

## Nota inspraak- en overlegreacties bestemmingsplan “Rottezoom”



Plannummer: BP0094  
9 mei 2012  
T12.05654

## 1. Inleiding

Op grond van de inspraakverordening heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden schriftelijk hun inspraakreactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend maken. Op 29 augustus 2011 is er tevens een inloopavond georganiseerd alwaar een reactieformulier kon worden ingeleverd. In dezelfde periode is het zogenaamde vooroverleg gevoerd. Overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen op het plan.

In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

## 2. Ontvankelijkheid

De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn alle binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de indieners van de inspraakreacties ontvankelijk zijn daar zij afkomstig zijn uit het plangebied of zijn aan te merken als direct belanghebbende.

## 3. Inspraakreacties

		Reactieformulier inspraakavond 29 augustus 2011	Datum ingekomen	Corsa nummer
1	Inspreker 1	Ja	31 augustus 2011	111.40699
2	Inspreker 2	Ja	8 september 2011	111.41957
3	Inspreker 3	Ja	31 augustus 2011	111.40701
4	Inspreker 4	Nee	14 september 2011	111.42877
5	Inspreker 5	Nee	14 september 2011	111.42878
6	Inspreker 6	Nee	13 september 2011	111.42646
7	Inspreker 7	Ja	13 september 2011	111.42635
8	Inspreker 8	Nee	2 september 2011	111.41153
9	Inspreker 9	Nee	2 september 2011	111.41149
10	Inspreker 10	Ja	31 augustus 2011	111.40698
11	Inspreker 11	Ja	31 augustus 2011	111.40700
12	Inspreker 12	Ja	2 september 2011	111.41148
13	Inspreker 13	Nee	7 september 2011	111.41786
14	Inspreker 14	Ja	7 september 2011	111.41790
15	Inspreker 15	Ja	16 september 2011	111.43284
16	Inspreker 16	Ja	7 september 2011	111.41750
17	Inspreker 17	Ja	7 september 2011	111.41785
18	Inspreker 18	Nee	13 september 2011	111.42644
19	Inspreker 19	Nee	9 september 2011	111.42201
20	Inspreker 20	Nee	15 september 2011	111.43075
21	Inspreker 21	Nee	9 september 2011	111.41958
22	Inspreker 22	Nee	14 september 2011	111.42879

#### 4. Overlegreacties ex 3.1.1 Bro

	<b>Organisatie</b>	<b>Datum ingekomen</b>	<b>Corsa nummer</b>
1	Belangenvereniging Kruisweg	14 september 2011	I11.42876
2	DCMR Milieudienst Rijnmond	3 oktober 2011	I11.45741
3	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard	3 oktober 2011	I11.42648
4	LTO Noord Glaskracht	2 september 2011	I11.41146
5	Pipeline Control	10 augustus 2011	I11.37763
6	Provincie Zuid-Holland	23 augustus 2011	I11.39468
7	Recreatieschap Rotterdam	29 augustus 2011	I11.45110
8	Gemeente Rijnwoude	17 augustus 2011	I11.38718
9	Stichting Rotte-Verband	13 september 2011	I11.42639
10	Tennet TSO BV	30 augustus 2011	I11.40683
11	VRR	3 oktober 2011	I11.45533
12	Gemeente Zoetermeer	29 augustus 2011	I11.44868
13	VROM Inspectie	29 augustus 2011	I11.45100

## INSPRAAKREACTIES

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

### 1. Inspreker 1

#### *Samenvatting*

*Reclamant heeft opmerkingen en aanpassingsverzoeken betreffende het bouwperceel aan de Rottedijk 24 te Bleiswijk. Reclamant is eigenaar van dit perceel. Hieronder zijn de opmerkingen en aanpassingsverzoeken opgenomen;*

- a. Het geplande fietspad is over/vlakbij het bouwvlak “bedrijfsgebouwen” getekend. De inspreker vraagt zich af wat de gedachte hierachter is. Bovendien conflicteert het fietspad met de beschermde situatie op de Rottedijk.*
- b. Met het oog op de beoogde recreatieve uitbreiding achter het betreffende perceel aan de Rottedijk 24 vraagt de inspreker het bouwvlak te vergroten tot 150 x 150 meter.*
- c. De inspreker verzoekt om een bestemmingverruiming op het perceel in verband met toekomstige plannen om een manege in combinatie met horeca te vestigen.*

#### *Reactie*

- a. De recreatieve fietsverbinding vormt een belangrijk alternatief voor de huidige routes door Moerkapelle en Zevenhuizen en is daarmee een verkeersveilige oplossing voor het recreatief fietsverkeer tussen de recreatiegebieden, maar heeft eveneens een utilitaire functie voor fietsverkeer tussen de omliggende steden en dorpen. Het fietspad faciliteert de fietsverbinding tussen fietspad 96, de fietstunnel onder de A12 en de spoorlijn en maakt daarmee onderdeel uit van de route tussen Bentwoud en de Eendrachtspolder nabij de Rottemeren. In het noorden takt het pad aan op fietspad 96 dat een verbinding vormt tussen Zoetermeer en fietspad 97 richting Waddinxveen/Boskoop. Met de realisatie van het fietspad door Bentwoud ontstaat er zo een noord-zuid route vanaf het westelijk gelegen Zoetermeer en het oostelijk gelegen Waddinxveen/Boskoop via Bentwoud en Moerkapelle naar de Eendrachtspolder en de Rottemeren. Verwezen wordt in dit verband op het commentaar op de vooroverleg reactie van het Recreatieschap Rottemeren onder 7. De wijzigingsbevoegdheid fietspad vervalt, volstaan wordt met een vermelding in de toelichting. Tenslotte wordt opgemerkt dat er geen expliciete beschermde status is verbonden aan de Rottedijk.*
- b. Het bestemmingsplan Rottezoom betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan (uitzondering zijn de wijzigingsbevoegdheden). Het verzoek voor verruimen van het bouwvlak op het perceel aan de Rottedijk 24 zal t.z.t., op basis van een concreet plan, worden beoordeeld.*
- c. Het bestemmingsplan Rottezoom betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan (uitzondering zijn de wijzigingsbevoegdheden). Het verzoek voor verruimen van de bestemming om in de toekomst horeca mogelijk te maken op het perceel aan de Rottedijk 24 wordt om die reden eveneens te zijner tijd apart beoordeeld.*

#### *Conclusie*

De inspraakreactie van de inspreker op het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom leidt niet tot aanpassingen.

## 2. Inspreker 2

### *Samenvatting*

*Reclamant heeft bezwaar tegen het geplande fietspad tussen de A12 en F96 in de Rottezoom. Het fietspad is overbodig omdat er in de omgeving zich al voldoende fietspaden bevinden, zoals de fietspaden F96 en F97 langs de Nieuwe Hoefweg. Er is volgens de inspreker in Moerkapelle wel gelegenheid voor een fietspad op de Herenweg en de Middelweg.*

### *Reactie*

Verwezen wordt naar de reactie onder 1a.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## 3. Inspreker 3

### *Samenvatting*

*Reclamant vraagt wanneer het fietspad wordt gerealiseerd en hoe het fietspadtracé verder zal lopen door de gemeente Zuidplas. Reclamant heeft bezwaar tegen het tracé. Het fietspad moet niet voorlangs de Rottedijk 23 en 24 lopen.*

### *Reactie*

Verwezen wordt naar onze reactie onder 1a.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## 4. Inspreker 4

### *Samenvatting*

*De inspreker is eigenaar van het bouwperceel aan de Kruisweg 30 te Bleiswijk en wil een aantal punten onder de aandacht brengen van de gemeente Lansingerland. Hieronder zijn de opmerkingen en aanpassingsverzoeken opgenomen;*

- a. Voor de duidelijkheid zou het goed zijn als er een omschrijving in het ontwerpbestemmingsplan komt waarin wordt omschreven wat onder de identiteit van de Kruisweg wordt verstaan.*
- b. De 'linten' zijn belangrijke dragers van de identiteit van Kruisweg. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch karakter van de linten is het uitgangspunt. Kruisweg is aangemerkt als landelijk lint. Hier is bescheiden woningbouw en bedrijfsmatige ontwikkelingen toegestaan. Dit is niet te rijmen met de mogelijke toename hiervan door het nieuwe bestemmingsplan. Er is een mogelijke toename van 75%.*
- c. De wijzigingsgebieden 2 t/m 4 hebben een bouwmogelijkheid van 27 woningen. In de gebiedsvisie Kruisweg behoren deze locaties tot de "Kern" en worden er 29 woningen genoemd waarvan 18 beneden en bovenwoningen. Volgens de inspreker is 27 woningen op deze locatie fors. Het aantal woningen en de grootte van het totale perceel, staat niet in verhouding met de omschrijving van het landelijke lint in gebiedsvisie Kruisweg. Evenmin zullen boven en benedenwoningen aan de Kruisweg bijdragen aan het behoud of ontwikkelen van de identiteit van de Kruisweg. Het laten vervallen van het bouwtype "beneden en bovenwoning" in het voorontwerpbestemmingsplan zal de woondichtheid in de kern verminderen en zal aan het gebied "landelijke lint" meer recht doen, even als aan het behoud of ontwikkelen van de identiteit van dit gebied.*

- d. *Op de wijzigingsgebieden 5 t/m 6 zijn 11 woningen mogelijk. Het betreft hier de "Dorpsbebouwing". Gezien de geringe grootte van de locatie is dit volgens de inspreker alleen mogelijk door 2e lijns bebouwing. Buiten de "Kern" komt nu in het buurtschap Kruisweg nergens 2<sup>e</sup>- lijns bebouwing voor. Bij de behandeling in de raad van de gebiedsvisie Kruisweg is de 2<sup>e</sup>- lijns bebouwing ook ter sprake gekomen. De raad had ook bedenkingen bij het bouwen in 2<sup>e</sup>- lijn op deze locatie. De inspreker noemt 3 redenen waarom 2e lijns bebouwing op de locatie niet gewenst is. Ten eerste tast het landelijke lint aan. Ten tweede de nabijheid van de drukke N209 en ten derde de precedent werking voor de toekomst voor nog te ontwikkelen andere locaties.*
- e. *Op de wijzigingsgebieden 7 t/m 8 zijn 7 woningen mogelijk. Het betreft hier het "Open Lint". Of hierbij het "Open Lint" onevenredig hard zal worden aangetast is nog niet te overzien. Onduidelijk is de verdeling hoeveel woningen op welk perceel gebouwd mogen worden. In andere wijzigingsgebieden liggen deze percelen niet aaneengesloten maar is er een scheiding van de percelen door al bestaande huizen. Een betere omschrijving van wat per perceel mogelijk is, is in het ontwerpbestemmingsplan op zijn plaats. Dat geldt overigens ook voor de meeste andere wijzigingsgebieden. Hoewel deze aaneengesloten liggen, ligt het eigendom van de percelen bij verschillende eigenaren. Ook daar zou een verduidelijking per wijzigingsgebied op zijn plaats zijn.*

#### *Reactie*

- a. Het verzoek wordt gehonoreerd. De Kruisweg is kort samengevat onderdeel van een historisch lint en overgangsgebied tussen de bebouwing in het westen en de Rottezoom. De toelichting op het bestemmingsplan zal ter verduidelijking op dit punt worden aangevuld.
- b. In de gebiedsvisie Kruisweg is het beleid van de gemeente betreffende de Kruisweg vastgesteld. Uitgangspunt voor de gebiedsvisie is een conserverende benadering. De insteek is dan ook om slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen toe te laten binnen Kruisweg. Voor de leefbaarheid van Kruisweg is het echter van belang om bijvoorbeeld transformatie van (bedrijfs-)terreinen mogelijk te maken. Nu al staan bedrijfsgebouwen leeg. Leegstand kan leiden tot verpaupering. Analoog aan de "ruimte voor ruimteregeling" worden voor locaties waarop bedrijven gevestigd waren of zijn, beperkte woningbouwmogelijkheden geboden. Door een transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw neemt in veel gevallen het bebouwd oppervlak niet toe, soms juist af. Omdat de bedrijvigheid vertrekt zal ook de gebruiksintensiteit binnen Kruisweg niet veel groter worden. Om bestaande bedrijfslocaties te kunnen slopen en saneren is een alternatieve invulling noodzakelijk. Woningbouw vormt in deze gevallen een duurzaam alternatief en sluit aan bij de in Kruisweg overheersende functie wonen. De gebiedsvisie geeft de in stedenbouwkundige zin gewenste ontwikkelingsrichting van het van het gebied weer en is tot stand gekomen door onder meer een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. Samen met belanghebbenden is in de gebiedsvisie Kruisweg de toename van woningbouw in het gebied al vastgelegd. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het beleid dat in de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald.
- c. De in de gebiedsvisie Kruisweg genoemde beneden-bovenwoningen voor het deelgebied Kern zijn indicatief. De gebiedsvisie is op dit punt ook juridisch vertaald in de regels van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de visie het mogelijk gemaakt beneden-bovenwoningen / appartementen te realiseren. Bij de vaststelling zijn zorgappartementen uitgesloten, wat eerder als optie was meegenomen. Indien de boven-beneden-woning werkelijk zullen worden ontwikkeld dan zal worden aangesloten bij het beeld van twee lagen met kap (maximale goothoogte 6 meter en maximale nokhoogte 9 meter). Dat is ook in de regels voorgeschreven (artikel 30.2.2. lid d). Voor de ruimtelijke uitstraling maak het derhalve niet uit.
- d. De tweedelijns bebouwing is in de vorm van bedrijfsbebouwing al aanwezig. Bij het verdwijnen van deze bedrijvigheid is het noodzakelijk om te zoeken naar een alternatieve invulling. Een woonfunctie is gezien het karakter van Kruisweg een duurzaam alternatief. De ontwikkeling als

bedoeld stemt overeen met de gebiedsvisie Kruisweg. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de gebiedsvisie ten aanzien van de transformatielocaties de wens geuit om in de 2<sup>e</sup> lijn slechts een beperkt aantal woningen toe te staan. Dat is richtinggevend voor de uitwerking.

- e. De mening van de inspreker dat het beter is per wijzigingsgebied aan te geven hoeveel woningen er mogelijk zijn wordt gedeeld. Daarom wordt in verband met een evenredige verdeling van de woningen op de twee bouwpercelen een scheiding tussen de wijzigingsgebieden ingepast. Per bouwperceel wordt aangeduid hoeveel wooneenheden er mogelijk zijn. Dat stemt overeen met de voorbeeldlocaties uit de gebiedsvisie.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie zullen de toelichting en regels van het plan worden aangepast.

### **5. Inspreker 5**

#### *Samenvatting*

*Reclamant heeft aanpassingsverzoeken betreffende het perceel aan de Kruisweg 5 te Bleiswijk.*

*Hieronder zijn de aanpassingsverzoeken opgenomen;*

- a. *In het voorontwerp van het bestemmingsplan staat op het perceel een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter aangeduid. De inspreker verzoekt voor een goothoogte van 4 meter met een bouwhoogte van 8 meter op het perceel. De bestaande woning heeft al een hoogte die hoger is dan 6 meter.*
- b. *Reclamant verzoekt, voor het bouwen van een vervangende woning, dat het betreffende bouwvlak wordt vergroot in noordelijke richting.*
- c. *Verzoek voor uitbreiding bouwvlakken voor toekomstige schuren.*
- d. *Verzoek voor opnemen paardenbak in het plan aan de noordkant van de schuren.*

#### *Reactie*

- a. Gezien de feitelijke situatie ter plaatse is er geen bezwaar de goot- en bouwhoogte op het perceel aan te passen. De bestaande woning met aangrenzende schuur wordt gesloopt. In de plaats daarvan komt een nieuwe woning. De bestaande woning en schuur hebben nu een inhoud van 1690 m<sup>3</sup>. De hoogte is nu ruim 6 meter. De goot- en bouwhoogte op het perceel wordt op de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan aangepast in een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Binnen die maatvoering kan een nieuwe woning stedenbouwkundig goed worden ingepast.
- b. Het bouwplan van inspreker is beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten. Op basis van de beoordeling is er geen bezwaar het bouwvlak in zeer beperkte mate te vergroten en in noordelijke richting te verschuiven ten behoeve van de bouw van een vervangende woning. De situering van de kavel laat deze beperkte vergroting toe. Zichtlijnen komen niet in het gedrang.
- c. De beoogde uitbreiding van de schuren op het perceel is niet gewenst. Doel van de vervangende nieuwbouw (bij sloop van de bestaande woning en aangrenzende schuur) is dat er meer wordt gesloopt dan dat er voor terug komt. De bouwvlakken op de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan voor de schuren zullen om die reden niet worden vergroot.
- d. Gezien de feitelijke situatie ter plaatse en vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar de paardenbak aan de noordkant van de schuren op de verbeelding aan te duiden.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de goot- en bouwhoogte, het bouwvlak ten behoeve van een vervangende woning en de aanduiding voor een paardenbak op de verbeelding in het bestemmingsplan aangepast.

## 6. Inspreker 6

### *Samenvatting*

*De inspreker merkt op dat het perceel aan Kruisweg 23 bestemd is voor het fokken, opfokken en opleiden van paarden. De benodigdheden voor de bedrijfsactiviteiten zoals een foerage opslag, mestplaats, trainingsmolen en africhtingbak zijn niet aangeduid op de verbeelding. Verder wordt de aanwezige woning gebruikt als bij het paardenbedrijf behorende woning. De inspreker verzoekt voor het op juiste wijze bestemmen van het perceel.*

### *Reactie*

Bij het bestemmen van het perceel aan de Kruisweg 23 in het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van hobbymatige activiteiten bij de woning. Het perceel zal conform de werkelijke situatie op de verbeelding worden bestemd en een agrarische bestemming krijgen. De bedrijfsactiviteiten zullen voor zover planologisch relevant op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan worden aangeduid.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het perceel op de verbeelding conform de bestaande situatie in het ontwerpbestemmingsplan bestemd.

## 7. Inspreker 7

### *Samenvatting*

*De inspreker heeft vragen en aanpassingsverzoeken betreffende het perceel aan de Kruisweg 44 te Bleiswijk. Hieronder zijn aanpassingsverzoeken samengevat.*

- a. De inspreker betreurt het feit dat het provinciaal beleid aangehaald wordt wanneer dit het plan ten goede komt. Wanneer dit het beleid daarentegen niet uitkomt wordt het weggelaten. Dit gebeurt met name betreffende de eventuele ontsluiting van het gebied naar de Zuidplas.*
- b. De gekregen woningbouwmogelijkheid op het perceel aan de Kruisweg 44 is volgens de inspreker, doordat deze gedeeld moet worden met de burens, niet te realiseren. Realisatie van de woningbouwontwikkeling is door o.a. de huidige marktsituatie en het gedeelde eigendom met de burens niet mogelijk. De inspreker verzoekt voor het loskoppelen van de percelen in de wijzigingsgebieden.*
- c. Verzoek voor het opnemen voor een eventuele voorziening met zorgbestemming en 24 kleine woningen in twee lagen in de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij zal de bestaande woning Kruisweg 44 worden gerenoveerd en het lint worden versterkt door het toevoegen van een woning naast Kruisweg 44.*
- d. Verzoek om voor de ontsluiting van het perceel aan de Kruisweg 44 de recent aangelegde oprit hiervoor te bestemmen.*
- e. De omschrijving van het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het perceel aan de Kruisweg 44 komt niet overeen met de werkelijkheid. Het gaat hier om wonen, detailhandel, tuincentrum, glastuinbouw, kantoor en bedrijf. Voor de inspreker is het van belang de bedrijfsbestemming te handhaven indien woningbouw op korte termijn niet mogelijk is.*

### *Reactie*

- a. In onze reactie op de overlegreactie van de provincie Zuid-Holland (punt 6b van de overlegreacties) wordt ingegaan op ons standpunt met betrekking tot de Rottelaan. Kort- en volledigheidshalve verwijzen u naar die reactie.*
- b. De wijzigingsgebieden zullen worden verdeeld t.a.v. het aantal te bouwen woningen per perceel. Zie onze reactie op inspreker 4. Integrale ontwikkeling heeft de voorkeur. Op deze manier is namelijk mogelijk een lusstructuur te realiseren parallel aan de Kruisweg. Door de ontsluiting*



van de woningen aan de zijde van de N209 te situeren wordt de afstand tot deze weg zo groot mogelijk gehouden. Het is dus wenselijk dat de eigenaren van beide te ontwikkelen percelen met elkaar in overleg treden.

- c. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de gebiedsvisie Kruisweg niet ingestemd met zorgfuncties in het plangebied. In het kerngebied was de mogelijkheid opgenomen tot realisatie van (zorg)appartementen. Dat is door de raad gewijzigd naar appartementen.
- d. Opritten maken onderdeel uit van de hoofdbestemming van een perceel en hoeven niet apart bestemd te worden. De ontsluiting naar Nieuwe Hoefweg 1 is apart bestemd omdat de omliggende bestemming Agrarisch-Weide geen ontsluitingswegen mogelijk maakt. Bij de ontwikkeling van het perceel van inspreker kan nader worden bezien in hoeverre de ontsluiting naar Nieuwe Hoefweg 1 gebruikt kan worden.
- e. In dit bestemmingsplan zijn de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen voor dit perceel. De bestemming is detailhandel - tuincentrum. Het perceel heeft geen bedrijfsbestemming gehad. Het is ook ongewenst een bedrijfsbestemming op het perceel te leggen gelet de gewenste ontwikkeling van het perceel, zoals beschreven in de gebiedsvisie Kruisweg en de wijzigingsbevoegdheden. Daarin wordt een ontwikkeling naar woningbouw voorgestaan.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **8. Inspreker 8**

#### *Samenvatting*

*Reclamant heeft aanpassingsverzoeken betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom.*

*Hieronder zijn de aanpassingsverzoeken samengevat.*

- a. *Het bouwvlak op perceel kadastraal bekend sectie A nummer 854 te Bleiswijk groter maken naar een bouwblok van 80 bij 80 meter.*
- b. *In het onder a bedoelde bouwvlak verzoekt de inspreker de goot- en bouwhoogte aan te passen naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.*
- c. *Op perceel bekend kadastraal A853 Bleiswijk, met als aanduiding AW verzoekt de inspreker toevoegen:*
  - *mogelijk maken van tuinschuurtjes bij volkstuinten*
  - *de mogelijkheid van een buitenmanege.*
- d. *Op perceel bekend kadastraal A699 en A652 te Bleiswijk verzoekt de inspreker om het niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid (gebied 9) ten behoeve van een toekomstig fietspad.*
- e. *Bij de Dwarslaan is ter hoogte van het bouwperceel kadastraal bekend A854 te Bleiswijk een uitstulping. Dit is niet nodig en niet relevant.*

#### *Reactie*

- a. Het bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding aangepast in overeenstemming met het feitelijke gebruik.
- b. De goot- en bouwhoogte voor het bedrijfsgebouw wordt conform de feitelijke situatie in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding aangepast.
- c. Per perceel met de bestemming AW is maximaal 1 tuinschuur bij een volkstuin toegestaan. De inspreker kan conform de huidige regeling 1 tuinschuur realiseren. Het bestemmingsplan Rottezoom betreft een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. De ontwikkelingen die mogelijk zijn, betreffen de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Realisatie van een buitenmanege op het desbetreffende perceel is in strijd met de gebiedsvisie Kruisweg. Het laten grazen van paarden op het perceel is wel mogelijk.
- d. Zie onze reactie bij inspreker 1.

- e. De uitstulping op de Dwarslaan blijkt inderdaad niet gerealiseerd te zijn. Wij zien geen redenen om in het bestemmingsplan de uitstulping te behouden.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de goot- en bouwhoogte en het bouwvlak op de verbeelding aangepast. Ook is de contour van de bestemming van de Dwarslaan aangepast.

### **9. Inspreker 9**

#### *Samenvatting*

*De inspreker heeft aanpassingsverzoeken omtrent het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom betreffende het perceel aan de Kruisweg 60. Hieronder zijn de aanpassingsverzoeken samengevat.*

- a. *De bedrijfsschuur op dit perceel heeft een andere bestemming gekregen. Voor de inspreker is het van belang dat dit niet gebeurt. De inspreker verzoekt daarom om het handhaven van de aanduiding tuinbouwschuur.*
- b. *De ten zuiden naastliggende percelen zijn gearceerd omdat daar woningbouw mag plaats gaan vinden. Als dat in de toekomst gebeurt, zal men overlast kunnen ondervinden van de bedrijfsschuur. Volgens de inspreker ligt het voor de hand dat het achtergedeelte van het perceel aan de Kruisweg 60 wordt betrokken bij de woningbouw.*
- c. *De inspreker heeft per brief van 6 juni 2009 medegedeeld dat voor het perceel aan de Kruisweg 60 een aparte verordening geldt. In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel een verordening van kracht die regelt dat er binnen 5 m uit de eigendomsgrens niet mag worden gebouwd. De inspreker verzoekt deze verordening in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.*

#### *Reactie*

- a. De schuur valt onder de erfbebouwing, zoals ook nu het geval is (bestemmingsplan Kruisweg) en is daarmee niet wegbestemd. De schuur kan gehandhaafd blijven. Om die reden is er geen aanleiding de bestemming te wijzigen. Het verzoek leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Bij de woningbouwontwikkeling moet rekening worden gehouden met eventuele hinderfactoren uit de directe omgeving zoals het gebruik van de schuur. Ten aanzien van het betrekken van het perceel van inspreker bij de woningbouwontwikkelingsmogelijkheden het volgende. Besloten is het betreffende perceel niet te betrekken bij de transformatiegebieden. De gebiedsvisie geeft aan welke locaties er bij het eventuele vertrek van bedrijvigheid in aanmerking komen voor transformatie. Bij het perceel van inspreker is dat niet aan de orde omdat er voor gekozen is het aantal locaties zo beperkt mogelijk te houden. Het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom is een juridische vertaling van het beleid uit de gebiedsvisie.
- c. Er bestaat geen aparte verordening. Wel is in het geldende bestemmingsplan Kruisweg een bebouwingsvrije zone van 5 meter opgenomen op het naastgelegen perceel Kruisweg 54. In de wijzigingsbevoegheid (artikel 30.2.3) wordt toegevoegd dat bij een woningbouwontwikkeling rekening moet gehouden met een bebouwingsvrije strook van 5 meter vanaf de eigendomsgrens. Door middel van een ontheffing zou daar eventueel van af kunnen worden geweken.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot een aanvulling van artikel 30.2.3.

## 10. Inspreker 10

### *Samenvatting*

*De eigenaar van het perceel aan de Kruisweg 33 heeft plannen om in de toekomst zijn woonhuis en loods te vervangen. De inspreker verzoekt voor zijn toekomstige plannen om het bouwvlak op het perceel te vergroten. Deze plannen passen volgens de inspreker in de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan. Verder geeft de inspreker aan dat de nieuwe loods vergelijkbaar is met de bestaande loods (120m<sup>2</sup>). De nieuwe loods is binnen de geschetste contouren echter niet mogelijk.*

### *Reactie*

De huidige woning is erg klein en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. Aan het lint Kruisweg ter plaatse kan een ruimere woning stedenbouwkundig en landschappelijk goed worden ingepast.

Voor de bijgebouwen is een regeling opgenomen binnen de bestemming Wonen.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak op het perceel aan de Kruisweg 33 in de verbeelding vergroot tot een footprint van 10 bij 18 meter. Dit is een voor het gebied gangbare maatvoering. De grenzen van de bestemming van het perceel zijn in overeenstemming gebracht met de kadastrale begrenzing omdat is geconstateerd dat deze grenzen niet geheel juist waren verbeeld in het voorontwerpbestemmingsplan.

## 11. Inspreker 11

### *Samenvatting*

*De inspreker verzoekt het geplande fietspad langs de Rottedijk te herzien. Redenen die de inspreker hiervoor aandraagt zijn:*

- a. Het fietspad loopt door beschermd gebied. Dit gebied moet beschermd blijven.*
- b. Er kunnen gevaarlijke situaties ontstaan rond het fietspad doordat diverse boeren daar met zware machines aan het werk zijn. Verder kan de blubber die van de machine afkomt voor gevaarlijke en gladde situaties zorgen.*
- c. De laatste reden die de inspreker geeft is dat op het gebied waar het fietspad gepland is boeren werken met hun paarden. Dit is door het fietspad niet meer mogelijk waardoor er schade wordt geleden door de boeren.*

### *Reactie*

Zie de reactie onder 1 betreffende het fietspad. Het ingaan op de aangevoerde argumenten is niet meer relevant.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## 12. Inspreker 12

### *Samenvatting*

*De inspreker is de nieuwe eigenaar van het bouwperceel aan de Kruisweg 54. Via de inspraakprocedure wil de inspreker de vergunningaanvraag voor een bedrijfswoning op het perceel onder de aandacht brengen van de gemeente. Op deze aanvraag hoopt de inspreker spoedig een beslissing te krijgen aangezien de aanvraag in maart is ingediend.*

### *Reactie*

De bouwaanvraag waarop gewezen wordt is in behandeling. Aangetoond is dat in de afgelopen decennia (met tussenpozen) een in pandige bedrijfswoning aanwezig was in het bedrijfspand aan de Kruisweg 54. Het geldende bestemmingsplan maakt, door middel van een vrijstelling, het ook mogelijk een (vrijstaande) bedrijfswoning te realiseren op het perceel. De in pandige bedrijfswoning heeft geen ruimtelijke consequenties voor de omgeving. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat het bedrijfsgebouw aan de Kruisweg 54 een aanduiding bedrijfswoning krijgt voor het deel waar de in pandige bedrijfswoning is gevestigd.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Op het perceel Kruisweg 54 wordt de aanduiding bedrijfswoning (in pandig) opgenomen.

## **13. Inspreker 13**

### *Samenvatting*

*Het perceel aan de Kruisweg kadastraal bekend sectie A nummer 693 is bestemd als agrarisch. Met de bestemming van dit perceel wordt heen en weer getold. De inspreker is van mening dat de bouw van een woning of dubbelpand de kern van de Kruisweg zou sieren. Om die reden verzoekt de inspreker de bestemming te herzien en een woonbestemming te realiseren.*

### *Reactie*

Besloten is het gebied waarin het betreffende perceel ligt te bestemmen als agrarisch-weide. De bouw van een of twee woningen op het perceel van inspreker gaat ten koste van het groene en kleinschalige karakter van Kruisweg en is strijdig met de uitgangspunten. Bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk op de locaties die zijn aangeduid op de visiekaart in de gebiedsvisie Kruisweg en de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Gedurende het besluitvormingsproces van de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald op welke gronden bouwmogelijkheden zouden worden gecreëerd. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. De gebiedsvisie zet hoofdzakelijk in op de transformatie van (verouderde) bedrijfslocaties. Het bestemmingsplan betreft een juridische vertaling van het beleid uit de gebiedsvisie Kruisweg.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **14. Inspreker 14**

### *Samenvatting*

*Het perceel aan de Kruisweg 11 kadastraal bekend sectie A nummer 704 wordt in het voorontwerp in twee delen verdeeld. De eigenaar heeft voor beide delen een verzoek.*

- a. De opmerking op het deel wonen, betreft een verzoek voor het opnemen van een specifieke bouwaanduiding paardenstal voor de schuur.*
- b. De opmerking op het deel agrarisch betreft een verzoek voor het opnemen van een specifieke bouwaanduiding paardenbak.*
- c. Tot slot verzoekt de inspreker tot het opnemen van de specifieke bouwaanduiding Tuin voor de grond tussen de sloot naast de N209 en het perceel aan de Kruisweg 12-14.*

### *Reactie*

- a. De paardenstal is kleinschalig, planologisch passend en is al een aantal jaren aanwezig. De paardenstal zal door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- b. De reeds aanwezige paardenbak past in het karakter van de Kruisweg. De paardenbak zal door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- c. Het verzoek tot wijziging van de bestemming van het perceel van 'groen' naar 'tuin' leidt niet tot een aanpassing. Het perceel is eigendom van de provincie. Er is geen reden om die gronden van bestemming te wijzigen. Gekozen is voor een eenduidige bestemming van de strook tussen N209 en de percelen langs de Kruisweg, een enkele uitzondering -waarbij sprake is van particulier eigendom- daargelaten.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Conform de bestaande situatie zal de paardenstal en paardenbak worden opgenomen op de verbeelding.

## **15. Inspreker 15**

### *Samenvatting*

*Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom geeft de inspreker aan dat de regels onder respectievelijk art. 30.22, art. 30.23 en art. 30.24 (de wijzigingsbevoegdheden voor de transformatielocaties) in het plan niet moeten worden opgenomen. Dit past niet bij de Kruisweg. Volgens de inspreker volstaat alleen een ruimte-voor-ruimte regeling.*

### *Reactie*

De gebiedsvisie en de wijzigingsbevoegdheden spitsen zich hoofdzakelijk toe op de transformatie van verouderde bedrijfslocaties. Deze locaties zijn momenteel al bebouwd en in gebruik. Door een transformatie naar woningbouw neemt in veel gevallen het bebouwd oppervlak niet toe, soms juist af. Door het vertrek van bedrijvigheid zal ook de gebruiksintensiteit binnen Kruisweg niet veel groter worden. Om bestaande bedrijfslocaties te kunnen slopen en saneren is een alternatieve invulling noodzakelijk. Woningbouw vormt hierbij een duurzaam alternatief. Strikt de ruimte-voor-ruimte regeling toepassing is niet realistisch om de gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt wel gehanteerd bij het glastuinbouwbedrijf aan de Kruisweg 39 (oostzijde van de Kruisweg). In de gebiedsvisie Kruisweg is het beleid van de gemeente betreffende de in de Kruisweg opgenomen wijzigingsgebieden vastgesteld. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. Samen met alle belanghebbenden is in de gebiedsvisie Kruisweg de toename van woningbouw in het gebied al vastgelegd. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het beleid dat in de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald. De gebiedsvisie en de hieraan ten grondslag liggende stedenbouwkundige en planologische overwegingen vormen een onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **16. Inspreker 16**

### *Samenvatting*

*De inspreker heeft bezwaar tegen het geplande fietspad. Hieronder worden de redenen waarom een fietspad niet kan en mag worden gepland over de Rottedijk nabij het perceel aan de Rottedijk 21.*

- a. *Deze particuliere weg loopt tussen de gemalen door van het Hoogheemraadschap van*

*Schieland en de Krimpenerwaard. Het terrein rondom de gemalen inclusief bedrijfswoning is afsluitbaar door middel van een hekwerk. Dit omdat het terrein ten strengste verboden is voor onbevoegde personen.*

- b. De inspreker is bewoner van de bedrijfswoning op het terrein. De privacy van de inspreker komt door het fietspad in het gedrang.*

*Reactie*

A. en b. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de reactie onder 1. Het ingaan op de aangevoerde argumenten is niet meer relevant.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

**17. Inspreker 17**

*Samenvatting*

*De inspreker heeft bezwaar tegen het geplande fietspad (wijzigingsbevoegdheid nummer 9). Het fietspad gaat ten koste van groen en rust. Bovendien merkt de inspreker op dat er al voldoende fietspaden in het gebied liggen. De aansluiting op het fietspad nr. 96 kan ook zonder aanleg van een nieuw fietspad.*

*Reactie*

Korthedshalve wordt hier verwezen naar de reactie onder 1.

*Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

**18. Inspreker 18**

*Samenvatting*

*Naar aanleiding van de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan Rottezoom geeft de inspreker hiermede namens zijn cliënt, gevestigd aan de Kruisweg 17 te Bleiswijk, zijn inspraakreactie.*

- a. De cliënt van inspreker is een gezond bedrijf dat verwacht in de toekomst door te groeien. Uitbreiding van de bedrijfsruimten op de bestaande eigendommen moet daarom mogelijk blijven. Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt het tegenovergestelde. Op de verbeelding wordt aangeduid dat het bouwvlak zich beperkt tot de bestaande gebouwen. Hiermee worden de groeimogelijkheden voor het bedrijf onmogelijk gemaakt. Dit terwijl er de afgelopen jaren door de eigenaren en de gemeente is voorzien op behoud van het bedrijf op deze locatie. De inspreker geeft aan dat er voldoende jurisprudentie is waaruit blijkt dat indien het bestemmingsplan niet voorziet in onteigening/ verplaatsing van bedrijven deze bedrijven niet gedurende de planperiode op slot kunnen worden gezet (Zuidplaspolder Rvs200905661, Rvs200906804 en Moerkapelle Rvs200905858). Namens cliënt verzoekt de inspreker het bouwvlak op het perceel te vergroten zodat ook in de toekomst een gezonde bedrijfsvoering mogelijk blijft. De wens van de inspreker is dat de grote van het bouwvlak wordt verdubbeld links naast en achter de achterste bedrijfsruimte.*
- b. Uiteraard dienen ook de bouw- en goothoogte te worden aangepast aan reguliere hoogten.*

### *Reactie*

- a. In het besluitvormingsproces rondom de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald dat bestaande bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen krijgen. Om die reden zal het bouwvlak iets verruimd worden op de locatie waar inspreker op doelt. Deze mogelijke beperkte uitbreiding is ruimtelijk goed inpasbaar en heeft geen consequenties voor de doorzichten vanaf de Kruisweg naar het achterliggende gebied. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan algemene afwijkingsregels opgenomen om - na afweging - met 10% te kunnen afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken.
- b. De bestaande goot- en bouwhoogtes zijn opgenomen op de verbeelding. De nokhoogte van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde van het perceel wordt verhoogd van 5 naar 7 meter. De goothoogte blijft hetzelfde (4 meter).

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak van het bedrijfsgebouw achter op het perceel zal iets verruimd worden en de nokhoogte van dat gebouw wordt verhoogd naar 7 meter.

## **19.            Inspreker 19**

### *Samenvatting*

*Naar aanleiding van de ter visie legging van het voorontwerp bestemmingsplan Rottezoom geeft de inspreker hiermede namens zijn cliënt, gevestigd aan de Kruisweg 110 te Bleiswijk, zijn inspraakreactie. Hieronder is de reactie samengevat.*

- a. *De eigenaar van het perceel aan de Kruisweg 110 kan de, zonder nadere toelichting, mededeling in het voorontwerp niet volgen dat het bedrijf niet in het functioneren wordt geschaad door de ontwikkelingen. Uitgangspunt van het voorontwerpbestemmingsplan is onder meer het beperken van de hinder voor het woon- en leefmilieu van derden in de nabijheid van de bestaande bedrijven. Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 worden aldus als maximaal beschouwd. De categorie Staat van Bedrijfsactiviteiten van de cliënt bedraagt 3.2 en is aldus specifiek aangeduid, doch met daarbij de vermelding dat de algemene toelaatbaarheid in categorie 2 is. Het is nu niet duidelijk hoe een en ander, zonder nadere toelichting, moet worden uitgelegd.*
- b. *Het bedrijf wordt op ernstige wijze in het bestaansrecht bedreigd, zeker gezien de wro-zone wijzigingsgebied 2 en 3. Een en ander zal gezien de milieucirkel van het bedrijf tot ongewenste situaties kunnen leiden. Het zal nagenoeg onmogelijk zijn om als bedrijf de activiteiten zodanig vorm te geven dat de activiteiten aangemerkt zouden kunnen worden als categorie 2-activiteiten.*

### *Reactie*

- a. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de gebruikte standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven die vallen in een hogere categorie dan volgens de uitgewerkte milieuzonering algemeen toelaatbaar is, hebben een specifieke functieaanduiding op de plankaart gekregen (zie het overzicht in bijlage 2 van de toelichting). Op de verbeelding is dit overigens voor het bedrijf van de cliënt van inspreker ten onrechte niet weergegeven. Dat wordt hersteld. In het kader van rechtszekerheidsbeginsel wordt voorzien in het overgangsrecht. De regeling voor een maximale bedrijfsactiviteit in categorie 1 en 2 op het perceel Kruisweg 110 wordt pas van kracht bij vertrek van het bedrijf en er zich geen soortgelijk bedrijf daar vestigt. Het overgangsrecht houdt rekening met de bestaande situatie.
- b. Indien het bedrijven van de cliënt van inspreker niet participeert in de ontwikkeling van de wro-wijzigingsgebied 2 t/m 4 dan dienen de overige ontwikkelaars (van wijzigingsgebied 2 en 4) rekening te houden bij de ontwikkeling met de bedrijfsactiviteiten van de cliënt van inspreker. In

artikel 30.2.2 zijn de regels opgenomen waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden. In lid g van artikel 30.2.2 is opgenomen dat het plan geen onevenredige afbreuk mag doen aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken (in casu bedrijf met categorie 3.2). In artikel 30.2.2 lid h staat dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn. In artikel 30.2.2 lid i staat dat het plan dient te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Hiermee is continuering van het bedrijf van cliënt van inspreker voldoende gewaarborgd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt op het perceel Kruisweg 110 een specifieke functieaanduiding opgenomen: B (B<2) (sb-1).

## **20. Inspreker 20**

#### *Samenvatting*

*De eigenaar van de percelen aan de Kruisweg 120 en 122 te Bleiswijk is teleurgesteld dat er geen bouw mogelijkheden zijn gecreëerd voor de bij haar in eigendom zijnde gronden. De inspreker heeft aangegeven woningen om en nabij de Kruisweg 120 te willen bouwen. Met inachtneming van de uitstraling van het buurtschap Kruisweg, zoals opgenomen in de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan, evenals de provinciale structuurvisie. Het is zonder nadere toelichting de inspreker dan ook volstrekt onduidelijk waarom op de gronden van de inspreker geen kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. De inspreker wenst een wijzigingsbevoegdheid tot het bouwen van enkele woningen op die locatie of om en nabij de Kruisweg 120.*

#### *Reactie*

Besloten is het gebied waarin het betreffende perceel ligt te bestemmen als agrarisch-weide. Deze bestemming komt nagenoeg overeen met het geldende bestemmingsplan. De bouw van een of twee woningen op het perceel van inspreker gaat ten koste van het groene en kleinschalige karakter van Kruisweg en is strijdig met de uitgangspunten. Bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk op de locaties die zijn aangeduid op de visiekaart in de gebiedsvisie Kruisweg en de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Gedurende het besluitvormingsproces van de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald op welke gronden bouw mogelijkheden zouden worden gecreëerd. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. De gebiedsvisie zet hoofdzakelijk in op de transformatie van (verouderde) bedrijfslocaties. Het bestemmingsplan betreft een juridische vertaling van het vastgestelde beleid uit de gebiedsvisie Kruisweg.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

## **21. Inspreker 21**

#### *Samenvatting*

*Namens cliënt (Kruisweg 92 te Bleiswijk) dient inspreker de volgende inspraakreactie in.*

- a. In het vigerende bestemmingsplan Kruisweg (vastgesteld door de Raad d.d. 22 maart 1979) heeft het perceel de bestemming Agrarische Doeleinden. De gronden zijn bestemd voor aan de grond gebonden agrarische bedrijven met bedrijfsruimten, kassen en bedrijfswoningen. Met een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 15 meter. In de concept gebiedsvisie werd voorgesteld de functie van het perceel van de cliënt om te zetten naar "Kleinschalige groene ruimten". Naar aanleiding van een ingediende zienswijze hierop en een gesprek met de*



*verantwoordelijke ambtenaar werd toegezegd op het perceel de glastuinbouwbestemming weer op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan. In het voorontwerp bestemmingsplan is het perceel van de cliënt op de verbeelding (plankaart) bestemd als Agrarisch Weide, waarop geen bebouwing mogelijk is. Dit in tegenstelling tot eerder gedane toezeggingen. In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan onder artikel 5 lid 1 wordt wel melding gemaakt van de toezegging. Immers wordt hier gesteld dat het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Kruisweg positief zou worden bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling.*

- b. Door de wijziging van de bestemming van het perceel lijdt cliënt grote schade. De waarde van zijn eigendommen daalt enorm. Indien het voornemen in het voorontwerp wordt doorgezet zal de schade van enkele honderden duizenden euro's op de gemeente Lansingerland dienen te worden verhalen. Een schadepost waarbij in een op te stellen exploitatieplan rekening zal dienen te houden.*
- c. De cliënt verzoekt in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming zodanig te wijzigen zodat een aanwending als glastuinbouwbedrijf wederom mogelijk wordt. Tot een alternatieve ruimtelijke oplossing is cliënt ook bereid. Eventueel kan de glastuinbouwbestemming worden omgezet in een alternatief, zoals kleinschalige woningbouw (het ruilen van de tuinbouwbestemming voor 1 woning op het perceel) en/of voor het vestigen van een kleinschalige muziekschool. Uiteraard met het treffen van alle voorzieningen waardoor er geen overlast voor de omgeving ontstaat. Nu er ook alternatieven worden ingezet voor andere eigenaren in Kruisweg verzoekt de inspreker op basis van het gelijkheidsbeginsel ook hierover met cliënt in overleg te treden.*

#### **Reactie**

- a. Inspreker heeft in vergelijkbare zin eerder gereageerd op de concept gebiedsvisie Kruisweg en niet meer op het definitief ontwerp gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het beleid dat in de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald. De inspreker wordt verwezen naar het besluitvormingsproces van de gebiedsvisie Kruisweg. Bovendien is glastuinbouw aan de Kruisweg ongewenst, het is geen glastuinbouwconcentratiegebied zoals aangegeven door de provincie. Dit wordt ook bevestigd door de wro-zone wijzigingsgebied 1 (glastuinbouwbedrijf aan de Kruisweg 39). Met dit wijzigingsgebied wordt juist een transformatie van glastuinbouw naar woningbouw voorgestaan. Er is geen sprake van een toezegging. Inspreker doelt waarschijnlijk op paragraaf 5.3 van de toelichting waarin wordt ingegaan op het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Kruisweg 39. Cliënt van inspreker heeft geen bestaand glastuinbouwbedrijf. Dat is enkele jaren geleden gesloopt.
- b. De gemeenteraad heeft bij de gebiedsvisie Kruisweg besloten om aan het perceel de bestemming Agrarisch-Weide toe te kennen om op deze wijze de openheid te behouden. Bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk op de locaties die zijn aangeduid op de visiekaart in de gebiedsvisie Kruisweg en de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Gedurende het besluitvormingsproces van de gebiedsvisie Kruisweg is bepaald op welke gronden bouwmogelijkheden zouden worden gecreëerd. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden van Kruisweg. De gebiedsvisie zet hoofdzakelijk in op de transformatie van (verouderde) bedrijfslocaties. De bouw van een woning op het perceel van inspreker gaat ten koste van het groene en kleinschalige karakter van Kruisweg en is strijdig met de uitgangspunten. Het bestemmingsplan betreft een juridische vertaling van het beleid uit de gebiedsvisie Kruisweg. Gelet op het beleid met betrekking tot concentratie van glastuinbouw is besloten glastuinbouw niet als zodanig op te nemen op het perceel. Bijkomende overweging is dat het bedrijf al enkele jaren geleden zijn activiteiten heeft beëindigd en de kassen heeft gesloopt.

- c. Zoals onder reactie b hierboven is omschreven is het toevoegen van een woning op het perceel ongewenst. Wij zien wel de mogelijkheid om het gedeelte van het perceel met de bestemming woondoeleinden te verruimen zodat er een vrijstaand bijgebouw kan worden geplaatst (waarbij de oppervlakte wordt gerelateerd aan de omvang van het perceel: zie artikel 17.2.3 van de regels). In dat vrijstaande bijgebouw is het mogelijk een bedrijf of beroep aan huis uit te oefenen (zie artikel 17.6.2 en 17.7 van de regels). Binnen het bouwvlak zoals verbeeld in het voorontwerpbestemmingsplan is mede gelet op de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' weinig ruimte een bijgebouw te realiseren.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot verruiming van de bestemming woondoeleinden van het perceel Kruisweg 92.

## **21. Inspreker 22**

#### *Samenvatting*

*Inspreker geeft aan dat zij het perceel dat ligt tussen het perceel van inspreker en de N209 van de provincie heeft kunnen kopen. Dit perceel betreft een overhoek die is ontstaan na de reconstructie van de N209. Inspreker heeft dit perceel aangekocht ter uitoefening van de paardenhobby en om zelf extra zicht- en geluidsbeperkende maatregelen te plaatsen tegen de overlast van de N209. Inspreker wil een paardenstal bouwen, die tevens qua geluid en zicht een extra barrière tegen de overlast van de N209 is. Inspreker heeft de volgende verzoeken:*

- a. *De bestemming 'wonen' leggen op het aangekochte perceel, met daarbij de specifieke aanduiding 'paardenstal';*
- b. *Een specifieke aanduiding 'paardenbak' op te nemen op het perceel tussen de woning en de sloot;*
- c. *Voor de paardenstal een goothoogte van 4.00 meter en een nokhoogte van 6.00 meter mogelijk te maken. Daarmee wordt de N209 volledig afgeschermd.*
- d. *De sloot naast de N209 is in werkelijkheid breder dan staat ingetekend op de plankaart.*

#### *Reactie*

- a. De bestemming wonen kan worden uitgebreid op het aangekochte perceel omdat de (openbaar) groen bestemming niet meer aan de orde is. Eveneens kan de paardenstal door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat een paardenstal planologisch passend is.
- b. De specifieke aanduiding 'paardenbak' wordt opgenomen op de verbeelding omdat de paardenbak planologisch passend is.
- c. De gewenste goot- en nokhoogte wordt opgenomen als aanduiding bij de specifieke aanduiding 'paardenstal'.
- d. De bestemming water zal in overeenstemming worden gebracht met de bestaande situatie.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan zoals in bovenstaande reactie is beschreven.

## OVERLEGREACTIES

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

### 1. Belangenvereniging de Kruisweg

#### Samenvatting

- a. *Gezien al gerealiseerde ontwikkelingen en mogelijke toekomstige ontwikkelingen, zoals de realisatie van de 380 kV hoogspanningsverbinding door het Rottezoomgebied en een recreatieve ontwikkeling, genoemd in het provinciaal beleid zal naar de identiteit van de Kruisweg bijzondere aandacht dienen uit te gaan. De Belangenvereniging de Kruisweg<sup>1</sup> vraagt zich af hoe deze identiteit in toekomst wordt geborgd en wat er wordt verstaan onder de identiteit van buurtschap De Kruisweg in het regionale en gemeentelijk beleid? In hoofdstuk 2 Beleidskader van de toelichting in het voorontwerp bestemmingsplan staat in de conclusie dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de identiteit van het buurtschap Kruisweg. Het bestuur van de BVK zou graag een omschrijving zien wat de identiteit van de buurtschap volgens de regionale en gemeentelijke overheid is.*
- b. *Onder verwijzing naar blz. 13 van de Toelichting op het bestemmingsplan geeft BVK aan bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van een recreatief concentratiepunt met bovenregionale aantrekkingskracht en de hierbij behorende ontsluiting naar de N209. BVK onderschrijft de noodzaak voor een ontsluiting maar dit mag geen negatieve invloed hebben op de Kruisweg. Dit geldt ook voor het recreatieve concentratiepunt. Een ontsluiting via de Dwarslaan of via de door de provincie voorgestelde Verlengde Rottelaan betekent volgens BVK de ondergang van het buurtschap. BVK zou vanuit deze overwegingen graag op de plankaart opgenomen een mogelijke ontsluiting rekening houdend met aanwezige overlast en na het doen van het nodige onderzoek.*
- c. *Met een concentratiepunt in het Rottezoom gebied waarmee Lansingerland zich boven regionaal kan profileren, zoals in de structuurvisie Lansingerland wordt genoemd, heeft het bestuur van de BVK eveneens een probleem. De geluidsoverlast door de verkeersdruk op de N209 is naar de Kruisweg toe al bovenmatig hoog en zal door de ontwikkelingen van Bleizo en de invulling van Prisma bedrijvenpark aanzienlijk toenemen. Ook is er voor de Rottezoom altijd over kleinschalige voorzieningen gesproken, die behoren bij een eenvoudige recreatieve functie van het gebied. Grootschalige voorzieningen en evenementen passen niet in het gebied en zouden voor de Kruisweg bewoners opnieuw een verslechtering van de leefbaarheid betekenen.*
- d. *Het bestuur van de BVK vraagt zich af of naast de geplande nieuwe fietsroute hier ook de parallelstructuur A12 wordt bedoeld m.a.w. wordt met dit uitgangspunt de realisatie van de Verlengde Rottelaan door de Provincie Zuid-Holland mogelijk gemaakt.*

#### Reacties

##### a. Identiteit

In paragraaf 2.5 wordt het gemeentelijk beleid en het regionaal beleid ten aanzien van de Kruisweg geschetst. Voor het buurtschap de Kruisweg is een aparte gebiedsvisie vastgesteld in 2010. Kort samengevat schetst deze visie de Kruisweg als onderdeel van een historisch lint en

---

<sup>1</sup> In vervolg afgekort als BVK

overgangsgebied tussen de bebouwing in het westen en de Rottezoom. De identiteit van het gebied is bepaald in de vastgestelde gebiedsvisie. Voor het behoud van het gebied worden slechts op een beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitgangspunten van de gebiedsvisie komen terug in de planregels en op de verbeelding. Het voorliggende bestemmingsplan vormt in feite het juridisch sluitstuk van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. De toelichting op het bestemmingsplan zal ter verduidelijking op dit punt als volgt worden aangevuld.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende alinea wordt toegevoegd op bladzijde 17:

“De in het bestemmingsplan vastgelegde regeling sluit aan op de in 2010 vastgestelde gebiedsvisie gelet op het overwegend conserverend karakter van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de identiteit van de Kruisweg, zijnde (op hoofdzaken) een onderdeel van historische lintbebouwing dat een overgangsgebied vormt tussen de oprukkende bebouwing vanuit het westen naar de het open landschap van de Rottezoom, in juridisch opzicht vast. Als zodanig vormt het bestemmingsplan het juridische sluitstuk van de gebiedsvisie waarmee de identiteit voor een langere periode wordt geborgd”.

#### b. Ontsluiting recreatie Rottezoom

BVK verwijst naar de tekst opgenomen in het bestemmingsplan afkomstig uit de Structuurvisie Lansingerland opgenomen op bladzijde 14 van de Toelichting. Volgens de structuurvisie vormt het gebied langs de Rottezoom voor wat betreft voorliggend bestemmingsplan een studiezaone naar “groen en recreatie”. In het gebied is langs de Rotte de aanwijzing opgenomen “aanleg ecologische verbinding”. Het buurtschap de Kruisweg wordt aangeduid als “landelijk lint”. In het kader van de toekomstvisie wordt uitgegaan van “Natuur en recreatie”. Het begrip studiezaone houdt in dat op de lange termijn onderzocht wordt hoe het gebied conform de uitgangspunten van Structuurvisie kan worden ontwikkeld. De inrichting van een recreatief concentratiepunt vormt hierbij volgens de structuurvisie onderdeel van de opgave. Gelet op de termijn waarop mogelijk wordt begonnen met een studie naar de ontwikkeling van het gebied kan nu nog niet inzicht worden gegeven in een mogelijk toekomstige ontsluiting. Het voorliggende plan beschrijft in de toelichting (ter verduidelijking) de mogelijke toekomstige situatie maar is conserverend van aard. Te zijner tijd zal na uitwerking van eventuele plannen voor de ontwikkeling van het gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### c. Mogelijke hinder toekomstig concentratiepunt

BVK verwijst ook hier naar de tekst opgenomen in het bestemmingsplan afkomstig uit de Structuurvisie Lansingerland. Ook op dit punt geldt echter dat dit onderdeel vormt van een toekomstige studie. De structuurvisie wijst in dit verband op de gunstige ligging van het gebied langs de A12. Het begrip studiezaone houdt in, zoals aangegeven onder b, dat op de lange termijn (2020-2025) onderzocht wordt hoe het gebied conform de uitgangspunten van Structuurvisie kan worden ontwikkeld. De inrichting van een recreatief concentratiepunt vormt hierbij volgens de structuurvisie onderdeel van de opgave. Bij een ontwikkelingsstudie zal met alle betrokken belangen rekening worden gehouden.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Aanleg verlengde Rottelaan  
Het bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van de verlengde Rottelaan.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. DCMR Milieudienst Rijnmond

### *Samenvatting*

*Hieronder zijn de reacties van de DCMR (Milieudienst Rijnmond) op het voorontwerp weergegeven:*

a. *Wegverkeerslawaaï:*

*Binnen het plangebied zijn enkele wijzigingsbevoegdheden mogelijk die binnen de contour van uiterste grenswaarden van de A12 liggen. Uit de toelichting wordt niet duidelijk of wordt gekozen om nader onderzoek uit te voeren voor deze bestemmingsplanprocedure of dat onderzoek pas plaatsvindt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden. De DCMR adviseert om in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de bestemmingsplanprocedure het nader onderzoek uit te voeren naar de uitvoerbaarheid van de geluidsbelasting bij geluidsgevoelige gebouwen.*

b. *Bedrijfsinventarisatie*

*Bedrijven en milieuzonering; In de toelichting wordt vermeld dat de in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd. De DCMR merkt op dat het niet duidelijk is of alle inrichtingen zijn geïnventariseerd. Bij een raadpleging van het DCMR systeem bleek dat er ten minste een 3-tal propaantanks in het plangebied te zijn (aantal was verkeerd overgetypt uit de reactie: kwaliteit scan). Hoewel deze tanks niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen adviseert de DCMR de tanks wel in de toelichting op te nemen.*

*Het buurtschap Kruisweg is een bebouwingslint. Deze linten kenmerken zich onder andere door hoge menging van functies. In de toelichting wordt het plangebied niet nader gekarakteriseerd aangeduid als bedoeld in de richtlijn van de VNG "Bedrijven en Milieuzonering". Nu deze richtlijn in het plan wel wordt gehanteerd is voor het bepalen van richtafstanden wel noodzakelijk dat het gebied nader wordt aangeduid in de plantoelichting.*

c. *Horeca*

*In het plan wordt vermeld dat horeca bedrijvencategorie 1 algemeen toelaatbaar wordt geacht. De DCMR wijst op het feit dat er dan ook categorie 1c bedrijven worden toegelaten. Het gaat om bedrijven met grote verkeersaantrekkende werking. Een dergelijk bedrijf zou overlast kunnen geven en leiden tot extra reactie van bewoners. De DCMR adviseert daarom de categorie nader toe te lichten en te heroverwegen.*

d. *Paragraaf Externe Veiligheid*

*Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht. In de toelichting over het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen wordt vermeld dat de oude toetsing- en bebouwingsafstanden zijn vervangen in de nieuwe regelgeving. In artikel 19.9 van de regels wordt verwezen naar de minimale toetsingsafstanden. In de toelichting over het onderzoek naar risicovolle inrichtingen wordt uitsluitend verwezen naar risicovolle inrichtingen*

*buiten het plangebied. Er wordt niet expliciet vermeld of er risicovolle inrichtingen binnen het plangebied aanwezig zijn.*

*In tabel 9.3 van het plan worden leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen rondom het plangebied opgesomd. Op de plankaart is echter ook een leidingstrook L-L opgenomen. Volgens paragraaf 6.9 gaat het om een reservering. Indien dat juist is, zou ook in paragraaf 6.7 op de externe veiligheidsaspecten van deze gereserveerde leidingstrook ingegaan moeten worden. Het voorontwerpbestemmingsplan stelt dat er een reservering ligt voor een buisleiding tracé. Rond juli heeft het ontwerp structuurvisie buisleidingen ter inzage gelegen. De DCMR heeft daarin geen leidingstrook opgenomen die door de Rottezoom loopt. Wel ligt er een reservering ten zuiden van de A12 in de structuurvisie. Mogelijk is er sprake van informatie waar de DCMR niet van op de hoogte is.*

#### **Reacties**

a. Nader onderzoek wijzigingsbevoegdheden

De verschillende wijzigingsmogelijkheden worden in de toelichting op het plan nader toegelicht (zie ook onderdeel ambtshalve wijzigingen). Hier wordt ook aangegeven dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader onderzoek zal plaatsvinden naar de diverse milieu aspecten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de mogelijke wijzigingsbevoegdheden vooralsnog voldoende onderzocht.

b. Bedrijfsinventarisatie

Ten aanzien van het in kaart brengen van alle aanwezige bedrijven in het plangebied is het plangebied geïnventariseerd. De DCMR merkt in dit verband op dat niet alle inrichtingen als zodanig zijn vermeld. Gewezen wordt op bijvoorbeeld drie propaantanks die niet onder het BEVI vallen maar die wel in de toelichting opgenomen zouden moeten worden opgenomen. Alle inrichtingen met ruimtelijke impact zijn geïnventariseerd en vermeld. Naar aanleiding van de reactie zal de inventarisatie worden uitgebreid in overleg met DCMR met die inrichtingen die niet direct ruimtelijke impact hebben maar waarvan het wel wenselijk is dat ze in de toelichting worden opgenomen.

Het buurtschap Kruisweg is een bebouwingslint. Deze linten kenmerken zich onder andere door hoge menging van functies. Voor de toepassing van de systematiek van milieuzonering als bedoeld in de richtlijn van de VNG “Bedrijven en Milieuzonering” wordt voor het lint dan ook uitgegaan van gemengd gebied. In het resterende deel van het plangebied speelt milieuzonering in ruimtelijk opzicht geen rol van betekenis zodat hier niet gekozen is voor afwijkend gebiedstype. De toelichting wordt met het vorenstaande aangevuld c.q. verduidelijkt.

#### **Conclusie**

De reactie leidt tot wijziging van de toelichting op het plan in de zin van uitbreiding van de toelichting met inrichtingen zoals propaantanks bij woningen die niet direct ruimtelijke impact hebben maar waarvan het wel wenselijk is dat ze in de toelichting worden opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden moet rekening worden gehouden met de beschikbare informatie zoals richtafstanden tot bijvoorbeeld propaantanks. De inventarisatie is in overleg met DCMR gecompliceerd. In de toelichting wordt het gebiedstype nader aangeduid.

c. Horeca (categorie 1c)

Het bestemmingsplan laat horeca toe behorend uit categorie 1. Tot categorie 1 behoren bedrijven die gedurende de dag en de avond geopend zijn en voornamelijk zijn gericht op verstrekking van etenswaren maaltijden. Categorie 1 is onderverdeeld in drie subklassen. Subklasse 1c laat in dit

verband ook bedrijven toe met een vloeroppervlak van meer dan 250m<sup>2</sup> en een grote verkeersaantrekkende werking (bijvoorbeeld McDrives). Een dergelijk bedrijf is op dit ogenblik niet aanwezig. Vestiging van een dergelijk bedrijf heeft een grote ruimtelijk invloed en zou onderdeel kunnen vormen van eerdergenoemde studie. In de regels van het plan wordt vestiging van deze subklasse van categorie 1 uitgesloten.

#### *Conclusie*

De reactie leidt tot de volgende van wijziging van artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan. In artikel 8.1, sub a wordt categorie 1 vervangen door 1b. Op de locatie van de horecagelegenheid op adres Kruisweg 25 wordt met een specifieke aanduiding een café toegestaan.

#### d. Externe veiligheid

Wij zullen de tekst aanpassen m.b.t. het GR. Uit de aanvullende inventarisatie van de DCMR volgt dat er geen risicovolle inrichtingen in het plangebied zijn behoudens drie propaantanks. De leidingentroom is niet opgenomen in de ontwerp structuurvisie Buisleidingen, aangezien er een nieuw tracé is voorzien ten zuidoosten van het plangebied.

#### *Conclusie*

De reactie leidt tot het verwijderen van de leidingentroom van de verbeelding, het aanpassen van de toelichting en het verwijderen van artikel 19.

### **3. Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard**

#### *Samenvatting*

*Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard heeft bezwaar tegen de uitvoering van een deel van het plan om de volgende redenen:*

- a. *Ten eerste heeft het gemaal Binnenwegsepolder in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Aangezien het hier om een poldergemaal gaat met bijbehorende bedrijfswoning moet hier de bestemming 'waterstaatwaterkering' op komen te liggen.*
- b. *Ten tweede loopt het geplande fietspad (wijzigingsgebied 9) dwars door de locatie van het poldergemaal Binnenwegsepolder heen. Het is in verband met de veiligheid niet acceptabel om dit terrein openbaar toegankelijk te maken.*
- c. *Het Hoogheemraadschap verzoekt op de hoogte te worden gehouden bij de uitwerking van het plan.*

#### *Reacties*

- a. Gezien de bestaande situatie zal de bestemming van het gemaal Binnenwegsepolder in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding worden aangepast naar bestemming Bedrijf -Gemaal. Deze bestemminglegging is conform de bestaande situatie en in overeenstemming met de door de Lansingerland gehanteerde systematiek.
- b. De wijzigingsbevoegdheid vervalt. Verwezen wordt naar onze reactie op de vooroverlegreactie van het Recreatieschap Rottemeren onder punt 7.
- c. Het Hoogheemraadschap zal bij gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden van het plan op de hoogte worden gehouden.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van de overlegreactie zal de verbeelding van het plan worden aangepast door aanwijzing van de bestemming Bedrijf-Gemaal en vervalt de wijzigingbevoegdheid ten behoeve van het fietspad. Aan de planregels wordt toegevoegd de bestemming Bedrijf-Gemaal.

#### 4. LTO Glaskracht

##### *Samenvatting*

*Het voorontwerpbestemmingsplan geeft LTO Glaskracht Oostland en LTO Noord Glaskracht op dit moment geen aanleiding om inhoudelijk te reageren.*

#### 5. Pipeline Control

##### *Samenvatting*

*Pipeline Control geeft aan geen bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom te hebben.*

#### 6. Provincie Zuid-Holland

##### *Samenvatting*

*Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie (PSV) en de verordening Ruimte. Het voorontwerpbestemmingsplan is op onderstaande punten niet conform dit beleid;*

- a. Op de functiekaart van de PSV is de strook waar burgerwoningen mogelijk worden gemaakt gelegen in een gebied met de aanduiding "Bedrijventerrein". Het mogelijk maken van burgerwoningen is in strijd met artikel 8 "Bedrijventerrein" van de verordening Ruimte. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals op kaart 6) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijf)woningen mogelijk maken.*
- b. Met het oog op de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder is een geheel nieuwe regionale wegenstructuur ontworpen. Essentieel onderdeel hiervan is de parallelstructuur A12, bestaande uit de Moordrechtboog, de Extra Gouwekruising, de Korte Rottelaan en Lange Rottelaan. De aanleg van de Lange Rottelaan als oostelijke tak van het kruispunt N209 en Zoetermeerselaan is in het onderhavig plangebied gelegen. Voorkomen moet worden dat er ontwikkelingen plaatsvinden waardoor de realisering van het tracé dat oostelijk aansluit op de Zoetermeerselaan onmogelijk wordt gemaakt. Het voorontwerpbestemmingsplan houdt op punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. De provincie verzoekt het plan aan te passen.*

##### *Reacties*

###### *a. Vermeende strijdigheid met PSV*

*De gemeente Lansingerland heeft indertijd een zienswijze ingediend op de PSV. Hierin is aangevoerd dat de Kruisweg ten onrechte werd aangeduid als Bedrijventerrein. In de reactie op de zienswijze in de Nota van Beantwoording en wijziging Deel 3A (blz 125 onder 32) is toegezegd door de provincie het PSV op dit punt aan te passen. Het bestemmingsplan is op dit punt niet in strijd met de verordening gezien de beantwoording van de provincie. Op 29 februari 2012 is de actualisering van de PSV vastgesteld. Het buurtschap Kruisweg is aangegeven als stads- en dorpsgebied.*

##### *Conclusie*

*Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

###### *b. Oostelijke aansluiting Zoetermeerselaan*

*In het kader van een mogelijke woningbouwontwikkeling in de Zuidplaspolder is volgens de provincie de aanleg van de Lange Rottelaan, als oostelijke tak van de Zoetermeerselaan op de kruising met N209 mogelijk noodzakelijk.*



Voor de ontwikkeling van Zuidplas is indertijd een MER opgesteld. Deze MER is in 2009 opgeleverd maar als onvoldoende beoordeeld. Inmiddels heeft ook de Raad van State geoordeeld dat de woningbouwplannen voor Zuidplas niet voldoende concreet zijn om voor deze plannen een bestemmingsplan op te stellen. De planologische basis voor de ontwikkeling van Zuidplaspolder is hierdoor bijzonder smal. Al met al is de woningbouw in Zuidplas op zijn best sterk vertraagd en/of naar een realistisch niveau gebracht. Zie o.m. het persbericht van 2 februari 2012. Hiermee is ook de noodzaak voor de ontsluiting van het gebied weggefallen. In april 2011 heeft Gedeputeerde Staten al besloten tot het 10 jaar faseren van de Rottelaan op het grondgebied van Lansingerland, nu heeft Gedeputeerde Staten ook besloten tot het minimaal 10 jaar faseren van de Rottelaan op het grondgebied van Zuidplas. Hiermee valt realisatie van de Rottelaan buiten de planhorizon van 10 jaar van een bestemmingsplan. Opnemen van de ontsluiting is hierdoor niet aan de orde.

In het kader van de regionale ontsluiting van de Zuidplas heeft de gemeente bovendien bij brief van 30 mei 2007 al aangegeven dat de benodigde infrastructuur gebundeld moet worden met de A12. De kosten van een dergelijke gebundelde ontwikkeling zijn hoger maar vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is slechts deze oplossing aanvaardbaar. De nieuwe infrastructuur mag in ieder geval niet Kruisweg en het recreatiegebied Rottezoom doorsnijden.

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau is in de afgelopen periode door de gemeente Lansingerland voortdurend gewezen op dit standpunt en op de in dit verband gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in genoemde ontsluiting en wordt op dit punt niet aangepast.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **7. Recreatieschap Rottemeren**

### *Samenvatting*

*Recreatieschap Rottemeren geeft aan dat het plan aansluit bij de wens van het recreatieschap om de Rottezoom in de toekomst te ontwikkelen als recreatiegebied om daarmee de aansluiting van het Rottemereengebied op het in aanleg zijnde Bentwoud te realiseren. Daarnaast is Recreatieschap Rotterdam verheugd dat het voorontwerpbestemmingsplan conform de wens van het schap een wijzigingsbevoegdheid bevat om de aanleg van een fietspad planologisch mogelijk te maken.*

### *Reactie*

Uit de ingediende inspraak- en overlegreacties is gebleken dat de wijzigingsbevoegdheid voor het fietspad op een aantal praktische bezwaren stuit. Nader onderzoek en overleg tussen de betrokken partijen heeft geleid tot een alternatief plan, namelijk een fietspad op de Rottedijk (en het verlengde ervan), aan de kant van de gemeente Zuidplas. Het recreatieschap heeft de wens een separaat voetpad op de kruin van de Rottedijk aan de westzijde van de Rotte (gemeente Lansingerland) aan te leggen. Daar kan aan meegewerkt worden door middel van het opnemen van een voetpad in de regels voor de bestemmingen 'agrarisch' en 'natuur'. Een voetpad naast de Rotte heeft een recreatieve waarde en past binnen de uitgangspunten van de toekomstige ontwikkeling van Rottezoom. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt melding gemaakt van het alternatieve plan. Daarbij wordt aangegeven dat, indien het alternatieve plan (fietspad op grondgebied van Zuidplas) geen doorgang kan vinden, het oorspronkelijke plan mogelijk weer in beeld kan komen. Vanwege het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid voor het fietspad zal dat t.z.t. separaat moeten worden beoordeeld.

### *Conclusie*

De wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. De toelichting wordt aangepast. In de regels wordt bij de bestemming 'agrarisch' en de bestemming 'natuur' de aanleg van halfverharde voetpaden toegevoegd.

## **8. Gemeente Rijnwoude**

### *Samenvatting*

*Het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom geeft de gemeente Rijnwoude geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.*

## **9. Stichting Rotte-Verband**

### *Samenvatting*

De reactie van de Stichting Rotte-Verband komt qua inhoud en strekking overeen met de reactie van de Belangenvereniging Kruisweg (BVK) onder 1.

### *Conclusie*

Kortheidshalve wordt naar het commentaar op deze reactie gewezen.

## **10. TenneT TSO BV**

### *Samenvatting*

*I. TenneT TSO BV verzoekt om de volgende opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan;*

- a. Oliedrukstation Nieuwe Hoefweg; Aan de Nieuwe Hoefweg bevindt zich een oliedrukstation van TenneT op het perceel kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie A, nr. 662. In dit gebouw is de installatie opgesteld voor de regeling en de signalering van de druk in de oliedruk van hoogspanningskabels. Het perceel met het oliedrukstation is niet met een bestemming in het bestemmingsplan beschermd. TenneT verzoekt het gebouw op de verbeelding aan te geven, alsook in de regels een nieuw artikel met bepalingen hiervoor op te nemen. De regels moeten in ieder geval het hebben, houden en beheren van het oliedrukstation mogelijk maken. In verband hiermee wordt verzocht lid 1.39 - Nutsvoorzieningen van artikel 1 Begrippen van de regels aan te vullen met "oliedrukstation".*
- b. Artikel 18 - Leiding - Hoogspanningsverbinding; In artikel 18 lid 4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van onze bovengrondse hoogspanningsverbinding. Op basis van ervaringen in de praktijk bij het door derden uitvoeren van werkzaamheden in de directe nabijheid van onze bovengrondse hoogspanningsverbinding verzoekt TenneT de volgende passage aan te vullen;*
  - a. Nieuw sub c: het aanleggen van oppervlakteverhardingen;*
  - b. Nieuw sub d: het aanleggen van watergangen en -partijen;*
  - c. Nieuw sub e: het wijzigen van het maaiveldniveau;*
  - d. Nieuw sub f: het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair*
- c. Artikel 20 - Leiding - Ondergrondse hoogspanningsverbinding; In lid 20.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Ook dit lid is nog niet volledig. TenneT verzoekt de volgende passage aan te vullen;*
  - a. sub a: het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;*
  - b. Nieuw sub c: het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;*
  - c. Nieuw sub d: het aanleggen van watergangen en -partijen;*
  - d. Nieuw sub e: het wijzigen van het maaiveldniveau;*
  - e. Nieuw sub e: het indrijven van voorwerpen*

- d. *Artikel 18 en 20; TenneT verzoekt de zin “Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder” in lid 18.3, 18.4.3, 20.3 en 20.4.3 te wijzigen in “Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient toestemming te zijn verleend door de leidingbeheerder”.*
- e. *Algemeen; TenneT verzoekt geen nieuwe bestemmingen en regels op te nemen in het bestemmingsplan die het gebruik van de hoogspanningsverbindingen belemmeren. Het vestigen van gevoelige bestemmingen binnen het magnetische veld van de hoogspanningsverbindingen is niet wenselijk;*
- f. *Evenmin mogen in de nabijheid van elektriciteitswerken bestemmingen als brandgevaarlijke inrichtingen of windturbines worden opgelegd. Hiervoor hanteert TenneT een standpunt (plaatsing windturbines binnen een afstand van circa 500 m ) om wederzijdse nadelige beïnvloeding te voorkomen. TenneT ziet dit standpunt graag terug in de regels en/of toelichting van het bestemmingsplan.*
- g. *TenneT verzoekt verder bij eventuele verdere en/of wijzigde uitwerking van het gebied op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter. Verder kan het in bepaalde gevallen nodig zijn om de gronden binnen de zakelijke rechtstrook van de verbinding tijdens werkzaamheden tijdelijk te ontruimen, waarbij ook wegen, fiets- en wandelpaden kunnen worden afgesloten.*
- h. *In verband met de betrokkenheid van onze hoogspanningsverbindingen en de hieruit voortvloeiende (hoogte)beperkingen wordt verzocht zorg te dragen, dat verdere inrichtingsplannen tijdig bij TenneT ter beoordeling worden voorgelegd en dat TenneT bij de nadere uitwerking ervan wordt betrokken.*

*II. Tenneset vertrouwt erop, onder verwijzing naar een in voorbereiding zijnde Rijksinpassingsplan, dat rekening wordt gehouden met de geprojecteerde Randstad 380 kV Noordring als voorziene ontwikkeling.*

#### *Reacties*

##### a. Oliedrukstation

Gezien de feitelijke situatie zal het oliedrukstation op de verbeelding worden aangeduid door middel van de (nadere) Functie-aanduiding “Nutsvoorziening “ binnen de bestemming verkeer. Dit om het gebruik, beheer en onderhoud van het oliedrukstation planologisch juridisch mogelijk te maken. Voorts wordt het oliedrukstation in de planregels opgenomen in artikel 1, lid 39 nutsvoorzieningen. Toegevoegd wordt achter “afvalinzameling” “voorzieningen ten behoeve van elektriciteitstransport zoals een oliedrukstation”. Een aparte bestemming *Nutsvoorzieningen* zoals verzocht is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding.

##### b. Artikel 18 Leidingen

TenneT verzoekt de regels aan te passen in die zin dat meer werkzaamheden gekoppeld worden aan een omgevingsvergunning en aan een advies van TenneT. Hiertegen bestaat gelet op de belangen van TenneT geen bezwaar.

#### *Conclusie*

Artikel 18 “Leidingen” wordt aangepast als verzocht door Tenneset.

##### c. Artikel 20 Ondergrondse hoogspanningsverbinding.

TenneT verzoekt de regels aan te passen in die zin dat meer werkzaamheden gekoppeld worden aan een omgevingsvergunning en aan een advies TenneT. Hiertegen bestaat gelet op de belangen van TenneT geen bezwaar. De regels worden aangepast als verzocht.

*Conclusie*

Artikel 20 “Ondergrondse hoogspanningsverbinding” wordt aangepast als verzocht door TenneT.

d. Toestemming Leidingbeheerder

TenneT verzoekt het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken genoemd in artikel 18 en 20 te koppelen aan toestemming van de Leidingbeheerder in plaats van advies van de Leidingbeheerder. De omgevingsvergunning is een publiekrechtelijk juridisch instrument met hierbij behorende afwegingskader. Het particulier belang van TenneT vormt een onderdeel van deze afweging maar zal niet altijd bepalend zijn voor de uitkomst van de afweging, hierin kunnen meerdere belangen een rol spelen.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding.

e. en f. Nieuwe gevoelige objecten/ Windturbines

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige objecten of windturbines toegelaten binnen de invloedszone van de hoogspanningverbinding.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding.

g. Tijdelijk gebruik

Het bestemmingsplan beoogt het permanente gebruik van ruimten en gronden in het bestemmingsplan te regelen. Het regelen van een tijdelijke werkruimte of de tijdelijke afsluiting van voet en fietspaden valt hier niet onder.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding.

h. Betrokkenheid TenneT bij andere inrichtingsplannen

Andere inrichtingsplannen worden, indien het plan de belangen van TenneT raakt, tijdig bij TenneT ter beoordeling voorgelegd.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding.

II. Rekening houden met geprojecteerde 380 kV Noordring

Het bestemmingsplan Rottezoom houdt hier geen rekening mee. Dit is een kwestie van nationaal belang zodat hier voor een Rijksinpassingsplan wordt opgesteld.

## 11. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

### Samenvatting

De afdeling Risicobeheersing van de VRR biedt haar advies aan in het kader van externe veiligheid. De VRR adviseert de volgende voorzieningen te realiseren;

- a. *Zorg bij de voorgenomen ontwikkelingen dat (nood)uitgangen(en) zodanig worden gelegen dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met een dreigende BLEVE op de A12 kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Woningen en gebouwen zouden geschikt moeten zijn om gedurende enige tijd bij een ramp met een bijvoorbeeld een toxische wolk gedurende enige uren veilig in te schuilen (safe havenprincipe).*
- b. *Indien gebouwen worden gerealiseerd binnen 375 meter vanuit de hoge druk aardgastransportleidingen A-518 en A-553 is het wenselijk dat (nood)uitgang(en) zodanig worden gesitueerd dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgangen in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten en plangebied.*
- c. *Treedt in de verdere uitwerking van het plan in overleg met de regionale brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord, om te zorgen dat het plangebied voldoet aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).*
- d. *Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van 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”.*

### Reacties

#### a, b en c. Nieuwe ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan Rottezoom slechts mogelijk indien gebruik gemaakt wordt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Bij de toepassing van deze bevoegdheden zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de in de nabijheid gelegen risicobronnen zoals de A12 en aardgastransportleidingen. In de toelichting zal bij de betreffende bevoegdheden expliciet aandacht worden gevraagd voor de aanwezige risicobronnen en de vluchtwegen. Bij een daadwerkelijke wijziging van de plannen zal NVBR worden betrokken. Het vorenstaande geldt eveneens voor het safe haven principe.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding. In de toelichting worden de wijzigingsbevoegdheden nader toegelicht. Hier zal ook melding worden gemaakt van de aanwezige risicobronnen.

#### d. Voorlichting

Naast de algemene aandacht voor landelijk veiligheidscampagnes via de website van de gemeente en huis-aanhuisbladen zal in de Toelichting op het bestemmingsplan op het onderdeel Externe Veiligheid het belang van een goede communicatie specifiek moeten worden onderstreept.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding. In de toelichting zal op het belang van een goede communicatie worden gewezen.

## 12. Gemeente Zoetermeer

### Samenvatting

De gemeente Zoetermeer heeft de volgende opmerkingen en aanpassingsverzoeken in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Rottezoom;

- a. De gemeente Zoetermeer vraagt of de gemeente Lansingerland bereid is om binnen de planperiode van dit bestemmingsplan medewerking te verlenen aan concrete ontwikkelingen op de gronden in eigendom van de gemeente Zoetermeer in het plangebied. Het betreft ontwikkelingen die niet passen binnen de nu gekozen conserverende agrarische bestemming, maar wel passen binnen de ontwikkelingen die in eerdere overleggen over het gebied Rottezoom aan de orde zijn geweest.
- b. Ten aanzien van de planregels die gelden voor de bestemming die aan de gronden van de gemeente Zoetermeer is gegeven heeft de gemeente opmerkingen. De gronden zijn bestemd voor agrarische grondgebonden bedrijven. In de begripsbepalingen is het begrip agrarisch bedrijf opgenomen en niet het begrip agrarische grondgebonden bedrijf. Daardoor is onduidelijk wat voor soort agrarische bedrijven zijn toegelaten binnen de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt duidelijk te bepalen welke bedrijven zijn toegelaten binnen de bestemming Agrarisch en dit overeen te laten komen met de bedrijven die zijn toegelaten op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- c. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied laat per agrarisch bedrijf een bedrijfswoning toe. Het bestemmingsplan Rottezoom maakt alleen bedrijfswoningen mogelijk, daar waar een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Het bestemmingsplan Rottezoom beperkt daarmee de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden van de gemeente Zoetermeer. De gemeente Zoetermeer verzoekt u voor het opnemen van een regeling op te nemen die diezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden toelaat als het geldende bestemmingsplan.
- d. De ingetekende molenbiotopen komen niet overeen met de contouren van de molenbiotopen op kaart 11 van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland. De ligging van de vrijwaringzones-molenbiotopen zijn niet goed onderbouwd. Terwijl bouwmogelijkheden nabij deze molenbiotopen worden beperkt.
- e. De gemeente Zoetermeer verzoekt om op de plankaart aan te geven hoe om zal worden gegaan met de entree van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland, Prisma/Kruisweg en Bleizo.
- f. De gemeente Zoetermeer verzoekt om het positief bestemmen van de bestaande HSL. In het voorontwerp is aan deze gronden de bestemming Groen toegekend.
- g. Eveneens ten westen van het plangebied van de Nieuwe Hoefweg, direct tegen de grens met de gemeente Zoetermeer en ten noorden van de dubbelbestemming Leiding-Ondergrondse Hoogspanningsverbinding' ligt binnen de bestemming Verkeer een bouwvlak. De gemeente Zoetermeer verzoekt het ingetekende bouwvlak van de plankaart te halen.
- h. De gemeente Zoetermeer wil dat het fietspad in het verlengde van de Florence Nightingalelaan gelegen in de gemeente Zoetermeer wordt doorgetrokken binnen de gemeentegrenzen.
- i. Milieuzonering; In hoofdstuk 6.3 Bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een milieuzonering. Daarbij is uitgegaan van de afstand tot de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies. Op basis daarvan is bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Uit de toelichting blijkt echter niet welk gebiedstype ter sprake is. Is het plangebied aangemerkt als rustige buitengebied of als gemengd gebied? Indien sprake is van deels rustig buitengebied en deels gemengd gebied, dan blijkt de ligging van deze verschillende gebieden niet uit de toelichting. Doordat uit de toelichting niet blijkt van welk omgevingstype sprake is, zijn de grenzen die zijn gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van gevoelige functies en vice versa onvoldoende onderbouwd en mogelijk niet juist. Milieuzonering is immers afhankelijk van het omgevingstype.

- j. *Tekstuele opmerking; In de toelichting in hoofdstuk 5.3, is bij het eerste aandachtspunt, waarin de plangrenzen worden beschreven, het oosten en het westen omgedraaid. Met de oostelijke plangrens wordt op het bestemmingsplan Hoefweg-Noord aangesloten. In het noorden en westen is de gemeentegrens aangehouden.*

#### *Reacties*

a. Toekomstige bestemmingsregeling gronden

De gemeente Zoetermeer gaat er vanuit dat meegewerkt wordt aan een ontwikkeling tot recreatiegebied van de gronden die in eigendom zijn van Zoetermeer, indien zich binnen de planperiode een concrete ontwikkeling voordoet. In de structuurvisie van Lansingerland wordt het gebied aangeduid als 'studiezone groen en recreatie'. De uitvoerbaarheid van Rottezoom is nu niet gegarandeerd en actueel. Daarom is dit gebied als studiegebied voor recreatie, groen en water opgenomen en wordt vooralsnog het huidige (agrarische) gebruik gehandhaafd. De aanduiding studiezone duidt op een nader onderzoek dat moet plaatsvinden voor het gehele gebied. Het is niet wenselijk om voorruit te lopen op een recreatieve ontwikkeling van een deel van het gebied zonder dat duidelijk is hoe het gehele gebied ontwikkeld kan gaan worden.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

b. Toegelaten agrarische bedrijvigheid

De toegestane agrarische bedrijvigheid komt overeen met het jarenlange gebruik. De gemeente Zoetermeer stelt vast dat het begrip "agrarisch grondgebonden bedrijf" niet is gedefinieerd in artikel 1.8. Nu is niet duidelijk welke bedrijven zijn toegelaten.

Artikel 1.8 moet in samenhang gezien worden met artikel 1.31 "Grondgebonden agrarisch bedrijf". Artikel 1.31 geeft duidelijk aan welke bedrijven zijn toegelaten. De regeling komt overeen met de nu vigerende regeling. Glastuinbouw (kassen) is niet mogelijk (met uitzondering van het bestaande glastuinbouwbedrijf). Voor dat perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

c. Dienstwoningen binnen bestemming "Agrarisch"

Het bestemmingsplan Rottezoom is grotendeels conserverend van aard. Het geldende bestemmingsplan dateert uit de jaren zeventig. De huidige situatie is vastgelegd, daarbij zijn bouwvlakken opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen. Dat werkt in de praktijk veel beter dan de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Zoals bekend is in de agrarische sector sprake van schaalvergroting. Toekenning van dienstwoningen aan relatief kleine percelen is ongewenst. Voorkomen moet worden dat dergelijke dienstwoningen vervolgens weer als burgerwoning in gebruik genomen worden.

d. Molenbiotopen

In de Verordening Ruimte zijn binnen en in de omgeving van het plangebied 2 molens gelegen die zijn opgenomen met een molenbiotoop. Het betreft in dit geval molens met een bijzondere molenbiotoop. Hierover is in de Verordening het volgende opgenomen:

*Artikel 13, lid 3:*

*Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, aangeduid op kaart 11 als bijzondere molenbiotoop, moeten de vrije windvang en het zicht op de*

molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de molenbiotoop omvat een cirkel met een straal van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen;
- binnen de molenbiotoop gelden door de gemeente te bepalen beperkingen voor de hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting, waarbij zowel rekening wordt gehouden met het belang van de molen als de belangen van bestaande functies en bebouwing.

Op de verbeelding zijn teveel molenbiotopen opgenomen en de huidige regeling wordt aangepast. De regeling die nu is opgenomen gaat uit van wieken. De twee te beschermen molens hebben geen wieken (het betreffen molenstompen).

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de regels, verbeelding en de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### e. Entree Prisma Bleizo

Het betreft een conserverend plan. De bestemming die aan de N209 is gegeven, is overeenkomstig de huidige bestemming. De N209 sluit direct aan op het bedrijventerrein Prisma. De weg met bijhorende bermen en groenvoorziening zijn mogelijk binnen de bestemming Verkeer. Hiermee is een doelmatige bestemming gegeven aan het gebied. Aan de zijde van de Kruisweg is een groenbestemming opgenomen die het mogelijk maakt de weg en het bedrijventerrein Prisma deels aan het zicht te onttrekken.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### f. Opnemen HSL

Abusievelijk heeft de HSL in het noorden van het plangebied de bestemming groen gekregen. De HSL krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de juiste bestemming.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### g. Bouwvlak binnen de bestemming Verkeer

Het bouwvlak betreft een oliedrukstation. Dit wordt door middel van een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven. Verwezen wordt naar de beantwoording van de overlegreactie van Tennet (reactie 10 onder a).

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### h. Doortrekken fietspad

Gelet op het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid 9 (fietspad Bentwoud-Eendrachtspolder) heeft het geen zin een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zoals u voorstelt. Zie de beantwoording op de reactie van het Recreatieschap Rottemeren (reactie 7). Mogelijk kan t.z.t. - in overleg met het Recreatieschap Rottemeren- een variant uitgewerkt worden. Om e.e.a. planologisch-juridisch mogelijk te maken kan dan een aparte procedure gevolgd worden.



#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- i. Is het plangebied aangemerkt als rustige buitengebied of als gemengd gebied?  
Ook door de DCMR wordt dit punt aangevoerd kortheidshalve wordt naar de opmerkingen bij deze reactie verwezen, reactie 2 onder b.
- j. Tekstuele opmerking  
In de toelichting in hoofdstuk 5.3, is bij het eerste aandachtspunt, waarin de plangrenzen worden beschreven volgens de gemeente Zoetermeer het oosten en het westen omgedraaid. Gesteld wordt dat met de oostelijke plangrens op het bestemmingsplan Hoefweg-Noord wordt aangesloten. Dit is echter niet juist. Het gaat om de grenzen bezien vanuit het plangebied, dus de westelijke plangrens sluit aan op Hoefweg-Noord.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

### 13. VROM Inspectie

#### Samenvatting

*Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB, aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB). Nationaal belang 02 Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur;*

- a. *De A12 wordt als zuidelijke plangrens genoemd terwijl de spoorlijn feitelijk de plangrens vormt. Het verzoek is dit aan te passen.*
- b. *In plantoelichting, paragraaf 1.3, ontbreekt in de tabel het Wegaanpassingsbesluit A12 Zoetermeer-Gouda. Verzoek dit te vermelden in de tabel.*
- c. *Op de verbeelding ter plaatse van de kruising van het water (De Boezemvaart) met A12 en op en afritten staat nu de bestemming water, hier ontbreekt een verkeersbestemming. De VROM-inspectie verzoekt de bestemming “Verkeer-Rijksweg” op te nemen in plaats van “Water”, in artikel 14.1 c wordt ook water genoemd.*
- d. *De middelste van de drie vijvers aan de westzijde van de N209 tussen de A12 en de Zoetermeerselaan is niet gerealiseerd en zal ook niet gerealiseerd worden. Rijkswaterstaat<sup>2</sup> heeft hierover afspraken met het waterschap. De VROM inspectie verzoekt daarom deze locatie de bestemming “Verkeer” te geven.*
- e. *In paragraaf 7.3 van de toelichting is aangegeven een rijksweg van 3x3 rijstroken. Dit moet 2x3 zijn. Hetzelfde geldt voor artikel 14 van de planregels.*
- f. *De bestemming “Leiding - Leidingstrook” lijkt in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie en is niet opgenomen in de Rijks structuurvisie Buisleidingen. RWS heeft de indruk dat op deze locatie geen concrete plannen voor nieuwe leidingen zijn. De VROM inspectie verzoekt daarom de status van deze leidingstrook goed na te gaan en dit te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.*
- g. *Paragraaf 6.9 van de toelichting; Ter plaatse van de A12 is geen zakelijk recht verleend voor de hoogspanningsleiding van TenneT en zal dit ook niet gebeuren. Het zakelijk recht ter hoogte van de N209 gaat binnenkort vervallen. De VROM-inspectie verzoekt de plantoelichting hier op aan te passen.*
- h. *Archeologie: In paragraaf 6.11 figuur 6.1 worden de A12, de op en afritten, de N209 o.a. tussen de Zoetermeerselaan en de Laan van Mathenesse en de in dit gebied liggende fietspaden*

---

<sup>2</sup> In vervolg aangeduid als RWS

aangegeven als hoge en/of middelhoge verwachting. Recent is ter plaatse de rijksweg verbreed en de aansluiting gereconstrueerd. Rijkswaterstaat heeft archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de start van de werkzaamheden op de A12, N209 en fietspaden. Tevens zijn er in dit gebied kunstwerken gebouwd, is: "Niet gesprongen conventionele Explosieve onderzoeken" uitgevoerd, zijn voorbelastingen aangebracht tot ca 14 meter hoog en is verticale en horizontale drainage aangebracht. Het nu alsnog nog uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 21 en 22 van de planregels heeft dan ook geen toegevoegde waarde en kan nadelig zijn voor de infrastructuur van RWS. Het verzoek van de VROM inspectie is dan ook ter plaatse van de rijksweg de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 1 en 2" van de verbeelding te verwijderen en figuur 6.1 hierop aan te passen.

- i. In artikel 14.1 onder c van de planregels ontbreken wegmeubilair, verlichting en voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. De VROM inspectie verzoekt dit in de planregels aan te passen.
- j. Artikel 18.4.1 onder b lijkt overbodig omdat het om leidingen in de grond gaat terwijl de hoogspanning bovengronds is. De VROM inspectie verzoekt dit artikel te schrappen.

#### Reacties

a. Begrenzing

De A12 blijkt inderdaad niet de zuidelijke plangrens te zijn. In de toelichting paragraaf 1.2 zal de spoorlijn worden benoemd als zuidelijke plangrens.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan.

b. Tabel paragraaf 1.3

Geconstateerd is dat het Wegaanpassing besluit A12 Zoetermeer-Gouda ontbreekt in de tabel. In de toelichting paragraaf 1.3 zal aan de tabel het Wegaanpassing besluit A12 Zoetermeer-Gouda worden toegevoegd.

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan.

c. en d. Toevoeging verkeersbestemming

Op de verbeelding zal de bestemming 'water' worden vervangen door de bestemming 'verkeer - rijksweg'. Dubbelbestemming is hier niet nodig. Gezien de werkelijke situatie zal de middelste van de drie vijvers aan de westzijde van de N209 tussen de A12 en de Zoetermeerselaan de bestemming "Verkeer" krijgen. De verbeelding zal conform de bestaande situatie worden aangepast

#### Conclusie

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

e. Aantal rijstroken

In paragraaf 7.3 van de toelichting is aangegeven een rijksweg van 3x3 rijstroken. Naar aanleiding van de reactie van de VROM inspectie is duidelijk dat dit 2x3 moet zijn. Dit zal in de toelichting en in de planregels (artikel 14) worden aangepast.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de toelichting en regels (artikel 14) van het voorontwerpbestemmingsplan.

f. Leiding Leidingstrook

De leidingenstrook is niet opgenomen in de ontwerp structuurvisie Buisleidingen, aangezien er een nieuw tracé is voorzien ten zuidoosten van het plangebied.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot verwijderen van de leidingenstrook van de verbeelding, het aanpassen van de toelichting en het verwijderen van artikel 19 van het voorontwerpbestemmingsplan.

g. Zakelijk recht hoogspanningsleiding Tennet

Voor de hoogspanningsleiding is geen zakelijk recht verleend. De toelichting wordt hierop aangepast door slechts de beschermingszone te vermelden.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de Toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

h. Archeologie

In verband met de uitvoering van diverse wegwerkzaamheden is het gebied in de betreffende gebiedsdelen uitgebreid onderzocht. De dubbelbestemming archeologie kan voor deze gebiedsdelen vervallen.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de Verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

i. Wegmeubilair

In artikel 14.1 onder c van de planregels ontbreken wegmeubilair, verlichting en voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Deze zullen in artikel 14.1 onder c worden opgenomen.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt tot aanpassing van de Regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

j. Schrappen artikel 18.4.1 lid b

Verwezen wordt naar de reactie van Tennet. Tennet wil een aantal zaken toegevoegd zien aan artikel 18.4. Naar onze mening is lid b niet overbodig omdat het ook gaat om daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur. Dergelijke installaties kunnen effect hebben op de hoogspanningsverbinding.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.