering van bestaande gebieden. In dat kader wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan herontwikkeling van het plandeel Kruisdijk-West, in	De zienswijze wordt grotendeels ongegrond geacht. Het gedeelte dat gerond wordt geacht heeft betrekking op het toevoegen van een nieuwe wijzigingsbevoegdheid.

<p>eigenaar van het gemeentehuis zal de ontwikkeling om van het gemeentehuis een vrijstaand kantoorgebouw te maken moeten laten varen. Appellant constateert dat aan een andere locatie, binnen hetzelfde gebied een hogere bebouwingsdichtheid is toegekend en wenst een toelichting waarom er voor de locatie Binder/ gemeentehuis een lagere bebouwingsdichtheid is aangehouden.</p>	<p>het bestemmingsplan aangeduid als wijzigingsgebied 5. Binnen dit wijzigingsgebied 5 wordt ruimte geboden aan maximaal 9.500 m² b.v.o. aan kantoren. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat kantoren alleen mogelijk zijn als die passen in de toekomstige regionale kantorenstrategie. Indien conform de zienswijze medewerking zou worden verleend aan uitbreiding van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen wijzigingsgebied 3 (terrein Binder) zou dit de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het wijzigingsgebied 5 nadelig kunnen beïnvloeden. Dit wordt door de gemeente ruimtelijk geen wenselijke ontwikkeling geacht.</p> <p>Dit zou alleen anders zijn indien blijkt dat – na herontwikkeling - de beschikbare kantoorcapaciteit binnen wijzigingsgebied 5 niet volledig benut wordt. De resterende oppervlakte aan kantoorruimte zou in dat geval benut kunnen worden binnen wijzigingsgebied 3.</p> <p>In het plan zal daartoe een nieuwe wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarbij geldt ook nadrukkelijk de randvoorwaarde dat de ontwikkeling moet passen in de nog te herziene regionale kantorenstrategie. Bovendien dient te worden voldaan aan de overige randvoorwaarden zoals omschreven in de wijzigingsbepaling van artikel 29.2c.</p>	
---	---	--

9. Appellant 9 - [REDACTED]

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	De voorgestelde bestemmingsplanregeling met een wijzigingsbevoegdheid levert voor de appellant rechtsonzekere situatie op waarbij in de toekomst	Het plan maakt geen rechtstreekse ontwikkeling mogelijk naar bedrijven. Voor iedere bewoner geldt dat hij of zij in het gebied kan blijven wonen zolang hij of	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.

	<p>bedrijvigheid in de nabije omgeving ontwikkeld kan worden. Hierdoor kan appelland in een nadelige situatie komen te verkeren.</p>	<p>zij eigenaar van de grond is. De gemeente gaat hier geen actieve aankopen doen. Het plan maakt het wel mogelijk dat in de omgeving van bestaande woningen nieuwe bedrijvigheid komt, bijvoorbeeld omdat andere bewoners hun woning verkopen. De bewoners aan de Kruisdijk kunnen dan te maken krijgen met nieuwe bedrijvigheid. In het plan zijn echter nadrukkelijke voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Nieuwe bedrijven mogen alleen gebouwd worden als dit niet leidt tot nieuwe overlast voor bestaande bewoners. De gemeente moet daarbij toetsen aan de in het plan opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, een soort methodiek die het gemeentebestuur verplicht om na te gaan of bedrijfsactiviteiten niet te veel hinder voor de omgeving opleveren. Bovendien is nieuwe bedrijvigheid alleen mogelijk na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen eerst uitgewerkt moeten worden in een wijzigingsplan dat vastgesteld wordt door burgemeester en wethouders met de mogelijkheid voor belanghebbenden om nog bezwaar te maken en de planvorming te beïnvloeden.</p>	
2.	<p>De bestemmingsplanregeling met de wijzigingsbevoegdheid heeft direct gevolg op de verkoopbaarheid van de woning van appelland. Uit het plan blijkt vervolgens dat rekening is gehouden met de belangen van appelland.</p>	<p>Juist door te kiezen voor de vorm van een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om de belangen van appelland op basis van een concreet inrichtingsplan af te wegen. Bovendien heeft in het voortraject een uitgebreid communicatietraject met bewoners plaatsgevonden waarbij de belangen van bewoners mede te grondslag hebben gelegen aan de te gemaakte ruimtelijke afweging in het plan.</p>	<p>De zienswijzen worden niet gegrond geacht.</p>
3.	<p>Appelland vreest planschade.</p>	<p>Naar verwachting van de gemeente zal het plan in de</p>	<p>De zienswijzen worden niet gegrond geacht.</p>

		eindsituatie tot een verbeterde ruimtelijke milieu-planologische situatie leiden. Van planschade zal geen sprake zijn. Voor zover appellant toch vreest voor planschade bestaat de mogelijkheid een verzoek tot planschade in te dienen.	
--	--	--	--

10. Appellant 10 - [REDACTED]

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	Appellant geeft aan graag in het gebied (Kruisdijk Oost) te blijven wonen en heeft bezwaar tegen de mogelijke ontwikkelingen tot kantoren en bedrijven aan de Kruisdijk	<p>Het plan maakt geen rechtstreekse ontwikkeling mogelijk naar bedrijven. Voor iedere bewoner geldt dat hij of zij in het gebied kan blijven wonen zolang hij of zij eigenaar van de grond is. De gemeente gaat hier geen actieve aankopen doen.</p> <p>Het plan maakt het wel mogelijk dat in de omgeving van bestaande woningen nieuwe bedrijvigheid komt, bijvoorbeeld omdat andere bewoners hun woning verkopen. De bewoners aan de Kruisdijk kunnen dan te maken krijgen met nieuwe bedrijvigheid. In het plan zijn echter nadrukkelijke voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Nieuwe bedrijven mogen alleen gebouwd worden als dit niet leidt tot nieuwe overlast voor bestaande bewoners.</p> <p>De gemeente moet daarbij toetsen aan de in het plan opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, een soort methodiek die het gemeentebestuur verplicht om na te gaan of bedrijfsactiviteiten niet te veel hinder voor de omgeving opleveren.</p> <p>Bovendien is nieuwe bedrijvigheid alleen mogelijk na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen eerst uitgewerkt moeten worden in een wijzigingsplan dat vastgesteld wordt door burgemeester en wethouders met de mo-</p>	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.

		gelijkheid voor belanghebbenden om nog bezwaar te maken en de planvorming te beïnvloeden.	
2.	De gemeente laat bewoners in onzekerheid. Er zou een termijn gesteld moeten worden waarbinnen duidelijkheid bestaat over de plannen aan de Kruiswijk-Oost	De gemeente acht het gewenst dat in het plangebied mogelijkheden worden geboden om tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Door deze mogelijkheden aan een termijn te binden beperkt dit de ontwikkelingskansen. Naar verwachting zal herstructurering van het gebied niet op korte termijn realiseerbaar zijn. Het stellen van een termijn van bijvoorbeeld 5 jaar wordt te beperkend geacht. Overigens geldt dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar herzien moet worden. Dit verplicht de gemeente in ieder geval om binnen 10 jaar een nieuwe afweging te maken en na te gaan of handhaving van de ontwikkelingsmogelijkheden gewenst is.	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.
3.	Het argument dat de gemeente het bestemmingsplan opstelt om te komen tot een verbeterende milieuplanologische situatie is onjuist.	De doelstelling van het plan is er in eerste instantie opgericht te voorkomen dat een verslechtering van de milieuplanologische situatie in het plangebied optreedt. Daarvoor zijn diverse regels opgenomen. Als secundaire doelstelling probeert de gemeente met het bestemmingsplan te stimuleren dat de milieuplanologische situatie in het plangebied gaat verbeteren. Die ontwikkeling laat de gemeente over aan het particuliere initiatief maar stelt daarbij als randvoorwaarden dat alleen medewerking wordt verleend aan nieuwe ontwikkelingen als dat leidt tot een verbeterde milieuplanologische situatie.	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.
4.	In de voorbereiding zijn de wensen van bewoners onvoldoende geïnventariseerd.	De gemeente heeft aan bewoners en gebruikers van het plangebied ruime mogelijkheden geboden om wensen kenbaar te maken. Hier is ook verslag van gedaan. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de plantoelichting	De zienswijzen worden niet gegrond geacht.

11. Mariput Vastgoed B.V

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	<p>Voor appellant is niet te volgen dat er wordt vastgehouden aan de ontwikkeling van kantoren in een voor de kantorenmarkt zeer slecht economisch klimaat. Wanneer er alsnog besloten wordt de invulling van het bestemmingsplan te wijzigen naar woningbouw, waarbij gelijktijdig de bouwhoogte wordt verhoogd is appellant bereid de mogelijkheden voor woningbouw door te rekenen.</p>	<p>De ontwikkeling van kantoren is in het plan alleen mogelijk indien dit regionaal goed wordt afgestemd. Naar de verwachting is het plangebied bij uitstek geschikt voor de vestiging van kantoren door de ligging nabij de metrohalte. Indien blijkt dat er geen behoefte is aan kantoren kan ook een ontwikkeling naar een geherstructureerd bedrijvengebied plaats vinden. Woningbouw ligt minder voor de hand doordat sprake is van diverse milieubelemmeringen. Bovendien is in de voorbereiding van het plan gebleken dat er ook bij diverse bewoners en gebruikers in het gebied een voorkeur bestaat om te kiezen voor een ontwikkeling naar bedrijven. In de voorbereiding van het plan is er dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt of woningbouw in het gebied wenselijk is. Mede op basis van de wensen van huidige bewoners en bedrijven in het gebied is gekozen voor een ontwikkeling naar bedrijvigheid en niet naar wonen.</p>	<p>De zienswijzen worden niet gegrond geacht.</p>

12. N.V. Nederlandse Gasunie

Nr.	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1.	<p>De Gasunie geeft aan dat ze niet betrokken zijn in het wettelijk vooroverleg</p>	<p>De gasunie staat bij de gemeente op een vaste lijst van te raadplegen overleginstaties, zoals we ook bij alle eerdere plannen hebben gedaan. Blijkbaar is er in dit geval iets mis gegaan.</p>	<p>Geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Vanzelfsprekend zullen wij de gasunie in het vervolg (blijven) betrekken bij het wettelijk vooroverleg.</p>
2.	<p>Belemmeringenstrook regionale gastransportleiding De Gasunie geeft aan dat op de verbeelding twee regionale gastransportleidingen (12 inch en 12 en 40 bar) foutief zijn weergegeven. Deze belemmeringen-</p>	<p>De gemeente gaat standaard uit van een bestemmingsgrens van 5 meter aan weerszijde van leidingen, en maakt daarbij geen onderscheid tussen type leidingen. Van een foutieve weergave is dus geen</p>	<p>De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planverbeelding.</p>

	strook zou aan weerszijde van de hartlijn 4 meter moeten bedragen en niet de aangegeven 5 meter. De Gasunie ziet de differentiatie daarom graag doorgevoerd.	sprake. Niettemin bestaat er ruimtelijk gezien geen bezwaar de breedte van de bestemming van een leiding van 12 inch te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de leiding.	
3.	<i>Projectie leiding W-504-01</i> Het belang van de leiding 'W-504-01-KR-025 t/m 033' is voor de Gasunie een uitzondering ook al geldt volgens het Bevb voor aardgastransportleidingen met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 1600 kPa/ 16 bar. Het belang van een veilig en bedrijfszeker gastransport is voor de leiding even groot als leidingen die op een hogere druk worden bedreven. Daarom is volgens de Gasunie deze buisleiding uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening planologisch van belang. De Gasunie verzoekt daarom deze buisleiding te behandelen alsof deze worden bedreven op meer dan 16 bar en deze op de verbeelding te voorzien van een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde vanuit de hartlijn.	Vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen is een leiding tot 16 bar niet planologisch relevant. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter bescherming van de leiding wordt een belemmerde strook op de verbeelding opgenomen. In de toelichting wordt beschreven waarom deze leiding weliswaar planologisch relevant is maar vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen geen verantwoordingsplicht geldt.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planverbeelding.
4.	<i>Afsluiterschema</i> Binnen de bestemmings "Leiding – Gas" ligt een afsluiterschema. Deze afsluiterschema moet op de verbeelding een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van het schema krijgen om te voorkomen dat er te dicht gebouwd wordt op allerlei ondergrondse omloopleidingen van het afsluiterschema.	De belemmeringsstrook zal worden opgenomen, ter waarborging van de veiligheid en een bedrijfszeker transport.	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een gewijzigde vaststelling van de planverbeelding.
5.	<i>Wijzigingsgebieden</i> Een aantal wijzigingsgebieden zijn gelegen over leidingen en belemmeringsstroken. Het is niet toegestaan boven een leiding en/of in een belemmeringsstrook een bouwwerk op te richten. Gevraagd wordt de wijzigingsgebieden zo aan te passen zodat deze niet bin-	Het spreekt voor zich dat de gemeente uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen medewerking zal verlenen aan het schrappen van de bestemming Leiding bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Volledigheidshalve zal aan artikel 29.3 de bepaling worden toegevoegd dat bij de wijziging van	De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht en leidt tot een aanpassing van de planregels.

	<p>nen een belemmeringenstrook vallen. Wanneer bovenstaande niet wenselijk wordt geacht kan de Gasunie instemmen met de opname van de volgende zinsnede in de planregels van de dubbelstemming "Leiding – Gas": <i>"De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de leiding, daar waar de wijzigingsbevoegdheid samenvalt met de dubbelbestemming Leiding (-Gas). Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."</i></p>	<p>de bestemming geen betrekking heeft op de dubbelbestemmingen in het plangebied. Daarmee is gewaarborgd dat altijd een verbod geldt op het uitvoeren van werken of werkzaamheden zoals gevraagd door de Gasunie.</p>	
<p>6.</p>	<p><i>Voorrangsbepaling</i> De Gasunie is van mening dat in de planregels artikel 19 "Leiding – Gas" en artikel 21 "Leiding – Leidingen-straat" de gastransportleidingen onvoldoende beschermen. Voorgesteld wordt om het artikel "Gas – Leiding" aan te passen dat deze dubbelbestemming bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met dubbelbestemmingen prevaleert. Onderstaand voorbeeld kan hiervoor worden gebruikt: <i>"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt."</i></p>	<p>Het opnemen van een voorrangsbepaling wordt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht. De opgenomen regeling verplicht de gemeente er toe om bij werkzaamheden ter plaatse van de gasleiding een afweging te maken van de belangen betrokken bij de leiding. Bij de afweging hoort ook (bij het samenvallen van dubbelbestemmingen) de vraag welk belang voor gaat op een ander belang. De opgenomen bestemmingsregeling verplicht de gemeente om aan alle instanties advies te vragen zoals waterschap en andere leidingbeheerders. Ter verduidelijking zal in de plantoelichting een nadere uitleg worden opgenomen. Bij het samenvallen met enkelbestemmingen is in het plan al een regeling opgenomen die het belang van de leiding primair stelt. Bouwen en/of werkzaamheden mogen alleen na een afwijkingprocedure door</p>	<p>De zienswijzen worden niet gegrond geacht.</p>

			burgemeester en wethouders worden toegestaan met verplichte adviesaanvraag bij de Gasunie. De belangen van de leiding zijn hiermee in voldoende mate gewaarborgd.	
7.	<p><i>Werken en werkzaamheden</i></p> <p>De beschreven werken en werkzaamheden uit artikel 19.4.1 en 21.4.1 geven nu onvoldoende bescherming voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en vormen een gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van leidingen. Verzocht wordt om artikelen 19.4.1 en 21.4.1 aan te vullen zodat onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen de belemmeringsstrook behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' tevens zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;</i> - <i>het aanleggen van wegen of paden;</i> - <i>het permanent opslaan van goederen;</i> - <i>het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.</i> 	De beschreven werkzaamheden worden aangevuld in de opsommingen in 19.4.1 en 21.4.1	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een aanpassing van de planregels.	
8.	<p><i>Werken en werkzaamheden</i></p> <p>In de leden 19.4.2 en 21.4.2 'Uitzonderingen' staan werken en werkzaamheden bepaald waarvoor geen vergunning hoeft worden aangevraagd. Gasunie is van mening dat alleen Gasunie een zorgvuldige afweging omtrent de geringe omvang of het nauwelijks ingrijpen op de leiding kan maken. De Gasunie verzoekt daarom de leden 19.4.2 en 21.4.2 aan te passen zodat het verbod niet van toepassing is op onderstaande werken en/of werkzaamheden:</p> <p><i>a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het</i></p>	De beschreven uitzonderingen worden aangevuld in de opsommingen in 19.4.2 en 21.4.2	De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot een aanpassing van de planregels.	

	<p>van kracht worden van het plan;</p> <p>b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;</p> <p>c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.</p>																				
<p>9.</p>	<p><i>Invloedsgebieden gastransportleidingen</i></p> <p>In paragraaf 8.6.2.2.5 'W-504-18-KR-002' staat dat het invloedsgebied grofweg op 150 is gelegen. De Gasunie deelt mee dat de 1% letaliteitsgrens van een leiding van 12" met een druk van 40 bar, 140 meter moet zijn. In onderstaande tabel is voor alle in het plangebied gelegen leidingen die bij de Gasunie in beheer zijn de van toepassing zijnde informatie gegeven. Deze dienen te worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan en bij voorkeur worden voorgelegd aan de Gasunie.</p> <table border="1" data-bbox="901 1377 1396 1989"> <thead> <tr> <th>Leiding</th> <th>Diameter</th> <th>Druk</th> <th>Belemmeringenstrook</th> <th>1% letaliteitsgrens</th> <th>100% letaliteitsgrens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A-517-KR-104 t/m 105</td> <td>30 inch</td> <td>66,2 bar</td> <td>5 meter</td> <td>380 meter</td> <td>160 meter</td> </tr> <tr> <td>A-559-KR-017 t/m</td> <td>36 inch</td> <td>66,2 bar</td> <td>5 meter</td> <td>430 meter</td> <td>180 meter</td> </tr> </tbody> </table>	Leiding	Diameter	Druk	Belemmeringenstrook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens	A-517-KR-104 t/m 105	30 inch	66,2 bar	5 meter	380 meter	160 meter	A-559-KR-017 t/m	36 inch	66,2 bar	5 meter	430 meter	180 meter	<p>Naar aanleiding van een onderdeel van de zienswijze van de VRR, die in overleg met de Gasunie is opgesteld, is gebleken dat de leiding W-504-18-KR op 12 bar wordt bedreven. Op 25 en 26 mei is navraag gedaan bij de Gasunie en bevestigd is dat leiding W-504-18 op 12 bar wordt bedreven. Het invloedsgebied is daarmee dus niet van toepassing. De passages met betrekking tot werkdruk en invloedsgebied worden daarom wel gewijzigd, maar worden niet veranderd in lijn met deze zienswijze.</p>	<p>De zienswijzen wordt niet gegronnd geacht. De plan-toelichting wordt aangevuld.</p>
Leiding	Diameter	Druk	Belemmeringenstrook	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens																
A-517-KR-104 t/m 105	30 inch	66,2 bar	5 meter	380 meter	160 meter																
A-559-KR-017 t/m	36 inch	66,2 bar	5 meter	430 meter	180 meter																

