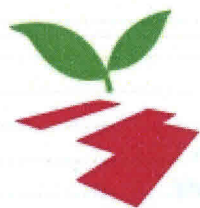


GEMEENTE



Lansingerland

Zienswijzennota
Bestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012
[BP0104]

Behoort bij raadsbesluit 2013/39 (BR1300073)
d.d. 28 maart 2013

Mij bekend, de griffier
Gemeente Lansingerland

T13.01020

Inhoudsopgave

1. Zienswijzen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Ontvangen zienswijzen.....	3
1.4 Ontvankelijkheid	3
1.5 Behandeling zienswijzen.....	3
1. Provincie Zuid-Holland.....	3
2. Luchtverkeersleiding Nederland	4
3. Reclamanten 2, Industrieweg 109 en 123.....	4
4. Agro Adviesburo met betrekking tot het perceel tussen Leeweg 29 en 31	8
5. Reclamant 4, Leeweg ten westen van nummer 12	8
1.6 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.....	10

1. Zienswijzen

1.1 Inleiding

De zienswijzennota bevat een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de zienswijzen, een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen en een eindconclusie over de zienswijzen.

1.2 Procedure

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat een ontwerp van het voorgenomen besluit zes weken ter inzage is gelegd zodat een ieder zienswijzen kon indienen. In de Staatscourant en het weekblad De Heraut van 22 augustus 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 augustus 2012 het ontwerpbestemmingsplan Westpolder/Bolwerk 2012 zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, via de gemeentelijke website en bij de servicepunten in Bergschenhoek en Bleiswijk.

1.3 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende reclamanten is op genoemde datum een zienswijze ontvangen. Van particuliere reclamanten worden uit privacyoverwegingen geen namen gegeven. Wel wordt het perceel genoemd waarop de zienswijze betrekking heeft.

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, 24 augustus 2012 (I12.65709).
2. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven-Schiphol, 29 augustus 2012 (I12.58510).
3. Fam. Riemens, Industrieweg 109 en Fam. C.P.M. van den Baard, Industrieweg 123, 2 oktober 2012 (I12.64437 en I12.64197-I12.64201).
4. Agro Adviesburo, Tiendweg 18, 2671 SB Naaldwijk, met betrekking tot het perceel tussen Leeweg 29 en 31 namens de heer Treurniet, 2 oktober 2012 (I12.64755 en I12.64721).
5. De heer A. van den Beukel, over het perceel Leeweg ten westen van nummer 12, 4 oktober 2012 (I12.64990).

Advocaat E. de Jong had namens de heer Smeding en mevrouw Smeding-Klein, wonende aan de Lea Smulderssingel 9 een zienswijze ingediend en die later weer ingetrokken (I12.68550). Volledigheidshalve wordt dat hier benoemd, maar de zienswijze wordt vanwege de intrekking niet behandeld.

1.4 Ontvankelijkheid

Een zienswijze wordt inhoudelijk behandeld als hij binnen de termijn is ontvangen of binnen de termijn is gepost en niet later dan een week na de termijn is ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen voldoen aan die eisen. Alle worden inhoudelijk behandeld.

1.5 Behandeling zienswijzen

Een zakelijke samenvatting van elke zienswijze is hieronder weergegeven, direct gevolgd door de beantwoording of een verwijzing naar de beantwoording van een vergelijkbare zienswijze.

1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

De provincie laat weten geen zienswijze in te dienen omdat de vooroverlegreactie afdoende is beantwoord.

Reactie

Het bericht van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het bericht van de provincie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. Luchtverkeersleiding Nederland

Samenvatting

LVNL heeft tekstvoorstellen en een tekening aangeleverd voor de toelichting en de regels met betrekking tot het volgende.

- a) Verzocht wordt het toetsingsvlak van het DVOR/DME baken op te nemen.
- b) Verzocht wordt te borgen dat de hoogte van een bouwplan een toetsingsvlak van de CNS apparatuur niet kan doorsnijden zonder advies van LVNL. Nu zijn slechts de grootste hoogten van de toetsingsvlakken opgenomen terwijl het gaat op oplopende hoogtes.

Reactie

In de toelichting zijn de hoogtebeperkingen vanwege Rotterdam The Hague Airport (ILS24, DVOR/CME en invliegfunnel) beschreven. Daarnaast is zijn de verschillende zones van de meest beperkende hoogtemaat als aanduiding opgenomen in de verbeelding. Daaraan gekoppeld is een regeling die bij overschrijding van die hoogtes overleg met LVLN afdwingt. Dit is hetzelfde als de regeling in het bestemmingsplan voor de drie bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven zoals die met de LVLN was afgestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. paragraaf 7.7 van de toelichting in aangevuld over de beperkingen van Rotterdam The Hague Airport.
- ii. Op de verbeelding zijn de ILS24-hoogtezones en de DVOR-hoogtezones opgenomen (alleen de meest beperkende).
- iii. In artikel 34.2 is geregeld dat overleg nodig is bij overschrijding van de hoogtematen van RTHA.

3. Reclamanten 2, Industrieweg 109 en 123

Samenvatting

- a) Reclamanten vragen waarom de volgende zinsnede van pagina 9 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen: *Voor deze woningen zal nader overleg dienen te worden gevoerd met de bewoners/eigenaren over de planologische inpassing, zoals perceelgrootte, -begrenzing en - bebouwing.*
- b) Reclamanten vragen waarom in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de volgende zinsnede van pagina 15 is weggelaten: *In de vast te stellen uitwerkingsplannen dienen burgemeester en wethouders de ontwikkeling stedenbouwkundig te verantwoorden.* En reclamanten vragen waar de stedenbouwkundige hoofdropzet terug te vinden is als het masterplan niet langer leidend zou zijn.
- c) In het ontwerpbestemmingsplan is een zinsnede weggevalen over de ontsluitingsweg ten westen van de Veilingweg/Industrieweg die zijn grondslag vindt in het Stedenbouwkundige kader Oudelandselaan (augustus 2010). Reclamanten vragen waarom.
- d) Op p. 22 van de toelichting van het voorontwerp stond een zin die in het ontwerp is verwijderd: *Bij de bouwregels is rekening gehouden met de hoofdropzet van het opgestelde stedenbouwkundig plan.* Reclamanten vragen waarom het is weggelaten, terwijl het stedenbouwkundig plan is vastgesteld.
- e) Reclamanten vragen waarom in de toelichting niet langer is genoemd dat overleg met het hoogheemraadschap gevoerd dient te worden.
- f) Waarom is in de toelichting verwijderd de zin verwijderd waarin was gesteld dat het water bij de Industrieweg/Veilingweg qua oppervlakte, breedte en diepte gehandhaafd blijft om de beoogde enclave te behouden?

- g) Waarom is in de uitwerkingsregels niet langer vereist dat het college eerst een nota van uitgangspunten vaststelt voor het een uitwerkingsplan kan vaststellen?
- h) Er zit een verschil in de maximale bouwhoogte van bedrijfsbebouwing tussen het geldende bestemmingsplan (9 meter) en het ontwerpbestemmingsplan (10 meter).
- i) In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat het beleid in het gebied Bolwerk is gericht op 'aansluiting op de bestaande karakteristiek van de aldaar aanwezige en ruimtelijk in te passen woonfunctie'. In het nieuwe plan is alleen nog maar vastgelegd dat wordt uitgegaan van een perceelsgrootte van 500 m² is. Dat lijkt reclamanten een hele andere benadering.
- j) In de uitwerkingsregels in het nieuwe plan is de regel over aan te houden afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing (de belemmeringshoek) die voorheen van toepassing was op alle in te passen woningen alleen nog maar van toepassing op Westpolder en niet meer op Bolwerk. Dit dient aangepast te worden.
- k) In de uitwerkingsregels ontbreken de bouwregels voor hoofdgebouwen en erfbouw. Het is voor reclamanten onduidelijk wanneer de woonbestemmingen van artikel 20 en 21 van toepassing zijn. Het is voor reclamanten te vrijblijvend en geeft geen rechtszekerheid over de ontwikkeling.
- l) De parkeernorm is van 1,5 naar 1,8 veranderd. Men wil een kopie ontvangen van de gemeentelijke beleidsnotitie en reclamanten willen weten waarom de norm wordt aangepast terwijl de uitgangspunten niet veranderen.
- m) Reclamanten wensen de nieuwe geluidsberekeningen te ontvangen. Indien geluid is toegenomen, moet niet de norm worden aangepast maar dienen maatregelen te worden genomen om het te reduceren.
- n) Reclamanten vinden het antwoord in de inspraaknota op de vraag waarom de watergangen rondom de Veilingweg/Industrieweg niet zijn bestemd, onbevredigend. Bovendien zijn ze het niet eens met de plek waar de peilbuizen zijn geplaatst voor onderzoek naar waterstanden dat momenteel wordt uitgevoerd.
- o) Het artikel waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor verhoging van de maximum bouwhoogte in de uitwerkingsregels in bepaalde situatie en onder voorwaarden gewijzigd kan worden naar 35 meter is onjuist.

Reactie

- a) Momenteel voert het projectteam van Westpolder/Bolwerk reeds overleg met bewoners. Om die reden wordt het niet noodzakelijk geacht dit tot in lengte van dagen in het bestemmingsplan te laten staan. Het projectteam zal de bewoners op gezette tijden blijven informeren over de ontwikkelingen.
- b) De globale hoofdlijnen van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn benoemd in het masterplan. De uiteindelijke stedenbouwkundige opzet zal bij de verschillende uitwerkingsplannen worden onderbouwd. De zinsnede is verwijderd omdat het benoemen ervan in de toelichting geen toegevoegde waarde heeft. Elk uitwerkingsplan moet ruimtelijk onderbouwd worden. Het masterplan is nog steeds het globale uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Dit is ook benoemd in paragraaf 2.2.2 en 3.3 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- c) Er lijkt abusievelijk een zinsnede weg te zijn gevallen. De overgebleven zin is immers ook grammaticaal onvolledig. Toegevoegd wordt dat de ontsluitingsweg ten westen van de Veilingweg/Industrieweg *op basis van het Stedenbouwkundig kader Oudlandselaan (augustus 2010)* is voorzien.
- d) De zinsnede over *het* stedenbouwkundige plan is verwijderd omdat hij voor verwarring kan leiden. Er is geen sprake van één stedenbouwkundig plan dat de hoofdopzet van het gebied regelt. Er zijn meerdere stedenbouwkundige plannen, waaronder het Masterplan en verschillende concept visies, stedenbouwkundige ontwerpen en nota's van uitgangspunten. Voor het reeds ontwikkelde gebied zijn de vroegere stedenbouwkundige visies al vertaald in geldende uitwerkingsplannen. En via die stap in onderhavig

bestemmingsplan. Voor het nog te ontwikkelen gebied zijn de visies in de maak en worden die nog niet juridisch vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Dat gebeurt in uitwerkingsplannen van deelgebieden. Natuurlijk is het zo dat de uitgangspunten van het Masterplan in onderhavig bestemmingsplan juridisch zijn vertaald.

- e) In de uitwerkingsregels is overleg met het hoogheemraadschap niet langer genoemd omdat dit reeds op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wettelijk verplicht is.
- f) De zinsnede over behoud van het water bij de Industrieweg en Veilingweg is verwijderd omdat het projectteam momenteel de waterhuishouding in het gebied onderzoekt. Garanties over het behoud kunnen er nog niet worden gegeven, maar het uitgangspunt is nog steeds om het water tussen de Veilingweg en de Industrieweg ongemoeid te laten conform het Masterplan. De toelichting beschrijft uitgangspunten, maar geen juridische regels. Daarom kan de tekst daarin om welke reden dan ook worden gewijzigd, zonder dat bewoners in hun rechten worden aangetast. De juridische vastlegging gebeurt bij de uitgebreide voorbereiding van het uitwerkingsplan, die voor vaststelling ter inzage wordt gelegd voor eventuele zienswijzen. Het projectteam is momenteel in overleg met de bewoners over de stedenbouwkundige schetsen van het gebied. De watergang maakt daar onderdeel van uit. De bewoners kunnen hun aandachtspunten in die overleggen meegeven.
- g) Wij hechten er waarde aan te benadrukken dat er voor het deelplan waar reclamanten wonen reeds een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld. De verdere invulling daarvan worden op basis van stedenbouwkundige schetsen besproken met de bewoners. Elk uitwerkingsplan wordt vooraf gegaan door verschillende stedenbouwkundige studies variërend van een hoog abstractieniveau tot steeds concreter. Een nota van uitgangspunten kan één van die stedenbouwkundige studies zijn. Omdat het geen juridisch instrument is, hebben stedenbouwkundige visies telkens andere benamingen. Het vaststellen van een nota van uitgangspunten vóórdat een uitwerkingsplan kan worden vastgesteld is niet wettelijk verplicht. Het leidt tot grotere regeldruk dan noodzakelijk en daarom is het verwijderd. Uiteraard kan het college wel beslissen eerst een nota van uitgangspunten vast te stellen. Het college kan er nu ook voor kiezen de stedenbouwkundige keuzes direct in het uitwerkingsplan te motiveren en vast te leggen. Onnodig lange doorlooptijden van de ontwikkeling worden hiermee voorkomen.
- h) Voor de bedrijfsbebouwing in de woonwerkzone heeft het college in de nota van uitgangspunten een maximale hoogte van 10 meter vastgelegd. In het geldende bestemmingsplan is echter bepaald dat het maximum 9 meter is. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarop aangepast zodat er geen nieuwe bouwhoogte wordt toegestaan.
- i) In het geldende bestemmingsplan is voor deelplan 10 geregeld dat moet worden aangesloten op de bestaande karakteristiek en dat de in 2001 bestaande woningen worden ingepast met in principe een kavelgrootte van 500 m² (artikel 9.3.3.2 sub b onder 4b en artikel 9.3.3.2 sub c onder 1). Beide regels zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (artikel 23.3.4 onder a en b). Inhoudelijk is niets gewijzigd.
- j) Net als in het geldende bestemmingsplan zijn er gezamenlijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gehele woongebied, maar ook verschillen tussen Westpolder en Bolwerk. De regeling met betrekking tot afstand van nieuwe bebouwing tot in 2001 bestaande bebouwing is verplaatst naar de algemene uitgangspunten (artikel 23.3.2 sub f) zodat het geldt voor de in 2001 bestaande, in te passen woningen in zowel Westpolder als Bolwerk. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan is daarmee inhoudelijk weer gelijk aan het geldende bestemmingsplan.
- k) De woonbestemming zoals die is neergelegd in de artikelen 20 en 21 geldt alleen op plekken waar in de verbeelding die bestemming is neergelegd (grofweg het ontwikkelde gebied met de bestaande woningen in Bolwerk-Oost en Westpolder-Oost). Op het adres van reclamanten gelden deze bestemmingen niet. Daar geldt de uit te werken

woonbestemming, zoals blijkt uit de verbeelding. De raad legt in de uitwerkingsregels de kaders vast waarbinnen burgemeester en wethouders de regels nader uit mogen werken. Daarbij is bepaald dat de bestaande woningen planologisch moeten worden ingepast in een vast te stellen uitwerkingsplan. Een gedetailleerde eindbestemming wordt pas vastgelegd in het uitwerkingsplan. Deze beschreven werkwijze is gebruikelijk voor ontwikkelgebieden en bovendien hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan.

- l) Het oude beleid van gemeente Berkel en Rodenrijs is niet meer actueel. Met die mededeling is het desondanks aan reclamanten verzonden. Op basis van ervaringen ten aanzien van parkeerdruk in het bestaande gebied, nu geldende landelijke richtlijnen en gemeentelijk beleid dat momenteel geactualiseerd wordt is de beoogde gemiddelde parkeernorm aangescherpt. Er kan in uitwerkingsplannen worden gedifferentieerd. Voor het nog te ontwikkelen gebied rondom de Veilingweg en Industrieweg worden de parkeernormen in de uitwerkingsplannen gedifferentieerd aan de hand van de te ontwikkelen woningcategorieën. Dit is een gebruikelijke werkwijze. Die aangescherpte gemiddelde parkeernorm is voornamelijk voor het nog te ontwikkelen gebied belangrijk, zodat niet nu al de basis wordt gelegd voor toekomstige parkeerdruk en -problematiek. Wij menen derhalve dat de nieuwe gemiddelde parkeernorm juist in het belang is van de bewoners.
- m) Het geluidsonderzoek is geactualiseerd. Het onderzoek heeft als bijlage (bijlage 8) bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en blijft tot inwerkingtreding van het plan zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl en de website. Een vergelijking met het onderzoek voor het geldende bestemmingsplan is lastig omdat er een andere maat (voorheen dB(A), thans dB en Lden) werd gebruikt. In tegenstelling tot wat reclamanten denken, kan de gemeente de geluidsnorm niet aanpassen. Er is landelijke wetgeving over toegestane geluidsniveaus. Het onderzoek is bedoeld om inzichtelijk te maken wat de geluidsbelasting is in de wijk; niet om normen aan te passen. Daar waar de belasting hoger is dan de wettelijke waarde en waar nog nieuwe woningen kunnen worden bestemd, kunnen maatregelen worden genomen zoals stil asfalt, een scherm, wal, bouwtechnische maatregelen of een ontheffing. Er zijn in het verleden al ontheffingen (hogere grenswaarden) verleend door de provincie waardoor woningen met een hogere geluidsbelasting kunnen worden gebouwd. De geluidsbelasting is niet berekend voor de bestaande wegen en bestaande woningen, maar voor de nieuwe woningen rondom bestaande wegen, zoals de Wet geluidhinder vereist. De gemeente heeft geen invloed op de toename van geluidsbelasting van bestaande wegen op bestaande woningen vanwege autonome, normale, landelijke groei van het autogebruik.
- n) De opmerking over het onderzoek naar de waterstand dat is uitgevoerd is direct doorgegeven aan de projectleider van de ontwikkeling van de wijk. De manier van onderzoek is naar aanleiding daarvan aan reclamanten uitgelegd. Een feitelijk onderzoek naar de waterhuishouding staat echter los van een bestemmingsplanprocedure. Met betrekking tot de beantwoording van de inspraakreactie waarin werd gevraagd waarom de twee in het Masterplan genoemde watergangen niet in het bestemmingsplan zijn overgenomen, overwegen wij als volgt. Het Masterplan is geen bindend instrument dat één op één overgenomen moet worden in het bestemmingsplan. Het is een beleidsdocument dat een visie weergeeft die de gemeente in 2001 over de ontwikkeling heeft vastgelegd. De uitwerkingsregels uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen en daar stonden de watergangen niet in genoemd. Er worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe regels opgenomen. Dus ook niet de bepaling dat de watergangen in stand moeten worden gehouden. Bij de uitwerking van het gebied zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten in het Masterplan en waar die afwijken zal de afwijking worden gemotiveerd. Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan wenst de gemeenteraad vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan niet gedetailleerd in te gaan op ontwikkelingsopgaven. Bij het uitwerkingsplan zal de ontwikkeling worden gemotiveerd.

- o) Per abuis is er een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan terecht gekomen om tot 35 meter hoogte kunnen bouwen. Deze vloeit niet voort uit het Masterplan of het geldende bestemmingsplan. Wij zien voor deze regel geen aanleiding en daarom is de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot het toevoegen van één bouwlaag aan de reeds bekende bouwhoogtes (artikel 36.1 onder c). Dit om flexibiliteit te kunnen toepassen. Voor zo'n wijziging geldt een uitgebreide voorbereidingsprocedure en verplichtingen ten aanzien van onderzoeken en belangenafwegingen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de toelichting is toegevoegd dat de ontsluitingsweg ten westen van de Veilingweg/Industrieweg op basis van het Stedenbouwkundig kader Oudlandselaan (augustus 2010) is voorzien.
- ii. De bouwhoogte voor (bedrijfs)bebouwing in de woon/werkzone is verlaagd tot 9 meter.
- iii. De regeling met betrekking tot afstand van nieuwe bebouwing tot in 2001 bestaande bebouwing is weer opgenomen onder de algemene uitgangspunten.
- iv. De wijzigingsbevoegdheid voor bouwwerken tot 35 meter is vervangen door een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één bouwlaag op de bestaande bouwhoogtes.

4. Agro Adviesburo met betrekking tot het perceel tussen Leeweg 29 en 31

Samenvatting

Momenteel wordt een uitwerkingsplan voorbereid voor een nieuwe woning op het perceel tussen Leeweg 29 en 31. Het vigerende bestemmingsplan maakt dit mogelijk door de daar opgenomen uit te werken bestemming. Deze bestemming is echter gewijzigd in de bestemming 'wonen' en daardoor is er geen sprake meer van de mogelijkheid een uitwerkingsplan in procedure te brengen. Gevraagd wordt de uit te werken bestemming terug te brengen zodat de procedure voor het uitwerkingsplan niet wordt belemmerd.

Reactie

Het college heeft inmiddels het uitwerkingsplan 'nabij Leeweg 29' vastgesteld. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Reclamant 4, Leeweg ten westen van nummer 12

Samenvatting

Naast de woning Leeweg 12 heeft reclamant een stukje grond behouden waarvan het de bedoeling was dat hij daar een levensloopbestendige woning zou kunnen bouwen. De grond heeft een geschiedenis in verschillende generaties van de familie. Eerdere verzoeken om er een woning te bouwen zijn afgewezen vanwege de geluidscontouren van de Klapwijkseweg. Nu de wet- en regelgeving is gewijzigd is het wel mogelijk deze grond stedenbouwkundig beter in te richten. Alleen de groenbestemming in het bestemmingsplan houdt de ontwikkeling tegen. Gezien het beleid rondom ontwikkelingen in linten zou het ook mogelijk moeten zijn. Het Masterplan waarnaar eerder is verwezen, moet slechts worden gezien als richtinggevend en nadere invulling is dan ook mogelijk. Gevraagd wordt de bestemming te wijzigen zodat beperkte bebouwing van één woning - rekening houdend met afstanden en stedenbouwkundige invulling - mogelijk is.

Reactie

Het toevoegen van nieuwe bouw mogelijkheden past niet binnen de uitgangspunten van het project voor actualisatie van bestemmingsplannen, waarin bestaande feitelijke en planologische situaties opnieuw (conserverend) worden vastgelegd. Binnen de kaders van het projectteam voor de ontwikkeling van Westpolder/Bolwerk is wel met reclamant gesproken over zijn ontwikkelwens. Echter, omdat het niet past in het Masterplan waarin duidelijk is vastgesteld dat het gebied ten noorden van de Leeweg open en groen moet blijven, heeft het college reclamant per brief laten weten geen mogelijkheden te zien voor de ontwikkelwensen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen en reacties geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten.

Toelichting

- i. In paragraaf 2.2.6 van de toelichting is toegevoegd dat de ontsluitingsweg ten westen van de Veilingweg/Industrieweg op basis van het Stedenbouwkundig kader Oudlandselaan (augustus 2010) is voorzien.
- ii. Paragraaf 7.7 van de toelichting is aangevuld over de beperkingen van Rotterdam The Hague Airport.

Verbeelding

- iii. Op de verbeelding zijn de ILS24-hoogtezones en de DVOR-hoogtezones opgenomen (alleen de meest beperkende).
- iv. Het inmiddels vastgestelde uitwerkingsplan Nabij Leeweg 29 is overgenomen.

Regels

- v. De bouwhoogte voor (bedrijfs)bebouwing in de woon/werkzone is verlaagd tot 9 meter (artikel 23.3.1 lid f onder 4).
- vi. In artikel 34.2 is geregeld dat overleg nodig is bij overschrijding van de hoogtematen van RTHA.
- vii. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 36.1 onder c voor bouwwerken tot 35 meter is vervangen door een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één bouwlaag op de bestaande bouwhoogtes.