



**Nota inspraak- en overlegreacties
en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan “Lint Noord”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0086-VONT
15 februari 2013
T13.02262**

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	50
Hoofdstuk 2	Overleg	56
2.1	Inleiding	56
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	56
2.3	Eindconclusie overleg	66
Hoofdstuk 3	Ambtshalve wijzigingen	68
3.1	Inleiding	68
3.2	Wijzigingen	68

INSPRAAK

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Lansingerland maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 4 april 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 5 april 2012 het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. De stukken waren in te zien zowel bij het servicepunt in Berkel en Rodenrijs, als op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens heeft een informatieavond plaatsgevonden op 12 april 2012. Ook dit is gepubliceerd in het weekblad "De Heraut" van 4 april 2012.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. H.W.M. van der Burg
Noordeindseweg 59
2651 LE Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 6 april 2012, I12.17704
2. Duijsens & Van der Klei & Zwijnenburg
P.J.L.J. Duijsens
Koninginnegracht 105
2514 AL Den Haag
Brief d.d. 23 april 2012, I12.20201
Namens:
C.J. Greeve wonende te Berkel en Rodenrijs
P.M. Greeve wonende te Benthuisen
A.Th. Greeve wonende te Berkel en Rodenrijs
J.Th. Greeve wonende te Berkel en Rodenrijs
J.E. de Veld – Greeve wonende te Bergschenhoek
M.E. van Raffe – Greeve wonende te Bleiswijk
A.M. Zandbergen – Greeve wonende te Pijnacker
E.S. van der Speek – Greeve wonende te Amsterdam

T.M. Greeve wonende te Pijnacker

3. De heer N. van Adrichem
Noordeindseweg 218
2651 LK Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21050
4. K.J.G. Vollebregt
Noordersingel 76
2651 LW Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21324
5. A.M. Ruigrok
p/a Woonzorgcentrum Huize Sint Petrus
Kamer 109
Noordeindseweg 94
2651 CX Berkel en Rodenrijs

En:
A.V.G. de Lotto
Noordeindseweg 107A
2651 LG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 26 april 2012, I12.21330
6. DLV Makelaardij BV
Postbus 511
5400 AM Uden
Brief d.d. 26 april 2012, I12.21386
Namens:
De heer J.J.M. Vollebregt
Noordeindseweg 424
2651 LP Berkel en Rodenrijs
7. Stichting Univé Rechtshulp
Postbus 557
9400 AN Assen
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21399
Namens:
De heer en mevrouw H.E. en A.C.J. van Vlimmeren
Robbenstraat 1
2651 KB Berkel en Rodenrijs
8. J.J. Karens en J-J Holding B.V.
Postbus 171
2650 AD Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 29 april 2012, I12.21639

9. M.J.T. van der Burg van Leeuwen
Noordeindseweg 310
2651 LM Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 28 april 2012, I12.21642

10. M.J.T. van der Burg van Leeuwen
Noordeindseweg 310
2651 LM Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 28 april 2012, I12.21644 + I12.53039
Namens:
Maatschap J.J.J.M. van der Burg en M.J.T. van Leeuwen
Noordeindseweg 310
2651 LM Berkel en Rodenrijs

11. De heer O. van der Vorm
Noordersingel 60a
2651 LW Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 1 mei 2012, I12.21647

12. LTO Noord Glaskracht
Mw. Ing. L.W.M. Claessen
Postbus 51
2665 ZH Bleiswijk
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21866

13. Mr. S. Haak – Advocaat
Niasstraat 1
3531 WR Utrecht
Brief d.d. 1 mei 2012, I12.21687
Namens:
Mevrouw P. van der Berk en de heer P. van den Berg
Noordeindseweg 382
2651 LN Berkel en Rodenrijs

14. Gebroeders W. en S. van der Burg
p/a Noordeindseweg 121
2651 LG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 30 april 2012, I12.21723

15. Advocatenkantoor Zwinkels
Mr. Drs. B.J.P.M. Zwinkels
Middel Broekweg 120a
2675 KJ Honselersdijk
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21850
Namens:
Handelskwekerij Greeve B.V.
Middelweg 8

2651 LB Berkel en Rodenrijs

16. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21870
Namens:
De heer en mevrouw Van Campen
Oesterstraat 35
2651 KC Berkel en Rodenrijs
17. De heer R.H. Mertens
Pastoor Verburghweg 4
2651 LC Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21875
18. Advocatenkantoor Zwinkels
Mr. Drs. B.J.P.M. Zwinkels
Middel Broekweg 120a
2675 KJ Honselersdijk
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21878
Namens:
Maatschap J.A.I.M. Van der Burg
p/a Noordpolder 9
9989 TE Warffum
19. Bosselaar Strengers Advocaten
Mr. A. van Balen
Postbus 516
3500 AM Utrecht
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21880
Namens:
De heer W. Hoekstra en mevrouw M. van der Mije
Meikeverstraat 11
2651 KN Berkel en Rodenrijs
En:
De heer E. van der Vijgh en mevrouw E. Van der Vijgh
Meikeverstraat 13
2651 KN Berkel en Rodenrijs
20. A.J. Maat
Noordeindseweg 380
2651 LN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21898
21. Kwekerij Frank van der Burg vof
De heer F. van der Burg

Noordeindseweg 266A
2651 LL Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21899

22. Maat Caravans Recreatie B.V.
De heer P.C.J. Maat
Noordeindseweg 380 B
2651 LN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21903
23. C.J. Maat
Mevrouw M.J.T. Maat-Vollering
Noordeindseweg 388
2651 LN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 27 april 2012, I12.21904
24. De heer P.C.J. Maat
Noordeindseweg 380 a
2651 LN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 1 mei 2012, I12.21905
25. M. Verkade
Noordeindseweg 322A
2651 LM Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 2 mei 2012, I12.21907
26. Vollebregt Aanhangwagens B.V.
Mevrouw C.A.M. Vollebregt
Noordeindseweg 358
2651 LN Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 1 mei 2012, I12.21908

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

1. H.W.M. van der Burg

Samenvatting

In het voorontwerp ligt op het perceel Noordeindseweg 59 een agrarische en een cultuurhistorische bestemming.

In een vergunning (2006) is uitsluitend het woonhuis met aangebouwde stal aangemerkt als zijnde waardevolle bebouwing. Bovendien is de woonboerderij met opstallen al sinds 1971 niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. De opstallen worden sindsdien gebruikt voor opslag van goederen aan bedrijven en zijn in gebruik als werkplaats.

Drie van de schuren zijn in zeer slechte bouwkundige staat. Op 30 oktober 2006 is een vergunning afgegeven om deze schuren te vervangen voor één nieuwe schuur in passende stijl, voor opslag van goederen en het geven van workshops in houtbewerking. De

sloop en nieuwbouw hebben nog niet plaats gevonden, maar het voornemen is dit alsnog te doen.

In de verleende vergunning staat dat de nieuwe plannen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat blijkt voorsnog niet uit het voorontwerp. Verzocht wordt de bestemmingen alsnog aan te passen aan de vergunde plannen.

Reactie

Het betreffende perceel Noordeindseweg 59 wordt conform de verleende vrijstelling en vergunning bestemd met een bedrijfsbestemming. Daarbinnen zijn de eerder vergunde (bedrijfs)activiteiten toegestaan. Binnen de bestemming wordt een bouwvlak toegekend aan de vergunde en nog te realiseren schuur. De te slopen schuren krijgen geen bouwvlak.

De woning zal de aanduiding 'bedrijfswoning' behouden als onderdeel van de bedrijfsbouw.

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zoals die in het voorontwerp is toegekend aan het gehele perceel komt te vervallen. Zoals is aangegeven in de verleende vergunning, heeft deze waardering uit de structuurvisie "Het Lint", waarop deze dubbelbestemming gebaseerd is, alleen betrekking op de aanwezige woning met de achterliggende schuur.

Daarnaast heeft de gemeenteraad, op advies van de Commissie Cultureel Erfgoed, op 26 april 2012 de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. In de nota is een lijst met monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen. De boerderij, Noordeindseweg 59, is daarop opgenomen als een cultuurhistorisch waardevol object. De boerderij krijgt dan ook de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' met daaraan gekoppeld regels ter bescherming voor met name situering, volume en architectonische kenmerken, zoals in deze nota is omschreven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal het betreffende perceel (Noordeindseweg 59) de bestemming 'Bedrijf' krijgen waarbij de schuur die vergund is op 30 oktober 2006 (20060268) een bouwvlak zal krijgen en de gebouwen die op de vergunningsteekening als te slopen zijn aangegeven geen bebouwingsvlak zullen krijgen.
- ii. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd.
- iii. Aan de boerderij (= de bedrijfswoning met aangebouwd gedeelte) wordt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd. Voor de aanduiding komt een regeling in de algemene aanduidingsregels.

2. Duijsens & Van der Klei & Zwijnenburg namens de familie Greeve

Samenvatting

In het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" is aan de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Berkel en Rodenrijs sectie A nr. 5272 en nr. 5273 gelegen aan de Noordersingel te Berkel en Rodenrijs, een agrarische bestemming toegekend.

Uit eerder beleid, eerdere plannen en toezeggingen uit het verleden blijkt dat de betreffende percelen voor woningbouw bestemd zouden gaan worden. De belendende percelen hebben ook een woningbouwbestemming verkregen. Niet in te zien valt waarom het perceel van cliënten wat thans als tuinderij in gebruik is een agrarische bestemming moet blijven behouden, temeer daar te verwachten valt dat in de toekomst de gronden van cliënten dan gelegen zijn te midden van woonbebouwing. Bovendien is de gemaakte keuze om geen woningbouw toe te staan niet gemotiveerd.

Bij het bestemmingsplan "Lint-Zuid" is het beleid vertaald in ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw. Het bestemmingsplan "Lint Noord" dient ook opvolging te geven aan het eerdere beleid en het betreffende perceel en ook het gebied waarin het betreffende perceel gelegen is, voor woningbouw te bestemmen.

Verzocht wordt om in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming op te nemen.

Reactie

De aan de percelen toegekende agrarische bestemming is conform het huidige feitelijke gebruik. Er bestaat in die omstandigheid dan ook geen aanleiding om dit gebruik weg te bestemmen en aan de percelen een bestemming toe te kennen ten behoeve van woningbouw.

De bedoelde plannen en beleid voor woningbouw komen voort uit de structuurvisie "Het Lint" uit 2002. Een structuurvisie is een beleidsdocument waaraan geen directe bouw- of ontwikkelrechten kunnen worden ontleend.

In het bestemmingsplan dat voor het zuidelijk gedeelte van het lint is gemaakt, "Lint-Zuid", zijn de in de structuurvisie opgenomen ontwikkelmogelijkheden, vertaald in uitwerkingsverplichtingen. Pas als de woningplannen concreet en uitgewerkt zijn wordt invulling gegeven aan de uitwerkingsverplichting om voor deze delen een planologisch-juridische basis te creëren voor woningbouw. Dit heeft in "Lint-Zuid" op een aantal locaties inmiddels plaatsgevonden.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" is de woningbouw die structuurvisie "Het Lint" als mogelijke herontwikkeling van locaties voorstelt net als in het bestemmingsplan "Lint-Zuid" niet rechtstreeks vertaald naar een woonbestemming. Gekozen is voor wijzigingsbevoegdheden. Uitzonderingen zijn de plannen met woningen die tussentijds reeds zijn gerealiseerd op basis van een andere ruimtelijke instrumenten waardoor er een planologisch-juridisch basis was om de woningen te realiseren. Deze zijn rechtstreeks bestemd.

Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is in het voorontwerpbestemmingsplan niet op alle locaties opgenomen. Dit omdat op basis van de huidige beleidsinzichten ontwikkeling van alle locaties naar aard en omvang, als genoemd in de structuurvisie, niet langer gewenst is. Zeker niet indien op alle locaties maximale invulling wordt gegeven. Dit is beleidsvrijheid die de gemeente toekomt.

Anderzijds is binnen die beleidsvrijheid als aanvulling en ter beoordeling van deze en andere inspraakreacties nogmaals planologisch en stedenbouwkundig bezien of en hoe een herontwikkeling van deze locaties alsnog zou kunnen plaatsvinden. Belang is daarbij ge-

hecht aan een kwalitatieve en ruim opgezette invulling als alternatief voor de huidige opstal(len) en functie. Onder voorwaarden is een herinvulling met maximaal 8 woningen op deze locatie aanvaardbaar. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daartoe een wijzigingsbevoegdheid voor ontwikkeling van deze omvang opgenomen. Binnen deze kaders kan dan op termijn een plan worden uitgewerkt en het bestemmingsplan daartoe gewijzigd worden .

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding komt ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie A, nrs 5272 en 5273, voor zover deze niet zijn gelegen in de vaart, een aanduiding 'wijzigingsgebied';
- ii. In de regels wordt, naar model van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheden, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die er toe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van maximaal 8 woningen en de daarbij behorende bestemmingen. Aan de invulling van de wijziging worden ruimtelijke eisen gesteld ten aanzien van inpassing in de omgeving.

3. De heer N. van Adrichem

Samenvatting

In dit voorontwerpbestemmingsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarische bedrijf aan de Noordeindseweg 218 beperkt tot 10%, terwijl voor een gezonde en duurzame bedrijfsvoering de komende jaren ten minste een uitbreiding met 25% benodigd zal zijn. Voor deze beperking is geen aanleiding of motivering in het plan gegeven. Om in de toekomst een rendabel bedrijf te houden is het nodig om nog een veestal bij te bouwen. Deze is naast de huidige stal voorzien. In het vigerende bestemmingsplan is wel voldoende uitbreidingsruimte opgenomen en de nu voorgenomen vermindering van de mogelijkheden en voorgenomen beperkingen leiden tot financiële schade.

Aan de gronden die onderdeel uitmaken van het agrarische bedrijf is ten onrechte een archeologische waarde toegekend. De gronden zijn, zeker waar het de gronden ter plaatse van en in de directe omgeving van de bestaande bebouwing betreft, in het verleden tot dieptes van 1 tot 2 m beneden maaiveld verstoord. Dit onder meer vanwege de aanleg van funderingen en mestputten onder de stallen. Daarnaast is de erfverharding op de meeste plaatsen vernieuwd waarbij ook hier een nieuwe onderlaag is aangebracht. Om de reden wordt verzocht de toegekende waarden voor de gronden die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf niet meer op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ten slotte wordt aangesloten bij de algemene inspraakreactie die namens LTO Noord en LTO Noord Glaskracht is ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" wordt in beginsel uitgegaan van een bestemmingssystematiek die bijdraagt aan de instandhouding van de bestaande be-

bouwde situatie. Dit om het karakter van het lint c.q. de lintstructuur zoveel als mogelijk in zijn huidige voorkomen in stand te laten. Daar hoort een specifieke regeling bij, waarin de bestaande bebouwing wordt voorzien van een bouwvlak.

Ten aanzien van agrarische bedrijven zorgt deze systematiek ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor een zekere beperking in bouw mogelijkheden. Voor een gezonde bedrijfsvoering is enige ontwikkelruimte noodzakelijk en ook aanvaardbaar. Deze ontwikkelruimte wordt 25%, maar wordt niet bij recht opgenomen. Bovendien wordt als randvoorwaarde daaraan verbonden dat uitbreiding noodzakelijk moet zijn voor een gezonde bedrijfsvoering. Door de uitbreidingsruimte niet per recht toe te staan, kan optimale sturing worden gegeven aan maat en locatie van bebouwing, zodat de karakteristiek van het lint gewaarborgd kan worden. Dit belang prevaleert, mede gezien het feit dat het grondgebonden agrarisch gebruik in het lint steeds verder afneemt. Deze afname is toe te schrijven aan het afnemende, beschikbare areaal, mede gezien de glastuinbouwbestemming van de achterliggende gronden.

Wettelijk is vastgelegd dat op het gemeentebestuur de plicht rust zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwvoorschriften voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld.

Ten behoeve van deze verplichting is (bureau)onderzoek verricht en beleid en een beleidsadvieskaart opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. Deze beleidsadvieskaart is vervolgens vertaald in de bestemmingsplanregels van "Lint Noord", in de vorm van een dubbelbestemming, voor zover noodzakelijk. Het laten onderzoeken van het gehele grondgebied en het onderhavige plangebied is, gelet op de omvang in relatie tot de daarvan te verwachten resultaten niet doenlijk.

Voor zover op delen van uw perceel verstoring heeft plaatsgevonden en dit kan worden aangetoond op het moment dat u ter plaatse wilt bouwen of een ander werk of werkzaamheid zou willen uitvoeren die niet onder 'normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming' vallen, dan is nader archeologisch onderzoek niet in alle gevallen vereist. Dit is ter beoordeling van de gemeentelijke archeoloog en afhankelijk van de verstoringdiepte van de voorgenomen werkzaamheden.

De inspraakreactie van LTO Noord Glaskracht is opgenomen onder nummer 12. Voor de beoordeling van de door LTO Noord naar voren gebrachte punten wordt verwezen naar nummer 12.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Artikel 3.4.1a zal worden gewijzigd in die zin dat 10% zal worden gewijzigd in 25% en er een sub 3 wordt toegevoegd, luidend: *dit aantoonbaar noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering.*

4. K.J.G. Vollebregt

Samenvatting

1. Verzocht wordt om naast het in het voorontwerp als zodanig bestemde aannemersbedrijf aan de Noordersingel 76 (< 1.000 m²) ook de Noordeindseweg 89 gevestigde hoveniersbedrijf aan de Noordeindseweg 89 op te nemen in het bestemmingsplan met een oppervlak tot 1.000 m².

Verzocht wordt om aan de zijde van de Noordersingel de bedrijfsbestemming te vergroten zoals dat is aangegeven op de plattegrond in de bijlage van de inspraakreactie.

2. Om in de toekomst bij het gevestigde hoveniersbedrijf de mogelijkheid open te houden om bestratingsmaterialen en tuingerelateerde producten te verkopen, wordt verzocht detailhandel mogelijk te maken zoals dat in wit op de plattegrond in bijlage van de inspraakreactie is weergegeven.
3. Verzocht wordt de goot- en nokhoogtes aan te passen aan de feitelijke situatie zoals deze is weergegeven op de bijlage van de inspraakreactie.
4. De woning aan de Noordeindseweg 89 is ook een bedrijfswoning. Verzocht wordt deze woning als zodanig te bestemmen.



Reactie

1. Naar aanleiding van punt 1 van de inspraakreactie is nader onderzoek verricht naar de aanvaardbaarheid van de planologische inpassing van de op het perceel voorkomende functies. Dit leidt tot een aanpassing op diverse punten.
Uit recente gegevens van de DCMR blijkt dat het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf in milieucategorie 3.1 valt. Vanwege deze milieucategorie dient bij de feitelijke nieuwvestiging in deze situatie een minimale afstand tussen de bedrijfsbestemming en woningen te worden gehanteerd van 30 meter. Het hoveniersbedrijf valt in milieucategorie 2, waarbij in deze situatie een afstand tot woningen van 10 meter aanvaardbaar is.
Gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving leidt dit tot een gewijzigde situering van het bestemmingsvlak voor bedrijvigheid. Aan de zijde van de Noordersingel wordt dit bestemmingsvlak, anders dan verzocht in de inspraakreactie verkleind. Aan de daar nieuw gerealiseerde en als zodanig vergunde burgerwoning wordt een bij de feitelijke situatie passende woonbestemming toegekend met erf en bouwvlak en de bestemming "Tuin" aan de zijde van de Noordersingel en de woning Noordersingel 74. Aan de zijde van de Noordeindseweg is verruiming van het bestemmingsvlak voor bedrijven aanvaardbaar en inpasbaar tot het verlengde van de voorgevel van het pand met de bedrijfswoning. Verdere verruiming richting de Noordeindseweg is ruimtelijk niet gewenst ten einde de vaart en de bedrijfswoning meer tot haar recht te laten komen.
Binnen het bestemmingsvlak is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 2. Ten behoeve van de afwijkende milieucategorie voor het gevestigde aannemersbedrijf wordt dit planologisch vastgelegd met een nadere aanduiding ter plaatse van het aannemersbedrijf. Hierdoor wordt gewaarborgd dat deze bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen van derde plaats vindt.
2. Het plan voorziet al in een (beperkte) regeling voor detailhandel. Detailhandel is geen hoofdactiviteit van een hoveniersbedrijf. Als hoofdactiviteit is detailhandel (in de vorm van bijvoorbeeld een tuincentrum of handel in grove bouw- en/of tuinmaterialen) ter plaatse niet gewenst.
3. De goot- en bouwhoogtes worden aangepast aan de feitelijke situatie conform het verzoek.
4. Aan de woning aan de Noordeindseweg 89 zal, overeenkomstig het nu vigerende bestemmingsplan, de aanduiding 'bedrijfswoning' worden toegekend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal het aannemersbedrijf aan de Noordersingel 76 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' krijgen en zal de bestemming 'Bedrijf' aan de zijde van de Noordersingel worden teruggelegd, zodat de afstand tot woningen van derden ten minste 30 meter zal bedragen. Aan de zijde van de Noordeindseweg wordt het bestemmingsvlak verruimd tot het verlengde van de voorgevel van de aldaar aanwezige bedrijfswoning.
- ii. Op de verbeelding zal de 'bedrijfswoning' Noordersingel 76 bestemd worden als 'Wonen' met daarbij behorend de bestemming 'Tuin' overeenkomstig het gebruik van dit deel van het perceel.

- iii. Op de verbeelding zullen de goot- en bouwhoogtes van de drie bedrijfsgebouwen worden aangepast aan de feitelijke maten zoals genoemd in de inspraakreactie.
- iv. Op de verbeelding zal aan een deel van het bouwvlak Noordeindseweg 89 de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.

5. A.M. Ruigrok en A.V.G. de Lotto

Samenvatting

Verzocht wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen. Ten aanzien van het pand Noordeindseweg 107:

1. De eerste tien meter vanaf de Noordeindseweg is een woonhuis en dient dan ook de bestemming "Wonen" te krijgen.
2. De volgende drieëntwintig meter bevat de paarden-/koeienstal met melkruimte en dient overeenkomstig bestemd te worden.
3. De rest van het gebouw is opslagruimte. Ook dit gedeelte dient een overeenkomstige agrarische bestemming te krijgen.

Ten aanzien van het pand Noordeindseweg 107A:

4. In de eerste vijftien meter vanaf de Noordeindseweg is het horecagedeelte met opslag gevestigd waarvoor uw college alle benodigde vergunningen aan ons heeft verleend die nog steeds rechtsgeldig zijn. Dit gedeelte dient de bestemming "Horeca" te krijgen.
5. De volgende twaalf meter is het woonhuis. Dit gedeelte dient dan ook de bestemming "Wonen" te krijgen.
6. De rest van het pand is detailhandel waarvoor uw college alle benodigde vergunningen aan ons heeft verleend die nog steeds rechtsgeldig zijn. Dit gedeelte dient de bestemming "Detailhandel" te krijgen.

Ten aanzien van de overige gedeelten:

7. Op het perceel is een biologische veehouderij gevestigd. Vergunning is er voor het houden van rundvee, schapen, geiten en varkens. In de vergunning is het gebruik van een ventilator in het pand Noordeindseweg 107 toegestaan waarvoor een geurcirkel van tachtig meter geldt. Verzocht wordt dit gebruik en deze afstand te benoemen op bladzijde 60 van de plantoelichting.
8. Tussen de panden 107 en 107A bevindt zich het verharde toegangspad. Dit toegangspad dient dan ook de bestemming "Agrarisch" te krijgen omdat de bestemming "Tuin" onvoldoende gebruiksmogelijkheden overeenkomstig deze vigerende situatie mogelijk maakt.
9. Op de verbeelding is de woning Noordeindseweg 105 niet conform de huidige situatie ingetekend. Verzocht wordt dit correct en conform de verleende vergunning op de verbeelding weer te geven.

Reactie

1. Aan het voorste gedeelte (10 meter) van het pand Noordeindseweg 107 wordt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend.

2. De paarden- en koeienstal met melkruimte in het pand Noordeindseweg 107 achter het woongedeelte heeft en houdt een algemene agrarische bestemming. Deze bestemming sluit aan bij het vergund een feitelijke gebruik.
3. Ook het gedeelte van het pand waarin opslag ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt, houdt een algemene agrarische bestemming. Deze bestemming sluit aan bij het vergund en feitelijke gebruik.
4. Aan het voorste gedeelte (15 meter) van het pand Noordeindseweg 107A wordt, overeenkomstig de milieuvergunning en het feitelijke aan het agrarische bedrijfgerelateerde en ondergeschikte gebruik (Agritoerisme), de aanduiding 'detailhandel' vervangen door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b'.
5. Het gedeelte (12 meter) achter het deel 'dat wordt voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b' krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Noordeindseweg, 14^e herziening" is slechts één bedrijfswoning toegestaan op het betreffende perceel, welke zich bevindt in het pand Noordeindseweg 107, maar gezien het feit dat de woning 107A al aanwezig en in gebruik is, voor de woning geen nieuwe voorzieningen noodzakelijk zijn en de woning planologisch niet op bezwaren stuit, zal de woning op 107A aangeduid worden als 'bedrijfswoning'.
6. Aan het overige gedeelte van het pand Noordeindseweg 107A wordt, overeenkomstig de milieuvergunning en het feitelijke gebruik, de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd die in het voorontwerp aan een ander deel van het pand was toegekend. Hier is detailhandel toegestaan in biologische producten.
7. Het overzicht zoals dat is opgenomen in de plantoelichting is gebaseerd op informatie van de DCMR en op de Brochure Bedrijven en Milieuzonering. In de brochure staan algemene richtafstanden tussen bedrijfsmatige functies en woningen. De lijst in de plantoelichting bevat een opsomming van alle in het plangebied voorkomende bedrijfsmatige activiteiten. Daarbij wordt een indeling in milieucategorieën gehanteerd. Het overzicht is een hulpinstrument in de ruimtelijke ordening. Voor de (hoofd)activiteit 'fokken en houden van overige graasdieren' geldt de milieucategorie 3.1. Dit houdt in dat de richtafstand tot het bedrijf in beginsel 50 meter bedraagt. De 80 meter uit de milieuvergunning is een maatwerkvoorschriften in verband met de geuremissie (Wet geurhinder en veehouderij). Afstandsnormen uit milieuvergunningen worden niet opgenomen in de plantoelichting van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient overigens wel rekening te worden gehouden met vergunde milieurechten.
8. De bestemming 'Tuin' wordt ter plaatse vervangen door de bestemming "Agrarisch". Dit doet recht aan het feitelijke gebruik en de nu bestemde situatie.
9. De woning Noordeindseweg 105 is op de verbeelding (plankaart) conform de vergunde en huidige situatie ingetekend. In de gehanteerde methodiek van bestemmen is de naastgelegen garage onderdeel van erfbebouwing en niet opgenomen in het bouwvlak van de woning zelf. In het voorontwerp ligt de garage daardoor in de bestemming "Tuin". Omdat de garage is vergund is de bestemming "Wonen" (zonder bouwvlak) ter plaatse meer passend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal aan het voorste (oostelijke) deel (10 meter) van het bouwvlak Noordeindseweg 107 de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.
- ii. Op de verbeelding zal aan het voorste deel (15 meter) van het bouwvlak Noordeindseweg 107A de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b' worden gegeven in plaats van de aanduiding 'detailhandel'.
- iii. In de regels zal aan artikel 3.1.2 een sub c worden toegevoegd dat luidt: *'horeca tot en met horecacategorie 1b': zijn de gronden tevens bestemd voor een horecabedrijf in categorie 1a en 1b uit de begripsomschrijving met bijbehorend terras;* en de bestaande subben c en d zullen worden omgenummerd naar d en e.
- iv. Op de verbeelding zal aan het gedeelte (12 meter) achter het horecagedeelte van het bouwvlak Noordeindseweg 107A de aanduiding 'bedrijfswoning' worden toegekend.
- v. Op de verbeelding zal aan het overige gedeelte van het pand Noordeindseweg 107A de aanduiding 'detailhandel' worden toegekend.
- vi. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin', gelegen tussen de agrarische bebouwing van Noordeindseweg 107 en 107A, veranderd in een agrarische bestemming.
- vii. Op de verbeelding wordt ten noorden van de woning Noordeindseweg 105 de bestemming "Tuin" omgezet naar "Wonen".

6. DLV Makelaardij BV namens de heer J.J.M. Vollebregt

Samenvatting

In het voorontwerp is aan de Noordeindseweg 424 een agrarische bestemming toegekend. In het verleden is er een agrarische onderneming gevestigd geweest. Sinds circa 2005 is deze agrarische onderneming gestaakt en zijn de landbouwgronden die destijds in gebruik waren verkocht.

Het is niet de bedoeling op deze locatie weer een landbouwbedrijf op te starten. Vrijwel alle aanwezige bedrijfsgebouwen zijn functioneel en te gebruiken voor doeleinden buiten de landbouw. Het voornemen is om een onderneming op te starten welke valt binnen categorie 2. Gedacht moet worden aan een aannemersbedrijf en opslag met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 1.000 m². Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan gekenmerkt wordt door bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en wonen is een dergelijk gebruik/bestemming passend op deze locatie. Daarmee worden bovendien inkomsten gegenereerd waarmee de bestaande gebouwen onderhouden kunnen worden. Verzocht wordt de bestemming van de locatie Noordeindseweg 424 zodanig aan te passen dat vestiging van bedrijvigheid in categorie 2 mogelijk is.

Reactie

Aan de bestaande bedrijfswoning, zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de aanduiding 'bedrijfswoning' worden toegekend (de eerste 12,5 m van het noordelijkste bouwvlak gezien vanaf de Noordeindseweg).

Ruimtelijk en milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' (maximum milieucategorie 2). Uitzondering hierop is het gedeelte van het perceel na de 'knik' (gezien vanaf de Noordeindseweg). Dit gedeelte is gelet op de ligging nog geschikt en bruikbaar voor agrarisch gebruik;

de omliggende gronden hebben allen een agrarische bestemming en worden ook als zodanig gebruikt. Conform de provinciale structuurvisie maakt dit gedeelte dan ook deel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied in de Noordpolder. Toekennen van een bedrijfsbestemming aan dit perceelsgedeelte is vanuit deze overwegingen ongewenst.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal aan het voorste deel van het perceel Noordeindseweg 424 (tot aan de 'knik' gezien vanaf de Noordeindseweg) de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend.
- ii. Op de verbeelding zal aan de eerste 12,5 meter van het noordelijkst gelegen bouwvlak op het perceel Noordeindseweg 424 (gezien vanaf de Noordeindseweg) de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.

7. Stichting Univé Rechtshulp namens de heer en mevrouw H.E. en A.C.J. van Vlimmeren

Samenvatting

1. In het voorontwerp is tussen de Noordeindseweg en de Groenblauwe Slinger/Groenzone Pijnacker-Berkel een zogenaamde zichtlijn opgenomen. Deze zichtzone ligt volledig en onomstotelijk juridisch vast in diverse (ruimtelijke) plannen en akten.
In het voorontwerp is ten opzichte van de structuurvisie "Het Lint" de zichtzone over een grote lengte in zuidelijke richting verschoven. Door beplanting en bebouwing is de zichtzone niet functioneel. Daarnaast is de zichtzone zo geprojecteerd dat vanaf de Noordeindseweg zicht is op veertien masten van de 380 kV Hoogspanningsverbinding en op de woningen van 't Noordeindsche Dael. De zichtzone zorgt dus geenszins voor een landelijk uitzicht terwijl dit de functie is van de zichtzone. Tot slot zorgt de figuratie voor verkeersonveilige situaties omdat de beleving vanaf de Noordeindseweg moeilijk is vanwege de zichthoeken.
2. Verzocht wordt de ligging van de betreffende zichtzone in het bestemmingsplan "Lint Noord" aan te passen, door de hartlijn van de zichtzone 27 graden in noordelijke richting te draaien, zodat een trapeziumvormige kijkhoek van 121 graden vanaf de Noordeindseweg en via het groen-/speelterrein tussen de woningen Robbenstraat huisnummers 13 en 15 naar de Groenzone Pijnacker-Berkel / Groenblauwe Slinger ontstaat. Hiermee kijkt de zichtzone tussen de masten nummers 37 en 38 van de 380 kV hoogspanningsverbinding door en sluit de ligging daarmee naadloos aan bij het vigerende bestemmingsplan "Groenzone Pijnacker – Berkel" van de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Berkel en Rodenrijs.
3. Verzocht wordt om in artikel 29.1.1 en in artikel 29.1.2 na de woorden "gevoerd te zijn van hoog opgaande beplanting" c.q. "het aanbrengen van hoog opgaande beplanting en / of bomen" de woorden: "waarvan de hoogte niet boven 1,5 meter gemeten vanaf het maaiveld uitkomt" toe te voegen.
4. Verzocht wordt om in lid 3 van de artikelen 3, 8, 12 en 17 de volgende tekst toe te voegen: "Vrijwaren zichtzone. De zichtzone betreft de gronden tevens bedoeld voor het te allen tijden handhaven dan wel herstellen van het zicht vanaf de Noor-

deindseweg ad tien meter breed naar het gebied Groenzone Pijnacker-Berkel /Groenblauwe Slinger / achterland. In deze zichtzone mogen geen gebouwen en bouwwerken dan wel kleinschalige dag recreatieve voorzieningen gebouwd worden en dient de zichtzone te allen tijde gevrijwaard te zijn van hoog opgaande beplanting waarvan de hoogte niet boven 1,5 meter gemeten vanaf het maaiveld uit komt."

Aanvullend wordt verzocht om :

5. De legenda van de plankaart (blad 5 van 5) aan te vullen met een verklaring van de figuratie met de grote kruisjes (van 8 x 8 millimeter).
6. In het gehele plan "Lint Noord" de term "zichtzone" te gebruiken waar deze van toepassing is.
7. In het gehele plan "Lint Noord" de term "achterland" aan te vullen met "Groenzone Pijnacker-Berkel / Groenblauwe Slinger" waar dit van toepassing is.
8. Met bovenstaande figuratie van de zichtzone heeft het handhaven van de figuratie "Wro-zone - wijzigingsgebied 3" geen zin meer. Óók de milieuzone met een straal van 50 meter vanaf het adres Noordeindseweg 107 (bladzijde 60 van het voorontwerpplan Lint Noord) verhindert woningbouw binnen Wro-zone -wijzigingsgebied 3. Wellicht is het een idee om een figuratie Wro-zone te leggen op het agrarische perceel dat slechts zeventig meter noordelijker ligt. Dit is dan in overeenstemming met de structuurvisie het Lint d.d. 18.07.2002 waaraan de functie "Wonen 10 won/hectare" is gegeven. Bovendien is deze noordelijkere locatie veel beter te ontsluiten via de twee bestaande bruggen over de Noordeindsche Vaart. Dit biedt tevens kans om de verkeersveiligheid op de Noordeindseweg te verhogen door de twee bruggen te concentreren tot één aansluiting. Tenslotte wordt de woonstraat Noordersingel en de aanwonenden met spelende kinderen niet verder belast met verkeer uit de vlek Wro-zone - wijzigingsgebied 3.
9. In Deel B: planbeschrijving de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - De alinea "Grote monumentale bomen" (hoofdstuk 2.3.1) te herschrijven omdat de beschrijving niet meer overeenkomt met de plaatselijke situatie.
 - In de eerste volzin van de zesde alinea op bladzijde 10 (hoofdstuk 2.4.1 Structuurvisie "Het Lint") de woorden "waar mogelijk" laten vervallen omdat deze nergens in de structuurvisie in verband met de zichtzone/zichtlijn voorkomen. De eerste zin wordt dan: "Belangrijk bij alle wijzigingsgebieden is in elk geval dat de bestaande doorzichten behouden en/of versterkt moeten worden."
 - In de paragraaf "Onbebouwde zones" tweede volzin van op bladzijde 11 (hoofdstuk 2.4.2 Wijzigingsgebieden) de woorden "waar mogelijk" laten vervallen omdat deze nergens in de structuurvisie voorkomen. De eerste twee zinnen worden dan: "Structuurvisie "Het Lint" heeft diverse locaties aangewezen die onbebouwd dienen te blijven voor een breedte van ten minste tien meter. Op deze wijze worden de vijf zichtzones op de Groenblauwe Slinger / Groenzone Pijnacker-Berkel gegarandeerd."
 - In de paragraaf "Algemene aanduidingsregels" in hoofdstuk 3 op bladzijde 17 is in de vierde volzin vermeldt "..... om er zonder omgevingsvergunning, werkzaamheden uit te voeren of beplanting aan te planten die de zichtlijn kunnen belemmeren." De overige paragrafen en regels in het voorlig-

gende voorontwerpplan "Lint Noord" staan bol van garanderen van de bebouwingloze en beplantingloze zichtzone. Het aangehaalde gedeelte van de vierde volzin dient dan ook te vervallen.

- In de paragraaf "Structuurvisie Het Lint" hoofdstuk 6.2.2. Onderzoek op bladzijde 50, tweede alinea laatste zin laten vervallen van de woorden "zo veel mogelijk". Bovendien is gemist paragraaf 6.2.3!

Reactie

1. In de structuurvisie "Het Lint" uit 2002 zijn een vijftal zichtlijnen (met een breedte van 10 meter per zichtlijn) en een drietal groenzones, waarin niet gebouwd zou worden, geïntroduceerd tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel. Deze elementen zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" en worden daarmee voor het eerst juridisch-planologisch vastgelegd. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is vast komen te staan dat de zichtlijn die in de structuurvisie door de locatie van het gerealiseerde Noordeindsche Dael was geprojecteerd niet als zodanig functioneert of is te beleven. Gekozen is om die zichtlijn in noordelijke richting te verschuiven en zodanig te positioneren dat deze in de toekomst vrij kan blijven van bebouwing door deze zichtlijn zo veel als mogelijk over openbaar gebied te positioneren. Gebruik makend van een openbare ruimte van circa 16 meter breed is ter vervanging een zichtlijn gecreëerd richting de toekomstige groenblauwe slinger, zoals dat ook op een viertal andere locaties vanaf de Noordeindseweg is gedaan.
Omdat één zichtlijn bovenop de bestaande rij eikenbomen en op bebouwing bij de woningen Oesterstraat 33 en 35 is geprojecteerd, zal de omvang van bedoelde zichtlijn, evenals de anderen, teruggebracht worden naar een breedte van 10 meter, zodat ze vrij is van de genoemde obstakels. De hoog opgaande beplanting / bomen op de noordelijke perceelsgrens van Noordersingel 197 komt hiermee buiten (het verlengde van) de zichtlijn.
2. De hoek die de zichtlijn maakt met de Noordeindseweg is niet optimaal voor de maximale beleving. Ook op andere locaties is dit het geval. De situering is evenwel bepaald in de structuurvisie en een gegeven dat mede wordt bepaald door de bestaande inrichting van het gebied. Ook de figuratie is bepaald in de structuurvisie en verder afhankelijk van de bestaande inrichting. Gekozen is om de zichtlijnen uit de structuurvisie met haar vorm en breedte toch op te nemen, ook al is het effect niet optimaal.
3. De woorden 'waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter, gemeten vanaf het maai-veld, is.' worden toegevoegd aan artikel 29.1.1 en 29.1.2 van de regels.
4. Omdat de regeling van artikel 29 een algemene regel is die voor alle zichtlijnen geldt, is het niet nodig deze regeling in een soortgelijke vorm op te nemen in de leden voor de "Nadere eisen" van de artikelen waarin de zichtlijn voortkomt. In artikel 32.2 onder f is voor alle aanduidingen die in artikel 29 genoemd worden als aparte leden van dat artikel, een algemene wijzigingsregel opgenomen om deze aanduidingen te wijzigen. Hiervoor is de procedure uit artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De algemene wijzigingsregels zijn opgenomen om enige flexibiliteit te geven aan een bestemmingsplan.

5. De legenda van de verbeelding (= plankaart) ligt vast in een ministeriële regeling. De letteraanduiding binnen een bestemming is daarbij leidend en niet de grootte van de kruisjes (of plusjes).
6. De term 'zichtlijn' blijft gehandhaafd; duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.
7. De term 'achterland' blijft ook gehandhaafd, want zonder de aanvulling met "Groenzone Pijnacker-Berkel / Groenblauwe Slinger" is de term neutraler en dekt in alle gevallen de lading. Met het achterland wordt namelijk ook het gedeelte tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel bedoeld en niet overal zal het zicht doorgaan tot in de Groenblauwe Slinger.
8. Binnen 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' is een variatie in inrichting mogelijk. Behoud van zicht kan ook na wijziging van het plan nog steeds aan de orde zijn. Bovendien kan de wijziging slechts toegepast worden indien voldaan kan worden aan alle randvoorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Hieraan zal dan ook van tevoren moeten worden getoetst. Op voorhand is ontwikkeling van woningen ter plaatse in zijn algemeenheid aanvaardbaar. In de definitieve en concrete uitwerking die nodig is voor de wijziging zal dit vervolgens nader worden onderzocht.
 Voor wat betreft de voorgestelde verplaatsing van dit wijzigingsgebied naar een noordelijke locatie is dat ruimtelijk niet gewenst. Anders dan in de structuurvisie zijn niet alle gebieden waar in de visie woningbouw wordt voorgeteld overgenomen in het bestemmingsplan. Daartoe bestaat ook geen wettelijke verplichting. Dit is beleidsvrijheid die de gemeente toekomt. Belang wordt gehecht aan het feit dat deze locatie zich presenteert als open landschap met doorzicht naar de Groenzoom. Dit is een van de weinige ruime groene doorzichten in het lint en vormt daarmee de noordelijke entree van het lint. De karakteristiek van het lint met als basis de leesbaarheid van het landschap is hier kenmerkend aanwezig. Het versterken van het landschappelijke karakter zal plaatsvinden door de aanleg van de Groenzoom. Het open karakter van deze locatie is zodanig kenmerkend gelegen dat bebouwing de kwaliteit van het doorzicht aantast. Het is dus onwenselijk om bebouwing toe te voegen op deze locatie. Het open (gras)landschap in het lint dient hier behouden te blijven. Daarmee blijven de doorzichten naar de Groenzoom behouden.
9. Het woord 'monumentale' in § 2.3.1 wordt vervangen door 'beeldbepalende'. De woorden 'waar mogelijk' in de eerste volzin van de zesde alinea op bladzijde 10 (§ 2.4.1) slaan niet op de zichtlijnen uit de structuurvisie, maar op "andere" bestaande doorzichten. De woorden blijven dan ook gehandhaafd. Ook de andere tekstsuggesties worden niet overgenomen, behalve dan het schrappen van de woorden 'zoveel mogelijk' in de laatste zin van de tweede alinea van de paragraaf 'Structuurvisie "Het Lint"' op bladzijde 50. Daarnaast zal § 6.2.4 omgenummerd worden naar 6.2.3.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal de zichtlijn naast Noordeindseweg 101 versmald worden tot 10 meter, waarbij de noordelijke grens van de zichtlijn blijft bestaan.
- ii. In de regels zullen aan de artikelen 29.1.1 en 29.1.2 de woorden 'waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld, is.' worden toegevoegd.

- iii. In de toelichting zal in § 2.3.1 het woord 'monumentale' vervangen worden door 'beeldbepalende' en de woorden 'zoveel mogelijk' in de laatste zin van de tweede alinea van de paragraaf 'Structuurvisie "Het Lint"' op bladzijde 50 worden geschrapt. Daarnaast zal § 6.2.4 omgenummerd worden naar 6.2.3.

8. J.J. Karens en J-J Holding B.V.

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt af van de werkelijke situatie en het nu geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt het plan aan te passen zodat dit overeenstemt met de feitelijke en geldende staat en voor derden geen enkele verwarring of misverstand kan ontstaan.

Inspreker kan zich niet vinden in de gekozen benadering dat de twee kadastrale percelen met twee verschillende rechtspersonen beschouwd worden als één bedrijf. Dit is een wijziging van een historische bepaalde en toebedeelde bestemming. Deze wijziging is zonder enige vorm van waarschuwing of overleg doorgevoerd en naar het lijkt "stilletjes" bekend gemaakt.

Verzocht wordt om het plan op navolgende wijze aan te passen zoals ook aangegeven op de bij de inspraakreactie gevoegde tekening.

1. Voor kadastraal perceel A de bestemming 100% bestemming bedrijven blijft,
2. Voor kadastraal perceel A de functieaanduiding (dhp) detailhandel perifeer' blijft,
3. Voor kadastraal perceel B de bestemming 100% bestemming bedrijven blijft.
4. Voor kadastraal perceel B de functieaanduiding (dhp) detailhandel perifeer blijft.
5. Voor kadastraal perceel B inzake de (maatvoering) bebouwingmogelijkheid van 27% dient blijven te bestaan en in de tekening zichtbaar moet worden gemaakt c.q. blijven.
6. Voor één opstal van kadastraal perceel B (de garage) de functieaanduiding (ga) garage blijft.
7. Voor kadastraal perceel B inzake het in 1996 door de raad toekende huisnummer 358, (t.b.v. Nova auto's) in de tekening op te nemen (zie ook toelichting verder in dit schrijven).
8. Voor kadastraal percelen A en B alle maatvoeringsaanduidingen accuraat worden gehanteerd.
9. In 1975 werd het gedeelte achterop het kadastraal perceel B, welke is aangemerkt als (t) tuin, door de toenmalige eigenaar dhr. Post van de "Firma Post transport" verhard en opgehoogd t.b.v. de stalling van voertuigen en/of opslag van zaken en goederen, welke tot de dag van vandaag hiervoor nog wordt gebruikt en is deze onmogelijk meer als tuin aan te merken laat staan daarvoor te gebruiken. Aangezien er geen planologisch belemmeringen zijn, verzoekt inspreker aan dit gedeelte de bestemming 'Bedrijven' toe te kennen.

Inspreker zal in de nabije toekomst zijn toekomstige visie middels een aparte procedure kenbaar willen maken.

Inspreker stelt de gemeente verantwoordelijk voor planschade vanwege het kweken van onzekerheid (vanwege verkoop), het beperken van de planologische mogelijkheden en alles waar inspreker nu nog niet aan heeft gedacht.

Reactie

In het geldende bestemmingplan (Noordeindseweg, 16^e herziening) heeft de locatie de bestemming 'Bedrijven II' met een bebouwingspercentage van 20,5%. Concreet is een bouwmassa van maximaal 600 m² beoogd. Dat is meer dan nu feitelijk aanwezig is op het perceel. Aan de zijde van de Noordeindseweg is volgens dit nu vigerende bestemmingsplan een deel bestemd als 'Tuin' en een deel als 'Bedrijven II' met de nadere aanduiding 'zonder gebouwen (z)'. Deze bestemmingen en aanduidingen zullen op de nu wettelijk voorgeschreven en gebruikte bestemmingswijze weer teruggebracht worden op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Tuin' zijn.

De bestemming 'Tuin' wordt ten opzichte van het voorontwerp verkleind, herbegrensd en afgestemd op de tuinbestemming uit het geldende plan.

De bedrijfsbestemming zal naar model van het geldende bestemmingsplan worden verruimd. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak wordt gesitueerd rond de bestaande bebouwing en bevat daarachter ruimte voor uitbreiding of herpositionering van gebouwen op het perceel. Een en ander met een maximale oppervlak van 600 m². De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 4 en 9 meter. De bouwhoogte is ten opzichte van het geldende plan verruimd naar 9 meter om de bestaande maatvoering van de gebouwen op het perceel in te passen.

Met betrekking tot de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' moe worden geconstateerd dat die aanduiding in het geldende bestemmingsplan en in het voorontwerp niet voor op het perceel. Aangezien ter plaatse reeds lange tijd sprake is van een dergelijk gebruik, wat geen nadelige consequenties heeft voor de omgeving, wordt deze aanduiding toegevoegd. In de regels wordt aan dit perceel perifere detailhandel in personenauto's en motorfietsen toegekend.

Anders dan inspreker stelt is in het geldende bestemmingsplan sprake van één planologische regeling voor een groot deel van het perceel. Een feitelijke kadastrale splitsing (die zich gedurende een planperiode telkenmale kan voordoen), door inspreker geduid als perceel A en B, maakt dat de planologische rechten moeten worden gedeeld. Bestemd moet worden vanuit de functionele systematiek. Daarbij is het geheel aan functies op de percelen leidend en dus niet het eigendom.

Het voorontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze. Het voorontwerp is gepubliceerd op de website van de gemeente en in een huis-aan-huis-blad. Er is geen rechtsregel die verplicht tot het apart berichten van alle bewoners en of eigenaren.

Ten aanzien van de concrete opsomming betekent het bovenstaande het volgende.

1. Perceel A krijgt de geldende bestemming, zijnde 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfs-woning' met daarvoor de bestemming 'Tuin'.

2. Aan perceel A zal aan het deel met de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegekend, waarbij in de regels aan dit perceel in combinatie met perceel B perifere detailhandel in personenauto's en motorfietsen worden toegekend.
3. Ook perceel B krijgt de geldende bestemming, zijnde 'Bedrijf' en een gedeelte 'Tuin', waarbij een deel van de bestemming 'Bedrijf' (gelegen aan de Noordeindseweg) geen bouwvlak krijgt.
4. Ook aan perceel B zal waar de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegekend, waarbij in de regels aan dit perceel in combinatie met perceel A perifere detailhandel in personenauto's en motorfietsen worden toegekend.
5. Op het perceel zal de bouwmogelijkheid voor 600 m² aan opstallen worden toegekend aan de percelen A en B. Dit binnen een ruim bouwvlak, waar ook de nu voorkomende bebouwing in is gelegen.
6. De aanduiding 'garage' is niet nodig aangezien dit gedeelte reeds de aanduiding 'detailhandel perifeer' krijgt, waarbinnen de stalling van auto's reeds is toegestaan. Reparatie van auto's (geen spuit- en plaatwerk) behoort tot categorie 2 en is binnen de bestemming bedrijven toegestaan.
7. De huisnummering opgenomen op de plankaart is een onderdeel van de kadastrale ondergrond. De nummering heeft geen planologisch-juridische status en vormt uitsluitend een hulpmiddel ter oriëntatie op de situering van panden en dergelijke binnen het plangebied.
8. De in het geldende bestemmingsplan gehanteerde hoogtes worden overgenomen en daar waar nodig aangepast aan de feitelijke hoogte.
9. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen sprake van een gedeelte achterop het kadastraal perceel B, welke is aangemerkt als (t) tuin. Ook in het geldende plan is hiervan geen sprake. De geldende regeling wordt dus inhoudelijk niet gewijzigd door de voorgestelde bestemmingsregeling.

Inspreker kan in de nabije toekomst zijn toekomstige visie door middel van een apart ruimtelijk plan kenbaar maken. In een aparte procedure zal dit plan dan kunnen worden beoordeeld op zijn stedenbouwkundige en planlogische merites.

Planschade kan pas aan de orde zijn nadat een nieuw planologisch regime onherroepelijk is. Een vergelijk wordt dan gemaakt tussen twee planologische regimes om te bepalen of er sprake is van een meer nadelige situatie. De feitelijke situatie is niet maatgevend. Planologische schaduwwerking (als gevolg van een voorontwerp o.i.d.) komt niet voor vergoeding in aanmerking. Nu de bestemmingsregeling zodanig wordt aangepast dat hier vergelijkbare mogelijkheden blijven bestaan als in het nu geldende plan is er naar verwachting overigens geen sprake van planschade.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zullen ter plaatse van Noordeindseweg 360 de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan "Noordeindseweg, 16^e herziening" worden opgenomen.

- ii. Op de verbeelding zal de aanduiding 'bw' toegekend blijven aan de bedrijfswoning, zoals in het voorontwerp reeds het geval was.
- iii. Op de verbeelding zal de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijf'.
- iv. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d, het nummer '360' worden toegevoegd na '352'.
- v. Op de verbeelding zal het maximale bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan worden omgezet in het bouwvlak op het perceel. Dit betekent dat het bouwvlak uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt vergroot, waarbij, conform het geldende bestemmingsplan maximaal 600 m² aan bebouwingsoppervlak in het bouwvlak is toegestaan. Dit bouwvlak is gesitueerd om de bestaande bebouwing met extra ruimte aan de oostzijde De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 4 en 9 meter.

9. M.J.T. van der Burg van Leeuwen

Samenvatting

Op 11 juli 2005 is verzocht om medewerking voor de bouw van een woning tussen Noordeindseweg 304 en 308 en de uitbreiding van de woning op de Noordeindseweg 308. Op 31 maart 2006 heeft de gemeente aangegeven hieraan in principe medewerking te willen verlenen. Inmiddels zijn gesprekken gestart tussen architect en de gemeente om de bouw van een woning tussen 304 en 308 in te vullen, zoals ook blijkt uit de bijlagen bij de inspraakreactie. Verzocht wordt de twee (bouw)plannen in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

Over de realisatie van een woning tussen Noordeindseweg 304 en 308 zijn gesprekken gaande. Hieruit blijkt onder andere dat er nog geen duidelijkheid is over de precieze locatie en afmetingen van de woning en of voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Nu dit nog onvoldoende duidelijk en concreet is, is het niet mogelijk om hierop vooruit te lopen en in het plan een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Ook zullen in verband met de ruimtelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling de nodige (milieu) onderzoeken moet worden uitgevoerd alvorens inpassing in een bestemmingsplan aan de orde kan zijn. Zoals opgemerkt vindt hierover momenteel overleg plaats met de inspreker.

Ook van de mogelijke uitbreiding van de woning Noordeindseweg 308 zijn de precieze locatie en afmetingen niet bekend, zodat dit nu ook niet opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling betreffende de toegelaten uitbreiding van een woning neemt de nu geldende regeling ter plaatse vrijwel over. In het verzoek uit 2005 is aangegeven dat de uitbreiding volgens de geldende bouwregelgeving zal plaatsvinden. Omdat het bestemmingsplan "Lint Noord" de nu geldende regeling ter plaatse overneemt werkt dit nieuwe bestemmingsplan niet beperkend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

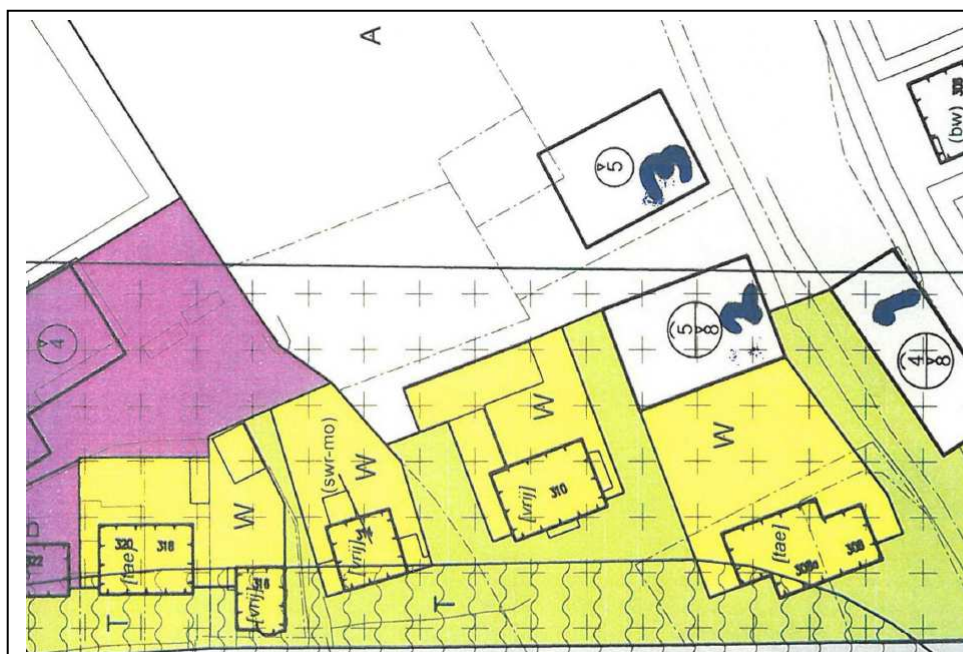
10. M.J.T. van Leeuwen namens de Maatschap J.J.J.M. van der Burg en M.J.T. van Leeuwen

Samenvatting

1. Het huidige gebruik van de bedrijfsloodsen op het perceel Noordeindseweg 308A is niet volledig. De aanwezigheid van de bestaande varkensschuur met ruimte voor 480 vleesvarkens is niet vermeld.
2. Op 6 oktober 2010 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van drie bedrijfsverzamelgebouwen (24 units) aan de Noordeindseweg 308A. Tegen het in de bezwaarprocedure intrekken van deze vergunning is door vergunninghouder beroep aangetekend. Deze procedure loopt. De vergunninghouder behoudt zich dan ook alle rechten voor, aangaande belangen, verwachtingen en rechten van de Maatschap, die hiermee samenhangen of kunnen gaan samenhangen.
3. In het voorontwerp zijn geen wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor de gebieden ten oosten van de Noordeindseweg. Verzocht wordt deze mogelijkheden alsnog op te nemen.
4. In de plantoelichting is op bladzijde 1 aangegeven dat aan de oostzijde van de Noordeindseweg in het verleden "nog geen ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt met vrijstellingen". Dit is niet correct gelet op hetgeen onder 2 is opgemerkt.
5. Op Noordeindseweg 308A is het bedrijf van de Maatschap gevestigd. Het bedrijf van de Maatschap omvat de bouw en verhuur van onroerend goed alsmede agrarische activiteiten. Deze bestaan o.a. uit het telen van gewassen op het achterliggende akkerland (ca. 7 ha.). Daarvoor zijn ook tractoren, machines en inventaris op het bedrijf aanwezig. De als 3 genummerde loods op de bij de reactie gevoegde kaart is hiervoor in gebruik.
De als 2 genummerde loods op de kaart heeft de bestemming detailhandel en opslag gekregen bij besluit (art. 19 lid 3 WRO) van uw gemeente op 7 augustus 2008. Met uw brief met kenmerk U08.10440 is de agrarische bestemming toen gewijzigd in de bestemming detailhandel en opslag en als zodanig ook in gebruik (bijlage 2). De betreffende loods, waarvan de Maatschap nog steeds de eigenaar is heeft kort daarna van uw gemeente het adres Noordeindseweg 308C gekregen.
De als 1 genummerde loods op de kaart heeft de bestemming: opslag van goederen met een lichte vorm van bedrijvigheid. Deze bestemming is hieraan door uw rechtsvoorganger het college van Berkel en Rodenrijs verleend bij besluit (art. 19 lid 3 WRO) van 1 september 2004 met brief AB/04 1089 V&T.743. De betreffende loods, waarvan de Maatschap nog steeds de eigenaar is heeft daarna van uw gemeente het adres Noordeindseweg 306A gekregen.
6. Verzocht wordt de strook achter Noordeindseweg 310 anders te bestemmen dan in het voorontwerp is aangegeven. De strook is op 5 maart 2010 verkocht. Deze strook (kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nr. 7888) is sindsdien als (achter)tuin in gebruik bij de eigenaren van Noordeindseweg 310. Deze grond hoort dus niet meer bij de Maatschap, maar bij Noordeindseweg 310 en heeft daar inmiddels al enkele jaren de bestemming tuin.

Reactie

1. De betreffende schuur ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Lint Noord" en behoeft om die reden geen beschrijving in dit bestemmingsplan.
2. Zoals aangegeven loopt deze procedure en is door de bestuursrechter in het hoger beroep nog geen oordeel gegeven. Nu in die procedure is aangegeven binnen welke kaders een ruimtelijke ontwikkeling op de locatie aanvaardbaar kan worden geacht, wordt hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het kader en de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebaseerd op het gemeentelijke standpunt zoals dat in de brief van 24 mei 2011, met kenmerk U11.06122, kenbaar is gemaakt.
3. Op voorhand is het niet gewenst om allerlei potentiële ontwikkelruimte middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken aan de oostzijde van de Noordeindseweg. Indien zich concrete vraagstukken aandienen, kan op basis van die concrete voorstellen een beoordeling worden gemaakt of inpassing ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.
4. Anders dan in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is vermeld, hebben in het verleden op perceelsniveau planologische besluiten plaatsgevonden. De zin "Omdat hier ... in het geding." wordt dan ook verwijderd. In plaats daarvan worden de zinnen "In tegenstelling tot het gebied tussen Noordersingel en Noordeindseweg hebben ten oosten van de Noordeindseweg alleen individuele en kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en gebruikswijziging van bestaande bebouwing plaatsgevonden. Deze zijn meegenomen in dit bestemmingsplan."



Uitsnede uit bijlage inspraakreactie met genummerde loodsen

5. De als 3 genummerde loods heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een bij het beschreven en feitelijke gebruik passende agrarische bestemming. Voor de twee overige loodsen is in het verleden vrijstelling verleend voor gebruik dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Hoewel een dergelijke vrijstelling de bestemming in beginsel niet verandert, bestaan tegen inpassing van de verleende vrijstellingen in dit bestemmingsplan geen bezwaren. Inpassing gebeurt door aan het als 2 genummerde gebouw en aansluitende terrein de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'opslag' en 'detailhandel perifeer' toe te kennen waarbij aan deze loods, Noordeindseweg 308C, perifere detailhandel in keukens wordt toegekend en middels een afwijking andere vormen van perifere detailhandel zijn toe te staan. Aan loods 1 wordt overeenkomstig de verleende vrijstelling de bestemming 'Bedrijf' toegekend.
6. De bestemming van het perceel (kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummer 7888), wordt aangepast als onderdeel de woning Noordeindseweg 310. Dit door toekenning van de bestemmingen 'Tuin' en deels de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak).

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding wordt een wijzigingsgebied opgenomen voor de in eigendom zijnde percelen voor zover deze zijn gelegen op een afstand van tenminste 35 meter ten oosten van de rand van de Noordeindseweg (zoals in de structuurvisie "Het Lint" is opgenomen) tot de bebouwingscontour uit de provinciale verordening Ruimte.
- ii. In de regels wordt voor dit wijzigingsgebied een regeling opgenomen die ertoe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en de bijhorende inrichting. Een en ander onder specifieke voorwaarden.
- iii. Op de verbeelding zal loods 1 de bestemming 'Bedrijf' krijgen en loods 2 de bestemming 'Bedrijf' en de aanduidingen 'opslag' en 'detailhandel perifeer'.
- iv. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d, de woorden 'in keukens op het perceel Noordeindseweg 308C' worden toegevoegd.
- v. In de regels zal aan artikel 5.6 een lid 3 worden toegevoegd: "het gebruik van gronden en/of bouwwerken met de aanduiding 'detailhandel perifeer' voor een andere vorm van perifere detailhandel dan bepaald in artikel 5.1.2 onder d". Tevens zal in artikel 1 het begrip 'perifere detailhandel' als volgt worden aangepast:

"Perifere detailhandel:

 - a. *detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
 - b. *detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;*
 - c. *tuincentra;*
 - d. *bouwmarkten;*
 - e. *grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².*"
- vi. In de plantoelichting wordt de zin "Omdat hier ... in het geding." dan ook verwijderd. In plaats daarvan worden de zinnen "In tegenstelling tot het gebied tussen

Noordersingel en Noordeindseweg hebben ten oosten van de Noordeindseweg alleen individuele en kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en gebruikswijziging van bestaande bebouwing plaatsgevonden. Deze zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.”.

- vii. Op de verbeelding zal het perceel Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummer 7888, deels de bestemming 'Tuin' en deels de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) krijgen.

11. De heer O. van der Vorm

Samenvatting

Inspreker pacht op de Noordersingel 60A een stuk grond van 9.000 m² met daarop een glastuinbouwbedrijf en een woning. Verzocht wordt de in het voorontwerpbestemmingsplan aan het perceel toegekende bestemming als zodanig te behouden en geen regeling op te nemen voor omzetting naar woningbouw.

Reactie

Omdat het feitelijke gebruik agrarisch is, is aan het perceel in het voorontwerpbestemmingsplan bij recht een bij dit gebruik passende bestemming toegekend.

Voor wat betreft toekomstige ontwikkelingen zijn op diverse locaties in het plangebied wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Daarmee is aangegeven welke alternatieve invulling mogelijk is op het moment dat de nu bestemde situatie niet langer gewenst c.q. haalbaar is. Dit door bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging en sloop van het glastuinbouwbedrijf. Dit met het oog op een ontwikkelperspectief bij beëindigde agrarische bedrijvigheid en een kwalitatief nieuwe invulling. Aan de wijziging gaat een procedure vooraf. De inspreker kan dan zijn specifieke belang aan de orde stellen. Overigens zijn eigenaar en pachter kennelijk ook privaatrechtelijk met elkaar verboden. De gemeente kan hierop geen invloed uitoefenen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de regels onder 3.1.1a zullen de woorden 'met uitzondering van' worden vervangen door het woord 'en'.

12. LTO Noord Glaskracht

Samenvatting

1. Archeologie in perspectief

In het plangebied worden drie dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie op basis waarvan voor een aantal werkzaamheden in de bodem een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist is. De vergunning wordt verleend indien uit een advies van een archeologische deskundige blijkt dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Verzocht wordt het stelsel zo aan te passen dat werkzaamheden en ingrepen op huidige erven én werkzaamheden en ingrepen op een diepte van minder dan 50 cm vrijgesteld

zijn van de onderzoeksverplichting. Ook wordt verzocht om werkzaamheden behorende tot het vervangen van en aanleggen van drainage vrij te stellen van de onderzoeksverplichting. LTO verwijst in dit verband naar een aantal uitspraken betreffende archeologiebeleid van de Afdeling Bestuursrechtspraak naar de Raad van State.

2. Ontwikkelingsruimte voor agrariërs

Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor in het plangebied gevestigde agrariërs. De 10% afwijkingsmogelijkheid is niet een uitbreiding “bij recht” en is bovendien onvoldoende. Met een bouwvlak “op de muur” worden de uitbreidingsmogelijkheden ongemotiveerd ingeperkt en zou beëindiging in de planperiode actueel moeten zijn. Eventueel zouden ondernemers financieel gecompenseerd moeten worden. Verzocht wordt om voor in het Lint gevestigde bedrijven een reële ontwikkelingsmogelijkheid op te nemen.

Reactie

1. Het is wettelijk voorgeschreven in een bestemmingsplan rekening te houden met (mogelijke) archeologische vondsten. Dit is niet zonder meer gebeurd maar op basis van onderzoek en beleid. Dit heeft geleid tot een differentiatie in onderzoeksverplichtingen om onnodige belemmeringen te voorkomen. De dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1’ betreft werken op een diepte dieper dan 0,50 m, ‘Waarde - Archeologie 2’ betreft werken op een diepte van minimaal 0,30 m meter en ‘Waarde - Archeologie 3’ betreft werken op een diepte van meer dan 2,50 meter. De werkzaamheden zijn ook gekoppeld aan oppervlaktematen te weten respectievelijk 100 m², 500 m² en 1000 m².
Door de bestemmingsregeling in te richten als omschreven wordt de toepassing van het beleid optimaal afgestemd op de archeologische verwachtingskans en wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige individuele belangen. Dit blijkt onder andere uit de regeling dat voor de uitvoering van werkzaamheden behorend bij het onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming en heiwerkzaamheden geen belemmeringen gelden. Voor zover op basis van de regels wel een archeologische afweging dient plaats te vinden is niet altijd direct een onderzoek noodzakelijk. De beoordeling daartoe vindt plaats door een archeologisch deskundige. Indien in dit verband wordt aangetoond dat door het huidige gebruik van de betreffende gronden de kans op archeologische vondsten uitgesloten moet worden geacht, zal hier uiteraard rekening mee gehouden worden en wordt onnodige onderzoekslast voorkomen.
2. Het bestemmingsplan sluit aan op de structuurvisie “Het Lint”. Waarde wordt gehecht aan de instandhouding van de ‘losse’ en over het algemeen kleinschalige lintbebouwing en gemengde karakter van de activiteiten. Deze visie wordt vertaald in het bestemmingsplan door bestaande bebouwing te bestemmen en daaraan een beperkte uitbreiding, al dan niet ‘per recht’ toe te staan. De bestemmingsregeling zoals die is opgenomen voor (agrarij) bedrijven en woningen in dit deel van het Lint is dus niet ongemotiveerd. Het bestemmingsplan beoogt geenszins de (agrarij) bedrijvigheid te beëindigen. Van een compensatie kan dan ook geen sprake zijn.
Ten aanzien van agrarij bedrijven zorgt deze systematiek ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor een zekere beperking in bouwmogelijkheden.

Voor een gezonde bedrijfsvoering is enige ontwikkelruimte noodzakelijk en ook aanvaardbaar. Deze ontwikkelruimte wordt verruimd naar 25%, maar wordt niet bij recht opgenomen. Bovendien wordt als randvoorwaarde daaraan verbonden dat uitbreiding noodzakelijk moet zijn voor een gezonde bedrijfsvoering. Door de uitbreidingsruimte niet per recht toe te staan, kan optimale sturing worden gegeven aan maat en locatie van bebouwing, zodat de karakteristiek van het lint gewaarborgd kan worden. Dit belang prevaleert, mede gezien het feit dat het grondgebonden agrarisch gebruik in het lint steeds verder afneemt. Deze afname is toe te schrijven aan het afnemende, beschikbare areaal, mede gezien de glastuinbouwbestemming van de achterliggende gronden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Artikel 3.4.1a zal worden gewijzigd in die zin dat 10% zal worden gewijzigd in 25% en er een sub 3 wordt toegevoegd, luidend: *dit aantoonbaar noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering.*

13. Mr. S. Haak – Advocaat namens mevrouw P. van der Berk en de heer P. van den Berg

Samenvatting

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Noordeindseweg 382 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. In het nu geldende plan heeft het gehele perceel een agrarische bestemming. Verwerving van het perceel heeft plaatsgevonden vanwege deze bestemming. Op het perceel is sprake van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm het (biologisch) kweken van tuinplanten en bloemen en de verkoop hiervan. Verzocht wordt de agrarische bestemming te handhaven in plaats van de nu voorgenomen woon- en tuinbestemming voor het perceel. Een actuele agrarische bestemming doet het meeste recht aan de feitelijke situatie en het nu geldende planologisch regime.

Reactie

Gelet op de bestaande planologie en het feitelijke gebruik is aan het perceel ten onrechte de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toegekend. De bestemming wordt omgezet (teruggezet) naar een agrarische bestemming met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Op de verbeelding zal het perceel Noordeindseweg 382 de bestemming 'Agrarisch' krijgen met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

14. Gebroeders W. en S. van der Burg

Samenvatting

1. Op het gedeelte van het voormalig glastuinbouwperceel Noordeindseweg 123 en 123a zijn twee woningen gevestigd. Eén van de woningen, die er al sinds de 19^e

eeuw aanwezig is, Noordeindseweg 123a, is niet als zodanig in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt de feitelijke situatie juist te bestemmen en het voorontwerp op dit punt aan te passen.

2. Op het dijkperceel tussen Noordeindseweg 123 en 123a en Noordeindseweg 119 heeft het gedeelte waar nog een huidige kas en bedrijfsgebouw aanwezig is, de bestemming 'Gemengd' gekregen. De huidige bestemming is agrarisch bebouwd evenals het naastgelegen perceel Noordeindseweg 125. Wij verzoeken om tot een betere ruimtelijke inpassing te komen voor de toekomstige situatie (wijzigingsbevoegdheid). Wij onderschrijven het te realiseren ruimtelijke kwaliteitsbeeld met geplande doorzichten. Om dit kwaliteitsbeeld te realiseren is een betere inpassing denkbaar.

Reactie

1. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Noordeindseweg, 14^e herziening" is slechts één bedrijfswoning toegestaan binnen het plangebied. Echter, gezien het feit dat de woning 123a al wel aanwezig en in gebruik is, voor de woning geen nieuwe voorzieningen noodzakelijk zijn en er geen planologische bezwaren zijn, zal de woning ook aangeduid worden als 'bedrijfswoning'.
2. Het huidige bedrijfsgebouw bevindt zich binnen de bestemming 'Agrarisch' die overeenkomt met de geldende bestemming. De huidige kas heeft de functieaanduiding "kas", waarmee ook deze positief bestemd is. Echter, binnen de regels voor de bestemming 'Gemengd' (artikel 7) ontbreekt de aanduiding 'kas'. De regels zullen dan ook worden aangevuld met dien verstande dat lid 7.1. onderverdeeld wordt in: '7.1.1 Algemeen' waaronder de tekst van lid 7.1 uit het voorontwerp komt te staan en '7.1.2 Specifiek' welke zal luiden:

'Ter plaatse van de aanduiding:

'kas': zijn de gronden tevens bestemd voor een kas.'

Tevens zal aan de bouwregels van dit artikel (lid 7.2) een sublid worden toegevoegd welke zal luiden:

7.2.x Kassen

- a. *kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduidingsvlakken;*
- b. *de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 8 m;*
- c. *de afstand tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;*
- d. *de afstand tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient minimaal 1 m te bedragen;*
- e. *de afstand tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.*

Daarnaast zal de bestemming 'Tuin' worden verwijderd van het perceelsgedeelte ten zuiden van de bestemming 'Gemengd'. Hierop zal de bestemming 'Gemengd' worden gelegd. De tuinbestemming was toegekend om bebouwing op deze gronden tegen te gaan om de bestaande doorzichten die kenmerkend zijn voor het lint te handhaven. Echter, binnen de bestemming 'Gemengd' is buiten de bouwvlakken slechts 5% bebouwing per recht toegestaan, tenzij er bouwvlakken zijn gelegen binnen de bestemming. Teneinde de toegestane bebouwing zoveel mogelijk buiten de doorzichten te houden kan het college van burgemeester en wethouders nade-

re eisen stellen. Derhalve is het toekennen van de bestemming 'Tuin' aan dit perceel niet meer noodzakelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een agrarisch grondgebonden bedrijf wel mogelijk.

Om een betere ruimtelijke inpassing voor de toekomstige situatie te creëren, zal de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', grenzend aan het perceel Noordeindseweg 119, over de hele diepte een breedte krijgen van 35 m vanaf de perceelsgrens met Noordeindseweg 119. Vanaf die grens geldt de bestemming 'Gemengd'. De 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' ter plaatse van de bedrijfswoningen 123 en 123a zal achter deze woningen doorgetrokken worden tot de plangrens.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal de woning Noordeindseweg 123a de aanduiding 'bedrijfs-woning' krijgen.
- ii. In de regels zal artikel 7 'Gemengd' aangevuld worden waarbij lid 7.1. onderverdeeld wordt in: '7.1.1 Algemeen' waaronder de tekst van lid 7.1 uit het voorontwerp komt te staan en '7.1.2 Specifiek' welke zal luiden:
*'Ter plaatse van de aanduiding:
'kas': zijn de gronden tevens bestemd voor een kas.'*
Tevens zal aan de bouwregels van dit artikel (lid 7.2) een sublid worden toegevoegd welke zal luiden:
7.2.x Kassen
 - a. *kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduidingsvlakken;*
 - b. *de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 8 m;*
 - c. *de afstand tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;*
 - d. *de afstand tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient minimaal 1 m te bedragen;*
 - e. *de afstand tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.*
- iii. Op de verbeelding zal de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', die grenst aan Noordeindseweg 119, een breedte krijgen van 35 m vanaf de perceelsgrens met Noordeindseweg 119. De bestemming van deze strook blijft 'Agrarisch' zonder de bestemming 'Tuin'.
- iv. Op de verbeelding zal de bestemming 'Tuin' ten noorden van de strook genoemd onder punt iii. gewijzigd worden naar de bestemming "Gemengd".
- v. Op de verbeelding zal de strook met de bestemming 'Gemengd' in het verlengde van de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' op de bedrijfswoningen Noordeindseweg 123 en 123a ook de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' krijgen.

15. Advocatenkantoor Zwinkels namens Handelskwekerij Greeve B.V.

Samenvatting

Handelskwekerij Greeve is een handelskwekerij met bloemeteelt, gevestigd aan de Middeweg 8, kadastraal bekend Berkel en Rodenrijs sectie A 7811 ter grootte van 1.17.87 hectare. Gelet op de omvang van het bedrijf is voortzetting van de handelskwekerij niet langer rendabel. Daarom zullen de glasopstanden in de zomer van 2012 worden gesloopt.

Aan het perceel is de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'kas' toegekend. De bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'kas' is in zichzelf tegenstrijdig. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor "agrarische grondgebonden bedrijven met uitzondering van glastuinbouwbedrijven c.q. glastuinbouwbedrijvigheid". Onduidelijk is derhalve wat de aanduiding 'kas' betekent, nu daarin kennelijk geen glastuinbouwbedrijvigheid mag worden uitgeoefend.

In de Structuurvisie "Het Lint" uit 2002 is aangegeven dat op het perceel 20 woningen per hectare mochten worden gebouwd. In vervolg op deze aanwijzing is het plan opgevat om de grond aan te bieden aan een ontwikkelaar ten behoeve van woningbouw en gelijktijdig het glas te slopen.

In het huidige voorontwerp is de mogelijkheid van woningbouw op het perceel echter ten onrechte niet opgenomen. Op verschillende andere locaties is de mogelijkheid van woningbouw wel geboden door hier de wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' te leggen. Hieruit blijkt dat er geen bezwaar is tegen de nieuwe ontwikkeling van woningbouwlocaties in het gebied. In de toelichting op het voorontwerp wordt gesteld dat met name in het gebied tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg nieuwe ontwikkelingen – met name woningbouw - mogelijk gemaakt moeten worden. Op het perceel is, gelet op de voorgenomen bestemming, geen nieuwe ontwikkeling mogelijk en wordt zelfs de huidige functie naar de toekomst toe bemoeilijkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat geen motivering voor deze keuze. Het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Middeweg 8 is dan ook onbegrijpelijk en dient te worden hersteld. Een plan om woningbouw op het perceel te realiseren wordt aan de gemeente voorgelegd. Om die reden dient de nieuwe bestemming van het perceel woningbouw te worden. Deze bestemming kan in het ontwerpplan worden ingepast of in ieder geval de wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3', zodat woningbouw voor de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

Reactie

Ten behoeve van de kas wordt de (onbedoelde) tegenstrijdige regeling binnen de agrarische bestemming verduidelijkt om het gebruik en bouwen ten dienste van de aanduiding 'kas' als zodanig expliciet aan te geven en te regelen .

Een structuurvisie is een beleidsdocument waaraan geen directe bouw- of ontwikkelrechten kunnen worden ontleend. Daarnaast is er geen wettelijke verplichting om in een visie

voorzien ontwikkelingen in een bestemmingsplan te bestemmen of middels wijziging of ander instrument indirect mogelijk te maken. Dit is beleidsvrijheid.

Op enkele locaties in het lint zijn wel wijzigingsmogelijkheden opgenomen, maar niet voor alle. Dit omdat op basis van de huidige beleidsinzichten ontwikkeling van alle locaties naar aard en omvang, als genoemd in de structuurvisie, niet langer gewenst is. Een zekere mate van ontwikkeling is nog steeds aanvaardbaar, zeker als dit bijdraagt aan een nieuwe kwalitatieve invulling in ruil voor kassen en/of ander bedrijfsbebouwing.

Binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid is als aanvulling en ter beoordeling van deze en andere inspraakreacties nogmaals planologisch en stedenbouwkundig bezien of en hoe een herontwikkeling van deze locatie alsnog zou kunnen plaatsvinden. Belang is daarbij gehecht aan een kwalitatieve en ruim opgezette invulling als alternatief voor de huidige opstal(len) en functie. Onder voorwaarden is een herinvulling met maximaal 13 woningen op deze locatie aanvaardbaar. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daartoe een wijzigingsbevoegdheid voor ontwikkeling van deze omvang opgenomen. Binnen deze kaders kan dan op termijn een plan worden uitgewerkt en het bestemmingsplan daartoe gewijzigd worden .

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de regels onder 3.1.1a worden de woorden ‘met uitzondering van’ vervangen door het woord ‘en’.
- ii. Op de verbeelding komt ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie A, nrs 7810 en 7811, voor zover deze niet zijn gelegen in de vaart, een aanduiding ‘wijzigingsgebied’.
- iii. In de regels wordt, naar model van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheden, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die er toe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van maximaal 13 woningen en de daarbij behorende bestemmingen. Aan de invulling van de wijziging worden ruimtelijke eisen gesteld ten aanzien van inpassing in de omgeving.

16. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens de heer en mevrouw Van Campen

De inhoud van deze reactie stemt overeen met hetgeen bij nummer 7 is behandeld. Er is derhalve geen aparte beoordeling gemaakt. Verwezen wordt naar de samenvatting en, beoordeling en conclusie zoals verwoord bij nummer 7.

17. De heer R.H. Mertens

Samenvatting

1. Drie gebieden zijn op de plankaarten aangegeven als ‘Wro-zone – wijzigingsgebied’. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zijn alle wijzigingsbevoegdheden weergegeven en omschreven in de bestemmingsregels?

2. De in dit voorontwerp weergegeven cijfers ten aanzien van verkeersintensiteiten wekken de indruk dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke afname in verkeersbewegingen van vrachtverkeer in de periode tot 2025 . In dat verband wordt verzoekt om in de bestemming Verkeer onder artikel 14.4.1 "Strijdig gebruik van de bestemming Verkeer" opneemt: "*Gebruik van de weg als lokale/regionale ontsluitingsfunctie*".
3. Verzocht wordt de achterliggende (verkeers)gegevens en aannames te overhandigen die ten grondslag liggen aan de gehanteerde uitgangspunten van het bestemmingsplan. Voor dit moment is het niet mogelijk om voldoende inhoudelijk te reageren vanwege het ontbreken van deze achterliggende gegevens.

Reactie

1. Het voorontwerpbestemmingsplan kent drie typen wijzigingsgebieden. Deze wijzigingsgebieden komen op diverse locaties in het plangebieden voor. Elk type wijzigingsbevoegdheid heeft een ander invulmogelijkheid. Deze zijn toegelicht in de plantoelichting in paragraaf 2.4.2 en in de regels in artikel 32 (wordt artikel 31), 'Algemene wijzigingsregels'.
2. De door inspreker gewenste specifieke gebruiksregel voor strijdig gebruik is niet realiseerbaar middels het bestemmingsplan. Gebruiksintensiteit en bijvoorbeeld een inrijverbod voor vrachtverkeer of rijsnelheden zijn te reguleren (en te handhaven) middels verkeersmaatregelen en de wegenverkeerswetgeving. Bovendien is er wel degelijk onderscheid tussen 'Verkeer' en 'Verkeer – Wegverkeer', wat tot uitting komt in de bestemmingsomschrijving van deze bestemmingen.
3. De achterliggende actuele verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage 1 van de plantoelichting en geven inzicht en onderbouwing in de opgenomen analyse en motivering.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

18. Advocatenkantoor Zwinkels namens Maatschap J.A.I.M. Van der Burg

Samenvatting

1. De bij het agrarische bedrijf (Noordeindseweg 268) behorende gronden zijn verkocht en de eigenaar heeft zijn agrarische bedrijf elders voortgezet. Het is daarom onmogelijk om de opstallen nog als boerderij te gebruiken. De opstallen dienen een andere functie te krijgen en, vanwege de slechte staat, mogelijk te worden gesloopt. Vervanging van de gebouwen met een andere functie, locatie en maatvoering is gewenst. In deze mogelijkheden voorziet het voorontwerp niet.
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' legt grote beperkingen op het gebruik en hergebruik van de boerderij. Gebouwen mogen in principe niet worden afgebroken en herbouw is alleen mogelijk in de bestaande bouwvlakken. De dubbelbestemming maakt nieuwbouw ten behoeve van een nieuwe bestemming vrijwel onmogelijk.
3. Het samenstel van bestemmingen maakt hergebruik van de boerderij onmogelijk. Binnen de huidige bestemmingen mag vrijwel niets gebouwd worden. Er is ten on-

rechte geen rekening gehouden met de noodzaak om de functie aan te passen om hergebruik mogelijk te maken.

4. De in het plan als bedrijfswoning aangeduide woning zou een reguliere woonbestemming moeten krijgen nu er geen sprake meer is van een bedrijf. Bovendien zou de mogelijkheid voor een tweede woning op het perceel moeten worden opgenomen.

Reactie

1. In het actualisatieplan "Lint Noord" is in beginsel aansluiting gezocht bij de regeling van uit het geldende bestemmingsplan. Het perceel heeft een omvang van ruim 1,5 hectare, waaraan opnieuw een agrarische bestemming is toegekend, waarbij de bestaande opstallen in bouwvlakken zijn vervat. Uit een eerdere bedrijfsinventarisatie was niet naar voren gekomen dat de agrarische activiteiten ter plaatse waren gestaakt. Bij een recente controle door de DCMR (juli 2012) is echter gebleken dat alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel inmiddels zijn gestaakt. Gegeven deze actuele constatering en de inspraakreactie is een heroverweging van de bestemming ter plaatse van de bebouwing en het direct aansluitende erf op zijn plaats. De graslanden ten noorden van de (voormalige) bedrijfsbebouwing behouden evenwel een agrarische bestemming nu dit grasland bedrijfs- en/of hobbymatig gebruikt kan worden voor beweiding, zoals dat nu ook het geval is.

Hoewel de gemeente bereid is mee te denken over een alternatieve invulling ter plaatse heeft inspreker vooralsnog geen concreet plan voor het hergebruik van de bebouwing en/of de herinrichting van het perceel ter plaatse van de bebouwing en het erf. Dit kan mogelijk in diverse vormen en is afhankelijk van concrete voorstellen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een invulling waarbij de agrarische opstallen worden gesloopt en daarvoor in een mindere massa een kleinschalige nieuwe functie wordt toegevoegd. Een en andere geconcentreerd op het nu bebouwde deel van het perceel. Dit in een omvang en positionering zonder grote verkeersaantrekkende werking of verkeersgeneratie en met een ruimtelijke invulling waarbij de kenmerken van de open lintstructuur worden gerespecteerd. De gekozen plan-systematiek en een goede ruimtelijke ordening lenen zich er niet voor om aan het perceel een bestemming toe te kennen met een grote mate van vrijheid in functies en situering van bebouwing. Dit vanwege mogelijke milieuhygiënische beperkingen en ruimtelijke afwegingen. In die omstandigheid is het in dit stadium niet mogelijk om te anticiperen op onbekende wensen van inspreker. Dit zou de (gewenste) flexibiliteit bovendien beperken.

Nu de agrarische bestemming voor de bestaande opstallen niet meer de meest adequate bestemming is, is een aangepaste bestemming voor een deel van de bebouwing evenwel op zijn plaats (zie verder 4).

2. In de eerste plaats wordt gesteld dat nieuwbouw ten behoeve van een andere bestemming is uitgesloten. Dit vloeit echter niet voort uit de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', maar uit de gebruiksregels van de reguliere (toegeken- de) bestemming. Er mag zoals dat in elk bestemmingsplan vastligt slechts worden gebouwd ten dienste van de toegekende bestemming.

De in het voorontwerp opgenomen dubbelbestemming komt voort uit de structuurvisie "Het Lint". Hierin zijn indertijd een aantal cultuurhistorische ensembles in het

lint benoemd. Recentelijk (april 2012) heeft de gemeenteraad nieuw cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Eén en ander op basis van een uitgebreide analyse door deskundigen (de Erfgoedcommissie). Op basis van dit nieuwe beleid is inmiddels onderzocht of het object Noordeindseweg 268 (het oorspronkelijke boerderijgebouw) de status van gemeentelijk monument kan krijgen. Uit een nadere beoordeling is inmiddels gebleken dat het object niet behoudenswaardig is. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' komt op basis van het actuele beleid in zijn geheel te vervallen. Een nadere planologische bescherming van het object zelf is ook niet (meer) aan de orde..

3. Bestemmingsplan "Lint Noord" is opgesteld om te komen tot een actueel planologisch kader voor de lintstructuur langs de Noordeindseweg en de Noordersingel. Met het oog op het behoud van de ruimtelijke hoofdstructuur en een aanvaardbare inpassing van de grote diversiteit aan functies is daarbij gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen. Dat houdt in dat bouwvlakken zijn vastgelegd en ook de voorkomende functies veelal specifiek zijn benoemd. Binnen bestemmingen en in het bijzonder binnen de agrarische bestemming zijn mogelijkheden voor afwijkend gebruik van de bebouwing voor niet agrarische functies en dienstverlening op sociaal-cultureel en/of educatief gebied. Het plan voorziet hierdoor wel degelijk in de nodige flexibiliteit ten aanzien van gebruik en biedt mogelijkheden voor ander gebruik van de opstallen. Nu de agrarische functie echter is beëindigd, is een andere bestemming op zijn plaats (zie verder 4)

Voor wat betreft de begrenzing van de bestemming 'Tuin' zoals dat in het voorontwerp is vormgegeven wordt deze verlegd en deze bestemming beperkt tot de voorzijde van het perceel grenzend aan de Noordeindseweg.

4. In het voorontwerpbestemmingsplan is voorzien in een wijzigingsmogelijkheid voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Nu de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt, bestaat er planologisch geen bezwaar om de bestaande bedrijfswoning (oorspronkelijke boerderijgebouw) als burgerwoning te bestemmen. Voor de resterende voormalige agrarische gebouwen en het aansluitende erf is, zoals al aangegeven geen nieuwe passende bestemming bekend of kan hierop worden geanticipeerd. Gelet op de bestaande bebouwing is behoud van de agrarische bestemming voor deze gebouwen voor dit moment het meest passend. Dit geeft de eigenaar gelegenheid het toegestane gebruik voorsnog te continueren, onderhoud te plegen en vervangende nieuwbouw te plegen, indien dat gewenst is.

Het direct bestemmen van een extra woning valt buiten het kader van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. Er bestaat ook geen directe aanleiding of motivering een extra woning toe te staan. Met het oog op de situatie op het perceel is het voorstelbaar dat met de sloop van alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing binnen de toe te kennen woonbestemming een mogelijkheid ontstaat voor de realisatie van een extra woning. Een en ander is echter pas aan de orde op basis van een concreet en voor de gemeente beoordeelbaar plan. Dat is nu niet het geval.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd..
- ii. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' ten noorden van de bedrijfsbebouwing veranderd in de bestemming 'Agrarisch - Weide'.
- iii. De voormalige agrarische (bedrijfs)woning en het aansluitende erf ten zuidoosten daarvan wordt bestemd als 'Wonen'. Het bestaande boerderijgebouw wordt middels een bouwvlak omsloten als zijnde een hoofdgebouw waarbinnen één woning aanwezig is/is toegestaan. Voor en naast het bestaande boerderijgebouw, zal de bestemming 'Tuin' gehandhaafd blijven.

19. Bosselaar Strengers Advocaten namens de heer W. Hoekstra en mevrouw M. van der Mije en de heer E. van der Vijgh en mevrouw E. Van der Vijgh

Samenvatting

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het perceel Noordersingel 22 de bestemming "Bedrijf" toegekend met een ruim bouwvlak waarbinnen een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter zijn toegestaan. Dit is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan een wijziging omdat het perceel daarin de bestemming 'Agrarische Doel-einden' heeft.

Het bouwvlak is op zeer korte afstand van de percelen van insprekers geprojecteerd. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er op korte afstand van de percelen van partijen een bouwwerk wordt gebouwd dat een zodanig fors bouwvolume heeft dat het zicht vanaf de percelen wordt weggenomen en de toetreding van dag- en zonlicht ernstig wordt belemmerd. Dit tast het woongenot aan.

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er niet meer bebouwing wordt toegestaan dan thans op het perceel aanwezig is. Het bouwblok dient dan ook fors verkleind te worden en in ieder geval niet verder te worden geprojecteerd dan ter hoogte van de huidige Romneyloods en derhalve niet verder dan ter hoogte van de bestemming 'Tuin' op de percelen van insprekers. Dat betekent dat het bouwblok in de lengte dient te worden gehalveerd. Op die manier wordt het zicht vanaf de percelen van insprekers behouden alsmede de zon- en daglichttoetreding. Instandhouding van het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwblok tast de belangen van insprekers te zeer aan.

Daarnaast is het gebruik van het volledige perceel ten behoeve van bedrijvigheid ongewenst. Dit leidt tot aantasting van het woongenot van de direct omwonenden en tot aantasting van het tegenovergelegen groengebied. Het toestaan van bedrijvigheid op het gehele perceel is een te zware belasting voor de omgeving en derhalve ongewenst. Bovendien wordt er een zware milieucategorie ter plaatse toegestaan, hetgeen eveneens leidt tot aantasting van de omgeving.

Reactie

Er vindt op het perceel inpassing plaats van de vergunde planologische situatie. Op 17 augustus 2004 is een vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het gebruik van het perceel en de opstallen door het huidige machinebedrijf Van der Burg. Inmiddels is ook

een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het gebouw waarvoor een bouwvlak is opgenomen. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Zowel de vrijstelling als de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk en daarom als bestaand planologisch recht opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Over de bedrijfscategorie kan worden opgemerkt dat een dergelijk bedrijfstype conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is ingedeeld in milieucategorie 3.1. Ten tijde van de vestiging is geconstateerd dat het qua aard gelijk te stellen is met categorie 2. In dat verband wordt de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1" verwijderd van de verbeelding. Bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (of bedrijvigheid die daarin gelijk is te stellen) is aanvaardbaar. De VNG-brochure hanteert voor dit gemengde gebied voor deze milieucategorie een richtafstand van 10 meter tussen woningen en de bedrijfsbestemming. De kleinste afstand bedraagt meer dan deze richtafstand.

Indien insprekers van mening zijn dat hun belangen onevenredig geschaad worden, kan men een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Op de verbeelding zal van het perceel Noordersingel 22 de aanduiding 'b<_3.1' worden verwijderd.

20. A.J. Maat

Samenvatting

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" is de woning Noordeindseweg 380 aangemerkt als bedrijfswoning. Ondanks het feit dat deze woning op dit moment wordt bewoond door de eigenaar van het aangrenzende bedrijf, bestaat hiertegen bezwaar. Dit omdat daarmee de courantheid en waarde van de woning in het maatschappelijke verkeer onnodig wordt verminderd c.q. wordt beperkt.

Het terrein vóór en naast de bedrijfspanden aan de Noordeindseweg 378G en 378H en Noordeindseweg 256A zijn bestemd als "Tuin". Verzocht wordt dit te wijzigen in "Bedrijf".

Reactie

De woning en het achtererfsterrein van Noordeindseweg 380 worden conform de geldende planologische regeling bestemd als 'Wonen'.

De bestemming 'Tuin' voor en naast de bedrijfspanden Noordeindseweg 378G en H wordt conform de geldende planologische regeling bestemd als 'Bedrijf'. Ook de bestemming 'Tuin' voor en naast het bedrijfspand Noordeindseweg 256A wordt veranderd in de bestemming 'Bedrijf' gelet op het huidige gebruik en het feit dat dit niet leidt tot een planologisch nadeligere situatie voor de omgeving.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding wordt de woning 380 en het achtererfterrein bestemd als 'Wonen'. Aan het bouwvlak, dat wordt 'gedeeld' met Noordeindseweg 380A wordt de aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. De bestemming 'Tuin' aan de voorzijde blijft behouden.
- ii. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' voor en naast de bedrijfspanden Noordeindseweg 378G en H en Noordeindseweg 256A bestemd als 'Bedrijf'.

21. Kwekerij Frank van der Burg vof

Samenvatting

Ons perceel aan de Noordeindseweg 266a valt buiten de begrenzing van het nu voorliggende plan. Het voorste deel van het perceel past qua functie echter prima in het lint. Verzocht wordt om het voorste gedeelte van het perceel in het plangebied van "Lint Noord" op te nemen en aan de gronden de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen zoal dat ook het aangrenzende zuidelijke perceel is gebeurt.

Reactie

Het perceel Noordeindseweg 266a is een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf strekt zich vanaf de Noordeindseweg uit tot ver in de Noordpolder. Aard en inrichting van het bedrijf zijn zodanig dat de bedrijfswoning, toegangsweg, parkeer- en verkeersruimte, waterbassins en bedrijfsbebouwing zijn georiënteerd op de Noordeindseweg. Vanwege de situering van het bedrijf als geheel ligt het niet voor de hand dit te bestemmen in meerdere bestemmingsplannen. Functioneel past dit het beste bij het glastuinbouwconcentratiegebied Noordpolder, waar eveneens een bestemmingsplan voor in voorbereiding is.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

22. Maat Caravans Recreatie B.V.

Samenvatting

Het bedrijf van inspreker is reeds een ruim aantal jaren gevestigd op het perceel Noordeindseweg 380b. De bedrijfsactiviteiten omvatten handel in caravans en campers in de ruimste zin van het woord. Nevenactiviteiten betreffen aan de handel in caravans verbonden activiteiten zoals onder meer het verrichten van reparatiewerkzaamheden aan caravans. Inherent aan de aard van het bedrijf is de stalling van caravans en campers bestemd voor de verkoop alsmede het parkeren van voertuigen van bezoekende klanten.

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan het bedrijfsp perceel een tweeledige bestemming toegekend, te weten de bestemming 'Bedrijf' alsmede de bestemming "Tuin". Ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsregeling wordt het volgende aangevoerd.

1. De bestemming 'Bedrijf'

1a. Toegestaan gebruik

Ingestemd kan worden met de categorietoedeling tot en met milieucategorie 2, als opgenomen in de "Staat van bedrijfsactiviteiten algemeen". Deze omschrijving dient gehandhaafd te worden.

De verkoop van caravans valt naar het oordeel van inspreker onder detailhandel. Verzocht wordt dit gebruik als zodanig in de regels en/of op de verbeelding te regelen. Aanluitend dient de bedrijfsomschrijving van het bedrijf in de tabel in de plantoelichting gewijzigd te worden in "handels- en reparatiebedrijf in caravans" .

1b. Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Uit een nadere beschouwing van deze bouwvlakken blijkt echter dat de bouwvlakken gelijk vallen met de rooilijnen van de aanwezige bebouwingen. Dit impliceert dat ten opzichte van de huidige bebouwing op het perceel geen enkele vorm van uitbreiding van bebouwingen wordt toegestaan. Inspreker kan hiermee niet instemmen, temeer omdat in 2006 door de gemeente de toezegging is gedaan voor medewerking voor het oprichten van een caravanshroom met een oppervlakte van 1.500 m² op het achterterrein ter vervanging van een aldaar aanwezig kleiner bouwwerk.

Gewenste uitbreiding

Op verzoek van de gemeente is destijds gewacht met het formeel indienen van een bouwaanvraag, met het oog op het komende nieuwe bestemmingsplan. Indertijd is aan dit verzoek gehoor gegeven vanwege de uitdrukkelijke toezegging vanuit de gemeente dat het gewenste bouwwerk in het nieuwe bestemmingsplan zou worden opgenomen. Inspreker houdt de gemeente aan de toezegging. Inspreker vindt de werkwijze van de gemeente ongepast. Gewezen wordt op het feit dat het gewenste bouwwerk aan alle zijde onttrokken wordt aan het zicht vanaf de Noordeindseweg vanwege voorliggende en omliggende bouwwerken. Bovendien maakt het gewenste bouwwerk juist een geleidelijke overgang mogelijk van de kleinschaligere bouwwerken langs de Noordeindseweg naar de beduidend grotere bouwwerken op de aangrenzende percelen.

Bouwhoogte

Inspreker maakt bezwaar tegen de aangegeven maximale bouwhoogte van 6 meter. Een verhoging van de toegestane bouwhoogte naar 7 meter is logisch omdat delen van het bedrijfsperceel aanzienlijk lager liggen (meer dan 1 meter) ten opzichte van de as van de Noordeindseweg. Door het verhogen van de bouwhoogte van 6 naar 7 meter voor de hiervoor in aanmerking komende delen zullen de bouwhoogten in overeenstemming zijn met de bouwhoogten van de rondom aanwezige bouwhoogten.

Samenvattend wordt verzocht het bestemmingsplan op dit punt als volgt aan te passen:

- op de plantekening het meest westelijk aangegeven bouwblok zodanig verruimen dat de realisatie van een showroom met een oppervlakte van 1.500 m² mogelijk wordt gemaakt;

- de bouwhoogte van de bouwwerken gelegen op de lagere delen van ons perceel wordt verhoogd naar 7 meter, gelijk aan die van de omliggende bebouwingen; en wel zodanig dat de realisatie van de showroom past binnen de omschrijvingen onder de functie Bedrijf artikel 5.2 (bouwregels) en de legalisatie van de showroom niet wordt ondergebracht onder artikel 5.4.

2. **De bestemming 'Tuin'**

Een deel van het bedrijfsperceel heeft de bestemming tuin gekregen en wordt daarmee ten onrechte onttrokken aan het thans ter beschikking zijnde bedrijfsperceel. Het betreft hier de noordelijke strook grond van het bedrijfsterrein.

Daar waar parkeerplaatsen gerealiseerd of gehandhaafd moeten worden, is de bestemming 'Tuin – Parkeren' opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van het betreffende deel van het bedrijfsperceel is echter louter de omschrijving 'Tuin' opgenomen, hetgeen impliceert dat er op dit deel ook geen voertuigen (meer) mogen worden geparkeerd dan wel worden gestald.

Inherent aan de bedrijfsvoering is het stallen van caravans, campers bestemd voor de verkoop en het parkeren van auto's van bijvoorbeeld klanten. Dit past niet binnen de bestemmingsregeling. Bovendien is de bestemming 'Tuin' feitelijk gedeeltelijk bebouwd. Inspreker vindt het bovendien ongewenst dat een gedeelte van de bedrijfsgronden onderdeel vormt van een doorzicht. Ook dit past niet bij het huidige gebruik en inrichting van de betreffende gronden. De situering van de direct achter het bedrijfsperceel gelegen bouwwerken, in eigendom van derden, maken een doorzicht naar het achtergebied bovendien onmogelijk.

Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt zodanig aan te passen dat het deel van ons perceel hetgeen is aangemerkt als zijnde 'Tuin' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Benadrukt wordt dat het huidige bedrijfsperceel in zijn volledigheid en huidige omvang louter de bestemming 'Bedrijf' dient te krijgen.

3. **Artikelen 5.5 en 5.6**

Niet kan worden ingestemd met het gestelde in artikel 5.5.1 (strijdig gebruik) onder e. Overeenkomstig dit artikel wordt het niet toegestaan onbebouwde terreinen aan te wenden voor de opslag van caravans. Zoals eerder gesteld is het inherent aan een bedrijf hetgeen zich bezighoudt met de verkoop van caravans en campers dat er aldaar caravans worden gestald. Met een verbod tot stalling van caravans op onbebouwde terreindelen maakt u het voor Maat Caravans onmogelijk haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse voort te zetten. Feitelijk dient dan ook te worden gesproken over een kille en mogelijk ook onrechtmatige sanering van een bestaand bedrijf. Indien u daadwerkelijk van mening bent dat Maat Caravans haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse dient te staken, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening hiertoe andere en meer elegante mogelijkheden dan een verkapte sanering van het bedrijf in de vorm van het opleggen van zodanige beperkingen dat de bedrijfsvoering feitelijk onmogelijk wordt gemaakt. Ook de weigering van gemeentezijde omtrent het nakomen van eerdere gemaakte afspraken aangaande het oprichten van een showroom om voor verkoop bestemde caravans inpandig te kunnen stallen, getuigt van een dergelijke kille sanering.

Voor zover noodzakelijk wordt gewezen op de relatie tussen artikel 5.5.1, lettercoderingen b en c, en het gestelde de in hoofdstuk 1 van de inspraakreactie. Het gestelde in hoofdstuk 1 van de inspraakreactie dient als ingelast en herhaald te worden beschouwd als zienswijze op artikel 5.5.1, lettercoderingen b en c.

Ook de beperking die worden opgelegd ten aanzien van de mogelijkheid die de gemeente eerder heeft toegekend tot afwijking van de gebruiksregels zoals verwoord onder artikel 5.6.1 sub b biedt geen mogelijkheid tot legalisatie van de bedrijfsactiviteiten van Maat Caravans vanwege het feit dat de caravans ter plaatse niet worden vervaardigd (het niet voldoen aan het gestelde onder 5.6.1 sub b lid 1) en daarnaast de detailhandel in de vorm van handel in caravans in afwijking op het gestelde onder 5.6.1 sub b lid 2 niet ondergeschikt is. Met andere woorden: indien het bestemmingsplan ongewijzigd onherroepelijk zou worden kan niet anders worden geconcludeerd dat Maat Caravans haar activiteiten ter plaatse moet staken en daarnaast de gemeente, gezien de wijze van formulering van de artikelen 5.5 en 5.6, de mogelijkheden heeft ontnomen een dergelijke kille sanering ongedaan te kunnen maken.

Op basis van het bovenstaande wordt met klem verzocht het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbende op onze bedrijfsactiviteiten, zodanig aan te passen dat wij onze bedrijfsactiviteiten aan de Noordeindseweg 380b te Berkel en Rodenrijs kunnen voortzetten. In dit kader merken wij op dat de realisatie van de eerder omschreven en ook toegezegde showroom een voorwaarde is om onze bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten.

Vooralsnog gaan wij er van uit dat de gemeente geen kille sanering van ons bedrijf beoogt, al wekt de wijze waarop de bestemmingsplanbepalingen zijn geformuleerd wel sterk deze indruk. Indien het aan een bedrijf, met als enige activiteit handel in caravans, wordt verboden buiten caravans te stallen en geen medewerking wordt verleend aan het oprichten van bebouwingen waarbij in pandig caravans worden gestald, detailhandel niet lijkt te zijn toegestaan en slechts dan ontheffing hierop kan worden verleend ingeval deze handel als ondergeschikt bedrijfselement plaatsvindt onder de voorwaarde dat deze ter plaatse worden vervaardigd, neemt de gemeente elke mogelijkheid weg voor Maat Caravans haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse nog te kunnen uitoefenen.

Indien het daarentegen wel in de bedoeling ligt het bedrijf van Maat Caravans op deze onelegante wijze te saneren, verzoeken wij u dit dan ook ons kenbaar te maken. Niettegenstaande het feit dat wij niet voornemens zijn ons bedrijf te verplaatsen, kunnen wij dan in het betreffende situatie nadere afspraken maken aangaande de toekomstige bestemming van ons perceel, zodat ons perceel bij een eventuele verkoop de nodige duurzaamheid heeft en wij niet met een onverkoopbaar perceel achterblijven.

Reactie

Ad. 1. Bestemming bedrijf

Aangezien de feitelijke activiteiten van het bedrijf (detail)handel en reparatie in caravans is, ligt dit, bij ruime uitleg, dicht bij het reeds toegestane gebruik. Hier is immers reparatie (spuiterij) en handel toegestaan. De handel aan eindgebruikers is planologisch nieuw, maar leidt in beginsel niet tot planologische bezwaren. Gelet op de plansystematiek zal

op de planverbeelding een aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegevoegd aan de percelen 380b, 380c en 380d en aan artikel 5.1.2 onder d de tekst 'in reparatie en handel in caravans op de percelen 380b, 380c en 380d'.

De tabel op bladzijde 61 van het voorontwerpbestemmingsplan is afkomstig van de DCMR en dient als inventarisatie van de bedrijven in het plangebied. De bedrijfsinventarisatielijst beoogt de bedrijven in het plangebied in te delen in een bepaalde hindercategorie conform de systematiek omschreven in de VNG circulaire "Bedrijven en milieuzoneering" d.d. 2009. Het aantal omschrijvingen van de bedrijfsactiviteiten in deze lijst is beperkt. De Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) die de bedrijfsinventarisatielijst opstelt, zoekt qua bedrijfsactiviteiten en de hieraan verbonden milieubeïnvloeding zoveel mogelijk aansluiting met de door de VNG in de circulaire aangegeven activiteiten. De lijst vormt een onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en onderbouwt de toekenning van verschillende categorieën in het bestemmingsplan. De lijst heeft geen rechtstreeks bindende werking. Voor het perceel is mede op basis van de bedrijfsinventarisatielijst de bestemming vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. De activiteiten van inspreker zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Gewenste uitbreiding

Het standpunt van de gemeente inzake het oprichten van een caravanshowsroom van 1500 m² is reeds gemotiveerd bekendgemaakt in de brieven van 9 augustus 2011, 13 september 2011 en 23 november 2011 (kenmerk respectievelijk U11.29709, U11.35887 en U11.47779). Er bestaat geen reden om hiervan af te wijken, nu er geen sprake is van nieuwe argumenten in deze zaak. Nu de kaders van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling op de locatie bekend zijn, wordt hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het kader en de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid worden gebaseerd op het standpunt dat de gemeente in eerdere brieven heeft medegedeeld.

Bouwhoogte

Ook voor de aanpassing van de maximale bouwhoogte van 6 naar 7 meter bestaat geen planologisch relevante reden. Deze maatvoering is in overeenstemming met de werkelijkheid en in lijn met de stedenbouwkundige visie op het lint die onder meer uitgaat van verscheidenheid in bebouwingsmassa's lang het lint. Door afwisseling in bouwhoogte ontstaat juist de diversiteit die kenmerkend is voor het lint.

Ad 2. Bestemming Tuin

Ook in het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Tuin'. In die zin is er niets veranderd. Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming niet uitgesloten, wel de stalling van caravans. Echter vanwege het huidige gebruik van deze strook ten behoeve van het naastgelegen bedrijf en aangezien aan de percelen 380c en 380d de aanduiding 'detailhandel perifeer' wordt toegevoegd, is het niet bezwaarlijk hieraan de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen, zodat tevens het huidige gebruik als stalling kan worden voortgezet. Doordat deze strook voor een deel bebouwd is, is het gewenste doorzicht toch al verstoord. Deze bebouwing zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad. 3. Artikelen 5.5. en 5.6

De bepalingen onder c en e van artikel 5.5.1 sluiten niet aan op de toegelaten bedrijfsactiviteiten en staan hieraan in de weg. Aan deze bepalingen wordt toegevoegd: “, *uitgezonderd de (opslag voor de) in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend en is aangeduid met ‘detailhandel perifeer’.*”. Hiermee is aanpassing van artikel 5.6.1 niet nodig en kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten worden voortgezet.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ toegevoegd aan de percelen 380b, 380c en 380d.
- ii. Op de verbeelding wordt een wijzigingsgebied opgenomen voor de in eigendom zijnde percelen voor zover deze zijn gelegen op een afstand van tenminste 35 meter ten oosten van de rand van de Noordeindseweg (zoals in de structuurvisie “Het Lint” is opgenomen).
- iii. In de regels wordt voor dit wijzigingsgebied een regeling opgenomen die ertoe strekt dat in het wijzigingsgebied meer bebouwing kan worden gerealiseerd. Een en ander onder specifieke voorwaarden.
- iv. Op de verbeelding wordt de bestemming ‘Tuin’ veranderd in de bestemming ‘Bedrijf’.
- v. Op de verbeelding zal het bouwvlak met de maatvoering van het vergunde gebouw in de (voormalige) bestemming ‘Tuin’ aan de zijgevel van 380d worden toegevoegd.
- vi. In de regels zal aan artikel 5.1.2 onder d de tekst ‘in caravans, alsmede de reparatie daarvan, op de percelen Noordeindseweg 380b, 380c en 380d’ worden toegevoegd.
- vii. In de regels zal aan artikel 5.5.1 onder c worden toegevoegd “, *uitgezonderd de in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding ‘detailhandel perifeer’.*”.
- viii. In de regels zal aan artikel 5.5.1 onder e worden toegevoegd “, *uitgezonderd de opslag voor de in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding ‘detailhandel perifeer’.*”.

23. C.J. Maat

Samenvatting

1. Stalling caravans

De bedrijfsactiviteiten omvatten de stalling van caravans waarbij de bedrijfsactiviteiten in het komende bestemmingsplan "Lint Noord" worden gerekend tot de bestemming ‘Bedrijf’. Op de plankaart behorende tot het bestemmingsplan blijkt dat aan een deel van het perceel de beperking is opgelegd aangeduid met de lettercodering c. Blijkens artikel 5.1.2 (pagina 32) wordt uitsluitend de bedrijfsactiviteit stalling van caravans toegestaan.

Een dergelijke beperking van het gebruik van de opstallen voor de stalling van caravans is onnodig bezwarend. Niet ontkend mag worden dat de bestaande bebouwingen reeds

zijn opgericht en, zonder nadelige effecten voor het milieu en de leefomgeving, ook voor andere activiteiten kunnen worden aangewend.

Met deze gebruiksbeperking zullen, indien de stallingactiviteiten aangaande caravans op het perceel worden beëindigd en hiervoor geen nieuwe gebruiker kan worden gevonden die voornemens is de stallingactiviteiten voort te zetten, de bouwwerken functieloos worden. Dit is ongewenst. In dat verband wordt ook gewezen op de wijze waarop artikel 5.6 is verwoord. Artikel 5.6 laat slechts wijziging van een gebruik overeenkomstig artikel 5.1.1 toe als gevolg waarvan bij eventuele wijziging van gebruik de beperking in artikel 5.1.2 blijft gehandhaafd. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

2. Thans onbebouwd perceel tussen 380 en 388

Tussen de percelen Noordeindseweg 380 en 388 bevindt zich een onbebouwd perceel. In 2004 is een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning op het betreffende perceel, waarna niets meer is vernomen. Het betreffende perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' toebedeeld gekregen. Verzocht wordt de bestemming van dit perceel te veranderen zodat de mogelijkheid tot realisatie van een woning wordt vastgelegd binnen een nader door u aan te geven strook grond, rekening houdende met de vrije zone langs het dijklichaam.

Reactie

1. Omdat beide caravanstallingen in het glastuinbouwconcentratiegebied zijn gelegen, waarin volgens de Provinciale Verordening Ruimte en de gemeentelijke structuurvisie alleen glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan, is uitsluitend het bestaande en vergunde afwijkende gebruik, in voorkomend geval een caravanstalling, toegestaan. Indien de stallingactiviteiten aangaande caravans zal worden beëindigd en hiervoor geen nieuwe gebruiker kan worden gevonden die voornemens is de stallingactiviteiten voort te zetten, zal dan ook voldaan moeten worden aan het provinciale beleid, dat alleen glastuinbouwbedrijvigheid toestaat. Om die reden is het niet gewenst andere bedrijfsfuncties bij recht of na afwijking op deze locatie toe te staan.
2. De bedoelde bouwaanvraag is ons niet bekend. In het (voorontwerp)bestemmingsplan "Lint Noord" worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan, terwijl een nieuwe bouwmogelijkheid voor een woning dat wel zou zijn. In zijn algemeenheid is een verdichting van het lint ter plaatse ruimtelijk ook niet wenselijk. De agrarische bestemming van het betreffende perceel is echter niet doelmatig, aangezien het geïsoleerd ligt ten opzichte van andere agrarische gronden. Derhalve is de bestemming 'Gemengd' een betere bestemming met meer gebruiksmogelijkheden voor het perceel. Aan het perceel zal deze bestemming worden toegekend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Agrarisch' van het onbebouwd perceel tussen Noordeindseweg 380 en 388 veranderd in de bestemming 'Gemengd'.

24. De heer P.C.J. Maat

Samenvatting

Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord" is de woning Noordeindseweg 380A aangemerkt als bedrijfswoning. Ondanks het feit dat deze woning op dit moment wordt bewoond door de eigenaar van het aangrenzende bedrijf Maat Caravans, bestaat hiertegen bezwaar. Dit omdat daarmee de courantheid en waarde van de woning in het maatschappelijke verkeer onnodig wordt verminderd c.q. wordt beperkt.

Reactie

De woning en het achtererfterrein van Noordeindseweg 380A worden conform de geldende planologische regeling bestemd als 'Wonen'. De woning is namelijk niet langer in functioneel opzicht gebonden aan een bedrijf. Gezien de ontwikkeling van het gehele lint bestaan tegen een "omzetting" geen bezwaren.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. Op de verbeelding wordt de woning 380A en het achtererfterrein bestemd als 'Wonen'. Aan het bouwvlak, dat wordt 'gedeeld' met Noordeindseweg 380 wordt de aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. De bestemming 'Tuin' aan de voorzijde blijft behouden.

25. M. Verkade

Samenvatting

Inspreker is sinds december 2006 eigenaar van het perceel aan de Noordeindseweg 322A te Berkel en Rodenrijs (kadastraal A 7627).

Vanwege de agrarisch bestemming van de woning is voorafgaand aan de aankoop contact gezocht met de gemeente om te zien hoe het standpunt zou zijn met betrekking tot een eventuele bestemmingsverandering ten behoeve van wonen. Indertijd is aangegeven dat men bezig was met het bestemmingsplan "Lint Noord" en dat het geen probleem moest zijn om een bestemmingswijziging dan door te voeren. Geadviseerd werd om later een vervolgspraak te maken om het een en ander concreet te maken.

Op 11 september 2008 is er overleg geweest met degene die destijds met het nieuwe bestemmingsplan "Lint Noord" bezig was. Het gesprek, waarbij ook een toenmalig juridisch adviseur bij aanwezig was, verliep positief. De agrarische bestemming zou van de woning gehaald worden, omdat het perceel waarop de woning gesitueerd is immers ook niet meer agrarisch was en zelfs is de tekening gewijzigd, zodat de scheidingslijn niet over het perceel zou lopen. Ook de bestemming van de schuur aan de oostkant van het perceel is toen veranderend van "Agrarisch" naar 'Bedrijven, opslag B(o)'. Deze wijzigingen zijn ter plekke doorgevoerd en op de tekening aangebracht. Na een kopie van deze tekening te hebben gemaakt, is inspreker altijd in de veronderstelling geweest dat de kwestie geregeld was. In het voorontwerp blijkt aan het perceel en de woning opnieuw een agrarische bestemming te zijn toegekend. Verzocht wordt om de eerder gewekte verwachting alsnog tot zijn recht te laten komen en recht te doen aan de feitelijke situatie

door het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de woning ook de bestemming 'Wonen' te geven.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin onder andere staat dat de mogelijkheid bestaat om gronden met bestemming agrarisch te wijzigen in bestemming wonen. Het plan voorziet dus in mogelijkheden voor omschakeling. Onduidelijk is dus waarom hier niet direct omzetting naar wonen heeft plaatsgevonden op perceel van inspreker.

Voor het perceel ten oosten van Noordeindseweg 322A, ook met agrarische bestemming, bestaan bouwplannen voor de bouw van 25 bedrijfsunits. Hoe dit dan mogelijk is, is onbegrijpelijk.

Inspreker weet niet wat de omcirkelde cijfers betekenen die op die kaart in zijn perceel zijn aangebracht. Daarvoor maakt hij een voorbehoud.

Reactie

De eerdere toezegging is ambtelijk gedaan en leidt in beginsel niet tot rechten. Dat neemt echter niet weg dat er gelet op het feitelijke gebruik en de omstandigheid dat er geen ruimtelijke en milieuplanologische belemmeringen zijn aanleiding is om de woning en de loods alsnog te voorzien van een andere bestemming. De woning zal daartoe de bestemming 'Wonen' krijgen. De 'oude kas' direct ten oosten van de woning zal als erfbebouwing bij de woning worden meegenomen, net als de aangebouwde garage. De gronden grenzend aan de oprit krijgen de bestemming 'Tuin' (voor de woning met een diepte van 6 m, en verder naast de woning en langs de garage en de 'oude kas' tot aan het hek. De loods nabij de plangrens en het voorterrein daarvan tot aan het hek zal de bestemming 'Bedrijf' met het bestaande bouwvlak krijgen, waarbij het bouwvlak de aanduiding 'opslag' krijgt.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen met het oog op de planflexibiliteit. Hierin zijn maatwerkoplossingen beschreven voor die situaties waarin bijvoorbeeld agrarische bedrijven zijn of worden beëindigd.

Zoals blijkt uit het bestemmingsplan is het in het verleden ingediende bouwplan voor 25 bedrijfsunits op een naastgelegen perceel op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. In het verleden is voor dit perceel wel een aparte procedure opgestart om ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze kwestie ligt voor bij de rechter.

De omcirkelde cijfers geven, zoals in de legenda van de verbeelding is aangegeven, de toegestane maximale goot- en/of bouwhoogte aan. De opgenomen maten komen niet overeen met de bestaande situatie en worden om die reden aangepast. De woning krijgt een maximaal toegestane goothoogte van 3 m en bouwhoogte van 8 m. De erfbebouwing krijgt geen verdere hoogteaanduiding. Dit is geregeld in de regels. De loods bij de plangrens krijgt een maximaal toegestane goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 8 m.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal de woning Noordeindseweg 322A de bestemming 'Wonen' krijgen en de gronden grenzend aan de oprit de bestemming 'Tuin'. Deze bestemmingen lopen door tot aan het hek. De 'oude kas' direct ten oosten van de woning zal als erfbebouwing bij de woning worden meegenomen, net als de aangebouwde garage en geen bouwvlak meer krijgen.
- ii. Op de verbeelding zal achter het aanwezige hek de bestemming worden veranderd in 'Bedrijf', waarbij het bouwvlak blijft bestaan en daaraan de aanduiding 'opslag' wordt toegekend.
- iii. Op de verbeelding wordt de maatvoering voor de woning veranderd in goothoogte 3 m en bouwhoogte 8 m.
- iv. Op de verbeelding wordt de maatvoering van de bedrijfsloods veranderd in goothoogte 6 m en bouwhoogte 8 m.

26. Vollebregt Aanhagwagens B.V.

Samenvatting

Inspreker kan zich niet verenigen met het voorontwerp, omdat het bedrijfsterrein (Noordeindseweg 356) niet in zijn geheel de bestemming 'Bedrijf' krijgt, maar is opgesplitst in 3 verschillende bestemmingen. De toegang naar haar bedrijventerrein en ook het meest westelijke deel van het terrein (gezien vanaf de Noordeindseweg), wat een sloot met berm is, en het achterste gedeelte, wat gewoon bij het terrein hoort, wordt als 'Tuin' bestemd. Het gedeelte tegen de A.H. Verweijweg aan is bestemd als 'Agrarisch', maar is reeds vele jaren bedrijfsterrein. Voor het bedrijf is het van groot belang dat het totale bedrijf bestemd wordt als 'Bedrijf'. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt op aan te passen.

Indien bedrijfsmatig schade wordt opgelopen door de voorgenomen wijze van bestemmen, wordt de schade verhaald op de gemeente.

Reactie

In het geldende bestemmingplan (Noordeindseweg, 16^e herziening) heeft de locatie de bestemming 'Bedrijven II' met een tweetal bouwvlakken en is de woning bestemd als 'Woondoeleinden' met daarachter een gedeelte 'Erf' en daarvoor een gedeelte 'Tuin'. Deze bestemmingen worden binnen de nu gebruikelijke en actuele wijze van bestemmen opnieuw toegekend op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij dat de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin' zijn. De bestemming 'Tuin' zal echter qua oppervlakte wel worden teruggebracht naar de tuinbestemming uit het geldende plan.

Voor het perceelsgedeelte langs de A.H. Verweijweg geldt nu het bestemmingsplan "Noordeindseweg, 14^e herziening". Hierin hebben de gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Gelet op het feitelijke gebruik van een deel van deze gronden als terrein bij het bedrijf en de omstandigheid dat er geen ruimtelijke en milieuplanologische belemmeringen zijn, wordt aan het betreffende deel van de gronden die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' hebben gekregen, de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Voor het overige deel van de gronden aan de A.H. Verweijweg wordt de bestemming 'Tuin' uit het voorontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.

Omdat ter plaatse reeds lange tijd sprake is van perifere detailhandel in aanhangers en dit geen nadelige consequenties heeft voor de omgeving, zal aan het gedeelte van het

perceel met de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegekend, waarbij in de regels aan dit perceel perifere detailhandel in aanhangers wordt toegekend.

Indien inspreker van mening is dat de bedrijfsbelangen onevenredig geschaad worden, kan men een verzoek om planschade indienen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zullen voor het perceel Noordeindseweg 356 de geldende bestemmingen volgens het bestemmingsplan "Noordeindseweg, 16^e herziening" worden ingetekend, wat in de thans voorgeschreven en gebruikte manier de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin' zijn.
- ii. Op de verbeelding zal aan het perceelsgedeelte dat in het voorontwerp de bestemming 'Agrarisch' had, de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend.
- iii. Op de verbeelding zal aan het perceelsgedeelte met de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegevoegd.
- iv. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d worden toegevoegd "in aanhangers op het perceel Noordeindseweg 356".

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding zal het perceel Noordeindseweg 59 de bestemming 'Bedrijf' krijgen waarbij de schuur die vergund is op 30 oktober 2006 (20060268) een bouwvlak zal krijgen en de gebouwen die op de vergunningstekening als te slopen zijn aangegeven geen bebouwingsvlak zullen krijgen.
- ii. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd van het perceel Noordeindseweg 59.
- iii. Aan de boerderij (= de bedrijfswoning met aangebouwd gedeelte) Noordeindseweg 59 wordt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd. Voor de aanduiding komt een regeling in de algemene aanduidingsregels.
- iv. Op de verbeelding komt ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie A, nrs 5272 en 5273, voor zover deze niet zijn gelegen in de vaart, een aanduiding 'wijzigingsgebied'.
- v. In de regels wordt, naar model van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheden, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die er toe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van maximaal 8 woningen en de daarbij behorende bestemmingen. Aan de invulling van de wijziging worden ruimtelijke eisen gesteld ten aanzien van inpassing in de omgeving.
- vi. Artikel 3.4.1a zal worden gewijzigd in die zin dat 10% zal worden gewijzigd in 25% en er een sub 3 wordt toegevoegd, luidend: *dit aantoonbaar noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering*.
- vii. Op de verbeelding zal het aannemersbedrijf aan de Noordersingel 76 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' krijgen en zal de bestemming 'Bedrijf' aan de zijde van de Noordersingel worden teruggelegd, zodat de afstand tot woningen van derden ten minste 30 meter zal bedragen. Aan de zijde van de Noordeindseweg wordt het bestemmingsvlak verruimd tot het verlengde van de voorgevel van de aldaar aanwezige bedrijfswoning.
- viii. Op de verbeelding zal de 'bedrijfswoning' Noordersingel 76 bestemd worden als 'Wonen' met daarbij behorend de bestemming 'Tuin' overeenkomstig het gebruik van dit deel van het perceel.
- ix. Op de verbeelding zullen de goot- en bouwhoogtes van de drie bedrijfsgebouwen op het perceel Noordersingel 76/Noordeindseweg 89 worden aangepast aan de feitelijke maten, conform de maten genoemd in de inspraakreactie.
- x. Op de verbeelding zal aan een deel van het bouwvlak Noordeindseweg 89 de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.
- xi. Op de verbeelding zal aan het voorste deel (10 meter) van het bouwvlak Noordeindseweg 107 de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.
- xii. Op de verbeelding zal aan het voorste deel (15 meter) van het bouwvlak Noordeindseweg 107A de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1b' worden gegeven in plaats van de aanduiding 'detailhandel'.
- xiii. In de regels zal aan artikel 3.1.2 een sub c worden toegevoegd dat luidt: *'horeca tot en met horecacategorie 1b': zijn de gronden tevens bestemd voor een hore-*

- cabedrijf in categorie 1a en 1b uit de begripsomschrijving met bijbehorend terras; en de bestaande subben c en d zullen worden omgenummerd naar d en e.*
- xiv. Op de verbeelding zal aan het gedeelte (12 meter) achter het horecagedeelte van het bouwvlak Noordeindseweg 107A de aanduiding 'bedrijfswoning' worden toegekend.
 - xv. Op de verbeelding zal aan het overige gedeelte van het pand Noordeindseweg 107A de aanduiding 'detailhandel' worden toegekend.
 - xvi. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin', gelegen tussen de agrarische bebouwing van Noordeindseweg 107 en 107A, veranderd in een agrarische bestemming.
 - xvii. Op de verbeelding wordt ten noorden van de woning Noordeindseweg 105 de bestemming "Tuin" omgezet naar "Wonen".
 - xviii. Op de verbeelding zal aan het voorste deel van het perceel Noordeindseweg 424 (tot aan de 'knik' gezien vanaf de Noordeindseweg) de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend.
 - xix. Op de verbeelding zal aan de eerste 12,5 meter van het noordelijkst gelegen bouwvlak op het perceel Noordeindseweg 424 (gezien vanaf de Noordeindseweg) de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gegeven.
 - xx. Op de verbeelding zal de zichtlijn naast Noordeindseweg 101 versmald worden tot 10 meter, waarbij de noordelijke grens van de zichtlijn blijft bestaan.
 - xxi. In de regels zullen aan de artikelen 29.1.1 en 29.1.2 de woorden 'waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter, gemeten vanaf het maaiveld, is.' worden toegevoegd.
 - xxii. In de toelichting zal in § 2.3.1 het woord 'monumentale' vervangen worden door 'beeldbepalende' en de woorden 'zoveel mogelijk' in de laatste zin van de tweede alinea van de paragraaf 'Structuurvisie "Het Lint"' op bladzijde 50 worden geschrapt. Daarnaast zal § 6.2.4 omgenummerd worden naar 6.2.3.
 - xxiii. Op de verbeelding zullen voor het perceel Noordeindseweg 360 de geldende bestemming uit het geldende bestemmingsplan "Noordeindseweg, 16^e herziening" worden opgenomen.
 - xxiv. Op de verbeelding zal de aanduiding 'bw' toegekend blijven aan de bedrijfswooning op het perceel Noordeindseweg 360, zoals in het voorontwerp reeds het geval was.
 - xxv. Op de verbeelding zal de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Noordeindseweg 360.
 - xxvi. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d, het nummer '360' worden toegevoegd na '352'.
 - xxvii. Op de verbeelding zal het maximale bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan worden omgezet in het bouwvlak op het perceel. Dit betekent dat het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan wordt omgezet in het bouwvlak op het perceel. Dit betekent dat maximaal 600 m² aan bebouwingsoppervlak in het bouwvlak is toegestaan. Dit bouwvlak is gesitueerd om de bestaande bebouwing met extra ruimte aan de oostzijde, De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 4 en 9 meter.
 - xxviii. Op de verbeelding wordt een wijzigingsgebied opgenomen voor de in eigendom zijnde percelen voor zover deze zijn gelegen op een afstand van tenminste 35 meter ten oosten van de rand van de Noordeindseweg (zoals in de structuurvisie

- “Het Lint” is opgenomen) tot de bebouwingscontour uit de provinciale verordening Ruimte.
- xxix. In de regels wordt voor dit wijzigingsgebied een regeling opgenomen die ertoe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en de bijhorende inrichting. Een en ander onder specifieke voorwaarden.
- xxx. Op de verbeelding nabij Noordeindseweg 308 zal loods 1 de bestemming ‘Bedrijf’ krijgen en loods 2 de bestemming ‘Bedrijf’ en de aanduidingen ‘opslag’ en ‘detailhandel perifeer’.
- xxxi. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d, de woorden ‘in keukens op het perceel Noordeindseweg 308C’ worden toegevoegd.
- xxxii. In de regels zal aan artikel 5.6 een lid 3 worden toegevoegd: “het gebruik van gronden en/of bouwwerken met de aanduiding ‘detailhandel perifeer’ voor een andere vorm van perifere detailhandel dan bepaald in artikel 5.1.2 onder d”. Tevens zal in artikel 1 het begrip ‘perifere detailhandel’ als volgt worden aangepast:
“Perifere detailhandel:
 a. *detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
 b. *detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;*
 c. *tuincentra;*
 d. *bouwmarkten;*
 e. *grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².”*
- xxxiii. In de plantoelichting wordt de zin “Omdat hier ... in het geding.” wordt dan ook verwijderd. In plaats daarvan worden de zinnen “In tegenstelling tot het gebied tussen Noordersingel en Noordeindseweg hebben ten oosten van de Noordeindseweg alleen individuele en kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en gebruikswijziging van bestaande bebouwing plaatsgevonden. Deze zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.”.
- xxxiv. Op de verbeelding zal het perceel Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummer 7888, deels de bestemming ‘Tuin’ en deels de bestemming ‘Wonen’ (zonder bouwvlak) krijgen.
- xxxv. In de regels onder 3.1.1a zullen de woorden ‘met uitzondering van’ worden vervangen door het woord ‘en’.
- xxxvi. Op de verbeelding zal het perceel Noordeindseweg 382 de bestemming ‘Agrarisch’ krijgen met de aanduiding ‘bedrijfswoning’.
- xxxvii. In de regels zal artikel 7 ‘Gemengd’ aangevuld worden waarbij lid 7.1. onderverdeeld wordt in: ‘7.1.1 Algemeen’ waaronder de tekst van lid 7.1 uit het voorontwerp komt te staan en ‘7.1.2 Specifiek’ welke zal luiden:
‘Ter plaatse van de aanduiding:
‘kas’: zijn de gronden tevens bestemd voor een kas.’
 Tevens zal aan de bouwregels van dit artikel (lid 7.2) een sublid worden toegevoegd welke zal luiden:
 7.2.x *Kassen*

- a. *kassen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduidingsvlakken;*
 - b. *de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 8 m;*
 - c. *de afstand tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;*
 - d. *de afstand tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient minimaal 1 m te bedragen;*
 - e. *de afstand tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.*
- xxxviii. Op de verbeelding zal de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2', die grenst aan Noordeindseweg 119, een breedte krijgen van 35 m vanaf de perceelsgrens met Noordeindseweg 119. De bestemming van deze strook blijft 'Agrarisch' zonder de bestemming 'Tuin'.
- xxxix. Op de verbeelding zal de bestemming 'Tuin' ten noorden van de strook genoemd onder punt xxxvii gewijzigd worden naar de bestemming "Gemengd".
- xl. Op de verbeelding zal de strook met de bestemming 'Gemengd' in het verlengde van de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' op de bedrijfswoningen Noordeindseweg 123 en 123a ook de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' krijgen.
- xli. Op de verbeelding komt ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie A, nrs 7810 en 7811, voor zover deze niet zijn gelegen in de vaart, een aanduiding 'wijzigingsgebied'.
- xlii. In de regels wordt, naar model van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheden, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die er toe strekt dat de in het gebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van maximaal 13 woningen en de daarbij behorende bestemmingen. Aan de invulling van de wijziging worden ruimtelijke eisen gesteld ten aanzien van inpassing in de omgeving.
- xliii. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd van het perceel Noordeindseweg 268.
- xliv. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' ten noorden van de bebouwing veranderd in de bestemming 'Agrarisch - Weide'.
- xlv. De voormalige agrarische bedrijfswoning en het aansluitende erf ten zuidoosten daarvan worden bestemd als 'Wonen'. Het bestaande boerderijgebouw wordt middels een bouwvlak omsloten als zijnde een hoofdgebouw waarbinnen één woning aanwezig is/is toegestaan. Vóór en naast het bestaande boerderijgebouw zal de bestemming 'Tuin' gehandhaafd blijven.
- xlvi. Op de verbeelding zal de aanduiding 'b<_3.1' van het perceel Noordersingel 22 worden verwijderd.
- xlvii. Op de verbeelding wordt de woning 380 en het achtererf terrein bestemd als 'Wonen'. Aan het bouwvlak, dat wordt 'gedeeld' met Noordeindseweg 380A, wordt de aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. De bestemming 'Tuin' aan de voorzijde blijft behouden.
- xlviii. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' voor en naast de bedrijfspanden Noordeindseweg 378G en H en Noordeindseweg 256A bestemd als 'Bedrijf'.

- xlix. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'detailhandel perifeer' toegevoegd aan de percelen 380b, 380c en 380d.
- l. Op de verbeelding wordt een wijzigingsgebied opgenomen voor de in eigendom zijnde percelen voor zover deze zijn gelegen op een afstand van tenminste 35 meter ten oosten van de rand van de Noordeindseweg (zoals in de structuurvisie "Het Lint" is opgenomen).
- li. In de regels wordt voor dit wijzigingsgebied een regeling opgenomen die ertoe strekt dat in het wijzigingsgebied meer bebouwing kan worden gerealiseerd. Een en ander onder specifieke voorwaarden.
- lii. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' veranderd in de bestemming 'Bedrijf'.
- liii. Op de verbeelding zal het bouwvlak met de maatvoering van het vergunde gebouw in de (voormalige) bestemming 'Tuin' aan de zijgevel van 380d worden toegevoegd.
- liv. In de regels zal aan artikel 5.1.2 onder d de tekst 'in reparatie en handel in caravans op de percelen 380b, 380c en 380d' worden toegevoegd.
- lv. In de regels zal aan artikel 5.5.1 onder c worden toegevoegd *“, uitgezonderd de in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend en is aangeduid met ‘detailhandel perifeer’.”*.
- lvi. In de regels zal aan artikel 5.5.1 onder e worden toegevoegd *“, uitgezonderd de opslag voor de in artikel 5.1.2 onder d opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend en is aangeduid met ‘detailhandel perifeer’.”*.
- lvii. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Agrarisch' van het onbebouwd perceel tussen Noordeindseweg 380 en 388 veranderd in de bestemming 'Gemengd'.
- lviii. Op de verbeelding wordt de woning 380A en het achtererfsterrein bestemd als 'Wonen'. Aan het bouwvlak, dat wordt 'gedeeld' met Noordeindseweg 380 wordt de aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. De bestemming 'Tuin' aan de voorzijde blijft behouden.
- lix. Op de verbeelding zal de woning Noordeindseweg 322A de bestemming 'Wonen' krijgen en de gronden grenzend aan de oprit de bestemming 'Tuin'. Deze bestemmingen lopen door tot aan het hek.
- lx. Op de verbeelding zal achter het aanwezige hek de bestemming worden veranderd in 'Bedrijf', waarbij het bouwvlak blijft bestaan en daaraan de aanduiding 'opslag' wordt toegekend.
- lxi. Op de verbeelding wordt de maatvoering voor de woning veranderd in goothoogte 3 m en bouwhoogte 8 m.
- lxii. Op de verbeelding wordt de maatvoering van de bedrijfsloods veranderd in goothoogte 6 m en bouwhoogte 8 m.
- lxiii. Op de verbeelding zullen de geldende bestemmingen volgens het bestemmingsplan "Noordeindseweg, 16^e herziening" worden ingetekend op het perceel Noordeindseweg 356, wat in de thans voorgeschreven en gebruikte manier de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Tuin' zijn.
- lxiv. Op de verbeelding zal aan het perceelsgedeelte van Noordeindseweg 356 dat in het voorontwerp de bestemming 'Agrarisch' had, de bestemming 'Bedrijf' worden toegekend.
- lxv. Op de verbeelding zal aan het perceelsgedeelte van Noordeindseweg 356 met de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegevoegd.

- lxvi. In de regels zal aan artikel 5.1.2, sub d worden toegevoegd "in aanhangers op het perceel Noordeindseweg 356".

2. OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord". Hiervoor zijn de volgende instanties per email van 4 april 2012 benaderd met het verzoek voor 16 mei 2012 te reageren.

- VROM Inspectie;
- provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Dienst Vastgoed Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I);
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Stadsregio Rotterdam;
- Gemeente Zoetermeer;
- Regionale brandweer Rotterdam Rijnmond;
- Politie Rotterdam-Rijnmond;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Dunea Duin en Water;
- Stedin B.V.;
- VWS Pipeline Control;
- TenneT TSO B.V.;
- MoNet;
- KPN;
- Qbuzz;
- Kamer van Koophandel Den Haag.

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Provincie Zuid Holland**
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 23 april 2012, I12.20203
2. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 14 mei 2012, I12.23931

3. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Brief d.d. 15 mei 2012, I12.24187

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Mail d.d. 2 juli 2012, I12.64593

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

1. Provincie Zuid Holland

Samenvatting

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

Risicobronnen

Rond het plangebied zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig:

- I. Transport gevaarlijke stoffen over de N470
- II. NPM CO₂-leiding
- III. LPG-tankstation Langelaan
- IV. LPG-tankstation G.S. v.d. IJssel B.V.
- V. Autobedrijf Frans van Winden V.O.F, (brandbare vloeistoffen)

Selectie incidentscenario's

Voor de relevante risicobronnen zijn de worstcase en meest geloofwaardige scenario's beschouwd. Voor het bepalen van het resteffect (inschatting van het aantal doden en gewonden) zijn het volgende worstcase scenario's beschouwd.

1. BLEVE1 met een tankwagen met brandbare gassen op de N470, of nabij het LPG-tankstation Langelaan of het LPG-tankstation G.S. v.d. IJssel B.V.
2. Vrijkomen van toxische stoffen als gevolg van een ongeval op de N209 (instantaan falen tankwagen).

3. Vrijkomen CO₂ als gevolg van een incident met de NPM CO₂-leiding

Naast de worstcase scenario's zijn voor de relevante risicobronnen gekeken naar de meest geloofwaardige scenario's. Indien er binnen de 1% letaliteitscontour (voorziene) objecten aanwezig zijn, zullen hiervoor aanvullende maatregelen geadviseerd worden. De volgende scenario's zijn relevant:

4. Plasbrand nabij het LPG-tankstation Langelaan, LPG-tankstation G.S. v.d. IJssel B.V. of Autobedrijf van Winden V.O.F.
5. Vrijkomen van toxische stoffen als gevolg van een ongeval op de N209 (lekkage tankwagen).

Op basis van de aanwezige risicobronnen en de geselecteerde incidentscenario's komt de VRR met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid tot het volgende advies.

Advies

In paragraaf 7.6.2, pagina 66 van het voorontwerpbestemmingsplan "Lint Noord", geeft u aan dat het convenant LPG-autogas met de betrokken brancheorganisaties gesloten is. Hierin zijn maatregelen afgesproken om de kans op een warme BLEVE te verkleinen door middel van de aanbrenging van hittewerende coating op LPG-tankwagens. Echter zijn vervoerders niet verplicht de maatregelen toe te passen op de tankwagens, daarnaast zijn niet alle vervoerders aangesloten bij een brancheorganisatie voor vervoerders van LPG-autogas. Tevens is in Europa vrij verkeer van goederen en diensten, het vervoer en de levering van LPG in tankwagens zonder coating blijft daardoor mogelijk. Derhalve kan in de verantwoording van het groepsrisico niet uitgegaan worden van de levering van LPG door middel van gecoate tankwagens in de gemeente Lansingerland.

De VRR adviseert u om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Neem contact op met de LPG-tankstations G.S. v.d. IJssel en Langelaan om vast te stellen of de levering van LPG enkel in gecoate tankwagens plaatsvindt. Indien dit niet kan worden aangetoond dient u bij de verantwoording van het groepsrisico uit te gaan van een warme BLEVE.
2. Binnen de 100% letaliteitscontour (90 meter), van een BLEVE met een LPG-tankwagen nabij de LPG-tankstations G.S. v.d. IJssel en Langelaan, geen zeer kwetsbare functies toe te staan waarin zich verminderd zelfredzame personen bevinden (bejaardentehuis, zorginstelling, kinderdagverblijf, etc.). In het geval van een dreigende BLEVE zullen hulpverleningsdiensten niet de mogelijkheid hebben deze personen tijdig te evacueren.
3. Zorg dat bij (her)ontwikkelingen (nood)uitgang(en) zodanig worden gerealiseerd dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met een dreigende BLEVE nabij een LPG-tankstation kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij dienen alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

4. Bij (her)ontwikkeling geldt dat bij een incident met de NPM CO₂-leiding de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen, ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen binnen de 1% letaliteitscontour (40 meter) afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden.
5. Bij (her)ontwikkelingen, binnen de 1% letaliteitscontour van een incident met toxische stoffen op de N470 (200 meter), geldt dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden.
6. Het plangebied laten voldoen aan de bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Leg dit ter goedkeuring voor aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord.
7. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

8. Bestuurlijke overweging

Tot slot wijst de VRR erop dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan er een gemotiveerde afweging gemaakt moet worden tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. De beschouwde risicobronnen zijn een beperking voor de ruimtelijke ordening. De genoemde maatregelen leiden tot een verbetering van de veiligheidssituatie.

Reactie

1. In de verantwoording van het groepsrisico's, zoals opgenomen in de plantoelichting, is voor de twee relevante tankstations met LPG al een verantwoording opgenomen met de scenario's voor zowel een koude en als een warme BLEVE. Het nagaan op welke wijze de levering van LPG plaatsvindt is geen meerwaarde en valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestendigt in de eerste plaats de bestaande situatie. In de omgeving van de het LPG-tankstation aan de Wilgenlaan zijn binnen 90 meter zijn geen ontwikkelingen mogelijk. Bovendien komen in het plangebied binnen deze afstand geen specifieke bestemmingen voor, voor personen met een verminderde zelfredzaamheid.
Ook in de omgeving van de het LPG-tankstation aan de Pastoor Verburghweg komen binnen een afstand van 90 meter geen bestemmingen voor op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn toegelaten. Voor de locatie van dit tankstation en de directe omgeving geldt wel een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij geldt als algemene voorwaarde dat binnen de veiligheidscontour geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zal in de planprocedure voor dat specifieke wijzigingsplan aandacht zijn voor het aspect externe veiligheid.

3. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestendigt in de eerste plaats de bestaande situatie. Daarbinnen is herontwikkeling in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw veelal zonder meer mogelijk. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om genoemde (bouwkundige) maatregelen af te dwingen en of vast te leggen. In de toelichting zal in het onderdeel Externe Veiligheid wel uitdrukkelijk op het advies van de VRR worden gewezen.
4. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestendigt in de eerste plaats de bestaande situatie. Daarbinnen is herontwikkeling in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw veelal zonder meer mogelijk. Dat geldt ook voor het gebied rondom de CO₂-leiding behoudens de belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om genoemde (bouwkundige) maatregelen in de nabijheid van de leiding af te dwingen en/of vast te leggen. In de toelichting zal in het onderdeel Externe Veiligheid wel uitdrukkelijk op het advies van de VRR worden gewezen.
Nabij de leiding geldt ook een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en werken. Indien de wijziging van dit gebied aan de orde zal zijn, vindt op basis daarvan een nadere afweging plaats in het kader van de externe veiligheid in zijn algemeenheid en die van de leiding in het bijzonder.
5. Zoals aangegeven is het bestemmingsplan conserverend van aard en bestendigt in de eerste plaats de bestaande situatie. Daarbinnen is herontwikkeling in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw veelal zonder meer mogelijk. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om genoemde (bouwkundige) maatregelen af te dwingen en/of vast te leggen binnen de 1% letaliteitscontour van een incident met toxische stoffen op de N470 (200 meter). In de toelichting zal in het onderdeel Externe Veiligheid wel uitdrukkelijk op het advies van de VRR worden gewezen.
In het bestemmingsplan is in de invloedszone een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen. Indien de wijziging van dit gebied aan de orde zal zijn, vindt op basis daarvan een nader afweging plaats in het kader van de externe veiligheid in zijn algemeenheid en die van een incident met toxische stoffen op de N470 in het bijzonder. Afweging van het groepsrisico is één van de in de regels genoemde voorwaarden voor toepassing van de wijziging.
6. Realisatie van de bedoelde bluswatervoorzieningen en/of de instandhouding daarvan valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.
7. Ook voorlichting valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.
8. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bestendigt in de eerste plaats de bestaande situatie, waaronder begrepen de bestaande infrastructuur. Op het gebied van externe veiligheid verandert er niets ten opzichte van de vorige ruimtelijke plannen voor het gebied. Verbetering van de externe veiligheid zou daarmee alleen bereikt kunnen worden door aanpassingen in de bestaande situatie. Dit is om onder andere financiële redenen onhaalbaar. Mede gezien de actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen die in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd, heeft dit ruimtelijk plan dan ook een toegevoegde waarde. De bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied zijn middels dit plan gewaarborgd. Voorlichting, zelfredzaamheid en rampbestrijding vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. In de toelichting zal in het onderdeel Externe Veiligheid wel uitdrukkelijk op het advies van de VRR worden gewezen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. In de plantoelichting zal een § 7.6.3 worden ingevoegd en de huidige § 7.6.3 worden omgenummerd naar § 7.6.4. Deze paragraaf zal als volgt luiden:

7.6.3 Bijzondere aandachtspunten

Door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is aandacht gevraagd voor de volgende aandachtspunten op het gebied van externe veiligheid bij (her)ontwikkelingen:

- a. *nabij een LPG-tankstation dienen (nood)uitgang(en) zo te worden gerealiseerd dat aangesloten wordt op bestaande infrastructuur en er een veilige vluchtweg ontstaat in tegengestelde richting van een incident*
- b. *nabij de NPM CO₂-leiding (40 meter) en nabij de N470 (200 meter) is het wenselijk gebouwen zo in te richten dat ze geschikt zijn om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden*
- c. *zorg moet worden gedragen voor de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijn van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).*

Dergelijke aspecten zijn niet in een juridisch-planologische regeling te vertalen, maar zullen wel in ogenschouw worden gehouden bij eventuele (her)ontwikkelingen.

3. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Waterkwantiteit

In de waterparagraaf is onder 'wateroverlast' opgenomen dat polder Berkel een wateropgave heeft, die wordt opgelost in het project 'bergboezem Berkel'. Het klopt dat polder Berkel een flinke wateropgave heeft. De ruimte voor de benodigde waterberging moet echter vooral in de polder worden gezocht en niet in de boezem. Het project bergboezem Berkel richt zich vooral op calamiteitenberging voor de boezem en lost hierdoor niet het gehele waterbergingstekort van de polder op. Daarnaast is in de tekst opgenomen dat 'bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden minimaal 325 m³ water, per ha nieuwe verharding, dient te worden gerealiseerd'. De compenserende waterberging moet echter niet 'per ha nieuwe verharding', maar 'per ha bruto plangebied' worden gerealiseerd.

Tot slot hebben wij nog het volgende aandachtspunt: Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om via wijzigingsbevoegdheden losse bouwplannen uit te werken. Bij deze bouwplannen dient in een groot aantal gevallen compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Doordat deze waterberging per bouwplan apart wordt uitgewerkt bestaat het risico dat er geen robuuste waterstructuur ontstaat en er vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien een versnipperd watersysteem ontstaat. Wij verzoeken u in overleg met ons te bepalen hoe wij dit kunnen voorkomen.

2. Bestemmingslegging tussenboezem

De tussenboezem is op de verbeelding als 'water' bestemd. Ter hoogte van de Planetenweg is echter de bestemming 'verkeer' opgenomen in plaats van de bestemming 'water'. Omdat de tussenboezem onderdeel is van het primaire watersysteem, verzoeken wij u de watergang ter plaatse aan te duiden via de dubbelbestemming 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie'.

3. Waterkeringen & veiligheid

De waterkering aan de Noordeindsevaart voldoet niet aan het gewenste veiligheidsniveau en moet daarom worden verbeterd. Op dit moment werkt Delfland aan plannen voor het verbeteren van deze kade. Wij verzoeken u dit te noemen in de waterparagraaf.

Op een groot deel van deze kade zijn tuinen, beplanting en bomen aanwezig. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gesignaleerd en gezien als karakteristiek voor het lint. Voor de functionaliteit van de waterkering zijn bomen en begroeiing echter negatief, vanwege de volgende redenen:

- a. Als een boom omwaait, is het risico groot dat de wortels een deel van de kade meenemen en er een gat in de kade ontstaat;
- b. Door afstervende wortels ontstaan er holle ruimten in de kade. Dit kan lekkages veroorzaken;
- c. Door wind beweegt de boom en de wortelkluit. Daardoor ontstaat er ruimte rondom de wortels waar regenwater zich kan verzamelen. De grond kan verweken en er ontstaat een groter risico op omwaaien van de boom;
- d. Ontoegankelijke begroeiing biedt een schuilplaats voor muizen, mollen en muskusratten. Deze dieren graven gangen in de kade.
- e. Ontoegankelijke begroeiing ontnemt de mogelijkheid tot inspectie van de kade.

Hierdoor zijn in het beleid van Delfland (nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen) bomen en begroeiing op kaden over het algemeen niet toegestaan. Wij verzoeken u daarom de tekst ten aanzien van bomen en begroeiing op kaden te nuanceren en aandacht te besteden aan bovenstaande punten.

Tot slot is in de waterparagraaf aangegeven dat de beschermingszones van de waterkeringen op de verbeelding worden weergegeven. Op de verbeelding dient niet alleen de beschermingszone te worden weergegeven, maar ook het waterstaatswerk (voorheen kernzone genoemd). Wij verzoeken u om dit tekstueel te wijzigen in de waterparagraaf.

Reactie

1. De plantoelichting zal op het punt van het waterbergingsstekort worden aangepast en verduidelijkt. Tevens zal worden vermeld dat de compenserende waterberging niet '325 m³ per ha nieuwe verharding', maar '325 m³ per ha bruto plangebied' is. Overigens is de norm gebaseerd op een vaste verhouding van het verhard en onverhard oppervlak van een hectare. Bij het concretiseren en uitwerken van de in het plan voorkomende wijzigingsbevoegdheden kan deze verhouding onderling verschillen. In voorkomende gevallen zal in overleg de werkelijke bergingsnorm worden bepaald.

Met betrekking tot de versnippering van de waterberging per wijzigingsbevoegdheid is het onmogelijk om in tijd regie te voeren over de benutting van de wijzigingsmogelijkheden uit het plan. Ook de daadwerkelijke invulling en de bijbehorende waterbergingsopgave van de wijzigingsmogelijkheden kan binnen de gestelde voorwaarden niet vooraf worden voorzien.

De gestelde voorwaarden voor wijzigingen zien in beginsel wel op herstel van verdwenen waterstructuren (*daar waar langs de Noordersingel de berm-sloot is verdwenen, dient deze te worden teruggebracht*) en een robuuste invulling van de waterbergingsopgave (*eventuele watercompensatie moet bij voorkeur langs de Noordersingel worden gerealiseerd*).

Daarnaast dient in het kader van de planprocedure voor wijzigingsplannen verplicht een watertoets te worden opgesteld, waarbij de waterbeheerder wordt betrokken. Op deze wijze kunnen de waterbelangen op dat moment voldoende worden gewaarborgd.

2. Alle doorgaande wegen over de tussenboezem hebben de bestemming 'Verkeer (-Wegverkeer)', zo ook de nieuwe aansluiting Oostermeerlaan – Noordeindseweg. De aansluiting overkluist de tussenboezem. De bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' is voor de voorkomende situatie passend. In de bestemmingsomschrijving zijn binnen deze bestemming kruisende wegen, water, bermen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Een verdere bescherming van de primaire watergang middels een dubbelbestemming is niet nodig nu de Keur reeds voorziet in een toetsingscriterium. De waterbelangen zijn op dit punt voldoende gewaarborgd.
3. In de plantoelichting zal in de waterparagraaf worden aangegeven dat het Hoogheemraadschap werkt aan een verbetering van de waterkering aan de Noordeindsevaart. De in de plantoelichting opgenomen beschrijving van de bestaande situatie op de kaden die mede bijdraagt aan de karakteristiek van het lint zal niet aangepast worden, omdat het feit dat bomen en begroeiing vanuit waterveiligheid negatief zijn, niets afdoet aan de feitelijk beschreven situatie. Aan de plantoelichting zal in de waterparagraaf wel een alinea worden toegevoegd over de functionaliteit van de waterkering en relatie tot beplanting en bomen. Overigens is het volledig voorkomen van schadeveroorzakende nieuwe aanplant (op particuliere gronden) in de waterkering te reguleren in de Keur en is het bestemmingsplan niet het juiste instrument. Ten aanzien van voor de waterkering opgenomen dubbelbestemming wordt in het verbodstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, de aanplant van diepwortelende beplanting toegevoegd. Tenslotte zal in de waterparagraaf vermeld worden dat binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' naast de beschermingszones ook de waterstaatswerken (voorheen kernzones genoemd) zijn opgenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de plantoelichting, § 5.2, Wateroverlast, 1^e alinea, 1^e regel, 2^e zin, wordt de zin "De wateropgave is opgenomen ... extreem veel neerslag." vervangen door "Een deel van de wateropgave wordt opgelost in het project bergboezem Berkel, maar dit project richt zich vooral op calamiteitenberging voor de boezem en lost hierdoor niet het gehele waterbergingsstekort van de polder op.

- ii. In de plantoelichting, § 5.2, Wateroverlast, 2^e alinea, 2^e en 3^e regel wordt het woord 'minimaal' verwijderd en worden de woorden 'nieuwe verharding' vervangen door 'bruto plangebied'.
- iii. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, wordt na de 2^e alinea een alinea toegevoegd: *"De waterkering aan de Noordeindsevaart voldoet niet aan het gewenste veiligheidsniveau en moet daarom worden verbeterd. Op dit moment werkt het Hoogheemraadschap van Delfland aan plannen voor het verbeteren van deze kade."*
- iv. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, wordt aan het eind van de 2^e alinea de zin toegevoegd: *'Voor de functionaliteit van de waterkering zijn bomen en begroeiing echter negatief, Hierdoor zijn in het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland (nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen) bomen en begroeiing op kaden over het algemeen niet toegestaan.'*
- v. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, 2^e alinea, 2^e zin worden achter 'beschermingszones' de woorden 'en de waterstaatswerken (voorheen kernzones genoemd)' toegevoegd.
- vi. In de regels zal aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' lid 7.1 een sub worden toegevoegd: *"het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen."*

4. DCMR Milieudienst Rijnmond

Samenvatting

- 1. § 7.3.2, Onderzoek, 3^e alinea: de Meerweg is in 2011 gedezoneerd naar 30 km/h-weg en heeft geen zone meer in het kader van de Wet geluidhinder.
- 2. § 7.5.2, p. 63, bovenste regel: het bestemmingsplan bepaalt het omgevingstype. De zin "Indien er sprake is ..." laat ruimte voor discussie.
- 3. § 7.5.2, p. 63, 1^e alinea, laatste regel: de zin "Er dient nader bepaald ..." is niet juist, er moet onderzoek plaatsvinden naar de daadwerkelijke milieubelasting van de bedrijven die niet voldoen aan de richtafstanden.
- 4. § 7.5.3: de conclusie is niet volledig, aangezien hierin niet wordt ingegaan op de woningen en bedrijven die met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk zijn.
- 5. § 7.6.1, p. 64, Regeling transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor, 3^e, 4^e en 5^e regel: deze passage is niet correct.
- 6. § 7.6.2, p. 65/66, Garage Langelaan, 4^e alinea: het groepsrisico kan niet op deze manier worden weggeschreven, maar moeten worden berekend.
- 7. § 7.6.2, p. 70, bovenste alinea, 6^e regel: 'invloedsgebied' moet zijn 'effectgebied'.
- 8. § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 2^e alinea: de laatste twee zinnen vermelden geen relevante informatie. Geadviseerd wordt deze te verwijderen.
- 9. § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 3^e alinea: de laatste twee zinnen vermelden geen relevante informatie. Geadviseerd wordt deze te verwijderen.
- 10. § 7.6.2, p. 71, NPM-leiding, 2^e alinea, 1^e regel: de zin "Het transport van CO₂ valt ..." is niet juist; het valt wel onder de Bevb.

Reactie

- 1. De tekst in de plantoelichting zal hierop worden aangepast.
- 2. De woorden 'Indien er' zullen worden vervangen door 'Omdat'.

3. De zin "Er dient nader bepaald ..." wordt vervangen door "Aangezien dit de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht."
4. Aan § 7.5.3 zal worden toegevoegd "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden moet worden voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand(en) van bedrijven in de omgeving."
5. De betreffende passage in § 7.6.1 wordt aangepast. Tevens wordt de laatste zin verwijderd.
6. De betreffende alinea zal worden verwijderd en op basis van onderzoek zal de tekst worden aangepast.
7. Het woord 'invloedsgebied' in de 1^e alinea op p. 70 zal worden vervangen door 'effectgebied'.
8. Het advies zal worden overgenomen; de laatste twee zinnen van de 2^e alinea zullen worden verwijderd.
9. Het advies zal worden overgenomen; de laatste twee zinnen van de 3^e alinea zullen worden verwijderd.
10. De betreffende alinea zal worden aangepast.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de plantoelichting, § 7.3.2, Onderzoek, p. 55, 3^e alinea, 1^e regel, 4^e regel wordt de zin "De Meerweg is gedezoneerd naar 30 km/h en heeft daarom geen zone meer in het kader van de Wet geluidhinder." toegevoegd voor de zin "Om deze reden ... niet beschouwd.". Het woord 'Daarnaast' in de zin ervoor wordt vervangen door 'De' en de woorden 'en de Meerweg' worden verwijderd.
- ii. In de plantoelichting zullen in § 7.5.2, in de bovenste regel op pagina 63 de woorden 'Indien er' worden vervangen door 'Omdat'.
- iii. In de plantoelichting zal in § 7.5.2, in de bovenste alinea op pagina 63 de zin "Er dient nader bepaald ..." worden vervangen door "Aangezien dit de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht."
- iv. In de plantoelichting zal aan § 7.5.3 aan het eind worden toegevoegd "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden moet worden voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand(en) van bedrijven in de omgeving."
- v. In de plantoelichting zal in § 7.6.1, p. 64, Regeling transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor de betreffende passage aangepast worden. Tevens zal de laatste zin worden verwijderd.
- vi. In de plantoelichting zal in § 7.6.2, p. 65/66, Garage Langelaan, de tekst vanaf de 4^e alinea over het groepsrisico zal na berekening van het groepsrisico daaraan worden aangepast.
- vii. In de plantoelichting zal in § 7.6.2, p. 70, 1^e alinea, 6^e regel het woord 'invloedsgebied' worden vervangen door 'effectgebied'.
- viii. In de plantoelichting § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 2^e alinea, zullen de laatste twee zinnen worden verwijderd.
- ix. In de plantoelichting § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 3^e alinea, zullen de laatste twee zinnen worden verwijderd.

- x. In de plantoelichting zal de 2^e alinea op p. 71 (§ 7.6.2, NPM-leiding), worden herschreven, aangezien het transport van CO₂ wel onder het Bevb valt.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. In de plantoelichting zal een § 7.6.3 worden ingevoegd en de huidige § 7.6.3 worden omgenummerd naar § 7.6.4. Deze paragraaf zal als volgt luiden:

7.6.3 Bijzondere aandachtspunten

Door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond wordt aandacht gevraagd voor de volgende aandachtspunten op het gebied van externe veiligheid bij (her)ontwikkelingen:

- a. *nabij een LPG-tankstation dienen (nood)uitgang(en) zo te worden gerealiseerd dat aangesloten wordt op bestaande infrastructuur en er een veilige vluchtweg ontstaat in tegengestelde richting van een incident*
- b. *nabij de NPM CO₂-leiding (40 meter) en nabij de N470 (200 meter) is het wenselijk gebouwen zo in te richten dat ze geschikt zijn om enkele uren in te schuilen ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden*
- c. *zorg moet worden gedragen voor de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijn van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).*

Dergelijke aspecten zijn niet in een juridisch-planologische regeling te vertalen, maar zullen wel in ogenschouw worden gehouden bij eventuele (her)ontwikkelingen.

- ii. In de plantoelichting, § 5.2, Wateroverlast, 1^e alinea, 1^e regel, 2^e zin, wordt de zin "De wateropgave is opgenomen ... extreem veel neerslag." vervangen door "Een deel van de wateropgave wordt opgelost in het project bergboezem Berkel, maar dit project richt zich vooral op calamiteitenberging voor de boezem en lost hierdoor niet het gehele waterbergingstekort van de polder op.
- iii. In de plantoelichting, § 5.2, Wateroverlast, 2^e alinea, 2^e en 3^e regel wordt het woord 'minimaal' verwijderd en worden de woorden 'nieuwe verharding' vervangen door 'bruto plangebied'.
- iv. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, wordt na de 2^e alinea een alinea toegevoegd: "De waterkering aan de Noordeindsevaart voldoet niet aan het gewenste veiligheidsniveau en moet daarom worden verbeterd. Op dit moment werkt het Hoogheemraadschap van Delfland aan plannen voor het verbeteren van deze kade."
- v. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, wordt aan het eind van de 2^e alinea de zin toegevoegd: 'Voor de functionaliteit van de waterkering zijn bomen en begroeiing echter negatief, Hierdoor zijn in het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland (nota Kaden en Waterkeringvreemde Elementen) bomen en begroeiing op kaden over het algemeen niet toegestaan.'

- vi. In de plantoelichting, § 5.2, Veiligheid, 2^e alinea, 2^e zin worden achter 'beschermingszones' de woorden 'en de waterstaatswerken (voorheen kernzones genoemd)' toegevoegd.
- vii. In de regels zal aan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' lid 7.1 een sub worden toegevoegd: "het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen."
- viii. In de plantoelichting, § 7.3.2, Onderzoek, p. 55, 3^e alinea, 1^e regel, 4^e regel wordt de zin "De Meerweg is gedezoneerd naar 30 km/h en heeft daarom geen zone meer in het kader van de Wet geluidhinder." toegevoegd voor de zin "Om deze reden ... niet beschouwd.". Het woord 'Daarnaast' in de zin ervoor wordt vervangen door 'De' en de woorden 'en de Meerweg' worden verwijderd.
- ix. In de plantoelichting zullen in § 7.5.2, in de bovenste regel op pagina 63 de woorden 'Indien er' worden vervangen door 'Omdat'.
- x. In de plantoelichting zal in § 7.5.2, in de bovenste alinea op pagina 63 de zin "Er dient nader bepaald ..." worden vervangen door "Aangezien dit de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht."
- xi. In de plantoelichting zal aan § 7.5.3 aan het eind worden toegevoegd "Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden moet worden voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand(en) van bedrijven in de omgeving."
- xii. In de plantoelichting zal in § 7.6.1, p. 64, Regeling transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor de betreffende passage worden aangepast. Tevens zal de laatste zin worden verwijderd.
- xiii. In de plantoelichting zal in § 7.6.2, p. 65/66, Garage Langelaan, de tekst vanaf de 4^e alinea over het groepsrisico zal na berekening van het groepsrisico daaraan worden aangepast.
- xiv. In de plantoelichting zal in § 7.6.2, p. 70, 1^e alinea, 6^e regel het woord 'invloedsgebied' worden vervangen door 'effectgebied'.
- xv. In de plantoelichting § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 2^e alinea, zullen de laatste twee zinnen worden verwijderd.
- xvi. In de plantoelichting § 7.6.2, p. 70, Provinciale weg N470, 3^e alinea, zullen de laatste twee zinnen worden verwijderd.
- xvii. In de plantoelichting zal de 2^e alinea op p. 71 (§ 7.6.2, NPM-leiding), worden herschreven, aangezien het transport van CO₂ wel onder het Bevb valt.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd.

De aanpassingen op de verbeelding en in de regels zijn van meer structurele aard en zijn verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Wijzigingen

Verbeelding

Algemeen

1. De plangrenzen worden op onderdelen aangepast, zodat de plangrens van het plan "Lint Noord" exact aansluit op de omliggende bestemmingsplannen.
2. De aanduiding 'dienstverlening' uit de legenda en van de verbeelding verwijderen.
3. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' uit de legenda en de verbeelding verwijderen.
4. Bestemming 'Tuin' van percelen met bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Weide', 'Bedrijf' en 'Gemengd' verwijderen.
5. Legenda: 'Leiding - Co2' moet zijn 'Leiding – CO2'.

Blad 1

6. NEW 104: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de gehele begraafplaats.
7. Aanduiding 'dv' verwijderen van percelen NEW 112, 114, 134, 150-156 en aanduiding '-sdh-dg' toevoegen.
8. NEW 140: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de woning.
9. NEW 156: bestemming 'Wonen' geven (= vigerend).
10. NEW 158: bestemming 'Bedrijf' terugleggen tot bouwvlak op achtererf. Daarvoor (o.a. aanduiding 'bw') moet bestemming 'Wonen' worden met 'Tuin' (= vigerend).

Blad 2

11. NEW 198: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de woning.
12. NEW 202: bestemming 'Detailhandel' wijzigen in bestemming 'Bedrijf' (= vigerend). Aanduiding 'bw' handhaven, aanduiding '-sdh-dg' wijzigen in 'sdh-houtproducten'.
13. NEW 204: bestemming 'Detailhandel' wijzigen in bestemming 'Bedrijf' (= vigerend). Aanduiding 'bw' handhaven, aanduiding '-sdh-dg' wijzigen in 'sdh-fietsen'.
14. NEW 210: aanduiding 'gothoogte 3, bouwhoogte 7' toevoegen.
15. NEW 216: aanduiding 'gothoogte 4, bouwhoogte 8' toevoegen.
16. NEW 244: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.
17. NEW 244-246: bestemming wijzigen naar 'Agrarisch – Weide'.
18. NEW 256: gothoogte van 5 naar 4 brengen (= vigerend).
19. NEW 256: aanduiding 'sdh-metaalwaren' toevoegen.
20. NEW 258: aanduiding 'gothoogte 3, bouwhoogte 9' toevoegen.

21. NS naast 12 en voor 12a: wijzigingsbevoegdheid (2) over de bestemming 'Tuin' verwijderen.
22. NEW 51: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.
23. NS 12b: bebouwingsvlak voor woning opnemen, bestemmingsvlak "Wonen" doortrekken tot dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en wijzigingsbevoegdheid verwijderen.
24. NS 20, 20a – NEW 55: aanduiding 'zichtlijn' (scheef) verwijderen.
25. NS 20a: wijzigingsbevoegdheid (1) verkleinen: leggen op perceelsgrens tussen NS 20a en NEW 55 (wel helemaal op bestemming 'Bedrijf' houden)
26. NS 20a: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de twee bestaande paardenbakken.
27. NEW 57: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.

Blad 3

28. NEW 258: aanduiding 'goothoogte 3, bouwhoogte 9' toevoegen.
29. NEW 262: aanduiding 'b<_3.1' verwijderen.
30. NEW 300: bouwvlak kleiner (zie vigerend).
31. NEW 310: lijndikte van lijn achter bouwvlak woning NEW 310 te dik/vet.
32. NEW 340: aanduiding 'kas' vergroten; doortrekken tot plangrens.
33. NEW 59: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan het bouwvlak met de bedrijfswoning (met aanbouw aan de zijkant) (zie ook inspraakreactie 1).
34. Noordersingel 22: bouwvlak 'bedrijfswoning' aanpassen; de diepte van het bouwvlak is over de gehele breedte gelijk aan de diepte van het gedeelte van het bouwvlak dat naar "voren" steekt.
35. Meikeverstraat 1, 3 en 5: bestemming 'Tuin – Parkeren' toevoegen.
36. Meikeverstraat 7: bestemming 'Tuin' toevoegen aan zijde Meikeverstraat (zie bp NEW, 19^e herz.).
37. NS 58a-60: aanduiding 'b<_3.2' in bestemming 'Bedrijf' in het middengebied achter deze twee woningen verwijderen.
38. Middelweg 10: de maten in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' veranderen in '3' (goothoogte) en '7,5' (bouwhoogte) en het bouwvlak vergroten tot 12 x 30 m (= conform verleende vergunning).
39. Korenwolfstraat: bestemming 'Gemengd' met wijzigingsbevoegdheid 3 verwijderen en bestemmen als 'Wonen' en 'Tuin' conform de verleende bouwvergunning voor dat perceel.
40. NEW 75: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de woning.

Blad 4

41. NEW 340: aanduiding 'kas' vergroten; doortrekken tot plangrens.
42. NEW 344: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan het bouwvlak met de bedrijfswoning.
43. NEW tussen 346 en 348: plangebied uitbreiden; nieuwe grens in het verlengde van die achter 348 en 352 met de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'b<_3.1' en vóór en naast (westelijk en zuidelijk van) de 'bedrijfswoning' de bestemming 'Tuin' in verband met de noodzakelijke richtafstand van milieucategorie 3.1-bedrijven. De aangrenzende aandui-

- ding 'b<_3.1' uitbreiden. Twee bouwvlakken: achterste 'Bedrijf' met bouwhoogte 6, voorste 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning'.
44. NEW 352: Het bouwvlak met de aanduiding 30% aanpassen, zodanig dat de bouwgrens aan de zijde van de Noordeindseweg de bestaande bebouwing volgt.
 45. A.H. Verweijweg 2: de bestemming van het perceel op hoek met NEW wijzigen van 'Wonen' naar 'Tuin' (= vigerend; 17^e herz.).
 46. NEW 356: Aanpassen aan vigerend (= 16^e herz.): 'bw' wordt 'Wonen', bouwvlak aanpassen en goot- en bouwhoogte woning aanduiden (6 en 10).
 47. NEW 366: aanduiding 'b<_3.2' verwijderen (DCMR: geen bedrijfsactiviteiten meer).
 48. NEW naast 366: lijndikte.
 49. NEW 368: bestemming 'Agrarisch' die valt binnen de rode contour van de provincie de bestemming 'Agrarisch – Weide' geven (kassen in vigerend plan al niet toegestaan).
 50. NEW 376: bestemming 'Wonen' handhaven en zelfs iets uitbreiden met hoekje dat nu nog bestemming 'Agrarisch' heeft. Daarnaast aanduiding voor goot- en bouwhoogte opnemen conform werkelijke situatie (3,5 en 9 m) en een aparte hoogteaanduiding van 3 meter aan noordelijke uitbouw (zie ondergrond) die nu binnen het bouwvlak ligt geven.
 51. NEW 376a: bestemming 'Bedrijf' aan achterzijde uitbreiden (zie vigerend).
 52. NEW naast 380a: bestemming 'Agrarisch' veranderen in bestemming 'Gemengd'.
 53. NEW 388a en bouwvlak ten oosten daarvan: de aanduidingen 'b<_3.1' en 'b<_3.2' verwijderen en in ongenummerde bouwvlak huisnummer 388b toevoegen.
 54. NEW 388 en ongenummerd ten noorden ervan: aanduiding 'cs' uitbreiden tot de gehele bestemming 'Bedrijf' en huisnummer 388c toevoegen.
 55. Ten noorden van NEW 388: de naam 'Noordeindseweg' verwijderen.
 56. NEW 392: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de woning.
 57. NS 82, 84, 86, 86a: aanduiding 'brug' toevoegen.
 58. Achter NS 82, 84, 86: straatnaam 'Martherhof' en huisnummers toevoegen en bestemmingen en bouwvlakken aanpassen aan de werkelijkheid.
 59. NS 90: de aanduiding 'b<_3.2' verwijderen; het bedrijf is in aard en omvang te vergelijken met categorie 2. Derhalve is het bestaande bedrijf daar vergund. Een nieuwvestiging van een bedrijf in de categorie 3.2 is nu mogelijk, maar ruimtelijk-planologisch ongewenst.
 60. NEW 93: bouwvlak toevoegen aan meest zuidelijke gebouw met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – showroom'.
 61. NEW 93: bestemming 'Wonen' veranderen in bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'bw' en 'cultuurhistorische waarden' en wijzigingsbevoegdheid 1 doortrekken over dit perceel.
 62. Oesterstraat: bestemmingen en bouwvlakken aanpassen aan de werkelijkheid en eventueel aanduiding voor aanwezige geluidswal.

Blad 5

63. NEW 388a en bouwvlak ten oosten daarvan: de aanduidingen 'b<_3.1' en 'b<_3.2' verwijderen en in ongenummerde bouwvlak huisnummer 388b toevoegen.
64. NEW 388 en ongenummerd ten noorden ervan: aanduiding 'cs' uitbreiden tot de gehele bestemming 'Bedrijf' en huisnummer 388c toevoegen.
65. NEW 394: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.
66. NEW 412: aanduiding 'b<_3.1' verwijderen, aanduiding 'goot- en bouwhoogte' (3,5 en 8) toevoegen.

67. NEW 424: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan het bouwvlak met de bedrijfswoning.
68. NEW 428: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan de bedrijfswoning.
69. achter NEW 444: aanduiding 'b<_3.1' verwijderen.
70. achter NEW 444: De 'W' verwijderen van het gedeelte 'Wonen' zonder bouwvlak en een koppelteken plaatsen met NEW 444.
71. NEW 103: volgens mij is niet de vigerende situatie ingetekend (= NEW, 14^e herz.). Graag die overnemen.
72. De strook grond tussen de woning en tuin NEW 105 en NEW 103, volgens de toekomstige bestemmingen in bp "Noordeindseweg 103", de bestemming 'Tuin' geven i.p.v. 'Agrarisch'.
73. NEW 105: naast de woning staat een garage van 3,5 m breed: de bestemming 'Tuin' daar en daarachter veranderen in 'Wonen' zonder bouwvlak (zie ook inspraakreactie 5).
74. NEW 107: de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toevoegen aan het bouwvlak met de bedrijfswoning en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderen.
75. Noordeindseweg 107: de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' voor het bouwvlak Noordeindseweg 107 (nu 4 en 10 m) dient gewijzigd te worden in vier delen, te weten:
 1. gedeelte linksvoor: 4 en 7,5 m
 2. gedeelte rechtsvoor: 3 en 5 m
 3. middengedeelte (breed): 5 en 10 m
 4. achter: 3 en 5 m.
 De bouwvlakken met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' welke nu 6 m is dienen de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' te krijgen met respectievelijk 3 en 6 m. Aanpassingen van goot- en/of bouwhoogtes is conform de werkelijkheid.
76. NEW 109: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.
77. NEW 123: aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' opnemen ter plaatse van de bestaande paardenbak.
78. NEW 125/125a: aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - siervogelkwekerij' toekennen aan het perceel.
79. NEW 125a: de bestemming 'Wonen' veranderen in 'Agrarisch' en de aanduiding 'bedrijfswoning' toevoegen aan NEW 125a.
80. Oosterstraat: bestemmingen en bouwvlakken aanpassen aan de werkelijkheid en aanduiding opnemen voor aanwezige geluidswal.
81. Oosterstraat e.o.: geen serres in bouwvlakken.
82. NS 100a, 100b en 100c: aanduiding 'brug' toevoegen.

Regels

1. Aanpassen aan nieuwste versie MPR (indien van toepassing!).
2. Algemeen: 'vloeroppervlak' vervangen door 'oppervlak'.
3. Algemeen: 'maken hier geen deel vanuit' vervangen door 'maken hier geen deel van uit'.
4. Algemeen: verwijzingen naar en in inhoudsopgave 'dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderen en eventueel verwijzen naar aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
5. Algemeen: in de specifieke gebruiksregels bij de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Weide', 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' en in de algemene gebruiks-

regels opnemen dat de gronden voor de bedrijfswoning en/of andere gebouwen en de gronden langs de Noordeindsevaart met een breedte van 10 m niet mogen worden gebruikt voor opslag e.d. (zie tekst artikel 30.1.2).

6. Artikel 1: aan het begrip 'agrarisch(e) bedrijf/bedrijvigheid' toevoegen dat ook intensieve veehouderijen zijn uitgesloten.
7. Artikel 1: het begrip 'paardenbak' toevoegen.
8. Artikel 3.1.1a: toevoegen 'met uitzondering van intensieve veehouderijen'.
9. Artikel 3.1.2: sub toevoegen luidend: '*specifieke vorm van agrarisch – showroom' uitsluitend bestemd voor een showroom.*
10. Artikel 3.1.2: sub toevoegen luidend: '*specifieke vorm van agrarisch – siervogelkwekerij tevens bestemd voor een siervogelkwekerij.* (zie opmerking op kaart 5).
11. Artikel 3.1.2: sub toevoegen luidend: '*specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.*
12. Artikel 3.2.3a: verwijderen en sub b omnummeren.
13. Artikel 3.2.3b (wordt a): toevoegen dat de goothoogte van kassen niet meer dan 6 m mag bedragen.
14. Artikel 3.2.3: subs toevoegen luidend:
 - c. *de afstand van kassen tot het openbaar gebied dient minimaal 3 m te bedragen, met uitzondering van de afstand tot de Noordeindsevaart welke minimaal 10 m dient te bedragen;*
 - d. *de afstand van kassen tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst, dient 1 m te bedragen;*
 - e. *de afstand van kassen tot (het verlengde van) de van de weg afgekeerde zijde van een (bedrijfs)woning dient minimaal 8 m te bedragen.*
15. Artikel 3.2: na 3.2.4 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling en overige subleden vernummersen.

Dakkapellen op een bedrijfswoning

Indien de bedrijfswoning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde – monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdevlak van de bedrijfswoning - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. *in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien is nog geen dakkapel aanwezig;*
- b. *de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, bedraagt minimaal 30 graden;*
- c. *de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;*
- d. *de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;*
- e. *de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;*
- f. *de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;*
- g. *de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;*

- h. *de dakkapel plat is afgedekt.*
16. Artikel 3.2.5: moet komen te luiden:
- a. *bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
1. *de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 2. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;*
- b. *bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
1. *de diepte gemeten uit:*
 - *de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 - *de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 2. *de afstand:*
 - *achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;*
 - *tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;*
 - *tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;*
 3. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;*
- c. *bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
1. *de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 2. *de afstand:*
 - *achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;*
 - *tot (het verlengde van) de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m zal bedragen en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;*
 - *achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 1 m zal bedragen;*
 - *tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;*
 - *tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;*
- d. *de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer*

dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

17. Artikel 3.2: sublid invoegen voor bouwregels voor geluidswal bij Noordeindsche Dael (zie ook blad 4 /5).
18. Artikel 3.2.6: een sublid toevoegen luidend:
Specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak
In aanvulling op het bepaalde onder x, gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak’ voor het bouwen de volgende regels:
 - a. *er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;*
 - b. *aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;*
 - c. *de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.*
19. Artikel 3.5.1 en 4.5.1: een sub toevoegen, luidend: van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken.
20. Artikel 3.6.1 en 4.6.1, titel: het woord ‘Ondergeschikte’ toevoegen.
21. Artikel 4.1.2: sub toevoegen luidend: ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak’ *zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.*
22. Artikel 4.2: na 4.2.3 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling (idem opmerking bij regels 14) en overige subleden vernummen.
23. Artikel 4.2.5: een sublid toevoegen luidend:
Specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak
In aanvulling op het bepaalde onder x, gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak’ voor het bouwen de volgende regels:
 - a. *er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;*
 - b. *aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;*
 - c. *de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.*
24. Artikel 4.4.1: idem opmerking 16 bij de regels.
25. Artikel 5.1.2 sub h en i: ‘uitsluitend’ vervangen door ‘tevens’.
26. Artikel 5.1.2: sub toevoegen luidend: ‘*sdh – houtproducten’ zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in houtproducten, zoals deuren, kasten e.d.* (zie ook blad 2, NEW 202).
27. Artikel 5.1.2: sub toevoegen luidend: ‘*sdh – fietsen’ zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in fietsen.* (zie ook blad 2, NEW 204).
28. Artikel 5.1.2: sub toevoegen luidend: ‘*sdh – metaalwaren’ zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel in metaalwaren- en sierelementen* (zie ook blad 2, NEW 256).
29. Artikel 5.2: na 5.2.3 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling (idem opmerking bij regels 15) en overige subleden vernummen.
30. Artikel 5.2.4: idem opmerking 16 bij de regels.
31. Artikel 5.2: sublid invoegen voor bouwregels voor geluidswal bij Noordeindsche Dael (zie ook blad 4 /5).
32. Artikel 5.5.1 sub c: ‘ondergeschikte’ tussen de ‘()’ plaatsen en een ‘=’ plaatsen tussen ‘ondergeschikte’ en ‘bedrijfs-/productiegebonden’.
33. Artikel 5.6.1a: de woorden ‘sub 1’ verwijderen (= onjuiste verwijzing).

34. Artikel 6.2: na 6.2.3 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling (idem opmerking bij regels 14) en overige subleden vernummeren.
35. Artikel 6.2.5: idem opmerking 16 bij de regels.
36. Artikel 6.4.1: de zinsnede “uitsluitend op percelen ten zuiden van de Planetenweg/Meerweg” verwijderen uit sub b, c en d.
37. Artikel 7.1.2: sub toevoegen luidend: ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak’ *zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.*
38. Artikel 7.2.3: een sublid toevoegen luidend:
Specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak
In aanvulling op het bepaalde onder x, gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak’ voor het bouwen de volgende regels:
- a. *er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;*
 - b. *aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;*
 - c. *de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.*
39. Artikel 9.2.3: idem opmerking 16 bij de regels.
40. Artikel 10.2: na 10.2.2 een sublid toevoegen met de regeling van bedrijfswoningen (zie bijvoorbeeld artikel 5.2.3).
41. Artikel 10.2: na 10.2.3 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling (idem opmerking bij regels 15) en overige subleden vernummeren.
42. Artikel 10.2.3: idem opmerking 16 bij de regels.
43. Artikel 11.2.3: moet komen te luiden:
- a. *bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
 1. *de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 2. *de afstand:*
 - *achter de achtergevelrooilijn en tussen de verlengde zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 6 m bedraagt en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;*
 - *tot de (verlengde) zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 6 m bedraagt en er binnen een zone van 15 m van (het verlengde van) de zijgevel wordt gebouwd;*
 - *achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;*
 - *tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen;*
 - *tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;*
 - b. *de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m² en het perceelsgedeelte voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.*

44. Artikel 12.1.2: sub toevoegen luidend: 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik.
45. Artikel 12.2.3: een sublid toevoegen luidend:
Specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak
In aanvulling op het bepaalde onder x, gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – paardenbak' voor het bouwen de volgende regels:
- a. *er mag uitsluitend een afrastering/omheining worden gebouwd;*
 - b. *aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, mogen uitsluitend binnen de aanduiding worden gebouwd;*
 - c. *de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.*
46. Artikel 17.2: na 17.2.2 een sublid toevoegen met dakkapellenregeling en overige subleden vernummeren.
Dakkapellen
Indien de woning niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde – monument' heeft, wordt de goothoogte van een dakkapel - gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw - buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a. *in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien is nog geen dakkapel aanwezig;*
 - b. *de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien bedraagt minimaal 30 graden;*
 - c. *de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;*
 - d. *de afstand van de voet van de dakkapel tot de verdiepingsvloer bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;*
 - e. *de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 1 m;*
 - f. *de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;*
 - g. *de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;*
 - h. *de dakkapel plat is afgedekt.*
47. Artikel 17.2.3:
Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen
- a. *bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
 1. *de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;*
 2. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;*
 - b. *bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:*
 1. *de diepte gemeten uit:*

- de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand:
- achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij twee-aaneen-woningen en hoekwoningen minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de woningen geschakeld zijn/worden met een aangebouwde garage;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m zal bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen ten noorden van de Planetenweg/Meerweg, waar deze afstand minimaal 3 meter zal bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 2 m bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen ten noorden van de Planetenweg/Meerweg, waar deze afstand minimaal 3 meter bedragen;
 - tot de (verlengde) zijgevel ten minste 3 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
- en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

48. Artikel 17.2.4: verwijzing naar 'd' moet zijn 'b'.
49. Artikel 20.5.4, 1^e en 2^e regel: de woorden 'drie weken' achter de woorden 'verleend dan' verwijderen.
50. Artikel 25: verwijderen.
51. Artikel 28: een lid opnemen met algemene nadere eisen.
52. Artikel 29.3, titel: vervangen door 'Cultuurhistorisch waardevolle objecten'.
53. Artikel 29.3.1: aanduiding 'karakteristiek' vervangen door aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
54. Artikel 29.3.2: regeling vervangen door:
Voor zover binnen het bouwvlak een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is aangegeven is de bestaande maatvoering van goothoogte en/of bouwhoogte van de bebouwing de maximale goothoogte en/of bouwhoogte.
55. Artikel 31.1.f: de zinsnede 'op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur' toevoegen na de woorden 'niet meer dan 45 m mag bedragen'.
56. Artikel 31.1: een sub toevoegen voor het bouwen van nieuwe paardenbakken:
- x. *de bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - 1. *er is ten hoogste één paardenbak per (bedrijfs)woning toegestaan;*
 - 2. *de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;*
 - 3. *de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 30 meter;*
 - 4. *de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' bedraagt ten minste 10 m;*
 - 5. *de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt ten minste 5 m;*
 - 6. *de afstand van een paardenbak tot de Noordeindsevaart bedraagt ten minste 10 m;*
 - 7. *de afstand van een paardenbak tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst bedraagt ten minste 1 m;*
 - 8. *schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;*
 - 9. *in afwijking van het bepaalde onder 8 mag een afrastering/omheining worden gebouwd;*
 - 10. *in afwijking van het bepaalde onder 8 zijn aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, toegestaan, mits zij binnen de paardenbak worden gebouwd;*
 - 11. *de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;*
 - 12. *er mag niet in de aanduiding 'zichtlijn' worden gebouwd.*
57. Artikel 32.1 en 32.2, inleidende tekst: achter 'artikel 3.6' de woorden 'lid 1 onder a' toevoegen en de woorden 'Wet op de ruimtelijke ordening' vervangen door 'Wet ruimtelijke ordening'.
58. Artikel 32.2 sub c, 1^e regel: 'dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'' vervangen door 'aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

59. Artikel 32.3: een sub toevoegen luidend: *het bedrijf en/of de bedrijvigheid maximaal milieucategorie 2, als opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, mag bedragen.*
60. Artikel 32.5, inleidende tekst: achter 'artikel 3.6' de woorden 'lid 1 onder a' toevoegen.
61. Artikel 32.4 en 32.5, tabel, functie: het woord ': maximaal' toevoegen tussen 'Wonen' en '10/20 woningen/hectare' en daarachter '(dus minimaal 1000 respectievelijk 500 m² per woning).
62. Artikel 32.6: een lid toevoegen, luidend:
Voorwaardelijke verplichting
Burgemeester en wethouders kunnen bij de toepassing van een wijziging een voorwaardelijke verplichting opnemen voor:
1. *landschappelijke inpassing en instandhouding daarvan en/of;*
 2. *de zekerstelling van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte;*
- indien dit in verband met de uitvoering en definitieve invulling van de wijziging noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.*