

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Werkgebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 november 2011 tot en met 22 december 2011.

De volgende ingediende zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen.

1. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
2. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
3. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
4. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
5. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
6. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
7. Bewoner Staalindustrieweg Alblasserdam
8. W. van Pelt Beheer BV, Nieuwe Rijksweg 152, 4128 BP Lexmond
9. Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam
10. Hoogesteger, namens Huisman Keukens en Sanitair en Kluswijs Huisman, Postbus 8041, 3301 CA Dordrecht
11. Port of Rotterdam, Postbus 6622, 3002 AP Rotterdam
12. Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
13. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
14. Stichting Staalindustrieweg, Staalindustrieweg 18, 2952 AT Alblasserdam
15. De Haan & Partners Verhuizingen bv, Postbus 259, 2950 AG Alblasserdam
16. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen (23 december 2011)

De volgende aanvullende zienswijze is ontvangen:

17. Aanvullende zienswijze stichting Staalindustrieweg, p.a. Staalindustrieweg 18, 2952 AT

Behandeling zienswijzen

Ad 1.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen genoemd onder 1 t/m 7 zijn nagenoeg hetzelfde. Vandaar dat wordt volstaan met het eenmalig samenvatten en beantwoorden hiervan.

Met het vernieuwen van het bestemmingsplan veranderen de regels qua milieu en industrietransport. De angst bestaat dat de leefsituatie die nu al niet bevorderlijk is, onhoudbaar wordt. De gezondheid zal er nog erger op achteruit gaan. Met de keuze in 1986 om de locatie als woonwagenlocatie in te richten heeft de gemeente toen bestaande wetten en regelgeving met voeten getreden. Ook toen al voldeed de locatie op geen enkele wijze aan de toen geldende normen en wet- en regelgeving. Ook zijn woonwagens en standplaatsen nog steeds erkend als geluidgevoelige objecten in de Wet geluidhinder. Gevraagd wordt rekening te houden met woon- en gezondheidsbelangen.

Reactie gemeente:

De redenering van reclamant dat met het vernieuwen van het bestemmingsplan de regels qua milieu veranderen onderschrijft de gemeente niet. De gemeente is verplicht de bestemmingsplannen aan te passen aan hogere wetgeving, in dit geval de milieuwetgeving. De gemeente is op grond van milieuwetgeving en provinciaal beleid niet vrij om een woonbestemming op de locatie te leggen. De gemeente ziet de gronden van het bestemmingsplan Werkgebied bestemd voor bedrijvigheid. Deze situatie is ontstaan in de jaren '60 (het eerste bestemmingsplan Industrieplan Vinkenveld en Nieuwland) en is in de loop van de jaren uitgebreid met de gebieden Hoogendijk en Vinkenwaard. Zowel in het nu geldende bestemmingsplan als in het toekomstige bestemmingsplan is er geen woonbestemming mogelijk op grond van milieuaspecten vanwege de omliggende bedrijvigheid (waaronder de Wet geluidhinder). Omdat de gemeente erkent dat aan de Staalindustrieweg geen goed woon – en leefklimaat kan ontstaan, worden er maatregelen genomen. In 2009 zijn de Kaders Woonwagengebeleid 2009-2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is bepaald dat de gemeente bij alle komende woningbouwplannen serieus dient te onderzoeken of er standplaatsen voor woonwagens zijn te realiseren. Uitgangspunt is dat de woonwagens zullen worden verplaatst naar locaties elders binnen de gemeente. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de 16 standplaatsen voorzien van een bedrijfsbestemming, omdat, zoals bovengenoemd aangegeven, de aanwezigheid van een woonfunctie op een bedrijventerrein – waar sprake is van een hoge milieubelasting van industrie en verkeer – niet gewenst is. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 januari 2012 besloten dat de toelichting wordt aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (3.3. Wonen) zal worden aangepast.

Ad 8.

Samenvatting zienswijze:

De maximale bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter. Daardoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein beperkt. Gevraagd wordt de oude maat terug te brengen. Daarnaast vraagt men na te gaan of de mogelijkheid bestaat horeca mede mogelijk te maken in de staat van bedrijvigheid.

Reactie gemeente:

De maximale bouwhoogte is teruggebracht vanuit o.a. externe veiligheidsoverwegingen. Het bestemmingsplan wordt doorkruist door grote transportaders voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (A15, Grote Beer en Betuwelijn). Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Edisonweg is in dit verband relevant. Het plangebied raakt tevens aan een forse hogedrukaardgasleiding en binnen het plangebied liggen enkele kleinere hogedrukaardgasleidingen. Tot slot zijn er binnen de directe omgeving van het plangebied enkele risicovolle bedrijven gevestigd, waaronder Schenk Papendrecht. Gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid geeft aan dat het niet aanvaardbaar wordt geacht dat het groepsrisico ter plaatste verder toeneemt. Een groter bouwvolume

impliceert een hoger groepsrisico, aangezien er dan meer personen aanwezig kunnen zijn. Dit houdt in dat de verleende bouwvergunning wordt ingepast in het bestemmingsplan, maar er niet meer mogelijk wordt gemaakt dan hetgeen is vergund. Voor zover mogelijk worden oude rechten in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd, tenzij gewijzigde wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld externe veiligheid dit onmogelijk maakt.

Voor wat betreft het verzoek om horeca toe te staan, geven wij aan dat in het kader van de actualisatieslag van de bestemmingsplannen de bestaande situatie wordt vastgelegd, zowel feitelijk als planologisch. Zelfstandige horeca werd niet mogelijk gemaakt in het geldende plan en dat zal worden overgenomen in het nieuwe plan. Overigens hebben burgemeester en wethouders het horecabeleid bedrijventerreinen ter inzage gelegd. Dit beleid dient daarna door de gemeenteraad vastgesteld te worden. De conclusie is dat het gebied dat gereserveerd wordt voor de bedrijven met de hoge milieucategorieën, vrijgehouden wordt van milieugevoeligere functies als horeca. De Rijksweg A15 wordt gezien als scheidslijn. Het gebied van de Rijksweg tot de rivier is gereserveerd voor zwaardere bedrijvigheid (waaronder risicovolle bedrijven). In het gebied van de Rijksweg tot de bebouwde kom zijn geen risicovolle bedrijven voorzien en kunnen andere milieugevoelige functies, als bijvoorbeeld horeca, onder voorwaarden worden toegestaan. De inspraakperiode heeft geen reacties opgeleverd, zodat de gemeenteraad het voorgestelde horecabeleid ter vaststelling krijgt aangeboden.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Ad 9.

Samenvatting zienswijze:

Hornbach heeft een bouwmarkt, annex tuincentrum in het plangebied. De vestiging van Hornbach is destijds mogelijk gemaakt met vrijstelling op grond van artikel 19 WRO en een bouwvergunning (beide van 19 mei 2005).

1. Hornbach verwijst in haar zienswijze allereerst naar haar brief van 14 oktober 2009 waarin zij verzoekt de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren overeenkomstig hetgeen is vergund bij de besluiten van 19 mei 2005. Tevens heeft zij in deze brief erop gewezen dat gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro, de Dienstenrichtlijn, het EG-verdrag en de rechtspraak van het Hof van Justitie in het bestemmingsplan geen beperking kan worden opgenomen van de verkoopvloeroppervlakte. Volgens Hornbach heeft het college in deze brief ten onrechte aanleiding gezien het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsvlak voor perifere detailhandel is verkleind en door middel van het opnemen van een aanduiding "Z 10.000" het voor detailhandel bestemde metrage is beperkt tot 10.000 m². Volgens Hornbach is zij hierdoor ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren. Hornbach wijst er daarbij nogmaals op dat de aanduiding "Z 10.000" moet worden

geschrapt wegens strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen die het Unierecht stelt met het oog op de vrije vestiging en het verkeer van diensten.

2. Hornbach merkt voorts op dat de nokhoogte van de op 19 mei 2005 vergunde bebouwing 12,65 meter boven peil bedraagt, terwijl ingevolge het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van deze bebouwing slechts een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

3. Daarnaast merkt Hornbach op dat de op 19 mei 2005 vergunde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een hoogte hebben van 9,20 meter boven peil en dat de vergunde erfafscheidingen een hoogte hebben van 4 meter. De artikelen 3.2.2. sub a en d van de planregels dienen volgens Hornbach dienovereenkomstig te worden aangepast.

4. Verder stelt Hornbach dat de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" ten onrechte is beperkt tot het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw en de omheinde buitenruimtes. Volgens Hornbach is daarmee het bestaande gebruik van gronden buiten de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" voor parkeerdoeleinden niet toegestaan.

Reactie gemeente:

1. Anders dan Hornbach betoogt, is de brief van Hornbach van 14 oktober 2009 niet de aanleiding geweest om in het ontwerpbestemmingsplan het bestemmingsvlak voor perifere detailhandel te verkleinen en het voor detailhandel bestemde metrage (door opname van de aanduiding "Z 10.000") te beperken tot 10.000 m². Achtergrond van deze wijziging is gelegen in de omstandigheid dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve beoogd de bij de besluiten van 19 mei 2005 vergunde gebruiks- en bouwmogelijkheden als zodanig te bestemmen. Het vrijstellingsbesluit en de bouwvergunning van 19 mei 2005 kennen een beperking van het verkoopvloeroppervlak tot maximaal 10.000 m² hetgeen in het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven door een vlak met de aanduiding 'detailhandel perifeer (dhp)' en de aanduiding "Z 10.000" (beperking van het verkoopvloeroppervlak tot 10.000 m²). In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het gehele terrein van Hornbach voorzien van de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)". Vanwege het feit dat zeer recent een omgevingsvergunning is verleend voor diverse bouwwerken en daarmee sprake is van een bestaande situatie is de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding voor een deel aangepast van 10 naar 13 m. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is de aanduiding "Z 10.000" ook geschrapt om de inmiddels vergunde mogelijkheden van Hornbach niet onmogelijk te maken. Het betoog van Hornbach dat de aanduiding "Z 10.000" moet worden geschrapt wegens strijd met artikel 3.1 Wro en de eisen die het Unierecht stelt met het oog op de vrije vestiging en het verkeer van diensten, behoeft in zoverre geen bespreking meer. Niettemin merkt de raad in dat kader - onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 19 januari 2011 (nr. 201003562/1/H1; AB 2011/86) - volledigheidshalve op dat ingevolge alinea 9 van de Dienstenrichtlijn, deze richtlijn niet van toepassing is op de toepassing van Wro-bevoegdheden.

Voor zover Hornbach meent dat het in haar nadeel gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het beginsel van reformatio in peius, merkt de raad op dat het college de bevoegdheid toekomt het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd in procedure te brengen. Er is immers geen wettelijk voorschrift of algemeen rechtsbeginsel dat zich daartegen verzet. Het staat het college vrij een ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in procedure te brengen, indien daartoe, zoals in dit geval, voldoende aanleiding bestaat. Het als zodanig bestemmen van de destijds toegestane en de recent vergunde bebouwing en gebruiksmogelijkheden acht de raad met het college, gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend en doet recht aan de belangen van Hornbach.

2. De raad onderschrijft het standpunt van Hornbach. Op de verbeelding is ter plaatse van de vergunde bebouwing met een hoogte van 12,62 meter de aanduiding "maximale bouwhoogte" gewijzigd van 10 naar 13 meter.

3. De raad onderschrijft het standpunt van Hornbach. In artikel 3.2.2 sub a van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,5 m bedraagt. In artikel 3.2.2 sub b van de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt. Deze artikelen zijn gehandhaafd, zij het met de toevoeging "tenzij anders aangeduid". Tevens is sub e toegevoegd aan artikel 3.2.2 waarin is bepaald dat: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen ten hoogste 4 m en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m." De verbeelding is overeenkomstig de feitelijke situatie op de gronden van Hornbach aangepast.

4. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de bestaande parkeervoorzieningen voorzien van de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" aangezien deze tevens bij Hornbach horen. Daarnaast zijn de bestaande gebouwen ten behoeve van de stalling van winkelagentjes middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' positief bestemd aangezien hiervoor in 2005 reeds vergunning verleend is.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 10

Samenvatting zienswijze:

Clënten kunnen zich niet vinden in de maximale bouwhoogte van 8 meter. Men wil de toegestane hoogte van het oude bestemmingsplan, 15 meter handhaven. Het plan motiveert het verschil in hoogte niet. Eventuele toekomstige uitbreiding kan alleen in de hoogte plaatsvinden, aangezien er ook ruimte over moet blijven voor parkeerplaatsen. Verlaging van de bouwhoogte leidt ook tot

waardevermindering van de gronden. Aangezien het plan niet aangeeft welke belangen zijn gediend met de verlaging van de bouwhoogte ten opzichte van het vigerende plan, kan ook geen belangenafweging worden gemaakt. Het plan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de maximaal toegestane bouwhoogte van de gronden van cliënten wordt gesteld op 15 meter.

Reactie gemeente:

Abusievelijk is voor een aantal panden in de zone tussen de Edisonweg en de Polderstraat een lagere bouwhoogte toegekend dan was toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Zie onderstaande figuur voor het gebied waar het globaal om gaat.



Vanuit ruimtelijk oogpunt (en vanuit externe veiligheidsoverwegingen) zijn er geen belemmeringen die om een verlaging van de maximale bouwhoogte vragen in deze zone. Hiertoe wordt dan ook het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij aan de genoemde panden een maximale bouwhoogte van 15 meter wordt toegekend. Voor de onderstaande adressen wordt de maximale bouwhoogte aangepast tot 15 meter:

- Wattstraat 6 t/m 14;
- Ampèrestraat 2, 6 t/m 22 28 t/m 36;
- Voltastraat 1, 4;
- Van Leeuwenhoekweg 2 t/m 10;
- Huygensweg 1 t/m 9 en 2 t/m 14;
- Kamerlingh Onnesweg 2 t/m 18;

- Lorentzweg 1 t/m 11 en 30;
- Van der Waalsweg;
- Brandstofverkoop punt Edisonweg.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 11.

Samenvatting zienswijze:

Containertransferium

1. Er is een principeovereenkomst bereikt over de fysieke grootte van het containertransferium. Het transferium krijgt in de nieuwe situatie een grootte van 4 ha. Hierdoor resteert een kavel van circa 2,7 ha. Het bestemmen van deze kavel in de lijn met de rest van Nieuwland is opportuun geworden. Nu aansluiten bij het bestemmingsplan Werkgebied is de meest praktische oplossing. Gevraagd wordt kavel F alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan Werkgebied en te bestemmen conform de bestemming die het aangrenzende terrein, niet zijnde het containertransferium, heeft (artikel 3.1 onder e. Bedrijventerrein, bedrijf tot en met categorie 4.2). De externe effecten van de vrijkomende 2.8 ha. zijn marginaal op de schaal van het hele plangebied.

2. Bevi-bedrijven

Bevi bedrijven zijn alleen mogelijk via een binnenplanse wijziging. Er is geen belemmering voor het direct toestaan van dergelijke bedrijven, ook als de 10-6 contour buiten de eigen terreingrens komt te liggen (zoals in het vigerende plan reeds mogelijk is).

3. Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte ter plaatse is 12 meter. Uit de toelichting blijkt niet waar de hoogtemaat vandaan komt. Gevraagd wordt een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen in artikel 3.3 tot 15 meter.

4. Fietsveiligheid: Het bestemmingsplan Werkgebied besteedt slechts zeer minimaal aandacht aan het onderwerp, terwijl in het proces rondom de milieueffectrapportage en het bestemmingsplan ten behoeve van het containertransferium daarbij uitgebreid is stilgestaan. Het onderwerp verdient meer aandacht.

5. Overig:

De bestemming 'Groen' maakt geen inritten mogelijk terwijl die er wel liggen. Verzocht wordt inritten toe te voegen bij de opsomming onder artikel 5.1.

Daarnaast is de formulering van artikel 5.1 onder 'g' onjuist. De toekomstige nutsvoorzieningen in deze bestemming zijn namelijk ten behoeve van andere bestemmingen, en niet behorend bij deze bestemming.

De TAG ter plaatse is niet benoemd. Verzocht wordt in de toelichting op te nemen dat het gaat om een toepassing en niet om een verontreiniging.

Reactie gemeente:

1. Kavel F meenemen in het bestemmingsplan werkgebied wordt niet voorgestaan. Reclamant geeft aan dat het gaat om ontwikkelingen die nog niet zijn afgerond. "Er is een principeovereenkomst bereikt". Het is mogelijk dat een en ander niet wordt geëffectueerd. Er zijn nog te veel onzekerheden om genoemde ontwikkeling direct mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan. De bestemming in het nieuwe plan werkgebied zou veel ruimer worden (bedrijven), dan hetgeen volgens het nu geldende plan mogelijk is (containertransferium). De gemeente wil hier zorgvuldig mee omgaan en waar nodig op basis van eventueel benodigde milieuonderzoeken een belangenafweging maken. Het bestemmingsplan Containertransferium is zeer recent vastgesteld. Niet bekend is wat de consequenties zijn voor de bodem en specifiek voor de aanwezige TAG-plaat. Eveneens is niet bekend hoe de nieuwe terreinindeling is gedacht. Bij een herziening van het bestemmingsplan kunnen alle effecten opnieuw worden afgewogen.

De reclamant stelt een uitgebreidere bestemming voor dan nu mogelijk is. De ontwikkeling kan gevolgen hebben op het gebied van onder andere verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. De gemeente wil hier in de belangenafweging zorgvuldig mee omgaan. Derhalve wil de gemeente de ontwikkeling in een separaat plan opnemen, en niet in het bestemmingsplan Werkgebied.

2. Het is niet mogelijk Bevi-inrichtingen direct te bestemmen. Bij een directe bouwtitel dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico, wat de hoogte is van het groepsrisico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. Hierbij dient niet alleen rekening te worden gehouden met het plangebied zelf, maar ook met (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de omgeving. Zonder een concreet plan, concrete locatie en concrete informatie over de bedrijfsvoering kan op voorhand niet worden aangetoond of voldaan wordt aan de normen en wat het groepsrisico vanwege het bedrijf zelf zal zijn. De gemeente staat op zich niet onwelwillend tegen de komst van Bevi-inrichtingen op het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de Rijksweg). Om zo veel mogelijk flexibiliteit in dit bestemmingsplan te bieden binnen de kaders van de wetgeving heeft de gemeente daarom een wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen opgenomen, waaraan voorwaarden zijn gekoppeld.

3. De hoogtemaat komt uit het vigerende bestemmingsplan Polder het Nieuwland uit 2004. Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheid voor een vrijstelling van de hoogtebepalingen. Een vrijstelling is nu ook niet aan de orde.

4. Fietsveiligheid. Er is voldoende aandacht voor fietsers. Er bestaat geen reden om daar in het voorliggende conserverende bestemmingsplan meer aandacht aan te besteden in tegenstelling tot het ontwikkelingsgerichte plan voor het Containertransferium waarin wel een ontwikkeling aan de orde is .

5. Overig:

Regels: Binnen de bestemming "Groen" worden zowel in- en uitritten toegevoegd.

Nutsvoorzieningen: 5.1. onder g. De zinsnede "bij deze bestemming behorende" kan worden geschrapt.

TAG: in de toelichting wordt een aanvullende tekstpassage opgenomen inzake TAG.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 12.

Samenvatting zienswijze:

Toelichting:

Gevraagd wordt de toelichting aan te passen op pagina 26, waar verwezen wordt naar woningbouw Noordoevers. Het plan is voor de tweede maal door een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van de baan.

Regels:

- Artikel 3.1 onder j. Een maximale oppervlakte aangeven voor productiegebonden detailhandel. Grote detailhandelsvestigingen zijn ongewenst.
- Artikel 3.1. onder l. maakt zelfstandige kantoren mogelijk. Dit is een ongewenste ontwikkeling. Door zelfstandige kantoren toe te staan neemt het schaarse areaal bedrijventerrein af en ontstaan mogelijk negatieve gevolgen voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen verergeren de leegstand op kantorenlocaties, omdat de prijzen op bedrijventerreinen lager zijn. Tenslotte kunnen ze de leegstand in het centrum bevorderen. Advies: alleen de bestaande zelfstandige kantoren positief te bestemmen en overige zelfstandige kantoren niet mogelijk te maken.
- Artikel 3.5.1 onder c. maakt perifere detailhandel mogelijk. Geadviseerd wordt de voorwaarde: "passend binnen de regionale en lokale detailhandelsvisie" toe te voegen.

Verbeelding:

- De bebouwingspercentages lopen zeer uiteen. De motivatie voor verschillende bebouwingspercentages ontbreekt.
- De maximale bouwhoogtes lopen eveneens zeer uiteen. Verzocht wordt de hoogtes per terrein in ieder geval gelijk te trekken.

Reactie gemeente:

Toelichting: aanpassen op Noordoevers: De gemeente Alblasterdam gaat er, in navolging van de gemeente Hendrik Ido Ambacht, van uit dat het plan Noordoevers, in al dan niet aangepaste vorm, doorgang zal vinden.

Regels:

- Artikel 3.1. onder j. Maximale oppervlakte voor productiegebonden detailhandel. Het uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is dat bestaande rechten zo veel mogelijk worden gehandhaafd. In diverse vigerende bestemmingsplannen is productiegebonden detailhandel zonder beperking toegestaan. Wanneer nu gekozen wordt

voor inperking van de bestaande rechten zou dat kunnen leiden tot consequenties voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- Artikel 3.1. onder I. Hiervoor geldt hetzelfde als wat is aangegeven voor productiegebonden detailhandel. In diverse vigerende bestemmingsplannen zijn kleinschalig lokaal georiënteerde kantoren toegestaan, hetzij direct hetzij door middel van een vrijstelling die kan worden verleend door het college van B&W. Daarnaast wordt op deze wijze invulling gegeven aan het huidige geldende provinciale beleid.
- De lokale detailhandelsvisie is nog in de maak en de gemeentelijke detailhandelsvisie dateert uit 2004. In de gemeentelijke visie staat vermeld dat verspreide bewinkeling moet worden voorkomen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de perifere detailhandelsbranches, zoals bouwmarkten, tuincentra en meubelzaken. Deze branches zijn voor de beide winkelgebieden (Makado en Scheldeplein) te grootschalig. Aan dergelijke bedrijven dient elders in de gemeente ruimte geboden te worden. De passage "passend binnen de regionale en lokale detailhandelsvisie" wordt gezien het feit dat de lokale detailhandelsvisie nog niet beschikbaar is, niet toegevoegd. Zodra dit beleid gepubliceerd is zal uiteraard toetsing plaatsvinden indien zich aanvragen voor de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven zich voordoen.

Verbeelding:

- Maximale bebouwingspercentages op Hoogendijk, Vinkenwaard en Nieuwland zijn zeer uiteenlopend. Hoewel de gemeente rechtsgelijkheid voorstaat is het ook van belang dat de bestaande rechten van de vigerende plannen worden gehandhaafd. Wanneer een en ander gelijk zou worden getrokken, worden sommige bedrijven beperkt in hun rechten, terwijl andere meer rechten krijgen. Met name de beperking is niet aan te bevelen, maar ook verruiming van de planologische mogelijkheden kan tot problemen leiden op bijvoorbeeld milieutechnisch gebied. Bovendien zijn de gebieden dusdanig verschillend van aard, dat differentiatie te verdedigen is.
- Uiteenlopende maximale bouwhoogtes zijn eveneens te verklaren. Hetgeen onder nummer 8 is gesteld is hier tevens van toepassing.

Conclusie:

Het plan wordt aangepast voor wat betreft de vermelding van Noordoevers in de toelichting (zie paragraaf 4.2).

Ad 13.

Samenvatting zienswijze:

Verbeelding:

Op de plankaart ontbreekt de voorliggende waterkering bij Nedstaal. Geadviseerd wordt aan weerszijden van de toegezonden referentielijn een zone van 25 meter te bestemmen als "Waterstaat - Waterkering". Op de plankaart is de voorliggende waterkering bij polder Nieuwland niet correct weergegeven. De ruimtelijke bestemming voor het traject van de waterkering direct langs de Noord is

te smal. Gevraagd wordt de totale kern- en beschermingszone van de voorliggende waterkering te bestemmen als "Waterstaat - Waterkering".

Tevens ontbreekt de rioolwatertransportleiding tussen Oud - Alblas en de RWZI Alblaserdam.

Geadviseerd wordt de persleiding te bestemmen als "Leiding - Riool" en hierbij een breedte van 6 meter te hanteren.

Regels:

De verhouding tussen de diverse dubbelbestemmingen is onduidelijk.

Reactie gemeente:

Verbeelding en regels:

De gevraagde aanpassingen zullen worden verwerkt waarbij de voorliggende waterkering bij Nedstaal en de ontbrekende rioolwatertransportleiding wordt opgenomen conform de toegestuurde digitale bestanden. Daarnaast worden de regels aangepast (voor de dubbelbestemmingen "Leiding - Riool", "Leiding - Water" en "Waterstaat - Waterkering") waarbij de verhoudingen tussen de diverse bestemmingen duidelijker uit de verf komen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op voornoemde punten.

Ad 14.

Samenvatting zienswijze:

Als direct belanghebbende is men niet geïnformeerd over de totstandkoming van het bestemmingsplan. Men heeft bezwaren tegen de gevolgde procedure en de gevolgen van het niet opnemen, c.q. wegbestemmen van de woonlocatie. Door de ontkenning van het woongenot, wonen en werken sinds 1975 en de te verwachten gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan maakt de stichting ernstig bezwaar. Er zullen nog aanvullende zienswijzen worden ingediend.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar hetgeen onder zienswijzen 1 t/m 7 is gesteld. Toegevoegd kan worden dat het gebruikelijk is dat in geen enkel geval direct belanghebbenden worden geïnformeerd. Vooral bij grote bestemmingsplannen, zoals "Kom" en "Werkgebied" zou de kans groot zijn dat belanghebbenden worden vergeten. Zowel huurders als eigenaren kunnen belanghebbend zijn. Om te voorkomen dat iemand wordt vergeten is er van oudsher voor gekozen om niemand direct te informeren, maar te kiezen voor publicatie in de 'Klaren' vanaf het moment van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Vanaf het moment dat men reageert in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan of ontwerpbestemmingsplan zal men naar aanleiding van ingediende reacties van het verloop van de verdere procedure van het bestemmingsplan op de hoogte worden gehouden. Aanvullende zienswijzen zijn weergegeven onder nummer 17. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27-01-2012 besloten dat de toelichting wordt aangepast.

Conclusie:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (3.3. Wonen) zal worden aangepast.

Ad 15.

Samenvatting zienswijze:

Er is in 2007 vergunning verleend voor het bouwen van een containerloods met een hoogte van 17,20 aan de Edisonweg 18. Om economische redenen werd toegestaan een loods van deze hoogte te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale hoogte van 15 meter. Door de economische crisis is er nog niet gebouwd. Men hoopt dat over een jaar de plannen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente:

Voor het betreffende pand, Edisonweg 18 zal, gezien de verleende bouwvergunning, een afwijkende bouwhoogte worden opgenomen.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Ad 16.

Samenvatting zienswijze:

Verbeelding:

- Aan de westzijde van het bestemmingsplan is de ligging van de gastransportleiding niet geheel overeenkomstig de gegevens weergegeven. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.
- Verbeelding gemeentewebsite en www.ruimtelijkeplannen.nl is niet overeenkomstig.
- Aanbrengen differentiatie tussen de leidingen (40 en 80 bar).
- Afsluiterschema's regionale gastransportleidingen binnen de belemmeringenstrook opnemen.
- Gasontvangststations zijn bestemd, maar bestemming wijzigen in "Bedrijf-gasontvangststation".
- Alleen het gebouw ter plaatse van de gasontvangststations is bestemd en niet het gehele terrein.
- De gasleiding dient tot aan de gevel van het gasontvangststation ingetekend te worden.
- Verwijderen bevi-contour (gebiedsaanduiding) en functieaanduiding "risicovolle inrichting" ter plaatse van de Wattstraat (GOS W-240).
- Nieuwe conflicterende bestemmingen boven belemmeringenstrook (detailhandel aan de Helling en horeca aan de Kelvinring). Verzocht wordt de verbeelding zodanig aan te passen dat het bouwvlak niet boven de dubbelbestemming "Leiding-Gas" is geprojecteerd.

Planregels:

- Ontbreken voorrangsregeling.
- Ontbreken verplicht advies leidingbeheerder.

Reactie gemeente:

Aan de wensen van reclamant wordt grotendeels tegemoetgekomen. Voor wat betreft de discrepantie van verbeelding op de gemeentelijke website en ruimtelijke plannen kan het volgende worden opgemerkt. Op de gemeentelijke website zijn de pdf bestanden geplaatst, terwijl op ruimtelijke plannen de imro-gecodeerde gml-bestanden zijn geplaatst. De verbeelding is overigens identiek. Digitale informatie over leidingen en stations is aangevraagd via RO_West@gasunie.nl en ontvangen (per e-mail 18-01-2012). De ligging van de leidingen zal worden aangepast op basis van de nieuwe toegestuurde informatie. Aangezien de leiding die ter hoogte van de Edisonweg en Van Wenaeweg is ingetekend geen eigendom is van de Gasunie en deze leiding niet bekend is bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en het bevoegd gezag wordt deze leiding verwijderd van de verbeelding. Het aanbrengen van de differentiatie tussen leidingen (40 en 80 bar) wordt niet nodig geacht, omdat op de verbeelding rekening is gehouden met de grootste belemmeringszone (van 5 m) voor beide leidingen. De afsluiterschema's worden in de bestemmingslegging en de belemmeringszone opgenomen. De bestemmingsregeling voor het gasontvangstation aan de Wattstraat blijft gehandhaafd aangezien de aanduiding "risicovolle inrichting" nu al voor het gehele perceel geldt in plaats van enkel de bebouwing. Ook wordt de aanduiding "risicovolle inrichting" met bijbehorende aanduiding "veiligheidszone – bevi" toegevoegd aan het tweede gasontvangstation. De leidingen worden daarnaast doorgetrokken tot de bebouwing ter plaatse van de gasontvangstations. Conform de systematiek van dit specifieke bestemmingsplan behoren tot de risicorelevante bedrijven ook bedrijven die niet onder het Bevi vallen, maar waarvan de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} contour buiten de perceelsgrenzen is gelegen. Dit is voor de gasontvangstations het geval. Derhalve is deze inrichting als zodanig opgenomen op de verbeelding, inclusief gebiedsaanduiding. Met betrekking tot de conflicterende bestemmingen boven de belemmeringsstrook (detailhandel aan de Helling en horeca aan de Kelvinring), wordt opgemerkt dat dit geen nieuwe bestemmingen zijn, maar dat het gaat om reeds jaren bestaande situaties. Op dit onderdeel kan niet tegemoet worden gekomen aan de wens van reclamant. Daarnaast worden de regels aangepast voor de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas" en "Leiding - Hoogspanningsverbinding" waarbij de verhoudingen tussen de diverse bestemmingen duidelijker wordt aangegeven.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan op genoemde punten gewijzigd vast te stellen.

Ad 17.

Samenvatting zienswijze:

Men geeft met de aanvullende zienswijze nogmaals aan zich door de gemeente niet serieus genomen te voelen. Een dergelijke woonwagenlocatie had nooit op een dergelijk terrein buiten de woonkern van Alblasserdam mogen verrijzen. Nu blijkt de locatie te worden wegbestemd. Overigens behoudt men zich het recht voor aanvullende ingevoegde bezwaren en zienswijzen in te dienen.

Reactie gemeente:

De termijn van de zienswijzen is verstreken. Daarbij is men éénmaal in de gelegenheid gesteld om binnen een bepaalde termijn met aanvullende zienswijzen te komen. Meer gelegenheid is er niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Men kan wel nog beroep indienen tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State. Voorts wordt verwezen naar hetgeen onder de nummers 1 t/m 7 en 14 is gesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder is een aantal ambtshalve wijzigingen benoemd die gevolgen hebben voor de regels c.q. verbeelding van het bestemmingsplan. Als gevolg van deze aanpassingen is op onderstaande punten sprake van een gewijzigde vaststelling.

1. De PR 10-6 contour uit het meest recente onderzoek van Schenk Papendrecht heeft gevolgen voor het bouwvlak zoals opgenomen voor de omliggende bebouwing (Mazdadealer). Als gevolg hiervan dient het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gelegd te worden in tegenstelling tot het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indien zich in dit gebied ontwikkelingen (nieuwbouw) voordoen dient een integrale afweging plaats te vinden waarbij o.a. aan het aspect externe veiligheid getoetst dient te worden.
2. De calamiteitenweg vanaf de noordbaan van de A15 naar de Helling is voor een deel abusievelijk bestemd als "Groen". Aan dit deel wordt alsnog de bestemming "Verkeer" toegekend. Daarnaast is het aantal opstelstroken op de afrit van de A15 onlangs gewijzigd van 2 naar 3. De nieuwe opstelstrook ligt in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming "Groen". Ook hieraan wordt alsnog de bestemming "Verkeer" toegekend.
3. De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie en de gebiedsaanduiding Overig - Gezoned Industrierrein hebben een iets ander beloop. De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie kan daarnaast nimmer overlappen met de gebiedsaanduiding Overig - Gezoned Industrierrein. Deze gebiedsaanduiding wordt ter plaatse van de gebiedsaanduiding Overig - Gezoned Industrierrein alsnog verwijderd van de verbeelding.