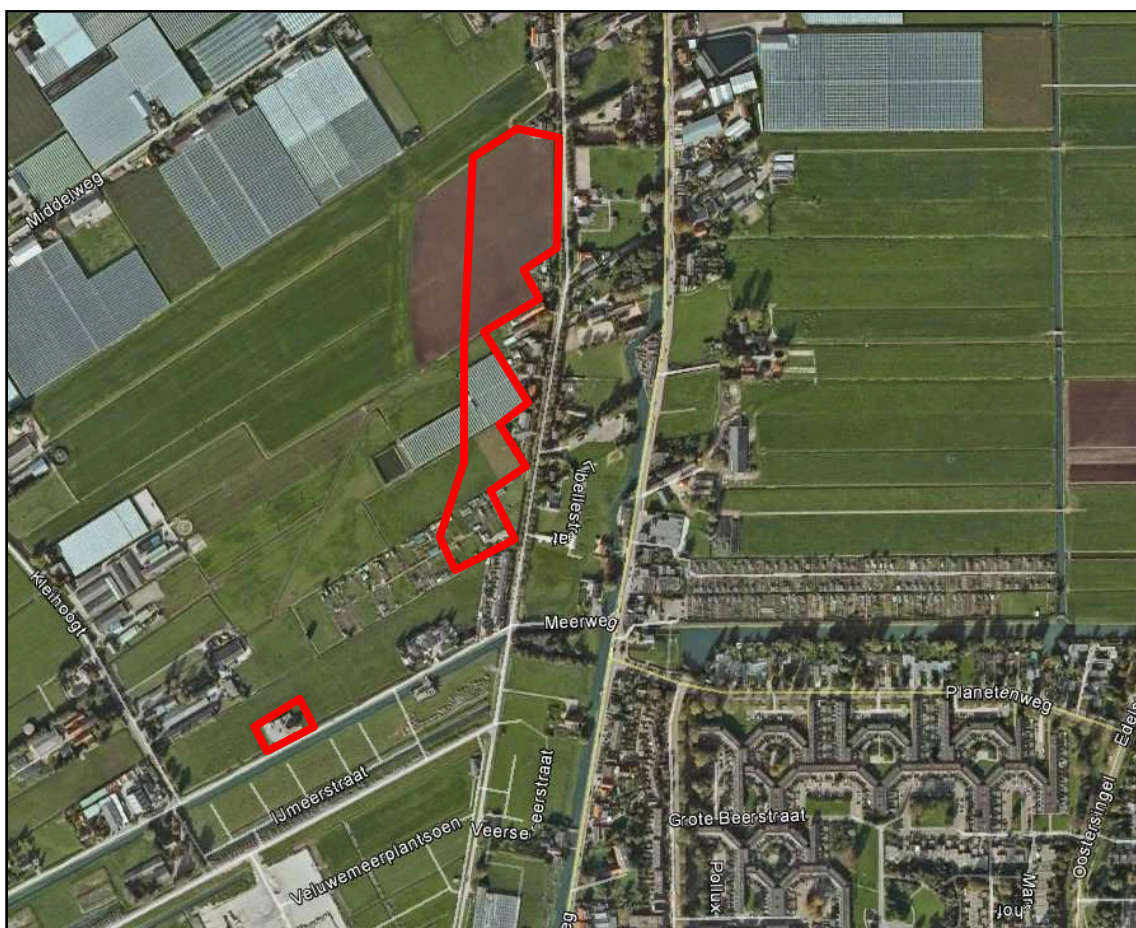


**Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen
bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4^e herziening
bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker”**



Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Ontvangen zienswijzen	2
1.4 Ontvankelijkheid	3
1.5 Behandeling zienswijzen	3
 Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	 17
2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	17
2.2 Ambtshalve wijzigingen	18

ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Deze Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen "BovenBerkel I, 4^e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker" bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2) en een weergave van de zienswijzen (§ 1.3), een paragraaf ontvankelijkheid (§ 1.4) en een behandeling van de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.5).

De Nota zienswijzen en Staat van wijzigingen "BovenBerkel I, 4^e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker" wordt afgesloten met een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen (§ 2.1) en ambtelijke wijzigingen (§ 2.2).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 27 november 2013 alsmede de Staatscourant van 27 november 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 november 2013 het ontwerpbestemmingsplan "BovenBerkel I" voor zes weken (tot en met 8 januari 2014) ter inzage heeft gelegen. De stukken waren zowel in te zien op het gemeentehuis van Lansingerland te Bergschenhoek als bij het servicepunt te Bleiswijk. Digitaal waren de stukken beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tot slot waren de stukken te vinden op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Ontvangen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **ARAG SE Nederland**
Mw mr. drs. E.D.M. Knegt
Postbus 230
3830 AE Leusden
Namens de familie C.A.J. van der Burg
en de familie J.A.M. van der Burg
(Noordersingel 27B en 27D)
Fax ontvangen op 31 december 2013
Corsanummer I14.00086
2. **De heer M.G.A. van der Burg**
Noordersingel 85
2651 LS Berkel en Rodenrijs
Brief ontvangen op 6 januari 2014
Corsanummer I14.00655
3. **ARAG SE Nederland**
De heer mr. E.F.J.A.M. de Wit
Namens de fam. N.C.M. Olsthoorn

(Noordersingel 20a)
Postbus 230
3830 AE Leusden
Faxbericht ingekomen op 7 januari 2014
Corsanummer I14.00811

4. **De heer B. Goosen en
Mevrouw S. Lammens**
Noordersingel 41
2651 LR Berkel en Rodenrijs
Brief ontvangen op 8 januari 2014
Corsanummer I14.00826
5. **De heer A.J. Hijdra**
Noordersingel 39
2651 LR Berkel en Rodenrijs
Brief ontvangen op 8 januari 2014
Corsanummer I14.00827

1.4 Ontvankelijkheid

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

1.5 Behandeling zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. ARAG SE Nederland

Samenvatting

- a. Het ontwerp bevat achter de percelen van indieners een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch (sa-we)' waaraan tevens de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' is toegekend. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin en Wonen' ten behoeve van het toevoegen van maximaal twee woningen.
- Indieners vinden de bestemming 'Agrarisch (sa-we)' niet realistisch omdat de omvang van dit bestemmingsvlak dusdanig klein is dat daar geen agrarische activiteiten uitgeoefend kunnen worden. Daarnaast hebben indieners deze grond aan de overheid verkocht ten behoeve van natuurdoeleinden. Zij menen dat de grond dan ook deze bestemming dient te krijgen.

Reactie

- a. Bij de aankoop van de gronden voor de aanleg van de Groenzoom, was de exacte begrenzing en de invulling van de Groenzoom nog niet bekend. Met het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006) is dit planologisch vastgelegd en hebben de gronden (waarop de wijzigingsbevoegdheid voor de twee woningen is geprojecteerd) de bestemming 'Weide'

gekregen. Het door indieners aangegeven voorgenomen gebruik als natuurontwikkeling was derhalve in het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' reeds gewijzigd. Daarnaast zijn deze gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – weide' bestemd voor gebruik als weilanden, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorziening, water, e.v. De omvang van het bestemmingsvlak is geschikt voor dit gebruik.

Samenvatting

- b. Indieners hebben tegen deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw grote bezwaren. Zij wonen op korte afstand van de voornoemde bestemming (Noordersingel 27B en Noordersingel 27D). De grond waar na een wijziging woningen gebouwd zouden kunnen worden, is bij hen in eigendom geweest. Zij hebben deze grond in goed vertrouwen aan de overheid verkocht, die het nodig had voor natuurdoeleinden (koopovereenkomst C.A.J. van der Burg) respectievelijk ten behoeve van de Groenzone, Berkel – Pijnacker, dus eveneens voor natuurontwikkeling (koopovereenkomst J.A.M. van der Burg). Om die reden zijn zij in hun woningen, nabij dit gebied blijven wonen.

De plannen om alsnog de bouw van twee woningen binnen dit bestemmingsvlak mogelijk te maken, stroken niet met het eerder geschetste perspectief. Dit klemte te meer daar de nieuwe woningen nu worden aanprezen als een mogelijkheid om nabij een natuurgebied te wonen. Dat perspectief was nu juist aan indieners geboden toen zij de grond aan de overheid verkochten.

- c. In de Nota inspraak- en overlegreacties (hierna: Inspraaknota) wordt de inhoud van de koopovereenkomsten bevestigd, maar wordt meegedeeld dat inzichten kunnen wijzigen. Verder wordt gesteld dat het perceel in het voorheen geldende plan geen natuurbestemming had, maar een bestemming als Weide. Indieners menen echter dat niet zonder meer afgeweken mag worden van een voorgespiegeld toekomstig gebruik. Dit geldt zeker als het om een overeenkomst met de overheid gaat, die immers zeggenschap heeft over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De voorheen ter plaatse vigerende weidebestemming maakt evenmin woningbouw mogelijk. Gelet op de overheidsplannen met het gebied mochten indieners er verder vanuit gaan dat de aanwezige kassen gesloopt zouden worden.

Reactie

- b./c. Het is juist dat in de (ver)koopovereenkomsten staat opgenomen dat de door indieners verkochte gronden door koper Bureau Beheer Landbouwgronden gebruikt zullen worden ten behoeve van natuurontwikkeling (bij de heer C.A.J. van der Burg, Noordersingel 27b, koopovereenkomst d.d. 3 februari 2003) respectievelijk voor de Groenzone Berkel en Rodenrijs – Pijnacker (bij de heer J.A.M. van der Burg, Noordersingel 27d, koopovereenkomst d.d. 1 april 2005). Deze omschrijvingen betreffen een voornemen om de aangekochte gronden als zodanig te gaan gebruiken.

Zoals in de Inspraaknota reeds als reactie is aangegeven, kan het gebruik van de gronden naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en inzichten evenwel wijzigen. In de (ver)koopovereenkomsten is ten aanzien van het voorgenomen gebruik immers geen verbod (op welke wijze dan ook) op het wijzigen van dit voorgenomen gebruik opgenomen. Het feit dat deze privaatrechtelijke overeenkomst door indieners met een overheid is gesloten, maakt dit niet anders. Daarnaast waren, zoals onder de reactie onder punt a reeds aangegeven, de gronden in het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' uit 2006 reeds gewijzigd in de bestemming 'Weide'.

Wij zijn dan ook van mening dat de plannen om alsnog de bouw van twee woningen binnen het betreffende bestemmingsvlak mogelijk te maken, wellicht niet stroken met de

eerder geschetste perspectieven uit 2003 en 2005, maar dat gelet op het bovenstaande deze plannen niet ten onrechte in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Samenvatting

- d. Nieuwbouw van woningen op deze locatie vormt een aantasting van de woon- en leefomgeving van indieners, nu deze op zeer korte afstand van hun eigen woningen kunnen komen te staan. Dit gaat ten koste van uitzicht en privacy. Zij zullen tegen huizen aankijken en vanuit de woningen kan rechtstreeks zicht op hun percelen ontstaan. Ook van de ontsluitingsroute naar de woningen zullen indieners overlast ondervinden.

Reactie

- d. Op de percelen waren voor de verkoop van de gronden aan Bureau Beheer Landbouwgronden opstallen voor glastuinbouw (kassen) aanwezig. Dit betekent dat er voorheen geen sprake was van vrij uitzicht. Alleen na de sloop van de kassen in voorbereiding op de aanleg van de Groenzoom en de ontwikkeling van woningen als gevolg van de door de sloop ontstane Ruimte voor Ruimterechten, is er tijdelijk geen sprake van opstallen maar van agrarische weidegrond.

Waar voorheen sprake was van een agrarisch-/glastuinbouwgebied, wordt nu in de directe omgeving van indieners het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom aangelegd. Daarnaast zijn er door de sloop van de opstallen (loodsen/kassen) rechten op Ruimte voor Ruimte woningen ontstaan. De woningen worden aan de randen van de Groenzoom ontwikkeld, waarbij de inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom en de verkaveling wordt bepaald door de bestaande waterstructuur. De nokrichtingen van de woningen volgen de richting van de verkaveling. Wij zijn dan ook van mening dat er juist sprake is van een opwaardering in plaats van een aantasting van de woon- en leefomgeving van het gebied waar indieners wonen.

Daarnaast zijn er de nodige randvoorwaarden en onderzoeksverplichtingen opgenomen in zowel de planregels voor Wonen (artikel 8.2) als ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid zelf (artikel 14.3, waaronder een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, zie de reactie op uw zienswijze e./f.)), waardoor wordt voorkomen dat de wijziging zou leiden tot onevenredige aantasting van verschillende aspecten in de omgeving (zoals overlast door verkeer (ontsluitingsroute), mogelijkheden gebruiks-/bouw en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken).

Wij zijn dan ook van mening dat geen sprake is van een maatschappelijk onaanvaardbare schending van de privacy door de afstand van de woningen tot de woningen van indieners.

Samenvatting

- e. De wijzigingsbevoegdheid biedt onvoldoende rechtszekerheid, doordat te weinig is vastgelegd over de eisen waaraan de woningen zouden moeten voldoen (ligging, omvang e.d.).
- f. Dat de woningen een bepaalde nokrichting zouden moeten hebben, zoals vermeld in de Inspraaknota, blijkt volgens indieners niet uit de verbeelding of de planregels. In de Inspraaknota wordt gewezen op de randvoorwaarden en onderzoeksverplichtingen die in de planregels zijn opgenomen. Daarmee wordt echter miskend dat reeds bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaarheidstoets en een belangenafweging dient plaats te hebben. Datzelfde geldt voor het onderzoek naar de aanvaardbaarheid. Nadat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen moet de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming immers in beginsel als een gegevenheid kunnen worden beschouwd

Deze beoordeling mag niet worden uitgesteld tot het moment waarop van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Reactie

e./f. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een wijzigingsbevoegdheid voldoende moet worden begrensd door objectieve normen. Duidelijk moet zijn in welke gevallen en onder welke omstandigheden de wijzigingsbevoegdheid mag worden gebruikt.

In de wijzigingsregels dienen ruimtelijke relevante kwaliteitscriteria geformuleerd te worden waaraan een wijzigingsplan moet worden getoetst. Dit betekent dat in de wijzigingsregels (indirect) voorwaarden kunnen worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop de ontwikkeling die door middel van het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt in haar omgeving moet worden ingepast.

De betreffende wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' ten behoeve van het toevoegen van maximaal twee woningen. Voor deze woningen zijn de in het bestemmingsplan opgenomen planregels voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', van toepassing. Dit betekent dat zowel het aantal woningen (maximaal twee) alsmede de in de planregels opgenomen bouwregels voor deze woningen zoals bouwhoogte (max. 9,5 meter), nokrichting, voorgevelrichtlijn e.d., reeds bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bekend en getoetst zijn en in de belangenafweging zijn meegenomen.

Dit betreft ook voor de minimale 5 meter afstand van de hoofdgebouwen incl. aanbouwen bijgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen dan wel de bestemmingsgrens met de bestemming Water (artikel 8.2.2. onder i). Evenwel, aangezien in de planregels is opgenomen dat de hoofdgebouw (de woning) inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd, zal deze bepaling in de planregels onder 8.2.2. vanwege dubbeling met het eerste lid van dit artikel worden verwijderd (zie ambtelijke wijzigingen Planregels in deze Nota). Dit betekent evenwel dat de in artikel 8.2.2. onder i verwijderde bepaling dat een minimale afstand van 5 meter tot o.a. de perceelsgrens moet worden aangehouden, vervolgens in artikel 14.3 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 zal worden opgenomen nu bij de wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een op de verbeelding aangegeven bouwvlak waarbinnen uitsluitend mag worden gebouwd.

Tot slot hebben de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken de twee middelen een wijzigingsbevoegdheid te realiseren woningen reeds in deze onderzoeken meegenomen. De conclusies uit deze verrichtte onderzoeken luiden, óók voor deze twee woningen, dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het initiatief (zie Toelichting bestemmingsplan inzake de diverse onderzoeken).

Ten aanzien van de nokrichting merken wij op dat de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de bestemming van het perceel gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen' waarvoor in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen waar de toekomstige woningen vervolgens aan moeten voldoen. Zo staat er onder de bouwregels van de hoofdgebouwen de nokrichting genoemd (artikel 8.2.2. onder f). Indieners merken terecht op dat de nokrichting niet op de verbeelding is aangegeven, waardoor de verwijzing in de planregels naar deze verbeelding niet correct is en in feite de nokrichting niet wordt aangegeven. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt artikel 8.2.2. onder f aangepast en komt deze als volgt te luiden: 'De nokrichting dient evenwijdig te lopen aan de richting van de lange zijde van het bouwvlak (en dus evenwijdig op de watergangen die haaks op de Noordersingel staan).' Hierdoor is de nokrichting voor alle woningen gewaarborgd. Daarnaast is onder 4.2.2 Wonen in de Toelichting van het bestemmingsplan een

verduidelijking (figuur) toegevoegd ten aanzien van de nokrichting voor de Ruimte voor Ruimtewoningen.

Gelet op het bovenstaande biedt de wijzigingsbevoegdheid voldoende rechtszekerheid en is er voldoende rekenschap gegeven van de gevolgen van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor indieners. Tevens is de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid voldoende onderbouwd.

Samenvatting

- g. Van een noodzaak om woningbouw te plegen is niet gebleken. Evenmin is duidelijk waarom woningbouw juist op deze locatie zou moeten plaatsvinden. Daarbij tekenen indieners aan dat de bestreden bestemming een verder oprukken van woningbouw in het buitengebied mogelijk maakt. Niet aannemelijk is gemaakt dat binnen het bestaande stedelijk gebied geen passende locatie beschikbaar is (zie artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

Reactie

- g. Na een jaar van intensief overleg in subregionaal verband tekenden op 29 januari 2014 15 gemeenten, 18 woningcorporaties en 17 projectontwikkelaars de Samenwerkingsafspraken Woningmarkt regio Rotterdam. De Stadsregio Rotterdam heeft een samenvattende Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 'Dat spreken we af' opgesteld.

De belangrijkste overwegingen om te komen tot een samenwerking op stadsregionaal en subregionaal niveau zijn in het kort:

- het algemeen bestuur van de stadsregio Rotterdam heeft in 2010 het Verstedelijkingscenario 2020 Regio Rotterdam vastgesteld. Dit is voor gemeenten en corporaties nog steeds de inhoudelijke basis voor samenwerkingsafspraken en bevat als gezamenlijke ambitie voor de regio als geheel;
- de vijftien gemeenten die nu nog de stadsregio Rotterdam vormen, zijn een samenhangend woningmarktgebied, met de stad Rotterdam als centrumgemeente;
- binnen de stadsregio zijn zes herkenbare subregio's te onderscheiden, die voor gemeenten en corporaties het juiste schaalniveau blijken te zijn om ontwikkelingen en vernieuwingen in de bestaande voorraad met elkaar af te stemmen;
- de gemeenten en corporaties in 2013 op het subregionale niveau een intensief proces hebben doorlopen om de bestaande convenanten Woningmarktafspraken 2010-2015 te actualiseren;
- de gemeenten en corporaties vinden het noodzakelijk op subregio niveau afspraken te maken over afstemming van lokaal woonbeleid omdat de optelsom van de lokale afspraken niet automatisch het (sub)regionale optimale resultaat oplevert;
- bouwproductie minimaal 80% binnenstedelijk, transformatie naar gewenste woonmilieus, een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio en reductie van de sociale huurvoorraad in de hele stadsregio van 42% naar 36% van de woningvoorraad (gedifferentieerd per gemeente), alsmede verduurzaming van de woningvoorraad;

Deze Woningmarktstrategie Regio Rotterdam dient als toetsingskader voor de provincie waardoor procedures sneller doorlopen kunnen worden en deze tijdwinst bijdraagt aan de betere financierbaarheid van nieuwbouwwoningen.

Belangrijke elementen voor de provincie zijn:

- » het te bouwen percentage woningen in de sociale sector;
- » het aantal te bouwen woningen;
- » een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag;
- » toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bovengenoemde elementen zijn in de totstandkoming van de Woningmarktstrategie Regio Rotterdam meegenomen.

Lansingerland vormt samen met Rotterdam Noord de subregio Noord. Voor Lansingerland betekenen de woningafspraken een jaarlijkse gemiddelde productie tot 2020 van 400 nieuwe woningen per jaar. Tot 2020 zal de regio geen nieuwe plannen toevoegen die niet in de planvoorraad van het analysedeel staan (analyse actuele regionale behoefte woningmarkt, opgesteld voor de totstandkoming woningafspraken). In het geval de woningmarkt in de periode tot 2020 toch aantrekt, kunnen partijen in overleg overgaan tot een opwaartse bijstelling van het woningbouwprogramma. Het project van de 52 Ruimte voor Ruimte woningen, waar de 10 woningen uit onderhavig plangebied onderdeel van uitmaken, maakt onderdeel uit van deze planvoorraad van het analysedeel, waardoor het project de voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking. Immers, bij de totstandkoming van bovenomschreven samenwerkingsafspraken en strategie heeft de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte alsmede respectievelijk dat voor onderhavig project binnen het bestaande stedelijk gebied geen passende locatie beschikbaar is, reeds plaatsgevonden. Tot slot is sprake van een goede ontsluiting van het plangebied, daar sprake is van een opvulling van de reeds aanwezige lintbebouwing met bijbehorende ontsluiting en niet van een geheel nieuwe woninglocatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Samenvatting

- h. Daarnaast zullen de woningen aanzienlijk in waarde dalen. Tot nu toe hoefde met deze ontwikkeling immers geen rekening te worden gehouden.

Reactie

- h. De juridische grondslag voor planschade is artikel 6.1 Wet ruimtelijk ordening. Wanneer indieners van mening zijn dat deze planologische wijzigingsbevoegdheid een onevenredige waardevermindering van hun aangrenzende woning(en) zal opleveren op het moment dat het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' onherroepelijk wordt, dan kunnen indieners op dat moment een aanvraag om planschade indienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijzen a, b, c, d, g en h geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen e en f geven wel aanleiding tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- i. Onder 4.2.2 Wonen is een verduidelijking (figuur) toegevoegd ten aanzien van de nokrichting voor de Ruimte voor Ruimte woningen.

Planregels

- i. Artikel 8.2.2. onder f wordt gewijzigd in: 'De nokrichting dient evenwijdig te lopen aan de richting van de lange zijde van het bouwvlak (en dus evenwijdig op de watergangen die haaks op de Noordersingel staan);'
- ii. Aan artikel 14.3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 wordt een lid b toegevoegd luidende: 'de afstand van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen, bijgebouwen en

overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de bestemmingsgrens met de bestemming Water, bedraagt minimaal 5 m.'

2. De heer M.G.A. van der Burg

Samenvatting

- a. Burgerparticipatie en democratisch recht: ongeveer 98% van de bewoners aan de Noordersingel heeft een zienswijze tegen dit plan ingediend en zijn dus fel tegen dit bestemmingplan. Waar is het democratisch recht in deze gemeente?

Reactie

- a. De gemeenteraad heeft unaniem ingestemd met het ontwikkelen van 52 Ruimte voor Ruimte rechten door de gemeente Lansingerland. Een en ander is besloten in raadsvoorstel 2011/29. De gemeenteraad is het hoogste (democratisch gekozen) orgaan in de gemeente.

Samenvatting

- b. In de Ruimte voor Ruimte wet staat duidelijk dat deze er voor dient om een vrije doorkijk de polder in te creëren en dat doet de gemeente juist niet. Er worden op diverse plaatsen doorkijken dichtgebouwd en daar is de regel niet voor bedoeld.

Reactie

- b. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland beschrijft in artikel 3a hoe de Ruimte voor Ruimte regeling werkt. Er is geen sprake van vrije doorkijken de polder in, wel van sloop van agrarische opstallen waarvoor in ruil woningen kunnen worden gebouwd. Bij het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt rekening gehouden met de planologisch vastgelegde doorzichten van de Noordersingel naar de Groenzoom. Deze doorzichten blijven ongewijzigd. Daarnaast lopen de zichtlijnen uit het bestemmingsplan 'Lint – Noord' door in het bestemmingsplan 'BovenBerkel I'. Deze zichtlijnen zijn op de verbeelding opgenomen in de vorm van een aanduiding 'Overige zone – zichtlijn'.

Samenvatting

- c. Voor de Ruimte voor Ruimte regeling worden rechten geclaimd van in andere gemeente gesloopte kassen. Het mag toch niet zo zijn dat ergens in dit land een kas wordt gesloopt en dat er de gemeente met de zogenaamde ruimte voor ruimte rechten hier huizen gaat bouwen om een positieve geldstroom te creëren. Er mag alleen worden herbouwd op gesaneerde kavels.

Reactie

- c. Op 7 mei 2012 was de stand van zaken dat er in de Groenzoom (gemeenschappelijke regeling Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp) 317.285 m² aan opstallen was aangekocht en gesloopt, overeenkomend met ruim 87 rechten. Ongeveer drie kwart van de opstallen bevond zich in Lansingerland, hetgeen overeenkomt met 66 Ruimte voor Ruimte rechten. De gemeente Lansingerland zal minder dan deze 66 rechten benutten: waarschijnlijk 52 stuks. Woningen komen in de rand van de Groenzoom terug, dus aan de rand van het projectgebied. Hierdoor wordt de bedoelde kwaliteitsverbetering van het landschap behaald.

Samenvatting

- d. De provincie heeft de grond aan de gemeente verkocht, waardoor de gemeente tweede eigenaar is en geen enkele positieve bijdrage aan de verbetering van het landschap levert. Hoe kan je dan ruimte voor ruimte rechten opbouwen als je zelf niets hebt aangekocht?

Reactie

- d. Bureau Beheer Landbouwgronden is eigenaar van de percelen grond. In het raadsbesluit 2011/29 is afgesproken met Pijnacker-Nootdorp, de provincie en BBL dat de Ruimte voor Ruimte rechten niet zullen worden ontwikkeld door de gemeenschappelijke regeling Groenzoom, maar door de gemeenten zelf. Met de opbrengsten worden successievelijke kosten voor aanleg van de Groenzoom gedekt: dit is de bedoelde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het belangrijkste element is het dekken van het tekort op de grondverwerving van percelen in de Groenzoom. Eventuele meeropbrengsten komen ten goede aan de Groenzoom, zoals vastgelegd in besluit 2012/45 van de gemeenteraad van 31 mei 2012 van Lansingerland (unaniem aangenomen).

Samenvatting

- e. Een voormalige tuinder krijgt huizen achter zich met rechten die voor hem bedoeld waren, maar die dat niet gedaan heeft om vrij uitzicht te behouden. Daarnaast wisten de bewoners tijdens de raadsvergadering van 20 december 2012 van niets terwijl gezegd werd dat er overleg was met de bewoners. Er waren wel gegadigden voor de kavels en vervolgens wordt er in het geheim een wijzigingsbevoegdheid afgegeven.

Reactie

- e. Ruimte voor Ruimte rechten kunnen worden verkregen door sloop van eigen opstallen. Indien het eigendom bij BBL lag, en de opstallen zijn gesloopt door BBL, dan horen de rechten aan BBL toe.
Alle bewoners aan de westkant van de Noordersingel zijn in juni 2012 per brief geïnformeerd over de plannen (brieven U12.21020 en U12.21841).
Wijzigingsbevoegdheden kunnen niet in het geheim worden gegeven: de gemeenteraad stelt een bestemmingsplan vast waarin een wijzigingsbevoegdheid kan zijn opgenomen.

Samenvatting

- f. Herbouw mag op bestaande percelen of in bebouwingsclusters. Daar is langs de Noordersingel geen sprake van. Daar is sprake van lintbebouwing. Bij lintbebouwing dienen de huizen te passen in de bestaande bebouwing qua grootte en inhoud (volgens de Ruimte voor Ruimte wet). Nu worden huizen toegestaan voor het dure segment, maar dit past niet in het historische lint. Het is niet toegestaan om huizen te bouwen die veel groter worden dan de bestaande huizen.

Reactie

- f. De gemeenteraad heeft in besluit 2012/45 ingestemd met de stedenbouwkundige kaders voor Ruimte voor Ruimte. Deze zijn nader uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Er is geen wettelijke beperking aan het bouwvolume, maar de gemeente heeft die wel gerelateerd aan de oppervlakte van de te ontwikkelen percelen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

3. ARAG SE Nederland

Samenvatting

- a. Op de verbeelding wordt ten onrechte de stankcirkel van 50 meter ten behoeve van het bedrijf t.w. een paardenpension, van cliënt niet toegepast. In de Nota inspraakreacties en staat van wijzigingen (hierna: Inspraaknota) wordt vermeld dat bij een gemengd gebied de richtafstand met een stap kan worden verminderd en de afstand van 50 meter hierdoor wordt verkleind tot 30 meter. Binnen 30 meter zouden zich geen woningen in het plangebied bevinden. Dusdanige redenering rechtvaardigt naar het oordeel van cliënt echter geenszins de overweging om geen cirkel voor 50 meter op te nemen. Immers ingevolge het ontbreken van dusdanige cirkel kunnen op korte afstand van het bedrijf alsnog woningen opgericht worden welke daardoor een directe bedreiging zullen vormen voor de verdere bedrijfsvoering van cliënt. Als zodanig is dan ook geen sprake van een goede planologie.

Reactie

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is DCMR Milieudienst Rijnmond om aanvullend onderzoek/advies verzocht. Dit onderzoek is als bijlage bij de Toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van dit advies zijn op de Verbeelding van het bestemmingsplan drie Ruimte voor Ruimte woningen naar achteren verschoven op een afstand van 50 meter van de emissiepunten van het bedrijf aan de Noordersingel 20a (hoekpunten stal en mestopslagplaats). Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit.
Tevens is de tekst van paragraaf 4.6.5 Bedrijven en milieuzonering van de Toelichting aangepast en aangevuld. De belangrijkste wijziging is de vervanging van de laatste anderhalve alinea onder Toetsing plangebied in de navolgende tekst:

‘De vraag bij milieuzonering is enerzijds of de realisatie van het plan leidt tot aantasting van de bestaande rechten van het bedrijf en anderzijds of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Beoordeling bestaande rechten

Het paardenpension valt onder het Activiteitenbesluit en moet zich houden aan de voorschriften van dit besluit. Volgens dit besluit moet voor het houden van paarden voor het aspect geur een vaste afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en de relevante geuremissiepunten van het bedrijf, zoals de dierenverblijven en de mestopslag. Omdat hier aan wordt voldaan is er geen sprake van aantasting van bestaande rechten. Het bedrijf kan als gevolg van dit plan niet verder uit breiden, maar dat kan in de huidige situatie ook al niet, omdat er in de huidige situatie ook al een woning binnen de 50-metercontour ligt. Bovendien liggen de geuremissiepunten ten opzichte van de nieuwe woningen op de erfgrans is er dus ook fysiek geen uitbreidingsmogelijkheid meer.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Het paardenpension valt onder categorie 3.1 van de VNG-richtlijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter, met als bepalend aspect geur. Omdat de nieuwe woningen op meer dan 50 meter zijn gepland van de relevante geuremissiepunten, is het woon- en leefklimaat ter plaatse goed.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.'

- b. Het weidse uitzicht voor de woning van cliënt wordt door het plan ernstig beperkt. In de Inspraaknota wordt voorbijgegaan aan het argument van cliënt dat deze voorstaat dat de thans vigerende aanduiding 'doorzicht' onverminderd wordt gehandhaafd en daarmee kan worden voorkomen dat woningen worden gebouwd welke het thans weidse uitzicht belemmeren. Nieuwbouw van woningen tegenover de woning van cliënt zal een aantasting vormen voor de woon- en leefomgeving van cliënt. Een en ander gaat daarbij onmiskenbaar ten koste van het uitzicht en privacy. De woning van cliënt zal voorts aanzienlijk in waarde dalen.

Reactie

- b. In het bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' is tegenover (een gedeelte) van het perceel van indiener een aanduiding 'doorzicht' opgenomen. In 'BovenBerkel I' is dit doorzicht overgenomen in die zin dat voor het perceel waarop dit doorzicht van toepassing is, de bestemming 'Recreatie' is opgenomen. Binnen de bestemming Recreatie mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd (bijvoorbeeld straatmeubilair, speeltoestellen, kunstwerken), maar géén gebouwen. Het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' brengt derhalve geen verslechtering aan in dit doorzicht en het uitzicht van indiener ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel en Rodenrijs'.

Daarnaast lopen de zichtlijnen uit het bestemmingsplan 'Lint – Noord' (waarin het perceel van indiener gelegen is) door in het bestemmingsplan 'BovenBerkel I'. Deze zichtlijnen zijn op de verbeelding opgenomen in de vorm van een aanduiding 'Overige zone – zichtlijn'. Tevens is in het bestemmingsplan onder de algemene aanduidingsregels een artikel 'Zichtlijn' opgenomen, waarin wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding zichtlijn geen bebouwing mag worden gebouwd. Binnen deze aanduiding dient het doorzicht op het achterliggende gebied ter plaatse behouden te worden, waarbij een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming tot maximaal 50% van de aanduiding 'doorzicht'. Het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' brengt derhalve geen verslechtering aan in dit doorzicht en het uitzicht van indiener ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel en Rodenrijs'.

Samenvatting

- c. Nieuwbouw van woningen op deze locatie vormt een aantasting van de woon- en leefomgeving van indieners. Een en ander gaat daarbij ten koste van het uitzicht en de privacy.

Reactie

- c. Op de percelen waren voor de verkoop van de gronden aan Bureau Beheer Landbouwgronden opstallen voor glastuinbouw (kassen) aanwezig. Dit betekent dat er voorheen geen sprake was van vrij uitzicht. Alleen na de sloop van de kassen in voorbereiding op de aanleg van de Groenzoom en de ontwikkeling van woningen als gevolg van de door de sloop ontstane Ruimte voor Ruimterechten, is er tijdelijk geen sprake van opstallen maar van agrarische weidegrond.

Waar voorheen sprake was van een agrarisch-/glastuinbouwgebied, wordt nu in de directe omgeving van indieners het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom aangelegd. Daarnaast zijn er door de sloop van de opstallen (loodsen/kassen) rechten op Ruimte voor Ruimte woningen ontstaan. De ontwikkeling van deze woningen heeft tot doel de

ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom te bekostigen. De woningen worden aan de randen van de Groenzoom ontwikkeld, waarbij de inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom en de verkaveling wordt bepaald door de bestaande waterstructuur. De nokrichtingen van de woningen volgen de richting van de verkaveling. Wij zijn dan ook van mening dat er juist sprake is van een opwaardering in plaats van een aantasting van de woon- en leefomgeving van het gebied waar indieners wonen en dat er geen sprake is van een maatschappelijk onaanvaardbare schending van de privacy door de afstand van de woningen tot de woningen van indieners.

Samenvatting

- d. Daarnaast zullen de woningen aanzienlijk in waarde dalen.

Reactie

- d. De juridische grondslag voor planschade is artikel 6.1 Wet ruimtelijk ordening. Wanneer indieners van mening zijn dat deze planologische wijzigingsbevoegdheid een onevenredige waardevermindering van hun aangrenzende woning(en) zal opleveren op het moment dat het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' onherroepelijk wordt, dan kunnen indieners op dat moment een aanvraag om planschade indienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting

- e. In de Inspraaknota wordt voorbij gegaan aan de alternatieve mogelijkheid tot oprichting van woningbouw in het bestemmingsplan 'Lint – Noord'. Dit betekent dat in de directe omgeving een alternatieve locatie voor woningbouw voorhanden is, zonder dat daarmee het 'doorzicht' van cliënt wordt belemmerd.

Reactie

- e. Ten aanzien van het afgewezen verzoek van indiener om een extra woning toe te voegen op zijn eigen perceel, merken wij op dat dit perceel gelegen is in het bestemmingsplangebied 'Lint – Noord'. Voor eventuele bezwaren tegen deze afwijzing verwijzen wij indiener naar deze bestemmingsplanprocedure. Het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen aan de randen van de Groenzoom, staat los van deze wens van indiener voor extra woningbouw op zijn eigen perceel en zijn dan ook niet 'uitwisselbaar'.

Conclusie

De zienswijzen b t/m e geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen a geeft wel aanleiding tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- i. De tekst van paragraaf 4.6.5 Bedrijven en milieuzonering van de Toelichting aangepast en aangevuld. De belangrijkste wijziging is de vervanging van de laatste anderhalve alinea onder Toetsing plangebied.

Verbeelding

- i. Op de Verbeelding zijn drie Ruimte voor Ruimte woningen naar achteren verschoven op een afstand van 50 meter van de emissiepunten van het bedrijf aan de Noordersingel 20a.

4. **De heer B. Goosen en Mevrouw S. Lammens**
5. **De heer A.J. Hijdra**

Samenvatting

Aangezien de zienswijzen van indieners 4 en 5 identiek zijn, is onderstaande samenvatting van de zienswijzen als ook de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen voor beide indieners van toepassing.

Samenvatting

Indieners wensen:

- a. behoud en bescherming van het vrije uitzicht vanaf de Noordersingel op de Groen-Blauwe Slinger en aangrenzende 'open' velden (zoals aangeduid in het voorontwerpbestemmingsplan).
- b. behoud en bescherming van de doorkijk vanaf de Noordeindseweg en de Noordersingel op de Groen-Blauwe Slinger en aangrenzende 'open' velden (zoals aangeduid in het voorontwerpbestemmingsplan).

Reactie

- a., b. Reeds in de in 2002 vastgestelde gemeentelijke structuurvisie Het Lint is aangegeven dat op een aantal plekken tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel in de toekomst uitzicht moet worden geboden op het (destijds nog toekomstige) landschap van de Groen-Blauwe Slinger en derhalve vrij moet worden gehouden van bebouwing. Door middel van enerzijds tien meter brede zichtlijnen en het niet bebouwen van delen van de (destijds glastuinbouw)kavels moet dit vrije uitzicht mogelijk gemaakt worden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker' is daarom op een aantal plekken de aanduiding 'doorzicht' opgenomen. Binnen deze aanduiding dient het doorzicht op het achterliggende gebied ter plaatse behouden te worden, waarbij een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming tot maximaal 50% van de aanduiding 'doorzicht'. In het voorontwerp 'BovenBerkel I' is dit doorzicht overgenomen in die zin dat voor het perceel waarop dit doorzicht van toepassing is, de bestemming 'Recreatie' is opgenomen. Binnen de bestemming Recreatie mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd (bijvoorbeeld straatmeubilair, speeltoestellen, kunstwerken), maar géén gebouwen. Het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' brengt derhalve geen verslechtering aan in dit doorzicht en het uitzicht ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel en Rodenrijs'.

Ook lopen de doorzichten uit het bestemmingsplan 'Lint – Noord' door in het bestemmingsplan 'BovenBerkel I'. Het bestemmingsplan 'Lint – Noord' heeft hierbij voor de doorzichten op de verbeelding nog een 10 meter brede aanduiding 'zichtlijn' opgenomen. Tevens is in het bestemmingsplan onder de algemene aanduidingsregels een artikel 'Zichtlijn' opgenomen, waarin wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding zichtlijn geen bebouwing mag worden gebouwd. Gelet op het vigerende plan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker', de structuurvisie Het Lint alsmede het naastgelegen bestemmingsplan 'Lint-Noord' met de concreet aangeduide zichtlijnen, zijn deze zichtlijnen ook in het ontwerpbestemmingsplan 'BovenBerkel I' opgenomen in de vorm van een 10 meter brede aanduiding 'Overige zone -zichtlijn op de verbeelding alsmede een artikel 'Overige zone - zichtlijn' (dezelfde als in het bestemmingsplan 'Lint-Noord') in de planregels.

Hierdoor wordt het uitzicht vanaf de Noordeindseweg en de Noordersingel op het landschap van de Groen-Blauwe Slinger behouden.

Samenvatting

- c. In stand houden van de lintbebouwing (kavels naast elkaar), dus géén kavels achter elkaar, haaks op elkaar of geschakeld ontwikkelen.
- g. Bescherming en in stand houding van het unieke karakter van dit gebied.

Reactie

- c., g. De ontstaansgeschiedenis en daarmee de cultuurhistorie van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel door middel van watergangen zien. De belangrijkste kenmerken zijn dan ook de ontginningslinten, zoals de Noordeindseweg (parallel aan de Noordersingel) en de droogmakerijen. In het plangebied zelf, is geen bebouwing met cultuurhistorische waarden aanwezig. De gronden van het plangebied aan de Noordersingel laten deze oorspronkelijke verkavelingsrichting zien. Ook de watergangen in het plangebied geven de oorspronkelijke ontginningsrichting weer.

In onderhavige herziening van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de richting van de percelen en de watergangen volgens de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel. Ook de nokrichtingen van de woningen volgen de richting van de verkaveling. Hiermee wordt de karakteristieke lintbebouwing juist in stand gehouden en aangevuld met de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen.

Daarnaast wordt in het gebied, waar voorheen sprake was van een agrarisch/glastuinbouwgebied, het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom aangelegd. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen aan de randen van de Groenzoom heeft tot doel de ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom te bekostigen. Hierdoor is er, gelet op deze aanleg van de Groenzoom tezamen met de onderhavige herziening van het plangebied, niet alleen sprake is van de bescherming en het in stand houden van het unieke karakter van dit gebied, maar juist van een opwaardering van de woon- en leefomgeving van dit plangebied waar de indieners wonen.

Samenvatting

- d. Een juiste toepassing van de regeling ' Ruimte voor Ruimte'.

Reactie

- d. Indieners hebben niet aangegeven wat zij bedoelen met een juiste toepassing ruimte voor ruimte. Met het saneren van kassen en loodsen in de Groenzoom en aan de randen van de Groenzoom zijn 72 Ruimte voor Ruimterechten opgebouwd. Met deze rechten kunnen aan de rand van de Groenzoom woningen worden gebouwd. Deze rechten zijn ontstaan door toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling en met instemming van de Provincie Zuid-Holland. Nu indieners geen motivering van hun standpunt hebben aangebracht, kunnen wij verder geen inhoudelijke reactie geven.

Samenvatting

- e. Behoud van natuur en deze niet veranderen in de bestemming ' Recreatie', door het gebied van de vrije doorkijk (tussen het huis aan de Noordersingel 37 en Noordersingel 39) te ontwikkelen tot recreatiegebied.

Reactie

- e. In het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel – Pijnacker, heeft het betreffende perceel de bestemming 'Weide'. Er is derhalve geen sprake van een bestemming 'Natuur'. Wel zijn er in het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden voor openluchtrecreatie. In het voorontwerp 'BovenBerkel I' is de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd (bijvoorbeeld straatmeubilair, speeltoestellen, kunstwerken), maar géén gebouwen. Het bestemmingsplan 'BovenBerkel I' brengt derhalve geen verslechtering aan in ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Groenzone, Berkel en Rodenrijs'.

Samenvatting

- f. Bescherming en in stand houding van de unieke flora en fauna welke in dit gebied voorkomen (daarmee ook doelend op de mogelijkheden welke het gebied biedt voor vogels die hier ieder jaar foerageren, paren, broeden, overwinteren en /of op doortrek zijn). Daarnaast is een grote hoeveelheid diersoorten het gehele jaar door voor hun voedselvoorziening afhankelijk van dit gebied.

Reactie

- f. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en Faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.
In maart 2013, aangevuld in mei 2013 is een natuurtoets uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de sloop, bomenkap, het grondverzet, de bouw van woningen en het woongebruik in het plangebied beperkte ecologische gevolgen hebben. Er zijn tijdens de veldinventarisatie geen (streng)beschermd soorten die het gebied gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats aangetoond. Ook zullen door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden. Er bestaan derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect natuur ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- i Onder 4.2.2 Wonen is een verduidelijking (figuur) toegevoegd ten aanzien van de nokrichting voor de Ruimte voor Ruimtewoningen opgenomen.
- ii De tekst van paragraaf 4.6.5 Bedrijven en milieuzonering van de Toelichting aangepast en aangevuld. De belangrijkste wijziging is de vervanging van de laatste anderhalve alinea onder Toetsing plangebied in de navolgende tekst:

‘De vraag bij milieuzonering is enerzijds of de realisatie van het plan leidt tot aantasting van de bestaande rechten van het bedrijf en anderzijds of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Beoordeling bestaande rechten

Het paardenpension valt onder het Activiteitenbesluit en moet zich houden aan de voorschriften van dit besluit. Volgens dit besluit moet voor het houden van paarden voor het aspect geur een vaste afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en de relevante geuremissiepunten van het bedrijf, zoals de dierenverblijven en de mestopslag. Omdat hier aan wordt voldaan is er geen sprake van aantasting van bestaande rechten. Het bedrijf kan als gevolg van dit plan niet verder uit breiden, maar dat kan in de huidige situatie ook al niet, omdat er in de huidige situatie ook al een woning binnen de 50-metercontour ligt. Bovendien liggen de geuremissiepunten ten opzichte van de nieuwe woningen op de erfgrans is er dus ook fysiek geen uitbreidingsmogelijkheid meer.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Het paardenpension valt onder categorie 3.1 van de VNG-richtlijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter, met als bepalend aspect geur. Omdat de nieuwe woningen op meer dan 50 meter zijn gepland van de relevante geuremissiepunten, is het woon- en leefklimaat ter plaatse goed.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.’

Planregels

- i. Artikel 8.2.2. onder f wordt gewijzigd in: *‘De nokrichting dient evenwijdig te lopen aan de richting van de lange zijde van het bouwvlak (en dus evenwijdig op de watergangen die haaks op de Noordersingel staan);’*
- ii Aan artikel 14.3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 wordt een lid b toegevoegd luidende: *‘de afstand van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de bestemmingsgrens met de bestemming Water, bedraagt minimaal 5 m.’*
Tevens wordt hierdoor de reeds bestaande tekst tot artikel 14.3 lid a omgenummerd

Verbeelding

- i. Er zijn drie Ruimte voor Ruimte woningen naar achteren verschoven op een afstand van 50 meter van de emissiepunten van het bedrijf aan de Noordersingel 20a.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden.

Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die in deze staat van wijzigingen niet worden opgesomd. De ambtshalve wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, zijn wel exact weergegeven.

Planregels

- i Artikel 8.2.2. onder e is de maximale dakhelling van 75 graden gewijzigd in 60 graden.

Motivering

Hier is sprake van een verschrijving, in de Toelichting was al een hellingshoek van 60 graden opgenomen (zie figuur onder 4.2.2. Wonen).

- ii De tekst inzake het verhoudingsgetal in artikel 8.2.2. onder h is gewijzigd van 'als 1:1,6' in '1 staat tot minimaal 1,6.'

Motivering

De tekst is gewijzigd om het artikel te verduidelijken.

- iii Artikel 8.2.2. onder i is vervallen.

Motivering

Onder artikel 8.2.2. onder a staat dat 'Een hoofdgebouw (de woning) inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.' Daarnaast stond in hetzelfde artikel onder lid i 'de afstand van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de bestemmingsgrens met de bestemming Water, bedraagt minimaal 5m.'

Hierdoor was de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dubbel geregeld voor genoemde 'hoofdgebouwen'. Aangezien op de verbeelding de bouwvlakken zijn opgenomen, is ingevolge deze bestemmingsplan systematiek artikel 8.2.2. lid i komen te vervallen.

- iv Artikel 8.2.4., onder b sub 2 tweede en derde streepje zijn komen te vervallen.

Motivering

Onder artikel 8.2.4. onder b sub 2 is voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen een afstand van 2 meter bepaald:

- 'tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze grenst aan het openbaar gebied dan wel de bestemmingsgrens van de bestemming Water minimaal 2 m zal bedragen;
- Tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m zal bedragen.'

Ook hier is sprake van een dubbele regeling gelet op het onder i. vermeldde artikel 8.2.2. onder a, waardoor artikel 8.2.4. onder b sub 2 het tweede en derde streepje zijn komen te vervallen.

- v Artikel 8.2.4 onder c eerste streepje is komen te vervallen.

Motivering

Onder artikel 8.2.4. onder c eerste streepje is voor erker, entree- of tochtportaal een afstand van 2 meter bepaald tot de grens van het openbaar gebied.

Ook hier is sprake van een dubbele regeling gelet op het onder i. vermeldde artikel 8.2.2. onder a, waardoor artikel 8.2.4. onder c het eerste streepje is komen te vervallen.

- vi Artikel 8.2.4. onder d sub 3 tweede, derde en vijfde streepje zijn komen te vervallen.

Motivering

Onder artikel 8.2.4. onder d sub 3 tweede, derde en vijfde streepje zijn afstandsbevestiging opgenomen:

- tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;
- tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m bedragen; tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

Ook hier is sprake van een dubbele regeling gelet op het onder i. vermeldde artikel 8.2.2. onder a, waardoor artikel 8.2.4. onder d sub 3 tweede, derde en vijfde streepje zijn komen te vervallen.

- vii Aan de artikelen 14.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 lid a en 14.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2, wordt aan de zinsnede 'de bevoegdheid het plan te wijzigen in de bestemming Tuin en Wonen', de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied toegevoegd, waardoor de zinsnede in deze artikelen als volgt komt te luiden: '*bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) Tuin, Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied,*'.

Motivering

Wanneer sprake is van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet het ook mogelijk zijn om de weg/het verblijfsgebied eventueel aan/in te passen aan de nieuwe situatie. In de oude tekst was het niet mogelijk om ook de weg aan/in te passen, hetgeen de wijzigingsbevoegdheid in de weg zou kunnen staan.

Verbeelding

- i De aanduiding br (brug) wordt bij de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' grenzend aan de Noordersingel opgenomen.

Motivering

Door het aanbrengen van de aanduiding brug ('wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'), kan bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid een brug voor de ontsluiting van de woningen naar de Noordersingel zorgen.

- ii De aanduiding br (brug) wordt bij de 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' grenzend aan de Noordersingel verlengd.

Motivering

Door het verlengen van de aanduiding brug ('wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'), kan bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de locatie van de brug verschoven worden. Bij het exact vastleggen van de locatie is dit niet mogelijk, hetgeen de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan beperken.

- iii De 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' wordt van de bestemming 'Water' afgehaald.

Motivering

Bij 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' kunnen twee bouwpercelen worden samengevoegd. Aangezien deze wijzigingsbevoegdheid ook over de bestemming 'Water' was heen gelegd, kon ook de bestemming 'Water' worden gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. Gelet op de stedenbouwkundige structuur is dat niet de bedoeling en is de wijzigingsbevoegdheid zodanig aangepast dat de bestemming 'Water' hier buiten valt.

- iv De aanduiding 'Overige zone – zichtlijn' bij de Meerweg is doorgetrokken tot de grens van het bestemmingsplangebied.

Motivering

De grens van de aanduiding 'Overige zone – zichtlijn' was niet geheel doorgetrokken tot de bestemmingsplangrens. Dit is nu gecorrigeerd.