

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 22 april 2014  
**Ons kenmerk** SO/1199312  
**Begrotingsprogramma** Ruimtelijke ordening  
**Betreft** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "2<sup>e</sup> Herziening Leerpark"

### **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan "2<sup>e</sup> Herziening Leerpark" heeft met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend door 3 reclamanten. Als gevolg van de zienswijzen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd wordt vastgesteld. Tevens bleek een aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar van de supermarkt aan het Eemsteynplein noodzakelijk. Deze overeenkomst is inmiddels ondertekend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **1. Wat is de aanleiding?**

Het vigerende, uit 2005 daterende bestemmingsplan Leerpark dient te worden herzien. De in artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 10 jaar loopt in 2015 af. Wanneer het bestemmingsplan niet tijdig herzien wordt, vervalt de mogelijkheid om leges voor overheidsdiensten (waaronder omgevingsvergunningen) binnen het plangebied te heffen. Bovendien zijn er enkele wijzigingen in het plan gewenst:

- Via planologische procedures is in het verleden medewerking verleend aan noodzakelijke afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, waardoor bouwblokken verschoven zijn. Deze afwijkingen werken door bij de ontwikkeling van de rest van het plangebied en om het totale programma te kunnen realiseren dient de ligging van andere bouwblokken en wegen te worden aangepast.
- Het bleek tot op heden niet mogelijk om ondernemers te bewegen om leerbedrijven, die in de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan geen winstoogmerk mochten hebben, in het Leerpark te vestigen. Het studieaanbod is voor een belangrijk deel gericht op commerciële dienstverlening en vereist dan ook leerbedrijven die (deels) een commercieel karakter hebben.
- De bebouwing aan de Leerboulevard, tussen het Da Vinci College en het Stedelijk Dalton Lyceum zal iets hoger worden dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.
- De locatie van het Leonardo Plaza moet in het kader van een optimale verkaveling enkele meters verschuiven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
- De supermarkt uit de naastgelegen woonwijk Land van Valk wordt verplaatst naar het Leerpark waarbij de oppervlakte van die supermarkt wordt toegevoegd aan de omvang die in het Leerpark reeds voor een supermarkt was gereserveerd. Hierdoor ontstaat een supermarkt van voldoende omvang, die ook als leerbedrijf zal functioneren, zonder de detailhandelsstructuur van het gebied aan te tasten.
- In afwijking van het bestemmingsplan zijn via planologische vrijstellingsprocedures woningen aan de noordzijde en in het centrum van het plangebied gerealiseerd en is een afzonderlijk bestemmingsplan ontwikkeld voor de realisering van een uitrukpost voor de Regionale Brandweer en de Ambulancedienst aan de zuidzijde van het plangebied.

**Datum** 22 april 2014  
**Ons kenmerk** SO/1199312

- Op 27 mei 2010 heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat ambtelijk en op 4 juni 2010 bestuurlijk met de gemeente Dordrecht gesproken over de consequenties die het Rijksontwerp basisnet transport gevaarlijke stoffen met zich mee brengt. De door het Rijk geschetste effecten zijn tweeledig. Enerzijds is er sprake van een toenemend transport van gevaarlijke stoffen met name in de categorie "brandbaar gas". Aan de andere kant is er sprake van het vaststellen van een gebruiksruimte voor het transport van gevaarlijke stoffen die sterk wijzigt ten opzichte van de voorheen geldende veiligheidszones. De wijzigingen spelen zich met name af in de zone direct langs het spoor. Vaststelling van het basisnet heeft ruimtelijke gevolgen voor de direct langs de spoorbaan gelegen gebied voor zover dit nog niet is vormgegeven. Met de besluitvorming over de wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in de tweede kamer is het basisnet spoor vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen aangepast. De ruimtelijke consequenties van het basisnet spoor moeten in het bestemmingsplan worden verwerkt.

## **2. Wat willen we bereiken?**

Doel is het bestemmingsplan tijdig te actualiseren en op bovengenoemde wijze aan te passen, zodat een geschikte juridisch-planologische basis ontstaat voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

## **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

### **a. Inspraak en communicatie**

In het kader van de voorbereiding van de bestemmingsplanherziening is het plan onderwerp van inspraak geweest. Tegelijkertijd is het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met andere (overheids)instellingen gevoerd. Op onderdelen hebben de reacties uit het overleg en de inspraak geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierover hebben wij u bij Raadsinformatiebrief d.d. 11 juni 2013 geïnformeerd. Vervolgens heeft het bestemmingsplan in ontwerp met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en door 2 reclamanten, waarvan de NAW-gegevens op een afzonderlijke bijlage zijn vermeld.

Op de zienswijzen en overlegreacties is nader ingegaan op de bij dit voorstel behorende "Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 2<sup>e</sup> Herziening Leerpark" van Stadsontwikkeling uit april 2014. Uit deze nota kan worden afgeleid dat het gewenst is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

### **b. Vervolgtraject besluitvorming**

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het rijk en de provincie om eventueel op de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen te reageren. Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd, zodat beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak kan worden ingediend.

### **c. Inclusiefbeleid**

N.v.t.

**Datum** 22 april 2014

**Ons kenmerk** SO/1199312

#### **d. Verantwoording externe veiligheid**

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient het bevoegd gezag bij het nemen besluit, i.c. de vaststelling van het bestemmingsplan, verantwoording over de externe veiligheid af te leggen.

Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan was het Basisnet spoor nog niet in werking getreden. Met als gevolg dat de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico op circa 80 meter uit het hart van de spoorbaan kwam te liggen. Gelet op de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen was het niet mogelijk binnen deze zone bebouwing toe te staan. De verwachting was dat bij de vaststelling van het Basisnet spoor tegelijkertijd de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zodanig zou worden gewijzigd dat, rekening houdend met de in het Basisnet afgesproken gebruiksruimte, bebouwing van de betreffende gronden weer mogelijk zou worden. Om die reden is het betreffende deel van het Leerpark buiten het voorontwerp gehouden zodat - na de inwerkingtreding van het Basisnet spoor - dat deel van het gebied in een volgende fase van de bestemmingsplanherziening weer binnen het plangebied zou kunnen worden opgenomen.

Het Basisnet spoor is in juni 2012 aangenomen in de Tweede Kamer, waarna de in juli 2012 Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is gewijzigd. In de circulaire is, ter hoogte van het Leerpark, een veiligheidszone vastgesteld van 17 meter (uit het hart van de spoorbaan). Als gevolg hiervan kon in het ontwerpbestemmingsplan het volledige Leerparkgebied worden opgenomen. Verder zijn in de circulaire de vervoerscijfers en de cijfers over de trein samenstelling aangepast.

Aan de hand van de circulaire is zowel voor het spoor als de N3 een groepsrisico-analyse uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse is dat de risicosituatie op basis van het vast te stellen bestemmingsplan niet afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Wel is het zo dat er zowel voor de N3 als het spoor sprake is van overschrijdingen van het groepsrisico met respectievelijk 1.7 en 5.3 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid adviseert om uitdrukkelijk de keuze omtrent het positief bestemmen, dan wel verplaatsen van nabij de spoorlijn gelegen bestaande kwetsbare functies als het schippersinternaat, het verzorginghuis Spoorzicht, de Bogermanschool en de nieuw geplande kinderopvang te motiveren en bij handhaving van deze functies het risico op slachtoffers in geval van een calamiteit te accepteren. Hierover kan worden opgemerkt dat de door de Veiligheidsregio genoemde functies buiten de  $10^{-6}$  contour liggen en de veiligheidssituatie ten opzichte van het bestemmingsplan Leerpark uit 2005 door het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan aanzienlijk wordt verbeterd doordat niet langer functies worden toegestaan waarin verminderd zelfredzame personen kunnen worden ondergebracht. Daarnaast worden aan deze functies feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden geboden en wordt ook het gebruik in de planregels vastgelegd. De exploitatieopzet van zowel het geldende bestemmingsplan Leerpark als de voorliggende herziening voorzien niet in aankoop van deze, voor het grootste deel reeds jarenlang ter plaatse gevestigde functies. Gezien de verbetering van de veiligheidssituatie ten opzichte van de huidige regeling, is er geen aanleiding om nieuwe middelen aan te wenden om deze functies in het gebied aan te kopen of te

**Datum** 22 april 2014  
**Ons kenmerk** SO/1199312

verplaatsen. Om bovenstaande reden wordt geadviseerd de (verbeterde) risicosituatie te accepteren.

Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling van het "Leerpark" een impuls zal geven aan de kwaliteit van het middelbaar beroepsonderwijs, welke van lokale en regionale betekenis is. Voorts levert het plan een bijdrage aan duurzaam (intensief en efficiënt) ruimtegebruik en aan de verbetering van het openbaar vervoer en langzaam verkeer in het plangebied.

Op het gebied van externe veiligheid (het saneren van de bebouwing binnen de 10<sup>-6</sup> contour voor het plaatsgebonden risico en het sterk reduceren van de overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico ten gevolge van de N3) is een verbetering bereikt. Ontwikkelingen van het spoorvervoer op de middellange termijn en de aanleg van een verbeterde aansluiting van de N3 op de A16 worden verwacht. Het bovenstaande maakt dat de verdere ontwikkeling van het Leerpark een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente en als een goede ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

#### 4. Wat mag het kosten?

De bouw en aanleg van het Leerpark, omgrensd door de Waterinklaan, de Jan Ligthartlaan, de achterzijde percelen Dubbeldamseweg, de N3, de noordzijde van het terrein van het gemaal, de noordzijde van het terrein van het Schippersinternaat en de spoorlijn Dordrecht-Lage Zwaluwe, is in 2004 aanbesteed aan een marktpartij. De aanbesteding omvat:

- het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp;
- het ontwerp en de bouw van de scholen;
- de aankoop gronden ten behoeve van bedrijven, kantoren (waaronder leerbedrijven) en woningen;
- het ontwerp en de aanleg van openbare ruimte.

De kosten van de Leerparkontwikkeling, welke voor rekening van de gemeente komen bedragen circa € 97,2 miljoen. Deze kosten worden als volgt gedekt:

| Datum raadsbesluit      | Omschrijving / fase                                                      | Reservering       |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                         | Bijdrage Onderwijs (MO)                                                  | 5.278.000         |
| 12-12-2000 en 8-11-2005 | Toekenning bijdrage uit Manden Maken (besluit Drechtsteden oktober 2007) | 1.790.000         |
|                         | Bijdrage Leerpark scholen                                                | 1.982.000         |
|                         | Provinciale subsidies                                                    | 981.000           |
| 18-9-2013               | Reservering SI SV01 Leerpark                                             | 40.894.924        |
|                         | Grex Leerpark                                                            | 46.246.944        |
|                         | <b>Totaal</b>                                                            | <b>97.172.868</b> |

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

**Datum** 22 april 2014  
**Ons kenmerk** SO/1199312

## **5. Fatale beslisdatum**

N.v.t.

## **6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:**

- ontwerp besluit;
- de "Nota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 2<sup>e</sup> Herziening Leerpark" van Stadsontwikkeling uit april 2014;
- de NAW-gegevens van reclamanten;
- het bestemmingsplan "2<sup>e</sup> Herziening Leerpark".

## **7. Voorstel**

Samenvattend stellen wij u, overeenkomstig bijgaand ontwerpbesluit, voor:

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2014;
2. de zienswijze van de provincie Zuid-Holland, de zienswijzen van reclamant 2 onder II.B.5 en 6 en de zienswijzen van reclamant 3 ten aanzien van punt II.C.3, 8, 10, 17 en 25 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
4. kennis te nemen van de risicosituatie in het Leerpark, zoals omschreven in hoofdstuk 5.5. van de Toelichting op het bestemmingsplan en deze te accepteren;
5. ten behoeve van het bestemmingsplan "2<sup>e</sup> Herziening Leerpark" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. de toelichting op het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. de passage in hoofdstuk 3.1 waarin vermeld wordt dat leerlingen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leerproces te schrappen;
  - b. in paragraaf 4.2.2 Verordening Ruimte en in paragraaf 4.1 Regionaal beleid een verantwoording op te nemen voor het in dit bestemmingsplan overnemen van bestaande bouw- en gebruiksrechten en de opsomming van de beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en gemeente waar nodig te actualiseren;
  - c. het kantorenprogramma als gevolg van regionale afspraken terug te brengen van 10.000 tot 7.500 m<sup>2</sup>;
  - d. in paragraaf 5.10 Verkeer het aantal overeengekomen parkeerplaatsen op te nemen;
  - e. in paragraaf 5.5.2.1. het aantal woningen te wijzigen van 56 in 16;
  - f. bij de beschrijving van de Juridische regeling in Hoofdstuk 6 bij in paragraaf 6.3 onder Gemengd te vermelden dat de vestiging van een supermarkt van het Land van Valk naar het Leerpark kan plaatsvinden, mits dit gepaard gaat met de opheffing van de huidige supermarkt aan het Land van Valk;
7. de planregels als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. aan artikel 4.2 onder b de volgende tekst toe te voegen: "Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2 onder c mag de brutovloeroppervlakte van winkelleerbedrijven binnen het plangebied maximaal 2.800 m<sup>2</sup> bedragen";
  - b. de tekst van artikel 4.2 onder c te wijzigen in "een winkelleerbedrijf mag tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd, met dien verstande dat één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd.

**Datum** 22 april 2014  
**Ons kenmerk** SO/1199312

In afwijking hiervan mag één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 1.400 m<sup>2</sup> aan de westzijde van de Maria Montessorilaan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat vaststaat dat het gebruik van de gronden op de locatie Eemsteynplein 9-12-14/Hoekenessestraat 60-62-64 ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt of detailhandel in foodartikelen wordt beëindigd";

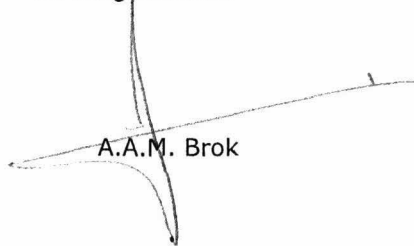
- c. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen het bepaalde in artikel 4.3 onder a en b te schrappen en de overige subleden te vernummeren;
  - d. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen artikel 4.3.1 te schrappen;
  - e. in artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een windmolen op de Duurzaamheidsfabriek tot een hoogte van 10 m op te nemen;
8. de bijlage over geluid aan te passen door de passage waarin wordt gesteld, dat het aanbrengen van stil asfalt op de N3 niet lonend is, te schrappen;
9. de verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris



M.M. van der Kraan

de burgemeester



A.A.M. Brok

## **NOTA naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 2<sup>e</sup> Herziening Leerpark**

### **I. Inleiding**

Het bestemmingsplan "2<sup>e</sup> Herziening Leerpark heeft in ontwerp met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en door 2 reclamanten, waarvan de NAW-gegevens op een afzonderlijke bijlage zijn vermeld. De nummers voor de op deze bijlage vermelde NAW-gegevens corresponderen met de hieronder gebruikte nummers van de reclamanten.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Op de ingekomen zienswijzen wordt hieronder nader ingegaan. Daarnaast worden ambtelijk enkele wijzigingsvoorstellen gedaan.

### **II. Zienswijzen**

#### **A. Reclamant 1. Provincie Zuid-Holland**

##### **1. Zienswijze:**

Op 30 januari 2013 is de Actualisatie van de Verordening Ruimte vastgesteld door provinciale Staten. Ook de inhoud van artikel 7 "Kantoren" is hierbij geactualiseerd. Verzocht wordt in de verdere planprocedure rekening te houden met deze actualisatie. Op grond van artikel 7, lid 1 zijn nieuwe kantoren niet toegestaan buiten de invloedssfeer van op kaart 5 van de verordening aangeduide haltes in kantoorontwikkellocaties. Het plangebied ligt buiten deze invloedssfeer.

Artikel 7, lid 3 van de Verordening Ruimte bevat een afwijkingsmogelijkheid om nieuwe kantoren mogelijk te maken voor zover het gaat om het herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor kantoren. Voorwaarde hierbij is dat strikt toepassing van art. 7, lid 1 zou leiden tot onevenredige benadeling van andere belangen. In de herziening worden onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor kantoren herbestemd. De toelichting dient hierover een verantwoording te bevatten. De toelichting bevat geen dergelijke motivering.

##### **Reactie:**

Het Leerpark is een meerjarige grote ontwikkeling welke via een uitgebreide aanbestedingsprocedure gegund is aan de huidige ontwikkelaar. Alle onderdelen van het programma maken deel uit van deze aanbesteding en van de financiering die daaraan te grondslag ligt. Het zou een vorm van wanprestatie zijn als de gemeente halverwege de realisering van deze ontwikkeling een van de potentiële kostendragers uit dit project uit het bestemmingsplan zou schrappen. Mede op deze reden zijn in regionaal verband afspraken gemaakt omtrent het kantorenprogramma. In het Regionaal Economisch Overleg is afgesproken dat het kantorenprogramma voor het Leerpark tot een omvang van 7500 m<sup>2</sup> gehandhaafd wordt, terwijl dat op andere locaties, waaronder het Gezondheidspark wordt ingeperkt. De provincie is in het REO vertegenwoordigd en kent dus deze afspraken. Terecht wordt opgemerkt dat dit onvoldoende in de toelichting gemotiveerd wordt. In de toelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen.

#### **B. Reclamant 2.**

##### **1. Zienswijze:**

De verwijzing in artikel 4.3.1 onder b is onjuist. Er wordt verwezen naar art. 4.3 onder c. Dit moet 4.3 onder b zijn.

##### **Reactie:**

De verwijzing is inderdaad niet juist, maar als gevolg van de zienswijze onder 5 kan artikel 4.3.1 geheel vervallen.

2. Zienswijze:

Clënten van reclamant hebben er belang bij dat de beoogde verplaatsing van de supermarkt van cliënten van het Land van Valk naar het Leerpark niet via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maar bij recht mogelijk wordt gemaakt. Het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid is een discretionaire bevoegdheid van in dit geval het college en er is geen reden pas na het verlenen van een afwijkingsbevoegdheid dit mogelijk te maken. Als gevolg van bezwaar en beroep zal het nog geruime tijd kunnen duren voordat een afwijkingsbevoegdheid onherroepelijk is. De in artikel 4.3.1 onder a en b voorwaarden zijn toepassingsvoorwaarden; ook als aan deze voorwaarden voldaan is, hebben cliënten nog niet de zekerheid dat het college van de afwijkingsbevoegdheid gebruik zullen maken.

Reactie:

De intentie om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de supermarkt van het Eemsteynplein naar het Leerpark is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst, maar blijkt ook uit het bestemmingsplan (de toelichting en het feit dat de afwijkingsbevoegdheid waarmee deze supermarkt in het Leerpark mogelijk gemaakt kan worden in de regels is opgenomen). Als de gemeente niet de intentie zou hebben om mee te werken aan de genoemde verplaatsing zou dit niet op bovengenoemde wijze zijn geregeld. De gemeente heeft er geen belang bij om deze verplaatsing tegen te gaan, tenzij niet volledig zeker gesteld is dat op de huidige locatie van de supermarkt geen nieuwe supermarkt of detailhandel in de foodsector wordt gevestigd, c.q. voortgezet. Zie ook de reactie onder 5 van deze zienswijze, waarin nader wordt ingegaan op de wens om "bij recht" de realisering van een supermarkt in het Leerpark mogelijk te maken.

3. Zienswijze:

Op grond van een goede ruimtelijke ordening bestaat er ook geen enkele behoefte aan een nadere belangenafweging. In het kader van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan moet de raad nu afwegen of de vestiging van een supermarkt van maximaal 1400 m<sup>2</sup> bvo in het Leerpark aanvaardbaar is. Die afweging kan nu ook gemaakt worden en is feitelijk ook al gemaakt. De vestiging is namelijk volgens de planregels alleen afhankelijk gesteld van het verplaatsen c.q. opheffen van de bestaande supermarkt aan het Eemsteynplein. Hiervan uitgaande stellen cliënten vast dat is voldaan aan de voorwaarde dat vestiging van de supermarkt de stedelijke detailhandelsstructuur niet onevenredig aantast. De vestiging van een supermarkt van 1400 m<sup>2</sup> bvo is in overeenstemming met het detailhandelsbeleid van de gemeente. Als dat niet het geval zou zijn, zou iedere grondslag om de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen ontbreken.

Reactie:

De gemeente en de provincie hadden ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan geen zekerheid dat na het bij recht toestaan van een supermarkt van 1400 m<sup>3</sup> bvo in het Leerpark de huidige supermarkt aan het Eemsteynplein daadwerkelijk zou worden opgeheven, c.q. niet wordt opgevolgd door een detailhandel in de foodsector. Als dat zou gebeuren zou op dit onderdeel de stedelijke detailhandelsstructuur –in ieder geval in het onderhavige deel van de stad- aangetast kunnen worden. Om die reden is de provincie op basis van de Verordening Ruimte akkoord gegaan met het opnemen van een ruimere bebouwings- en gebruiksmogelijkheid voor een supermarkt op het Leerpark onder de voorwaarde dat opheffing van de supermarkt aan het Eemsteynplein gewaarborgd is. De meest voor de hand liggende manier daartoe is het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid.

Door andere ondernemers is tegen de eventuele vestiging van een supermarkt in het Leerpark onder voorwaarde dat de supermarkt aan het Eemsteynplein wordt opgeheven en ook niet vervangen wordt door een andere supermarkt of detailhandel in de foodsector, geen zienswijze ingediend. Het is denkbaar dat het indienen van zienswijzen achterwege is gebleven, juist omdat dit aan een afwijkingsbevoegdheid is gekoppeld, waartegen een afzonderlijke rechtsgang open staat.

Zie ook de reactie onder 5 van deze zienswijze, waarin nader wordt ingegaan op de wens om "bij recht" de realisering van een supermarkt in het Leerpark mogelijk te maken.

4. Zienswijze:

Aan het in de planregels voorgeschreven advies van de Adviescommissie Leerbedrijven komt in dit verband geen zelfstandige betekenis toe. Zo blijkt uit de planregels niet over welke relevante planologische aspecten deze Adviescommissie adviseert en is het advies

aan burgemeester en wethouders niet bindend. De Adviescommissie adviseert slechts burgemeester en wethouders over de vestiging van winkelleerbedrijven en de supermarkt is reeds in artikel 4.3 onder b aangemerkt als een leerbedrijf. In de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven wat onder winkelleerbedrijf wordt verstaan. De supermarkt van cliënten is een erkend leerbedrijf.

Reactie:

De Adviescommissie adviseert het college omtrent de vraag of een onderneming, die zich in het Leerpark wil vestigen ook daadwerkelijk als een leerbedrijf, zoals omschreven in het bestemmingsplan kan worden aangemerkt.

In artikel 4.3 onder b is inderdaad gesteld dat een supermarkt in de vorm van een winkelleerbedrijf is toegestaan. Het is in principe de taak van de Adviescommissie om te beoordelen of de betreffende supermarkt daadwerkelijk aan de eisen uit het bestemmingsplan van een leerbedrijf voldoet. Omdat de Adviescommissie nog niet functioneert, is deze beoordeling door de disciplines die deel uit gaan maken van de Adviescommissie uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de supermarkt aan de eisen uit het bestemmingsplan voldoet. Het feit dat het bedrijf van de cliënten een erkend leerbedrijf is, staat overigens los van de beoordeling op basis van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze:

In plaats van een afwijkingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan een "voorwaardelijke verplichting" worden opgenomen, welke cliënten meer zekerheid biedt dat zij hun bedrijfsvoering in het Leerpark kunnen voortzetten. Een voorwaardelijke verplichting is een instrument dat door de Afdeling bestuursrechtspraak is aanvaard. Uitgangspunt bij de constructie van een voorwaardelijke verplichting is dat een winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt van maximaal 1400 m<sup>2</sup> bvo als recht is toegestaan, mits/op voorwaarde dat de (bestaande) supermarkt aan het Eemsteynplein wordt verplaatst c.q. opgeheven. Deze voorwaarde strekt er dan toe dat de stedelijke detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast. Daartoe zal de redactie van artikel 4.2 onder c en b moeten worden aangepast.

Reactie:

In het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Reeland is geregeld dat de supermarkt aan het Eemsteynplein is toegestaan op de begane grond van het pand waarin die thans gevestigd is. De huidige supermarkt kan dus op basis van het bestemmingsplan Reeland op de huidige locatie worden voortgezet. Tevens is in dat bestemmingsplan geregeld dat zodra de supermarkt op de het Eemsteynplein is verplaatst, ter plaatse detailhandel in food-artikelen niet (meer) is toegestaan. In het bestemmingsplan 2<sup>e</sup> Herziening Leerpark kan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, welke inhoudt dat een supermarkt van 1400 m<sup>2</sup> bvo kan worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de supermarkt aan het Eemsteynplein wordt verplaatst c.q. opgeheven. De eigenaar van de supermarkt zal een beroep moeten doen op deze bepaling bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe supermarkt in het Leerpark. Op dat moment is het gebruik van het pand aan het Eemsteynplein nog niet beëindigd. Het is zelfs niet zeker of er op dat moment al een nieuwe eigenaar of huurder is. In theorie zou de eigenaar van de huidige supermarkt nadat hij omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bouw van een supermarkt in het Leerpark het gebruik van het pand aan het Eemsteynplein kunnen voortzetten. Dan wordt weliswaar niet aan de voorwaarde uit de voorwaardelijke verplichting voldaan, maar de gemeente heeft daar weinig bruikbare sanctiemiddelen tegen.

Om dit risico tegen te gaan is er een aanvullende privaatrechtelijke regeling overeen gekomen, waarin een boetebeding is opgenomen voor het geval het gebruik van het pand aan het Eemsteynplein als supermarkt of detailhandel in de foodsector niet wordt beëindigd. Hierdoor kan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.3 onder a en b worden vervangen door een bepaling waarbij "bij recht" via een voorwaardelijke verplichting een supermarkt van maximaal 1400 m<sup>2</sup> bvo wordt toegestaan.

6. Zienswijze:

Aan de toevoeging in de beschrijving van het begrip "winkelleerbedrijf", dat "vestiging binnen het plangebied de stedelijke detailhandelsstructuur niet mag verstoren" bestaat geen behoefte. Omdat de vestiging van een supermarkt alleen is toegestaan als de bestaande supermarkt aan het Eemsteynplein wordt opgeheven, is voldoende zeker gesteld dat de stedelijke detailhandelsstructuur niet wordt verstoord. Die toevoeging is in de

huidige context zelfs verwarrend en rechts onzeker en zou reeds hierom geschrapt moeten worden. Immers wordt thans in artikel 4.3.1 onder a als voorwaarde gesteld dat “de stedelijke detailhandelsstructuur niet onevenredig mag worden aangetast”, hetgeen een andere inhoudelijke betekenis heeft of kan hebben dan “niet verstoren”.

Reactie:

Terecht merkt reclamant op wanneer zeker is gesteld dat de bestaande supermarkt aan het Eemsteynplein niet opnieuw in gebruik wordt genomen door een supermarkt of een detailhandel in de foodsector en geen risico is dat de stedelijke detailhandelsstructuur ter plaatse wordt verstoord. Ook is voldoende duidelijk dat de supermarkt als een winkelleerbedrijf als bedoeld in dit bestemmingsplan kan worden aangemerkt. Artikel 4.3.1 kan derhalve vervallen.

C. Reclamant 3

1 a. Zienswijze:

Het is bekend dat een ook zienswijze gegeven mag worden op die delen uit het ontwerpbestemmingsplan, die overgenomen zijn uit het bestaande bestemmingsplan, maar die nog niet zijn gerealiseerd. Het Leerparkcomité maakt (nu bij herhaling) bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte aan de noordzijde van het Gunningplein (21 m). Dat sluit de bestaande bebouwing af van de rest van het Leerpark en maakt het toch al sterk verkleinde Gunningplein tot een smalle corridor die geen menselijke maat meer heeft, laat staan tot een gezellig park maakt. Bovendien is het zeer waarschijnlijk dat –door de stedenbouwkundige lay-out- het Gunningplein een windtrechter zal worden, waardoor het daar slecht toeven wordt. Daarnaast wordt telkens beweerd dat deze bebouwing van zeer hoge kwaliteit zal zijn. Dit wordt echter nergens geborgd en het Leerparkcomité is dan ook bevreesd dat men wordt geconfronteerd met een ordinair flatgebouw. Dat komt noch de buurt, noch het Leerpark ten goede. Beperking van de bouwhoogte tot 12 m zal een ontwikkelaar dwingen alternatieven voor flatgebouwen te zoeken.

Reactie:

Natuurlijk kan op elk aspect van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze worden ingediend. Opgemerkt dient te worden dat in de stedenbouwkundige opzet van het Leerpark altijd uit is gegaan van hoge bebouwing rond het Gunningplein. Tegen het geldende bestemmingsplan is door reclamant geen zienswijze of beroep op dit punt ingesteld. De gemeente heeft op basis van het stedenbouwkundig plan een contract gesloten met een ontwikkelaar omtrent de verkoop van gronden ten behoeve van de bouw van complexen woningen. Het zou op contractbreuk neerkomen als de gemeente eenzijdig de bouw mogelijkheden op deze gronden zou beperken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een hoogte van 21 m op deze locatie aanvaardbaar. Er zijn ook stedenbouwkundige invullingen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan denkbaar die het gevreesde effect van een flatgebouw niet bewerkstelligen en die komen de verkoopbaarheid, c.q. verhuurbaarheid van de woningen ten goede. Met andere woorden: er is momenteel geen markt voor “ordinaire flatgebouwen”. Bovendien is er bij de uitvoering van plannen in het Leerpark wel degelijk een kwaliteitsborging ingebouwd: zowel de ontwikkelaar als de gemeente hebben supervisors op dit project die de kwaliteit en welstandseisen bewaken. Daarnaast zou de gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het beginsel dat opgewekt vertrouwen in principe dient te worden nagekomen) handelen, wanneer de bouwhoogte in dit stadium van uitvoering van het totale project zou worden beperkt. Gelet op het bovenstaande kan niet aan deze wens van het buurtcomité worden voldaan.

1 b. Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het in de planning voorziene “vlindergebouw”. Ten eerste zal dit gebouw pal voor de bestaande laagbouw worden neergezet, waarbij het uitzicht geheel wordt weggenomen. Eerder werd aangegeven dat “het wel mee zou vallen, omdat het gebouw op poten komt te staan, waardoor je vrij over het Gunningplein kan blijven kijken”. Niets is minder waar, daar onze zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan in deze werd gereageerd met de mededeling dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen niet ondergronds zullen worden gerealiseerd, maar tussen de poten. De huidige bewoners krijgen dus een hoog flatgebouw pal voor hun deur met als uitzicht een parkeerplaats tussen betonpoten. Een dergelijk gebouw op die plaats isoleert de huidige bebouwing van de rest van het Leerpark.

Reactie:

Het is juist dat het vlindergebouw voor de bestaande bebouwing komt te staan. Het is dan ook de bedoeling dat tussen het vlindergebouw en de bestaande woningen een straat zal ontstaan, welke ook duidelijk op de plankaart als zodanig wordt bestemd. De bijzonder vorm van het vlindergebouw is bedoeld om meer afwisseling te bieden dan een gebouw in reguliere bouwstijl. Ook dit gegeven was overigens al onderdeel van het stedenbouwkundig plan en dus niet bepaald een nieuw element. De stelling dat de bestaande woonbebouwing hierdoor wordt geïsoleerd van de rest van het Leerpark is ten dele waar. Uitgangspunt is altijd geweest om in het noordelijk deel van het Leerpark een woonmilieu te ontwikkelen, onder meer door vergroting van het aantal woningen, en in het zuidelijk en westelijk deel de scholen en andere voorzieningen te concentreren. De grens tussen beide gebieden wordt gemarkeerd door hogere bebouwing aan het Gunningplein en dan met name ter plaatse van het vlindergebouw. Elke vorm van bebouwing tussen de bestaande woningen en het Gunningplein zou in de visie van reclamant waarschijnlijk betekenen dat de bestaande bebouwing wordt geïsoleerd. Het is echter vanwege de financiële haalbaarheid van het plan en de afspraken daaromtrent met de ontwikkelaar niet mogelijk om de geplande bebouwing tussen de bestaande woningen en het Gunningplein achterwege te laten. Bovendien is dat ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk, omdat daardoor geen logische overgang in bouwhoogte tussen de bestaande woningen en de scholen zal ontstaan en er geen sprake zal zijn van een efficiënt ruimtegebruik.

1 c. Zienswijze:

Reclamant is ingenomen met het gegeven dat de rest van de bestemming WG in hoogte is beperkt tot 12 m en met het feit dat in de verbeelding nu het maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

Reactie:

De rand langs het Gunningplein kent een hogere bouwmogelijkheid en de rest van het gebied met de bestemming WG kent een bouwhoogte van 12 m. Deze regeling wijkt niet af van het vigerende bestemmingsplan.

2. Zienswijze:

Reclamant persisteert in zijn inzicht zoals eerder in de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan werd gegeven: "De huidige parkeerplaats op de hoek van de Kees Boekelaan, die in het plan 2005 reeds aan de oostzijde verdwijnen zou, is in het voorliggende plan ook aan de westzijde geheel verdwenen. De parkeermogelijkheden voor de woningen 1 t/m 9 worden daardoor opgeheven. De mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein –die later in uw plannen wordt geopperd- is voor hen niet mogelijk. De ontstane ruimte langs de Laan is niet voldoende voor hun parkeerbehoefte. Dat staat in contrast met de reeds meer dan 15 jaar oude harde toezegging dat de huidige bewoners geen direct nadeel zullen ondervinden van de herbouw van de scholenbuurt – zoals die toen werd aangeduid". De ontvangen antwoorden duiden er op dat er voldoende parkeerplaatsen aan de nieuw te bestraten Kees Boekelaan zullen worden gerealiseerd. Met de huidige afspraken met de ontwikkelaar betreffende parkeerplaatsen zullen die echter alle reeds ruim in beslag worden genomen door tweedeauto's en bezoekersparkeren van de dan gerealiseerde woongebieden. Reclamant vraagt dus expliciet in de bestaande parkeerbehoefte voor de betreffende bewoners te voorzien, daarin gesterkt door de reeds hierboven aangehaalde belofte dat de zittende bewoners geen nadeel mogen ondervinden van de realisering van het Leerpark.

Reactie:

Het plan voor het Leerpark voorziet getalsmatig in voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners. De ontwikkeling van het Leerpark en met name van het woongebied gaat mede door de huidige economische situatie trager dan verwacht en het is niet te voorzien hoe de parkeersituatie zich op langere termijn ontwikkelt. Het is in dat kader goed om bij concrete ontwikkelingen opnieuw de aantallen parkeerplaatsen in relatie tot de parkeerbehoefte te bezien. Blijkt dat in de toekomst daadwerkelijk tot onvoldoende parkeerplaatsen te leiden, dan kan de gemeente verzocht worden op enigerlei wijze in de parkeerbehoefte te voorzien. Mogelijk leidt dat tot een herinrichting van het huidige pleintje.

3. Zienswijze:

De N3 is wederom in het plan betrokken. Daar kan extra geluidsarm ZOAB worden aangelegd, hetgeen in het contract met Heijmans zou staan, zoals nogmaals is bevestigd, Dit is in volle tegenstelling met het elders in de Bijlagen gesteld dat het verbeteren van het wegdek van de N3 economisch niet haalbaar is. Reclamant verneemt graag de waarheid.

Reactie:

De bedoelde bijlage is het akoestisch rapport, waarin de opsteller –de OZHZ- een stelling omtrent de haalbaarheid van geluidbeperkende maatregelen heeft ingenomen. Deze komt echter niet overeen met de contractuele verplichting van de ontwikkelaar om voor geluidsarm asfalt op de N3 zorg te dragen. De betreffende passage uit het akoestisch rapport zal worden aangepast.

4. Zienswijze:

Reclamant constateert dat de plannen voor de hervestiging van de supermarkt uit het Land van Valk in het Leerpark is opgenomen en is daar blij mee. Reclamant gaat er van uit dat bij de realisatie wordt gewaakt voor een goede verkeersafwikkeling.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en een goede verkeersafwikkeling is onderdeel van het verplaatsingsplan.

5. Zienswijze:

De buurt heeft een duidelijk mening betreffende de bestemming GD1 (bedrijfsgebouwen langs het spoor): dat beschermt de bewoners in eerste lijn tegen een ongeluk op het spoor. Zo snel mogelijk bouwen. Vanuit maatschappelijke betrokkenheid wordt echter een duidelijk kanttekening hierbij gemaakt. Er wordt ook gesproken over woonbebouwing op deze bestemming. Is het wel wijs dat de gemeente –gezien de reeds forse overschrijding van de gevaarstelling door het spoor- hier bewust woningen toelaat?

Reactie:

Ten opzichte van de situatie voor 2005 is zelfs met woningen op een deel van deze bestemming sprake van een aanzienlijke verbetering van de externe veiligheidsituatie. De betreffende woningen zullen ook worden uitgevoerd met een zo dicht mogelijk gevel aan de zijde van het spoor. Opgemerkt dient te worden dat deze woningen niet binnen de 10-6 contour voor individueel risico liggen, maar binnen de zone voor groepsrisico, waarbinnen de risicosituatie dient te worden afgewogen en gemotiveerd. Deze afweging is in de toelichting op het bestemmingsplan verwoord.

De woningen maken deel uit van de contractuele afspraken met de ontwikkelaar en zorgen mede voor de financiële haalbaarheid van het Leerpark. Gelet hierop en op het feit dat de risicosituatie ten opzichte van de uitgangssituatie (voor de ontwikkeling van het Leerpark) aanzienlijk is verbeterd, wordt vastgehouden aan de mogelijkheid om binnen de bestemming GD1 woningen te realiseren.

6. Zienswijzen:

In de regels worden op veel plaatsen voor aan- en bijgebouwen en mogelijk afwijkingen daarop toegestaan en er is een algemene paragraaf over algemene afwijkingsregels. Dat heeft naar de mening van reclamant kans op verrommeling. De laatste jaren is gebleken dat de gemeente op dit soort bepalingen niet kan en wil handhaven. Het ambtelijk argument is dat dit soort bepalingen in heel Dordrecht wordt toegepast, dus ook in het Leerpark. Het zou de raad sieren dat beleid ter discussie te stellen en door het wegnemen van dit soort bepalingen in alle bestemmingsplannen de verrommeling in heel Dordrecht een halt toe te roepen.

Reactie:

Allereerst dient opgemerkt te worden dat de wetgeving inzake vergunningsvrij bouwen -net als de regels voor erfbebouwing uit het bestemmingsplan en de afwijkingsmogelijkheden daarbij- meer flexibiliteit bieden en daarmee in de ogen van reclamant waarschijnlijk voor verrommeling kunnen zorgen. Op basis van de wetgeving inzake vergunningsvrij bouwen zijn de laatste jaren veel aan- en bijgebouwen gerealiseerd. Blijkens de bij de gemeente ingediende en verleende omgevingsvergunningen voorzien de afwijkingsmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen ook in een behoefte. De mening van reclamant omtrent verrommeling wordt dus kennelijk door anderen binnen de gemeente niet gedeeld; er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet en de bestemmingsplannen op dit punt bieden.

Ten aanzien van de handhaving wordt opgemerkt dat er in beginsel een handhavingsplicht is, maar dat een gemeente nooit op elke afwijking kan handhaven. Om die reden hanteert de gemeente een prioriteitstelling, waarbij inderdaad het handhaven op beperkte afwijkingen bij bijgebouwen niet de hoogste prioriteit heeft. Mochten er echter excessen optreden dan ligt handhaving uiteraard wel voor de hand. Het staat reclamant vrij om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om in concrete situaties handhavend op te treden.

7. Zienswijze:

Reclamant vraagt zich af of bij artikel 4.5.1 niet gesteld kan worden dat het oordeel van het Bewonerscomité bij een dergelijke beslissing zal worden betrokken.

Reactie:

De verantwoordelijkheid voor het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In artikel 4.5.1. wordt inschakeling van een deskundig adviesorgaan als minimumvoorwaarde genoemd. Dit minimum is van belang omdat de OZHZ aan de hand van de geldende regelgeving moet beoordelen of vestiging van genoemde functies op de betreffende verdiepingen mogelijk is. Hiermee wordt in het betreffende artikel ook een waarborg ingebouwd dat voorafgaand aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid aan de wettelijke eisen wordt voldaan. Het staat het college vrij om ook derden om advies of een mening te vragen, waaronder het Buurtcomité. Dit heeft echter een ander karakter dan de inschakeling van de OZHZ en hoeft niet in de planregels te worden opgenomen. Het is ook niet verstandig om dit vast te leggen in deze planregel. Mocht om wat voor reden dan ook het Buurtcomité worden opgeheven en er geen vervanger worden opgericht, terwijl in de planregel de verplichting zou staan om het Buurtcomité te raadplegen, dan voldoet op dit punt het bestemmingsplan niet meer en kan formeel gezien geen gebruik meer worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Dat laatste wordt ongewenst geacht.

8. Zienswijze:

Reclamant is van mening dat de frase in voldoende mate" in artikel 18.7 voor parkeren te vaag is. Er zijn normtellingen in Nederland en er is een overeenkomst met de ontwikkelaar waarin –later gemodificeerde- normen worden genoemd. Waarom worden die hier niet genoemd.

Reactie:

Met Heijmans, de gecontracteerde ontwikkelaar van het nieuwe Leerpark, zijn in 2004 contractuele afspraken gemaakt over de voorziening in de parkeerbehoefte.

Deze gelden nog steeds. In totaal zullen er 1125 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, verdeeld over de volgende locaties:

Perceel 5 ABD: 251

Perceel 1B: 174

Perceel 6AII: 27

Perceel 6D en 2F: 20

Perceel 6E: 38

Openbare ruimte: 615

Daarnaast bleek het mogelijk om 154 parkeerplaatsen in de strook langs de N3 te realiseren. Naast deze parkeerplaatsen is rekening gehouden met 83 parkeerplaatsen buiten de plangrens van het Leerpark en met een parkeergarage op perceel 6E met 80 extra parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal op 1423 parkeerplaatsen.

Bij een eventuele verzwaring van het programma voor het Leerpark zal ten aanzien van de extra parkeerbehoefte uit worden gegaan van de dan geldende CROW-richtlijnen. Bij een eventuele verzwaring van het programma voor het Leerpark zal ten aanzien van de extra parkeerbehoefte uit worden gegaan van de dan geldende CROW-richtlijnen. Als de parkeerdruk blijft, en er door de bedrijven niet voldoende wordt gecompenseerd, dan wordt er een parkeergarage gebouwd. Daarvoor heeft de gemeente een risicoreservering opgenomen (ca. 80 plaatsen). Ook Heijmans is verantwoordelijk voor een deel hiervan (ca. 20 plaatsen).

Dit zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden verwerkt.

9. Zienswijze:

Er zijn vele punten die reclamant niet duidelijk genoeg in de regels omschreven vindt. Uit ambtelijk overleg bleek dat die alle moeten worden geregeld in de omgevingsvergunningen

voor de te realiseren bebouwing. Reclamant zal hier alert op zijn en in voorkomende gevallen uw aandacht hier voor vragen.

Reactie:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

10. Zienswijze:

Reclamant vindt het gestelde in paragraaf 3.1 van de Toelichting over "leerlingen die zelf verantwoordelijk zijn voor hun leerproces" hier niet passen. Het is genoeglijk aangetoond dat dit niet werkt voor de overgrote meerderheid van leerlingen op het type scholen dat op het Leerpark aanwezig is.

Reactie:

De passage is inderdaad te ruim geformuleerd en zal worden aangepast of verwijderd.

11. Zienswijze:

Het in paragraaf 4.1.3 aangehaalde uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en met name het deel "Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen", geeft reclamant aanleiding tot de vraag of dit inderdaad door de raad gebeurt in het onderhavige bestemmingsplan. Het college van B en W vindt de huidige hoge overschrijding van de gevaarnormen aanvaardbaar, zoals uit het aanbiedingsschrijven aan de raad blijkt. Reclamant vindt dat niet. De gevaarzetting door het spoor ( en de N3) is sinds de bouw van de woningen in 1972 verveelvoudigd. Daar hebben de bewoners niet om gevraagd, noch was het iets waar bewust voor gekozen is toen zij zich hier vestigden, Tevens blijkt de woningen bijna onverkoopbaar nu de nieuwste gevaarcijfers bekend zijn. Is de raad zich wel bewust van deze toegenomen gevaarzetting en de verantwoordelijkheid die zij neemt bij het instemmen met dit bestemmingsplan?

Reactie:

De situatie ter plaats is terdege afgewogen, zoals ook in de Toelichting is aangegeven; ten opzichte van de situatie van voor 2003 is de gevaarzetting door de realisering van het Leerpark afgenomen. Het bestemmingsplan maakt langs het spoor bedrijven mogelijk die een bijdrage leveren aan het functioneren van het Leerpark. Binnen de Gemengde bestemming zijn woningen mogelijk, die qua uitvoering zoveel mogelijk aangepast zullen worden op de risico's van het spoor. De realisering van deze woningen, die gelegen zijn buiten de 10-6 contour, is nog steeds te verdedigen omdat de risicosituatie sinds 2003 aanzienlijk verbeterd is. De nieuw geplande woningen binnen de bestemming Woongebied liggen volledig buiten de risicocontouren. De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen gezien het bovenstaande aanvaardbaar worden geacht. Voor de bestaande woningen van degenen die reclamant vertegenwoordigt brengt het bestemmingsplan geen verslechtering met zich. Maar uit het tweede deel van deze zienswijze blijkt feitelijk dat het reclamant niet zozeer gaat om hetgeen het bestemmingsplan regelt, maar om de mate van gebruik van het spoor en de N3, de risico's die dat met zich brengt en de verkoopbaarheid van de bestaande woningen.

Het bestemmingsplan kan de mate van gebruik van het spoor en de N3 niet regelen en zeker niet beperken. Ook als de raad niet in zou stemmen met het bestemmingsplan zal de risicosituatie daardoor niet verder verbeteren.

Wat betreft de risicoaanvaarding kan opgemerkt worden dat in 1972 uiteraard niet voorzien kon worden dat externe veiligheid de rol in het ruimtelijk proces zou krijgen die het nu heeft. Evenmin kon worden voorzien dat de intensiteiten op het spoor en de N3 de huidige omvang zouden bereiken. Wat wel bekend kon zijn is dat grenzend aan het plangebied een verkeersverbinding tussen de A15 en A16 zou komen waarover veel verkeer waaronder vrachtverkeer met gevaarlijke stoffen zou rijden en dat eveneens grenzend aan het plangebied een van de belangrijkste –zo niet de belangrijkste- noord-zuid spoorverbindingen van ons land lag die twee internationaal belangrijke industrieconcentraties (Rotterdam en Antwerpen) verbindt waarover eveneens gevaarlijke stoffen werden vervoerd. Waarbij voor het spoorgoederen vervoer in die tijd eerder een daling in het goederen vervoer dan een stijging in intensiteit werd verwacht.

12. Zienswijze:

Het besprokene in paragraaf 5.5. illustreert slechts het bovenstaande en mag de raad tot nadenken stemmen. Daarbij wordt aangetekend dat de normen oorspronkelijk laag waren en recent weer naar lage waarden zijn bijgesteld. In de tussenliggende jaren lagen de normen hoger en was de overschrijding wel to 50 maal de oriëntatiewaarde. Gevaarnormen zijn (deels) een politieke keuze...!

Reactie:

Het opstellen van milieunormen in het algemeen is een politieke keuze. Sinds het uitkomen van de Nota omgaan met risico's in 1989 zijn de veiligheidsnormen in Nederland echter niet aangepast. Wel is er sprake geweest van wijziging en verfijning in de methoden om risico's te berekenen en een zeer sterke groei in het spoorvervoer.

De door reclamant aangehaalde fluctuaties van lage risico's in Leerpark 2005 via hele hoge risico's 50 maal overschrijden oriëntatiewaarde (voorontwerp bestemmingsplan in 2010) naar het nu voorliggende niveau (5 maal de oriëntatiewaarde) heeft een aantal oorzaken. In 2005 is het risico berekend met de prognose voor omvang van het goederenvervoer tot 2020 uit 2004. Deze prognose ging uit van een (afhankelijk van de te vervoeren stofcategorie) 3 tot 5 maal lagere vervoersomvang dan de in het voorontwerp bestemmingsplan gehanteerde vervoersprognose (Basisnet 2010).

De veiligheidsanalyse ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan is gemaakt op basis vervoersprognose Basisnet 2010 met het uitgangspunt dat alle gevaarlijke stoffen worden vervoerd in zogenaamde bonte treinen (hierbij worden LPG en/of ammoniak direct naast zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd). Dit is een zeer pessimistisch scenario. Het resultaat van deze in 2010 gemaakte berekening was een stijging tot 50 maal de Oriëntatiewaarde en een ligging van de 10-6 contour op ca. 80 meter vanuit het hart van het spoor.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is berekend met de vervoerscijfers zoals die door het Rijk zijn voorgeschreven in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen waarbij rekening is gehouden met door het Rijk in het Basisnet voorgeschreven veiligheidsmaatregelen die ingrijpen op de treinsamenstelling. Deze maatregelen leiden tot een zeer grote veiligheidswinst zoals nu gepresenteerd.

13. Zienswijze:

Bij paragraaf 5.5.2 en 5.3 maakt reclamant de kanttekening dat het risico waarschijnlijk nog te laag wordt ingeschat omdat er wordt geleund op twee rapporten. Eén gaat uit van een hoge snelheidstrein tussen de stations Dordrecht Centraal en –Zuid, waardoor de verblijftijd van een met gevaarlijke lading voorziene wagon laag is. Niets is minder waar: in de beruchte "bocht van Dordt" wordt juist langzaam gereden. De verblijftijd is waarschijnlijk 2 maal zo groot en de gevaarstelling dus ook 2 maal hoger dan gemeld. Reclamant raadt aan dit nader te laten onderzoeken, alvorens tot besluitvorming te komen.

Reactie:

Terecht merkt reclamant op dat de risicoberekening is uitgevoerd met het uitgangspunt dat er op het spoor gereden wordt met hoge snelheid (sneller dan 40 km/h). Het is echter niet zo dat, zoals reclamant betoogd, de hieruit volgende korte verblijftijd bepalend is voor de hoogte van het berekende risico. Bepalend voor de hoogte van het risico zijn de gevolgen (schade aan wagons) van een incident dat plaats heeft met hoge snelheid. Indien de optredende risico's zouden zijn berekend met lage snelheid nemen de risico's, vanwege de veel geringere optredende schade aan wagons juist sterk af.

14. Zienswijze:

Tevens vraagt reclamant aandacht voor een aardig verschijnsel: de normen voor wegverkeer leiden tot een 10-6 contour van 47 m en die van het spoorverkeer tot een contour van 16 m. Dat was in 2010 overigens respectievelijk nog 35 en 80 m.

Reactie:

Zoals onder punt 12 is aangegeven treden wijzigingen in contouren op door wijzigende vervoerscijfers en wijzigingen/verfijningen in de rekenmethodiek.

15. Zienswijze:

De geruststellende woorden onder het kopje "ruimtelijke maatregelen" slaan slechts op de nieuw te bouwen objecten en niet op bestaande woningen of de woningen in de spoorzone.

Reactie:

Voor de bestaande woningen worden in het bestemmingsplan geen veranderingen voorzien. Onder dit kopje wordt aangegeven welke ruimtelijke maatregelen voorzien zijn om het plaatsgebonden risico niet te laten toenemen en groepsrisico zo laag mogelijk te houden.

16. Zienswijze:

Wat risicovermindering betreft wordt gesteld dat er voor alle gebouwen voorzien wordt in uitschakelbare ventilatie (in noodgevallen extern te bedienen). Waarvoor wordt dit niet voorzien voor allen bestaande gebouwen en woningen?

Reactie:

Risicovermindering speelt een rol bij nieuwe ontwikkelingen; degene die nieuwe bebouwing wil realiseren zal deze maatregelen moeten treffen, anders zal er een negatief advies omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning volgen.

Bij bestaande bebouwing is een omgevingsvergunning niet aan de orde. Het eventueel aanbrengen van bedoelde voorzieningen is een taak van de woningeigenaren zelf.

17. Zienswijze:

Bij het kopje "Zelfredzaamheid" zijn twee grote groepen niet-zelfredzamen vergeten:

- vele bewoners uit de 3 jaren '70-flats zijn zeer oud en niet zelfredzaam;
- in het Newtongebouw is door Syndion een grote groep niet-zelfredzamen geplaatst. De nieuwste plannen voor beschermd wonen voegen daar mogelijk een derde groep aan toe.

Reactie:

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate aanwezigen in staat zijn om op eigen kracht zich in veiligheid te brengen. De in de jaren 70 gebouwde flats zijn niet speciaal bestemd voor de huisvesting van zorgbehoevenden. De bewoners van deze woningen wonen allen zelfstandig en worden, een uitzondering daargelaten, allen geacht om zich op eigen kracht in veiligheid te kunnen brengen.

In het Newtongebouw is door Syndion een groep mensen geplaatst die hier onder extensieve begeleiding wonen. Deze groep heeft een zekere mate van zelfstandigheid die hen in staat stelt om te reageren op verschillende vormen van alarmering. (intern brand en externe risico's). Dit wordt op regelmatige basis met betrokkenen geoefend. Ook deze mensen worden geacht om zich op eigen kracht in veiligheid te kunnen brengen. Beide groepen zijn dan ook als zelfredzaam aan te merken.

18. Zienswijze:

Er wordt een reeks bouwkundige maatregelen genoemd die bij ontwikkeling onder de aandacht worden gebracht. Reclamant meent dat deze maatregelen verplicht moeten worden gesteld, in dit bestemmingsplan of in bouwbesluiten.

Reactie:

Op de plankaart is door de situering van de bouwblokken (loodrecht op de risicobron) waar mogelijk met deze mogelijkheden rekening gehouden. De overige maatregelen die genoemd worden kunnen onder de huidige regelgeving niet in een bestemmingsplan worden opgenomen omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn. Onderzocht zal moeten worden of het Bouwbesluit op dit punt een gemeentelijke aanvullende regeling mag bevatten. Maar via de beoordeling van bouwplannen door de Veiligheidsregio/brandweer zullen deze maatregelen bij nieuwe ontwikkelingen worden nagestreefd en indien de ontwikkelaar niet mee wil werken zal er in dat kader een negatief advies worden gegeven.

19. Zienswijze:

Bij het kopje "Communicatie" constateert reclamant dat –afgezien van een eenmalige voorlichting tijdens een buurtbijeenkomst- er geen enkele communicatie met bewoners plaatsvindt. Dat strookt niet met het gesteld en veroorzaakt veel angstgevoelens en wantrouwen jegens de autoriteiten: "we mogen het niet weten..."

Reactie:

Naast uitgebreide informatie aan de scholen is er ook aan de bewoners wel degelijk informatie verstrekt, maar op de suggesties om dit intensiever te doen kan worden ingegaan.

20. Zienswijze:  
Er wordt gesteld dat het risico door de N3 sterk zal afnemen als deze binnenkort van autoweg (100 km/u) tot snelweg (120 km/u) wordt gemaakt. Zelden zo'n drogreden gelezen: vrachtwagens mogen dan nog steeds naar 80 km/u.
- Reactie:  
Eventuele plannen voor de verhoging van de snelheden op de N3 zijn niet actueel meer; de huidige snelheden blijven gehandhaafd.
21. Zienswijze:  
Reclamant is tevreden met de aangelegde boomstructuur, maar er kan naar zijn mening nog wel wat meer bij. Er zijn aanzienlijk minder bomen dan in het verleden. De aanbevelingen onder paragraaf 5.6.2 zijn geen van alle gerealiseerd, noch voorzien. Dat is een gemis.
- Reactie:  
De reeds geplante bomen zullen na verloop van tijd een dicht bladerdek vormen. Wanneer dan meer bomen worden geplant neemt de levensvatbaarheid daarvan af. De aanbevelingen zijn niet of nauwelijks uitgevoerd, omdat in het plan nauwelijks struikgewas is opgenomen.
22. Zienswijze:  
Waar gesproken wordt over identiteiten en historische lijnen wordt verzuimd dit in te vullen: wilgen en populieren omzoomden boomgaarden, waarvan de lijnen nog terug te vinden zijn. Het verbaast reclamant dat er in concreto slechts gesproken wordt over bomen langs het Rondwegfietspad. Reclamant is van mening dat een beplantingsplan ten principale bij dit gebied hoort en wacht een aanvulling op het bestemmingsplan af.
- Reactie:  
Historische lijnen zijn in het gebied nauwelijks terug te vinden. Dit is het gevolg van de besluitvorming tussen 2002 en 2006, waarbij aan een goede functionele invulling van het Leerpark voorrang is gegeven.
23. Zienswijze:  
Reclamant moet zich erbij neerleggen de geluid- en luchtkwaliteit zuiver modelmatig moeten worden berekend, maar wil aantekenen dat de uitkomsten van die berekeningen niet overeenkomen met de ervaren werkelijkheid.
- Reactie:  
Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. De gevolgde werkwijze is wettelijk voorgeschreven.
24. Zienswijze:  
Zowel het spoor als de bussluis vormen plaatselijk stevige geluidsbronnen, die verholpen kunnen worden. Het spoorgeluid door de wissel en spoorlas net achter een geluidsscherm te leggen en raildempers te plaatsen en de bussluis door meer bussen semi-elektrisch te maken en die voorziening ter plaatse ook te gebruiken. Betreffende luchtkwaliteit is met name het sterke oprekken door dieselmotoren bij de bussluis een grote bron van verontreiniging. Het gebruik van semi-elektrische bussen zou in dit verband kunnen helpen.
- Reactie:  
Ten aanzien van raildempers wordt overleg gevoerd met Prorail. De las is inmiddels aangepakt. De bussluis vormt inderdaad een geluidsbron, maar de suggestie om andere bustypen te gebruiken kan niet via een bestemmingsplan worden geregeld. Bovendien is niet de gemeente, maar de provincie en de busmaatschappij daarvoor verantwoordelijk.
25. Zienswijze:  
Waarom worden de parkeernormen, die in paragraaf 5.10.1 worden aangehaald niet openbaar gemaakt, dan kan er op worden teruggegrepen. Nu verschuilt de gemeente zich achter een niet openbaar contract tussen Heijmans en de gemeente.
- Reactie:  
Deze normen worden in de toelichting opgenomen.

26. Zienswijze:  
Er wordt in paragraaf 5.10.1. gesteld dat in overleg met de gemeente kan worden afgeweken van het parkeerprincipe. Onduidelijk is wie de overlegpartner is van de gemeente. Het buurtcomité wenst hierbij minimaal gehoord te worden.
- Reactie:  
De overlegpartner is de ontwikkelaar en het is inmiddels gebruikelijk dat hierover informatie kan worden versterkt in het overleg met het Buurtcomité.
27. Zienswijze:  
Reclamant mist een parkeerontmoedigingsbeleid, zeker voor de scholen. Zolang lereren goed verdienen aan een ritje van 2 km van de Noordendijk naar het Leerpark zal er niet veel veranderen en kost het kapitaal om in een kunstmatig opgevoerde parkeerbehoefte te voorzien.
- Reactie:  
De praktijk wijst uit dat een ontmoedigingsbeleid, vastgelegd in een bestemmingsplan (bijvoorbeeld door minder parkeervoorzieningen aan te leggen dan feitelijk zou moeten) niet werkt. Wijken als Sterrenburg en deels Stadspolders/Oudelandshoek zijn hier voorbeelden van. Er ontstaat dan een parkeertekort dan later weer herinrichting van het gebied (voor zover mogelijk) wordt opgelost. De door reclamant geschetste situatie kan beter/effectiever door de directie van de betreffende scholen worden opgelost.

### **III. Ambtelijk voorgestelde wijzigingen**

1. Als gevolg van regionale afspraken dient het kantorenprogramma in het Leerpark te worden teruggebracht van 10.000 m<sup>2</sup> naar 7.500 m<sup>2</sup>. Dit dient zowel in de toelichting als de planregels te worden verwerkt.
2. De opsomming in hoofdstuk 4 van de toelichting van de beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en gemeente dient te worden geactualiseerd.
3. In paragraaf 5.5.2.1 was ten onrechte een toevoeging van het aantal woningen in het plangebied met 56 genoemd. Dit moet worden gewijzigd in 16.
4. In artikel 5 van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een windmolen tot een hoogte van 10 m op een gebouw opgenomen. Dit vloeit voort uit een plan van de Duurzaamheidsfabriek waar op basis van het geldende bestemmingsplan geen medewerking aan kon worden verleend.

### **IV. Conclusie**

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat:

1. De zienswijze van de Provincie Zuid-Holland gegrond kan worden verklaard;
2. De zienswijzen van reclamant 2 onder II.B.5 en 6 gegrond kan worden verklaard nu aanvullende privaatrechtelijke regeling is overeengekomen;
3. De zienswijzen van reclamant 3 ten aanzien van punt II.C.3, 8, 10, 17 en 25 gegrond kunnen worden verklaard;
4. De zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
5. De raad voorgesteld kan worden de toelichting op het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. De passage in hoofdstuk 3.1 waarin vermeld wordt dat leerlingen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leerproces te schrappen;
  - b. In paragraaf 4.2.2 Verordening Ruimte en in paragraaf 4.1 Regionaal beleid een verantwoording op te nemen voor het in dit bestemmingsplan overnemen van bestaande bouw- en gebruiksrechten en de opsomming van de beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en gemeente waar nodig te actualiseren;
  - c. Het kantorenprogramma als gevolg van regionale afspraken terug te brengen van 10.000 tot 7.500 m<sup>2</sup>;
  - d. In paragraaf 5.10 Verkeer het aantal overeengekomen parkeerplaatsen op te nemen;
  - e. In paragraaf 5.5.2.1. het aantal woningen te wijzigen van 56 in 16;

- f. Bij de beschrijving van de Juridische regeling in Hoofdstuk 6 bij in paragraaf 6.3 onder Gemengd te vermelden dat de vestiging van een supermarkt van het Land van Valk naar het Leerpark kan plaatsvinden, mits dit gepaard gaat met de opheffing van de huidige supermarkt aan het Land van Valk.
- 6. De raad voor te stellen de planregels als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. Aan artikel 4.2 onder b de volgende tekst toe te voegen:  
"Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2 onder c mag de brutovloeroppervlakte van winkelleerbedrijven binnen het plangebied maximaal 2800 m2 bedragen;
  - b. De tekst van artikel 4.2 onder c te wijzigen in "een winkelleerbedrijf mag tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m2 worden gerealiseerd, met dien verstande dat één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 600 m2 mag worden gerealiseerd. In afwijking hiervan mag één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 1400 m2 aan de westzijde van de Maria Montessorilaan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat vaststaat dat het gebruik van de gronden op de locatie Eemsteynplein 9-12-14/Hoekenessestraat 60-62-64 ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt of detailhandel in foodartikelen wordt beëindigd;
  - c. Als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen het bepaalde in artikel 4.3 onder a en b te schrappen en de overige subleden te vernummeren;
  - d. Als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen artikel 4.3.1 te schrappen;
  - e. In artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een windmolen op de Duurzaamheidsfabriek tot een hoogte van 10 m op te nemen;
- 7. De bijlage over geluid aan te passen door de passage waarin wordt gesteld dat het aanbrengen van stil asfalt op de N3 niet lonend is, te schrappen.

Stadsontwikkeling,  
April 2014



Nr. 1206652

Raadsgriffie  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van  
22 april 2014, kenmerk SO/1199312;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

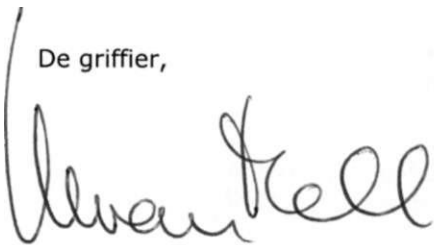
b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2014;
2. de zienswijze van de provincie Zuid-Holland, de zienswijzen van reclamant 2 onder II.B.5 en 6 en de zienswijzen van reclamant 3 ten aanzien van punt II.C.3, 8, 10, 17 en 25 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
4. kennis te nemen van de risicosituatie in het Leerpark, zoals omschreven in hoofdstuk 5.5. van de Toelichting op het bestemmingsplan en deze te accepteren;
5. ten behoeve van het bestemmingsplan "2° Herziening Leerpark" geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. de toelichting op het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. de passage in hoofdstuk 3.1 waarin vermeld wordt dat leerlingen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leerproces te schrappen;
  - b. in paragraaf 4.2.2 Verordening Ruimte en in paragraaf 4.1 Regionaal beleid een verantwoording op te nemen voor het in dit bestemmingsplan overnemen van bestaande bouw- en gebruiksrechten en de opsomming van de beleidsdocumenten van rijk, provincie, regio en gemeente waar nodig te actualiseren;
  - c. het kantorenprogramma als gevolg van regionale afspraken terug te brengen van 10.000 tot 7.500 m<sup>2</sup>;
  - d. in paragraaf 5.10 Verkeer het aantal overeengekomen parkeerplaatsen op te nemen;
  - e. in paragraaf 5.5.2.1. het aantal woningen te wijzigen van 56 in 16;
  - f. bij de beschrijving van de Juridische regeling in Hoofdstuk 6 bij in paragraaf 6.3 onder Gemengd te vermelden dat de vestiging van een supermarkt van het Land van Valk naar het Leerpark kan plaatsvinden, mits dit gepaard gaat met de opheffing van de huidige supermarkt aan het Land van Valk;
7. de planregels als volgt gewijzigd vast te stellen:
  - a. aan artikel 4.2 onder b de volgende tekst toe te voegen: "Indien toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2 onder c mag de brutovloeroppervlakte van winkelleerbedrijven binnen het plangebied maximaal 2.800 m<sup>2</sup> bedragen";
  - b. de tekst van artikel 4.2 onder c te wijzigen in "een winkelleerbedrijf mag tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd, met dien verstande dat één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot

- een brutovloeroppervlakte van maximaal 600 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd. In afwijking hiervan mag één winkelleerbedrijf in de vorm van een supermarkt tot een brutovloeroppervlakte van maximaal 1.400 m<sup>2</sup> aan de westzijde van de Maria Montessorilaan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat vaststaat dat het gebruik van de gronden op de locatie Eemsteynplein 9-12-14/Hoekenessestraat 60-62-64 ten behoeve van de exploitatie van een supermarkt of detailhandel in foodartikelen wordt beëindigd";
- c. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen het bepaalde in artikel 4.3 onder a en b te schrappen en de overige subleden te vernummeren;
  - d. als gevolg van de onder 5.a en 5.b genoemde aanpassingen artikel 4.3.1 te schrappen;
  - e. in artikel 5 een afwijkingsbevoegdheid voor het plaatsen van een windmolen op de Duurzaamheidsfabriek tot een hoogte van 10 m op te nemen;
8. de bijlage over geluid aan te passen door de passage waarin wordt gesteld, dat het aanbrengen van stil asfalt op de N3 niet lonend is, te schrappen;
9. de verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

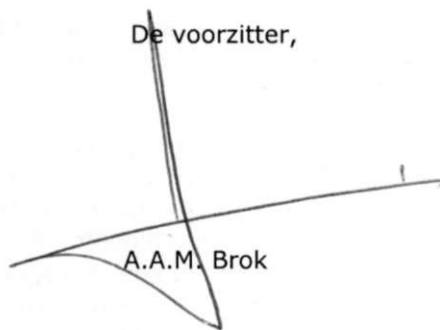
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2014.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok