Gemeente Albrandswaard

Nota Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Portland” heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 6 april 2012 tot en met 17 mei 2012 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 23 zienswijzen ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en beantwoord.
Eén zienswijze (zienswijze 4) is buiten de genoemde termijn ontvangen, maar zal wel in behandeling genomen worden.

Indieners zienswijzen

1. Aalberse, De Beurs 25, 3162 WB Rhoon;
2. Bos, De Smidse 34, 3162 WH Rhoon;
3. Dekker / Dekker – Zondag, Binnengracht 10, 3162 WD Rhoon;
4. Doomen, namens LSNed Leidingenstraat Nederland;
5. Eekhof, Binnengracht 49, 3162 WD Rhoon;
6. Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
7. Van der Heiden, De Smidse 9, 3162 WH Rhoon;
8. ’t Hoen, De Smidse 4, 3162 WH Rhoon;
9. Kootstra, D-S. namens Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
10. Kozijn namens Bouwfonds, postbus 75. 2600 AB Delft;
11. Londema en van der Waal, De Berus 47, 3162 WB Rhoon;
12. Meertens en van den Heerik, Binnengracht 5, 3162 WD Rhoon;
13. Nolen, De Smidse 39, 3162 WH Rhoon;
14. de Reus, Bakkersdijk 28, 2993 AB Barendrecht;
15. Serrij, Binnengracht 45, 3162 WD Rhoon;
16. Slager en Nieboer namens bewonerscommissie Komforta, Hof van Portland 57, 3162 WK Rhoon;
17. Stufkens namens Tennet, Postbus 718, 6800 AS Arnhem;
18. van Treuren, De Beurs 49, 3162 WB Rhoon;
19. van der Vorm, De Smidse 37, 3162 WH Rhoon;
20. De Vos, Binnengracht 19, 3162 WH Rhoon;
21. Weggers en Somai, Binnengracht 12, 3162 WD Rhoon;
22. Stichting VvAA rechtsbijstand namens Schook en van der Helm, Postbus 8116, 3503 RC Utrecht;
23. Amesz, Hof van Portland 197, 3162 WK Rhoon

De ingediende zienswijzen geven op een aantal onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ook ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Samenvatting en beantwoording

Indiener 1

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs, teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van	Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een ruim bouwvlak en een bouwhoogte tot 12 meter. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit beperkt worden op basis van het ingediende bouwplan dat een grondoppervlak van circa 1.300 m^2 kent en een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen. De bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ worden daarmee

de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/ hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	beperkt, zodat in planologische zin geen sprake is van een uitbreiding. Daar is alleen in feitelijke zin sprake van, omdat het bestaande gebouw een grondoppervlakte van circa 750 m^2 kent en nu uitgebreid wordt tot circa 1.300 m^2. Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk op de genoemde locaties parkeerplaatsen aan te leggen. Ook op dit punt is dan ook geen sprake van een wijziging van ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige wordt opgemerkt dat uw woning aan de rand van het centrum van Portland ligt. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ ook al toegestaan. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. In het bestemmingsplan ‘Portland’ is dat wel het geval. Het bestemmingsplan ‘Portland’ biedt dus meer waarborgen dan het geldende bestemmingsplan en heeft daarmee ook tot doel de belangen van omwonenden te beschermen. In het centrum zijn voorts nog voldoende groenvoorzieningen, speelruimten en hondenuitlaatplekken aanwezig.

	De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, -toelichting en –verbeelding voor zover het betreft de toegestane uitbreiding van de sportschool aan de Langstraat. De bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter en in de regels wordt het maximaal brutovloeroppervlak beperkt. Ook zullen de gronden langs de Binnengracht direct grenzend aan woningen een (smalle) groenbestemming krijgen. Voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.

Indiener 2

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs/Langstraat teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - zal de verkeersveiligheid afnemen; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

Indieners 3

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners maken bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indieners: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van hun woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen en indieners willen niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	

Indiener 4

Zienswijze	*Reactie gemeente*
a. Indiener vraagt om in de toelichting van het bestemmingsplan de buisleidingenstraat en de risicozonering van deze buisleidingstraat nader toe te lichten.	In de toelichting zal nader ingegaan worden op de buisleidingenstraat en de daarbij behorende risicozonering. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de externe veiligheidsparagraaf uit de plantoelichting. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
b. Indiener is van mening dat in de deelgebieden ‘Binnenland’ en ‘Koedoodzone’ de bestemmingen te ruim zijn. Volgens indiener geldt dit ook voor de bestemming en wijzigingsmogelijkheden van ‘Wonen-Boerderij’. Indiener vindt dat nabij de buisleidingenstraat geen sprake mag zijn van kwetsbare bestemmingen en een hoge bebouwingsdichtheid. Indiener geeft daarnaast aan dat het van belang is dat er voldoende ruimte blijft voor de aanleg van nieuwe leidingen en dat deze op een efficiënte wijze kunnen worden aangelegd.	De buisleidingenstraat loopt door in de bestemmingen ‘Natuur’, ‘Recreatie’ en ‘Water’ alsmede de bestemming ‘Wonen- Boerderij’. Voor de eerste 3 bestemmingen is feitelijk geen sprake van kwetsbare objecten en zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden toegelaten. Binnen de bestemming ‘Wonen-Boerderij’ is daar wel sprake van. Echter, dit betreft de betreft bestaande woonboerderijen. Deze woonboerdijen moeten dan ook positief bestemd worden. Door middel van het opnemen van een vrijwaringzone aan van 55 meter op de planverbeelding, zoals toegezegd onder punt a,

	zullen de belangen van de leidingbeheerder beschermd worden. Tevens wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld. Voor het overige leidt dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
c. Indieners verzoeken om op de verbeelding een vrijwaringszone van 55 meter op te nemen langs de buisleidingenstraat. In deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd.	Op de planverbeelding zal een vrijwaringszone worden opgenomen van 55 meter. Binnen de vrijwaringszone is het niet mogelijk om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De planverbeelding en –toelichting worden aangepast. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
d. Indiener verzoekt om in de regels op te nemen dat in geval van ontwikkelingen in de vrijwaringszone vooraf advies wordt gevraagd aan de leidingbeheerder.	In de planregels zal worden opgenomen dat bij ontwikkelingen in de vrijwaringszone advies gevraagd moet worden van de leidingbeheerder. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.

Indiener 5

Zienswijze	Reactie gemeente
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in het dorpse karakter van de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van haar woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

nuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht. Indiener geeft nog aan dat haar bezwaren al meerdere malen bekend zijn gemaakt aan de gemeente en steeds zonder motivatie zijn weerlegt. Indiener is van mening dat de gemeente niet voldoende gemotiveerd aangeeft waarom de desbetreffende bebouwing geen locatie krijgt op het industrieterrein.	

Indieners 6

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners geven aan dat zij in het kader van vooroverleg reeds een overlegreactie hebben ingediend met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' (artikel 33.2 van de planregels). Volgens indieners is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Verordening Ruimte. De overlegreactie heeft echter geleid tot onvoldoende aanpassing van het bestemmingsplan op voornoemd punt. Indieners wijzen er nogmaals op dat artikel 33.2 van de planregels toestaat dat de bestemming van de gronden binnen het wijzigingsgebied 1 gewijzigd wordt naar een gebruik voor sportvoorzieningen, hotel/congrescentrum en maatschappelijke functies. Indieners geven aan dat onder de genoemde functies tevens zwembaden, sportscholen, sporthallen en bowlingcentra zijn te verstaan. Deze functies zijn volgens artikel 2 lid 4 van de Verordening Ruimte echter aan te merken als stedelijke functies gericht op het stedelijk gebied. Ook maatschappelijke functies en het gebruik voor een hotel/congrescentrum zijn volgens	Naar aanleiding van deze zienswijzen is de regeling van artikel 33.2 nogmaals bekeken en is in overleg met provincie en stadsregio een gewijzigde regeling opgesteld die beter is afgestemd op de recreatiedoelstelling van de omliggende gronden waarbij de mogelijkheid wordt geboden een verbinding voor autoverkeer te realiseren ondersteunend aan (de inrichting van) het recreatiegebied Buytenland van Rhoon. De zienswijzen wordt op dit onderdeel gegrond geacht. Zowel de plantoelichting, -verbeelding als de -regels zijn aangepast, zoals aangegeven op de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

indieners aan te merken als stedelijke functies. Op grond van artikel 2 lid 1 van de Verordening Ruimte zijn deze stedelijke functies ter plaatse, te weten buiten de bebouwingscontouren, niet toegestaan. Voorts is sprake van strijdigheid met artikel 2 lid 4 sub a van de Verordening Ruimte in verband met de bij genoemde functies toegestane bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen zijn ter plaatse niet toegestaan. Daarnaast merken indieners nog op dat ter plaatse alleen kleinschalige bebouwing is toegestaan. De bebouwing die op grond van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden, is niet als kleinschalig aan te merken. Indieners wijzen er nog op dat de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op korte termijn geactualiseerd zullen worden waarbij onder meer een herijking zal plaatsvinden ten aanzien van provinciaal beleid voor recreatie. De gemeente wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om voorstellen voor actualisatie te doen.	

Indiener 7

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	

Indiener 8

Inspraakreactie	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in het dorpse karakter van de wijk; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus en het Komfortacomplex gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving en het woongenot.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

Indiener 9

Zienswijze	*Reactie gemeente*

Indiener wijst erop dat de bebouwingregels van de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'vml' (verzorgingsplaats Portland) in het bestemmingsplan minder restrictief zijn dan de bebouwingregels in het Tracébesluit. Indiener wijst op artikel 4 lid 1 van het Tracébesluit en verzoekt de bestemmingsregels conform het genoemde artikel aan te passen.	Het bestemmingsplan zal worden aangepast, in die zin dat ter plaatse van de verzorgingsplaats de maximale bouwhoogte zal worden beperkt tot 4,1 meter. In de planregels zal worden opgenomen dat ter plaatse 1 aanduidingszuil met een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan. Voorts zal worden opgenomen dat het totale oppervlak voor een tankstation maximaal 4.000 m^2 mag bedragen en dat het bouwvlak maximaal 320 m^2 mag zijn. De bouwhoogte van andere bouwwerken blijft 15 meter. De zienswijze leidt tot aanpassing van het planregels, zoals aangeven in de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemminsplan.

Indiener 10

Zienswijze	*Reactie gemeente*
De zienswijze van indiener heeft betrekking op de locatie Portlandse Hoek "Zilver en Goud". Indiener geeft aan dat Bouwfonds met betrekking tot deze locatie met het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde 3 overeenkomsten zijn gesloten, waarvan de laatste gesloten is op 15 mei 2008 en die betrekking hebben op het realiseren van 65 woningen op de genoemde locatie. Indiener merkt op dat aangetoond kan worden dat de marktsituatie na 15 mei 2008 zodanig is gewijzigd, dat programmawijziging nodig is. Programmawijziging is reeds aan de gemeente voorgelegd. Tevens is gewezen op de contractuele verplichting om bij verslechterde marktomstandigheden te overleggen over het programma. Indiener geeft aan dat, ondanks het voorgaande, de gemeente eenzijdig en zonder overleg met Bouwfonds in het bestemmingsplan de bouwplannen heeft opgenomen zoals deze in beginsel voorzien waren. Indiener twijfelt over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Indiener verzoekt de procedure van het bestemmingsplan aan te houden, zodat overeenstemming bereikt kan worden over een aangepast invulling van de plannen voor	Op 15 mei 2008 is tussen uw rechtsvoorganger en de OMMIJ een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot voorgenoemd project. Er was op dat moment al een bouwaanvraag ingediend. Later is voor dit project een bouwvergunning verleend. U bent deels in verkoop gegaan, maar gaf aan vanuit destijds voor u moverende redenen de wens tot herontwikkeling te hebben. Hierop hebben diverse overleggen plaatsgevonden met daarbij aanwezig zowel OMMIJ als de gemeente Albrandswaard, waarbij diverse scenario's zijn besproken. Uiteindelijk zijn aanvaardbare alternatieven gevonden voor herontwikkeling en zijn door u voor delen van het project nieuwe bouwaanvragen ingediend en verleend door de gemeente. De gewijzigde projecten zijn gebouwd behoudens het laatst gewijzigde deelproject. Voor zover door ons na te gaan is dit deelproject na herontwikkeling door u niet opnieuw in verkoop gebracht. Wij hebben geruime tijd gewacht met het vaststellen van het bestemmingsplan en zijn onze afspraken nagekomen. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen en gaan voor de bestemmingsregeling uit van de verleende bouwvergunningen. Binnen de op de - planverbeelding aangegeven bouwvlakken bestaat nog ruimte voor herontwikkeling. Gezien de plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen is langer uitstel

de locatie.	niet wenselijk. Bovendien spelen in het plangebied andere bouwplannen die ook doorgang moeten vinden. De economische uitvoerbaarheid is met het vaststellen van dit bestemmingsplan naar ons oordeel niet in het geding. Wij achten de zienswijzen op dit onderdeel niet gegrond.

Indiener 11

Zienswijze	*Reactie gemeente*
a. Indieners wijzen erop dat de termijn tussen de terinzagelegging van het voorontwerp en de terinzagelegging van het ontwerp bijna een jaar beslaat. Volgens indieners hebben de gemeente in die tijd verschillende bouwprojecten op de campus Portland in de voorbereidende/uitvoerende fase gebracht en deze in het nieuwe bestemmingsplan als bestaande situatie aangemerkt. Hiermee ontneemt de gemeente belanghebbenden de mogelijkheid om inspraak te geven op de bouwplannen	De bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden. De stelling dat in de tussentijd diverse bouwprojecten in de uitvoerende fase zijn gebracht om daarmee bouwplannen als bestaande situatie te kunnen aanmerken is niet juist. De gemeente heeft het nieuwe - met meer waarborgen omkleedde ontwerpbestemmingsplan - juist gebruikt om ruime ontwikkelmogelijkheden te beperken en heeft alle bouwplannen sindsdien aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan getoetst. Daarmee heeft u juist meer inspraak gekregen dan het geval zou zijn zonder nieuw bestemmingsplan. Dat het bestemmingsplan lang stil heeft gelegen doet daar niet aan af. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
b. Volgens indieners hebben het college de gemeenteraad bewust van verkeerde informatie voorzien. Zij wijzen op het budget van 1,6 miljoen euro dat beschikbaar is gesteld voor de bouw van een nieuwe school en de aanleg van parkeerplaatsen. Dit budget was volgens het college nodig om per 1 augustus 2013 te kunnen voorzien in voldoende onderwijsvoorzieningen. Uit de huurovereenkomst tussen het college en de sportschool, die bij de behandeling van de bezwaarschriftencommissie aan de orde is gekomen, blijkt echter dat dat het schoolgebouw uiterlijk 1 juni 2013 beschikbaar gesteld moet worden. In de	Wij hebben nooit tot doel gehad verkeerde informatie te verschaffen, voor zover wij kunnen nagaan is dat ook niet het geval geweest. Van overschrijding van de grenzen van behoorlijk bestuur is naar ons oordeel geen sprake. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

procedure is voorts 1 juni 2014 als opleverdatum aangehouden. Het advies van de bezwaarschriftencommissie is voorts pas tijdens de raadsvergadering beschikbaar gesteld. Volgens indieners heeft het college, gezien het voorgaande, de grenzen van het behoorlijk bestuur overschreden. De omstandigheid dat de verantwoordelijke wethouder zitting heeft in de klachtencommissie van de sportschool maakt de situatie volgens indieners nog ernstiger	
c. Indieners wijzen erop dat de afspraken die met omwonenden zijn gemaakt over de omvang van de sportschool (maximaal 2 bouwlagen, minder dan 1.700 m^2 bvo), worden genegeerd. In het ontwerpplan wordt de mogelijkheid geboden om de sportschool met 1.800 m^2 bvo uit te breiden tot 4.100 m^2 bvo. Echter, op grond van uitgevoerd parkeeronderzoek is volgens de gemeente het bestaande aantal bvo slechts 1.100 m^2. Indieners zijn van mening dat het ontwerpplan aangepast moet worden aan de afspraken die met omwonenden zijn gemaakt.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.
d. Indieners merken op dat, hoewel door de gemeente is aangegeven dat dit niet het geval zou zijn, de sporthal is aangemerkt als recreatieve functie. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden de sporthal uit te breiden tot 2.000 m^2 bvo. Als gevolg van deze uitbreiding en de hiervoor genoemde uitbreiding van de sportschool tot 4100 m^2 bvo, zal het totaal oppervlak aan sportvoorzieningen 6100 m^2 gaan bedragen. Hiermee wordt het primaire maatschappelijke karakter van de scholencampus gewijzigd naar een gebruik voor overwegend indoor-sportvoorzieningen. Een dergelijk sportpark hoort niet thuis in een rustige woonwijk.	Voor de regeling van het aantal m^2 bvo's aan sportvoorzieningen zal worden aangesloten op de bestaande situatie volgens het vigerende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat in het totaal niet meer dan 2.500 m^2 bvo aan sportvoorziening aanwezig mag zijn. Niet kan worden gesteld dat de woning van indieners in een rustige woonwijk ligt. Uw woning ligt de rand van het centrum van Portland. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en daarbij behorende verkeeraantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' ook al toegestaan en waren daarmee voorzienbaar. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Portland' is dat wel het geval. Het bestemmingsplan 'Portland' biedt dus meer

	waarborgen dan het geldende bestemmingsplan en heeft daarmee mede tot doel de belangen van omwonenden te beschermen. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
e. Gezien de toename van het toegestane bvo aan sportactiviteiten ten opzichte van het bestemmingsplan 'Portland-Centrum', zal sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking. Indieners zijn van mening dat opnieuw onderzoek moet worden gedaan naar verkeers- en parkeeraspecten. Indieners wijzen erop dat in het ontwerpbestemmingsplan nauwelijks ruimte is gereserveerd voor parkeren. Zij vrezen dan ook dat het in de wijk aanwezige groen opgeofferd zal worden teneinde meer parkeerplaatsen mogelijk te maken. Indieners vinden dit geen goede ontwikkeling, aangezien het groen essentieel is voor de wijk.	Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking. Het aantal bvo's voor sportvoorzieningen zal ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' niet worden uitgebreid. Nu het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in een uitbreiding van het toegestane programma – maar juist een beperking – achten wij het niet nodig aanvullend onderzoek te verrichten. De huidige verkeersstructuur is voldoende ruim gedimensioneerd om extra verkeer op te vangen en is zelf berekend op een ruimer programma. Verder wordt opgemerkt dat in de wijk nog voldoende groen aanwezig is. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
f. De gemeente heeft aangegeven de campus te beschouwen als een gemengd gebied. Gelet daarop mag worden afgeweken van afstandsrichtlijnen zoals genoemd in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering die de afstand bepalen tussen woningen en de sporthal. Volgens indieners is echter geen sprake van een gemengd gebied en dient de afstand tussen de woningen en de bouwvlakken voor de sportschool en maatschappelijke functies minimaal 30 meter te bedragen. Destijds zijn de desbetreffende functies te dicht bij de woningen gerealiseerd. Deze fout mag echter niet worden voorgezet. Indieners wijzen erop dat onderzoek gedaan had moeten worden waaruit blijkt dat de desbetreffende functies dichterbij de woningen mogen worden gerealiseerd. Indieners refereren nog aan de situatie bij Essendael, waarbij de woonwijk te dicht op de sportvelden is gesitueerd.	Het gebied waar de woning van indieners ligt, wordt gekenmerkt door verschillende functies. De woonfunctie is daarbij niet de hoofdfunctie. De wijk valt dan ook aan te merken als gemengd gebied. Ook in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al sprake van een gebied met een gemengd karakter. De in dat plan opgenomen bestemming voor de desbetreffende gronden was zeer ruim. Zoals al is aangegeven worden de rechten uit dit plan voor wat betreft de sportschool overgenomen in het bestemmingsplan 'Portland' en is dit bestemmingsplan zelfs concreter en beperkter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, nu de verschillende functies in het gebied en de bebouwing worden vastgelegd. Indien getoetst wordt aan de richtlijnen uit de VNG-brochure, kan voorts worden vastgesteld dat, aangezien sprake is van een gemengd gebied, een 'stapje terug' kan worden gedaan. Hiermee wordt de voorgeschreven afstand van 30 meter uit de VNG-lijst

	teruggebracht tot 10 meter. De meest dichtbijgelegen woningen liggen op 20 meter. Op basis van de VNG-richtlijnen vormt de sportschool dus geen belemmering voor nabijgelegen woningen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
g. Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan sport als een maatschappelijke voorziening is aan te merken. In het geldende bestemmingsplan is het een recreatieve functie. Volgens indieners wil de gemeente op die manier omzeilen dat ruimtelijk onderzoek moet worden uitgevoerd. Sport dient weer onder de recreatieve functie gebracht te worden, teneinde de rechtszekerheid te waarborgen.	Het onderbrengen van sportvoorzieningen bij de maatschappelijke bestemming past beter in de systematiek van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid behouden om aanvullend op de reeds bestaande maatschappelijke functies ter plaatse van de sportschool, functies met een maatschappelijk karakter te realiseren. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
h. Indieners geven aan dat zij bij de aankoop van hun woning de relevante vigerende bestemmingsplannen hebben geraadpleegd. In het bestemmingsplan Portland II uit 2004/2005 wordt het gebouw aan de Langstraat benoemd als tijdelijke school. In het voorontwerp van dit plan was voorts opgenomen dat alleen in geval van onvoldoende ruimte voor leerlingentoename, er voor een korte periode extra lokalen mogen worden gerealiseerd in de groenzone aan de Beurs. Volgens indieners impliceert dit dat er op de campus zelf geen ruimte meer beschikbaar is voor meer onderwijs of andere voorzieningen. Verder zijn zij van mening dat kon worden aangenomen dat geen inhoudelijke discussie meer bestond over de inrichting. Indieners zijn van mening dat, door de bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan toch te vergroten, de rechtszekerheid is geschonden. Zij merken daarbij nog op dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het plan bedoeld is om de bestaande situatie te beschrijven. Dat geldt echter niet voor de campus, aldus indieners. De voorgestane ontwikkelingen op de campus komen volgens indieners voorts uit private afspraken. Het bestemmingsplan is daar niet voor bedoeld, aldus indieners.	Het vo bestemmingsplan Portland II, waar indieners aan refereren, is nooit in werking getreden en heeft alleen als voorontwerp ter inzage gelegen. Dat betekent dat het geen officiële status heeft gekregen. Bovendien was de scholenlocatie niet in dat voorontwerpbestemmingsplan voorzien. Het voorontwerpbestemmingsplan Portland beoogde uitsluitend in een tijdelijke behoefte te voorzien. Daarvoor was in het voorontwerpbestemmingsplan Portland II een tijdelijke locatie voorzien. Daaruit is niet de conclusie te trekken dat op de campus geen ruimte meer was. De gemeente zocht destijds enkel naar een *tijdelijke* locatie. De campus lag daarbij minder voor de hand om daar ruimte te bieden voor de permanente bebouwing. Bij de aankoop van de woning gold ter plaatse het bestemmingsplan ‘Portland Centrum’. Zoals hiervoor vermeld zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan ‘Portland’ ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ aanzienlijk beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan ‘Portland’ is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer zekerheden voor omwonenden. Van het schenden van de rechtszekerheid is dan ook geen sprake. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan ‘Portland’ is het actualiseren van de bestaande

	bestemmingsplannen voor het gebied. Dat betekent in beginsel dat de rechten uit het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' worden overgenomen. Dat is thans ook het geval voor de schoolcampus. De bestaande situatie wijkt hier wel af van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, maar de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zullen niet worden uitgebreid. De locaties waar sprake is van nieuwe planologische mogelijkheden, betreffen ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden in de toelichting van het bestemmingsplan besproken. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
i. Indieners geven verder aan dat in het ontwerpbestemmingsplan uitzonderingen worden gemaakt voor bestaande situaties die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Deze situaties zijn toch overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt de indruk gewekt dat de gemeente begrijpt dat de verstrekte bouwvergunningen strijdig zijn met het bestemmingsplan, want voor de bouwvergunningen wordt geen bestemmingsplanprocedure gestart. Volgens indieners is dan ook sprake van machtsmisbruik.	Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke bestaande situaties strijdig zouden zijn met het geldende bestemmingsplan. Alle bouwplannen in centrum zijn en worden volgens de gebruikelijk wettelijke procedures verleend. De gemeente heeft daarbij juist extra zorgvuldigheid betracht door de ruime mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt niet te benutten. Het met meer waarborgen omkleedde ontwerpbestemmingsplan Portland is opgesteld om de ruime ontwikkelmogelijkheden te beperken en heeft alle bouwplannen sindsdien aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan getoetst. Van machtsmisbruik is dan ook geen sprake. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
j. Het bestemmingsplan 'Portland Centrum' geeft aan dat voor bedrijfsmatige activiteiten parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Voor de sportschool wordt in het bestemmingsplan 'Portland' een uitzondering gemaakt. Dat lijkt volgens indieners op het bevoordelen van de eigenaar van de desbetreffende sportschool.	Bij een sportschool is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Bovendien is in het bestemmingsplan 'Portland' geen voorwaarde opgenomen dat het parkeren ten behoeve van de sportschool op het eigen terrein moet plaatsvinden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
k. Indieners merken ten slotte nog op dat de rooilijnen van de bouwvlakken aan De Knip niet conform de bouwverordening zijn en dichter dan 10 meter van de wegas liggen. De huidige rooilijn ligt verder naar achter.	De bouwverordening is niet van toepassing voor zover het de stedenbouwkundige bepalingen betreft die al geregeld zijn in het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de bebouwing aan De Knip ligt om de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing was in het vigerende bestemmingsplan aan te merken als bouwvlak. Het bouwvlak is dan ook niet

	dichterbij de wegas komen te liggen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indieners 12

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners maken bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indieners: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van hun woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

Indiener 13

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning;	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

- is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/hondenuit-laatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	

Indiener 14

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener geeft aan dat de naam van het bestemmingsplan tijdens de inspraakprocedure Portland was en die naam thans gewijzigd is naar Portland 2.	De naam van het bestemmingsplan is niet gewijzigd, maar abusievelijk verkeerd gebruikt. De naam van het bestemmingsplan blijft 'Portland'. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener heeft het vermoeden dat voor wat betreft de ligging van de hoofdwatergang met bijbehorende keurstroken direct ten westen van de Bakkersdijk een verkeerde plankaart als uitgangspunt is genomen. De ligging van de hoofdwatergang komt namelijk niet overeen met de feitelijke situatie.	Het bestemmen van de hoofdwatergang en bijbehorende keurstroken is gebaseerd op gegevens van het waterschap. Voor zover wij kunnen nagaan kloppen deze gegevens. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 15

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken. Volgens indiener is het aanleggen van extra parkeerplaatsen volgens het parkeeronderzoek van de gemeente alleen nodig voor een aantal piekmomenten, namelijk wanneer de scholen openen en uitgaan. Verder merkt indiener op dat het aanleggen van parkeerplaatsen op de huidige groenstrook aan de Binnengracht ten koste gaan van de open zichtlijnen vanaf het winkelcentrum. Voorts is indiener van mening dat de verkeerschaos rondom de scholencampus al aanzienlijk is en deze chaos door het vergroten van het aantal parkeerplaatsen zal worden vergroot.	Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. Gezien het voorgaande, zal geen sprake zijn van een

Indiener merkt op dat de extra parkeerplaatsen de verkeersstroom over de kiss and ride-banen nog meer stagneren. Ten slotte is indiener van mening dat het groen in de wijk al beperkt is en niet verder beperkt moet worden.	beperking van de zichtlijnen richting het winkelcentrum. Ook valt niet in te zien waarom de aanleg van parkeerplaatsen de verkeerstroom juist zal belemmeren. Daarnaast is in de wijk nog voldoende sprake van groenvoorzieningen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Indieners 16

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners zijn van mening dat de parkeerdruk zal toenemen door de uitbreiding van de sportschool en de nieuwbouw van de school, mede omdat de parkeerplaatsen bij het winkelcentrum in een blauwe zone komen te liggen en voor ongeveer 50 bewoners elders parkeerplaatsen moeten worden gezocht. Voorts merken indieners op dat door de uitbreiding van de sportschool en zijn nevenactiviteiten, de totale parkeerdruk, verkeersbewegingen zullen toenemen en daarmee de leefbaarheid van de leefomgeving geschaad zal worden. Indieners verzoeken het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen aan de woonomgeving.	Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren. De constatering dat ter plaatse van het winkelcentrum een blauwe zone komt betreft een verkeersmaatregel die betrekking heeft op de uitvoering van het bestemmingsplan en kan niet nader geregeld kan worden in het bestemmingsplan. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan en de eventueel te nemen verkeersmaatregelen zal steeds een zorgvuldige afweging worden gemaakt als het gaat om de parkeerdruk voor de omgeving. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indieners 17

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener geeft aan dat binnen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan zich een 150.000 Volt transportverbinding bevindt, te weten: - het bovengrondse gedeelte tussen mast	In de bestemming ‘Bedrijven’ met de aanduiding ‘nutsvoorziening’ zal de bouwhoogte van andere bouwwerken worden aangepast van 10 meter naar 15 meter.

nr 6 nabij de Rijsdijk en het opstijgpunt bij mast nr 9 de Koedood; - het ondergrondse gedeelte tussen het vermelde opstijgpunt en Smitshoek ter hoogte van de gemeentegres met Barendrecht. Indiener verzoekt de regels voor de bestemming Bedrijf (artikel 3) aan te passen, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken verhoogt wordt van 10 meter naar 15 meter. Indiener geeft aan dat dit noodzakelijk is in verband met het portaal van het opstijgpunt van de hoogspanningsverbinding.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanning (artikel 22) aan te passen, in die zin dat lid 22.4 nog wordt aangevuld met: - sub e het aanleggen van watergangen en – partijen; - sub f het leggen van kabels en leidingen.	Artikel 22 zal in de voorgestelde zin worden aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 23) aan te passen, in die zin dat een hoogspanningsmast met een bouwhoogte van 55 meter in plaats van 40 meter is toegestaan, aangezien de mast feitelijk 55 meter hoog is.	Artikel 23 zal in de voorgestelde zin worden aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
Indiener verzoekt de regels met betrekking tot de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 23) aan te vullen met: - sub e het aanleggen van watergangen- en partijen; - sub f het leggen van kabels en leidingen; - sub g het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair. Indiener stelt daarbij voor om sub b te laten vervallen	Artikel 23 zal in de voorgestelde zin worden aangepast. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
Indiener wijst er verder op dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse	De vrije werkruimte rondom de masten zal gerespecteerd worden. Het is niet nodig om hieromtrent bepalingen op te nemen in het

hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de mast en onder de traversen te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Verzocht wordt om met een vrije werkruimte rondom de masten rekening te houden van minimaal 50 meter bij 50 meter.	bestemmingsplan. Dit mede gezien het feit dat hier geen werkzaamheden plaatsvinden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener wijst op het risico van neervallen van ijs(pegels), sneeuw en/of verontreinigen vanaf de masten en/of de fase- en bliksemdraden bij bepaalde weersomstandigheden. Derhalve acht indiener het niet verstandig om de gronden onder hoogspanningsverbindingen aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties.	Binnen de dubbelbestemmingen voor de hoogspanningsverbinding is geen sprake van een gebruik met een hoge mensenconcentratie. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 18

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Verder maakt indiener nog bezwaar tegen de afname van verkeersveiligheid. Indiener geeft aan dat huidige locatie niet geschikt is voor een grote hoeveelheid auto's. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - moeten de kopers van woningen rondom de locatie zullen door de gemeente gecompenseerd moeten worden voor het verlies van groen; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honde nuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht; - zal er meer verkeersoverlast ontstaan, waardoor het voor hem niet mogelijk is om in de nabijheid van zijn woning te parkeren. Gelet hierop zullen bewoners van de wijk vaste parkeerplaatsen toegewezen moeten krijgen.	
Indiener is van mening dat de belangen van de bewoners minder zwaar hebben gewogen dan de belangen van de exploitant van ondernemer van de bouwplannen. De gemeente had beter met het gemeenschapsgeld moeten omgaan.	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle belangen afgewogen. Daarbij is onderzoek gedaan naar de effecten van het bestemmingsplan op de omgeving. Uit die onderzoeken is gebleken dat als gevolg van realisering van bouwplannen op grond van het bestemmingsplan, nog steeds sprake is van een goede woon- en leefklimaat voor omwonenden. Daar waar eventueel nadelige gevolgen voor omwonenden te verwachten zijn, zullen maatregelen worden getroffen. Voorts achten wij het van belang om op te merken dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan ‘Portland’ zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ aanzienlijk zijn beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan ‘Portland’ is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden en minder ruimte voor ondernemers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 19

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat, het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool, de toename van bebouwing tot 4100 m2, het aanleggen van extra parkeerplaatsen en tegen het wijzigen/verkleinen van bebouwingsafstanden. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in het dorpse	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

karakter van de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners willen niet nog meer verkeersoverlast; - is gebleken dat geluidsoverlast zal ontstaan; - de wijzigingen niet het belang van indiener zijn; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	
Indiener geeft aan dat voor de eigenaar van het complex aan de Langstraat sprake zal zijn van financiële voordelen, terwijl de bewoners van de wijk erop achteruit gaan. Indiener maakt hiertegen bezwaar. Indiener is verder van mening dat sprake is van overheidssteun.	Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is voldoende onderzoek gedaan naar aspecten die de van invloed kunnen zijn op de omgeving. Op basis van dat onderzoek concludeert de gemeente dat als gevolg van het bestemmingsplan nog steeds sprake is van een goede leefomgeving. Voorts achten wij het van belang om op te merken dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Portland' zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Portland Centrum' aanzienlijk zijn beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan 'Portland' is veel concreter dan het vigerende bestemmingsplan en biedt veel meer waarborgen voor omwonenden en minder ruimte voor ondernemers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Indiener wil dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat binnen een straal van 200 meter rondom de schoolcampus geen horecafunctie en geen wellnessfunctie is toegestaan.	Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn in het gebied waar de schoolcampus ligt, veel functies toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan Portland heeft juist tot doel de ruime gebruiksmogelijkheid in te perken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voorts worden binnen het plangebied geen zelfstandige horecafunctie of wellnessfuncties toegelaten. Alleen in het winkelgebied rond het Hof van Portland zijn commerciële functies toegelaten. Dat is in de huidige situatie ook al zo. Niet gebleken is dat hierdoor het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt aangetast. Een verbod binnen een

	straal van 200 meter achten wij niet nodig. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 20

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in het karakter van de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/honden uitlaat-plekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

Indieners 21

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners maken bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indieners: - passen de wijzigingen niet in het karakter van de wijk; - leiden de wijzigingen tot	Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van indiener 1.

waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indieners wilen niet nog meer verkeersoverlast; - - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	

Indiener 22

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indieners maken bezwaar tegen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' (artikel 7 van de regels) die aan De Beurs 41-43 is gegeven. Zij zijn het niet eens met de omstandigheid dat de gronden bestemd zijn voor o.a. (indoor)sportvoorzieningen en met het grootte van de op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Ook met de bouwhoogte van 12 meter zijn zij het niet eens. Indieners zijn van mening dat een sportcentrum met een omvang zoals toegestaan niet past binnen de omgeving. Zij vrezen geluidsoverlast en parkeerhinder.	Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn al veel functies in het gebied toegestaan. Daaronder vallen ook indoor-sportvoorzieningen. Er is dus geen sprake van een verruiming van functies ten opzichte van het geldende plan. Daarnaast mag conform het vigerende bestemmingsplan het aantal bvo's niet meer dan 2.500 m^2 bedragen. Er is dus geen sprake van uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de geldende regeling. De bouwhoogte van de sportschool zal worden teruggebracht van 12 meter naar 8 meter. Daarmee wordt deels tegemoet gekomen aan uw bezwaar. Het onderbrengen van sportvoorzieningen bij de maatschappelijke bestemming past beter in de systematiek van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid behouden om aanvullend op de al bestaande maatschappelijke functies, ter plaatse van de sportschool functies met een maatschappelijk karakter te realiseren. De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, -verbeelding en -toelichting. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.
Indieners maken voorst bezwaar tegen de afstand tussen het bouwvlak op het perceel De Beurs 41-43 en hun woning, namelijk minder dan 10 meter. Volgens de afstandsrichtlijnen uit de VNG-brochure moeten die afstand minstens 30 meter zijn. De gemeente heeft niet voldoende	De afstand van de woning van indieners tot het bouwvlak van het perceel De Beurs 41-43 bedraagt ongeveer 20 meter. De woning is gesitueerd aan de rand van het centrum van Portland. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en daarbij behorende verkeeraantrekkende werking. De school en

onderbouwd waarom van laatstgenoemde afstand wordt afgeweken.	sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' ook al toegestaan. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. Ook in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' is al sprake van een gebied met een gemengd karakter. De in dat plan opgenomen bestemming voor de desbetreffende gronden was zeer ruim te noemen. Zoals al is aangegeven worden de rechten uit dit plan voor wat betreft de sportschool overgenomen in het bestemmingsplan 'Portland' en is dit bestemmingsplan zelfs concreter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Indien getoetst wordt aan de richtlijnen uit de VNG-brochure, kan voorts worden vastgesteld dat, nu sprake is van een gemengd gebied, een 'stapje terug' kan worden gedaan. Hiermee wordt de voorgeschreven afstand van 30 meter uit de VNG-lijst teruggebracht tot 10 meter. De meest dichtbijgelegen woningen liggen op 20 meter. Op basis van de VNG-richtlijnen vormt de sportschool dus geen belemmering voor nabijgelegen woningen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Volgens artikel 2.5.30 lid 1 uit de bouwverordening moeten er bij de sportschool op het eigen terrein parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Hiervan kan ontheffing worden verleend onder bijzondere omstandigheden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet inzichtelijk dat er zonder meer ontheffing verleend kan worden van deze verplichting van de bouwverordening.	De bouwverordening zal van toepassing blijven. Dat verplicht ons er toe om voor ieder bouwplan een afweging te maken of er sprake is van voldoende parkeervoorzieningen. Dat kan zowel op eigen terrein als op openbaar gebied. In dat kader is opnieuw onderzoek gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren.

	Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk op de genoemde locaties parkeerplaatsen aan te leggen. Ook op dit punt is dan ook geen sprake van een wijziging van ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de planverbeelding bij de Binnengracht. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht.

Indiener 23

Zienswijze	*Reactie gemeente*
Indiener maakt bezwaar tegen het verdwijnen van groen op de locatie Binnengracht/Beurs, teneinde op de locatie parkeerplaatsen mogelijk te maken, alsmede tegen het mogelijk maken van een derde bouwlaag op de voormalige dependance van de scholen aan de Langstraat en tegen het vergroten van de bouwkavel ter plekke van de sportschool. Volgens indiener: - passen de wijzigingen niet in de wijk; - leiden de wijzigingen tot waardevermindering van zijn woning; - is het aantal groenvoorzieningen/speelruimten/ hondenuitlaatplekken in de wijk al beperkt; - is al sprake van verkeerschaos rondom de scholencampus gelet op het huidige aantal parkeerplaatsen; indiener wil niet nog meer verkeersoverlast; - hebben de wijzigingen een negatieve invloed op de directe leefomgeving/het woongenot/uitzicht.	Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een ruim bouwvlak en een bouwhoogte tot 12 meter. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit beperkt worden op basis van het ingediende bouwplan dat een grondoppervlak van circa 1.300 m^2 kent en een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen. De bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ‘Portland Centrum’ worden daarmee beperkt, zodat in planologische zin geen sprake is van een uitbreiding. Daar is alleen in feitelijke zin sprake van, omdat het bestaande gebouw een grondoppervlakte van circa 750 m^2 kent en nu uitgebreid wordt tot circa 1.300 m^2. Voor wat betreft de realisering van extra parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat opnieuw onderzoek is gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, CROW 2004). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeren te realiseren: langs De Binnengracht en langs De Beurs zullen de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden. Langs de Binnengracht zullen de gronden direct grenzend aan woningen wel een (smalle) groenbestemming krijgen. De gronden langs De Beurs krijgen een bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Op grond van beide bestemmingen is het mogelijk om – indien gewenst – parkeerplaatsen te realiseren.

	Overigens is het op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk op de genoemde locaties parkeerplaatsen aan te leggen. Ook op dit punt is dan ook geen sprake van een wijziging van ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige wordt opgemerkt dat uw woning aan de rand van het centrum van Portland ligt. Een centrum kenmerkt zich door verschillende functies en bedrijvigheid en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking. De school en sportschool zijn passende functies binnen het karakter van het centrum en zijn bovendien in het geldende bestemmingsplan 'Portland Centrum' ook al toegestaan. Daar komt bij dat in het geldende bestemmingsplan de locatie van de functies niet is vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Portland' is dat wel het geval. Het bestemmingsplan 'Portland' biedt dus meer waarborgen dan het geldende bestemmingsplan en heeft daarmee ook tot doel de belangen van omwonenden te beschermen. In het centrum zijn voorts nog voldoende groenvoorzieningen, speelruimten en hondenuitlaatplekken aanwezig. De zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, -toelichting en –verbeelding voor zover het betreft de toegestane uitbreiding van de sportschool aan de Langstraat. De bouwhoogte wordt teruggebracht naar 8 meter en in de regels wordt het maximaal brutovloeroppervlak beperkt. Ook zullen de gronden langs de Binnengracht direct grenzend aan woningen een (smalle) groenbestemming krijgen. Voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht. In de staat van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is precies aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast.