

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Rottezoom”



Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0094-ONTW
7 augustus 2012
T12.12199

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	
1.1 Inleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	3
1.4 Eindconclusie zienswijzen	16
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	
2.1 Inleiding	18
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	18

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" en in de Staatscourant van 6 juni 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 juni 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Rottezoom" zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien zowel bij het servicepunt in Berkel en Rodenrijs, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen, gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1**
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 25 juni 2012, I12.45736
2. **Reclamant 2**
Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 12 juni 2012, I12.42852
3. **Reclamant 3**
Brief d.d. 26 juni 2012, I12.46356
4. **Reclamant 4**
Brief d.d. 17 juli 2012, I12.50156
5. **Reclamant 5**
Wijnkamp & Keulers namens reclamant 5
Postbus 289
2700 AG Zoetermeer
Brief d.d. 17 juli 2012, I12.50171

6. **Reclamant 6**
Wijnkamp & Keulers namens reclamant 6
Postbus 289
2700 AG Zoetermeer
Brief d.d. 17 juli 2012, I12.50172
7. **Reclamant 7**
Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Brief d.d. 12 juli 2012, I12.49678
8. **Reclamant 8**
Brief d.d. 16 juli 2012, I12.49904
9. **Reclamant 9**
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Postbus 4059
3006 AB Rotterdam
Brief d.d. 10 juli 2012, I12.51895

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

Reclamant 1.

Samenvatting

- a. Vermeende strijdigheid met PSV
In antwoord op de beantwoording van de vooroverlegreactie van reclamant wordt opgemerkt dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken in het buurtschap Kruisweg in overeenstemming is met het provinciale beleid.
- b. Oostelijke aansluiting Zoetermeerselaan
Reclamant constateert dat de in de vooroverlegreactie gemaakte opmerking ten aanzien van de nieuwe regionale wegenstructuur niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. Er zijn twee mogelijkheden om de Lange Rottelaan aan te takken op de N209 bij Kruisweg. Ten eerste kan de Lange Rottelaan worden aangelegd als oostelijke tak van het kruispunt N209 en Zoetermeerselaan. De tweede mogelijkheid is de Lange Rottelaan ten zuiden van het buurtschap Kruisweg onder de N209 te leiden en vervolgens aan de westzijde van de N209 op de Zoetermeerselaan aan te takken. Deze varianten zijn ruimtelijk gereserveerd in de actualisering van de PSV, vastgesteld op 29 februari 2012 door Provinciale Staten. Reclamant wil voorkomen dat er bij het aansluitpunt Kruisweg ontwikkelingen plaatsvinden die realisering van de diverse alternatieven onmogelijk maken. Reclamant is van mening dat de beantwoording van de vooroverlegreactie, dat de ontsluiting van de Zuidplas niet meer aan de orde is, niet juist is. De aanleg van de Lange Rottelaan is door diverse omstandigheden met minstens 10 jaar uitgesteld. Dat betekent echter niet dat de realisatie van de Lange Rottelaan niet meer noodzakelijk is. Om die reden vindt reclamant het toekennen van nieuwe woonbestemmingen op het bedachte tracé met aantakking op de oostelijke tak van het kruispunt N209 en

Zoetermeerselaan niet wenselijk. Daarom verzoekt reclamant het plan zo aan te passen dat de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen, geen grotere belemmering vormen voor de wijze van aanleg van de toekomstige aansluiting van de parallelstructuur A12, Lange Rottelaan, op de N209 bij Kruisweg, dan de thans bestemde situatie.

Reactie

- a. Vermeende strijdigheid met PSV
Hiervan hebben wij kennis genomen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Oostelijke aansluiting Zoetermeerselaan

De gemeenteraad van Lansingerland heeft op 18 februari 2010 de gebiedsvisie Kruisweg vastgesteld. In deze visie is voor een aantal locaties aan de Kruisweg een beperkte woningbouwontwikkeling voorzien, zo ook voor de locatie waar reclamant op doelt. Voor de leefbaarheid van Kruisweg is het van belang om bijvoorbeeld transformatie van (bedrijfs-)terreinen mogelijk te maken. Woningbouw is een duurzaam alternatief en sluit aan bij de in Kruisweg overheersende functie wonen. De gebiedsvisie geeft de in stedenbouwkundige zin gewenste ontwikkelingsrichting 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 de toename van woningbouw in het gebied vastgelegd. Op basis van deze visie zijn de betreffende grondeigenaren in de veronderstelling dat zij op korte termijn, na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, woningen kunnen bouwen. Door de wijzigingsbevoegdheid te schrappen uit het bestemmingsplan zou de gemeente in strijd handelen met haar eigen visie. Bovendien toont de gemeente/de overheid zich niet als betrouwbare partij. Eigenaren van percelen houden rekening met deze mogelijkheid. Zoals reclamant in de zienswijze aangeeft zijn alle in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden in overeenstemming met het provinciale beleid.

Pas na maart 2010, dus na vaststelling van de gebiedsvisie Kruisweg, is reclamant met de variant gekomen om de parallelstructuur de Kruisweg te laten doorsnijden. Deze ideeën kwamen voort uit een versoberingslag voor de parallelstructuur. Er was een ruim tekort in de begroting. Reclamant heeft het doorsnijden van Kruisweg slechts uit financiële overweging opgevoerd, op eigen initiatief en zonder overleg met en zonder instemming van de gemeente Lansingerland.

Voor de gemeente Lansingerland is slechts de aanleg parallel aan de A12 een optie. Doorsnijden van de Kruisweg is niet acceptabel voor de gemeente ondermeer omdat dit een bijzonder grote aanslag voor het buurtschap betreft. Doorsnijding van de Kruisweg is ook niet conform de uitgangspunten van de MER Zuidplas Regionale Infrastructuur. Er zouden circa 15 panden aan de Kruisweg worden ingesloten tussen de N209, de A12 en de parallelstructuur.

Financiële haalbaarheid Lange Rottelaan

De aanleg van de Korte en Lange Rottelaan is minimaal met 10 jaar uitgesteld ondermeer vanwege gebrek aan financiën. De gemeente Zuidplas heeft geen middelen (meer) om deze infrastructuur mede te bekostigen na het moeten aankopen van gronden uit de Grondbank en het afdragen van geld aan de ROZ. Ook voor de toekomst lijken de

mogelijkheden voor financiering vanwege de achterblijvende woningbouw en de eerder genoemde afdrachten uitermate onzeker.

Nut en noodzaak Lange Rottelaan

Op de gemeentelijke website van Zuidplas staat onder de kop "Perspectief op Project Zuidplaspolder in ander daglicht" het volgende:

"Het college wil zich – mede gebaseerd op de recent vastgestelde Woonvisie – nu dan ook alleen concentreren op de ontwikkeling van Moerkapelle-Oost (500 woningen), Zevenhuizen- Zuid (1200 woningen) en de ontwikkeling van het glastuinbouw-bedrijvenlandschap (ruim 60 ha) in Knibbelweg-Oost. Samen met de woningbouwlocaties buiten het Zuidplaspolderproject (met een totaal-capaciteit van ongeveer 1800 woningen) kan daarmee de komende 10 jaar (en wellicht nog wel langer) in de berekende vraag aan woningen binnen Zuidplas (ongeveer 3500 woningen in 10 jaar) worden voldaan.....".

Nut en noodzaak van de Lange Rottelaan is door reclamant berekend op basis van de bouw van 15.000 woningen in Zuidplas tot en met 2020. In het hoofdrapport MER Zuidplas Regionale Infrastructuur wordt als conclusie getrokken dat de effecten tussen verschillende varianten miniem zijn. Nut en noodzaak waren toen al eigenlijk niet aanwezig. Nu de productie van woningbouw in Zuidplas terugvalt van 15.000 woningen naar 3.500 woningen, mag worden verondersteld dat nut en noodzaak nog veel minder aanwezig zijn.

Reclamant stelt in de zienswijze dat uitstel van de Lange Rottelaan niet betekent dat de realisatie daarvan niet meer noodzakelijk is. De gemeente Lansingerland is bereid dat als te zijner tijd de noodzaak aanwezig is om de Rottelaan te verlengen planologische medewerking te overwegen bij een variant gebundeld met de A12.

Zoals hierboven aangegeven is de aanleg van de Lange Rottelaan door Kruisweg gezien de ontwikkelingen in Zuidplas en de ontstane financiële situatie hoogst onzeker en onwenselijk. Bovendien blijft er altijd nog de variant mogelijk gebundeld met de A12. Er is dan ook geen sprake van een objectief provinciaal belang om de variant door Kruisweg beschikbaar te houden en daartoe de beoogde wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen. Daar tegenover staan de belangen van de grondeigenaren die er inmiddels, op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie Kruisweg, op mogen vertrouwen dat zij kunnen ontwikkelen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2.

Samenvatting

Reclamant kan zich vinden in de wijze waarop haar advies is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Rottezoom.

Reactie

Hiervan hebben wij kennis genomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3.

Samenvatting

a. Hoogteaanduiding bouwblok

Voor de bedrijfswoning van reclamant moet een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter gehanteerd worden.

b. Bebouwingspercentage bouwblok

Reclamant verzoekt het bebouwingspercentage aan te passen van 30% naar 40%, zoals bij een vergelijkbaar agrarisch bouwblok aan de Kruisweg.

c. Bestemming "Natuur"

Reclamant stemt niet in met de bestemming "Natuur" op het perceel kadastraal bekend Bleiswijk, sectie A nummer 652 (perceel gelegen direct naast de Rotte). Reclamant wil een agrarische bestemming op die gronden en stelt de gemeente aansprakelijk voor planschade.

Reactie

a. Hoogteaanduiding bouwblok

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de bedrijfswoning een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Door een technische fout zat er een verschil in weergave van hoogteaanduidingen bij de analoge plankaart/verbeelding en de digitale verbeelding van het plan. Bij het vast te stellen plan wordt die technische fout hersteld en zijn beide versies gelijk.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Bebouwingspercentage bouwblok

Er bestaat geen bezwaar tegen het vergroten van het bebouwingspercentage. In het voorontwerpbestemmingsplan had het bouwblok ook een bebouwingspercentage van 40%. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is dat abusievelijk verkleind naar 30%.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Bestemming "Natuur"

Het gebruik van het dijklichaam is anders dan de productiegerelateerde inrichting en het gebruik van de overige gronden van reclamant ten westen daarvan. Het dijklichaam wordt ter plaatse vooral beheergericht en extensief gebruikt voor het weiden van schapen. Aan de betreffende gronden van reclamant langs de Rotte is om die reden de bestemming 'Natuur' toegekend. Dat past in beginsel ook bij de gebiedsambities voor de realisatie van een ecologische verbindingszone langs de Rotte.

Er bestaat echter geen planologisch bezwaar om aan deze gronden de reguliere agrarische bestemming toe te kennen zoals die ook is toegekend aan de overige gronden. Dit omdat de feitelijke situatie en deze bestemming geen ontwikkelingen toelaten die de uiteindelijke realisatie van de ecologische verbindingszone onmogelijk maakt.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4.

Samenvatting

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming ter plaatse van het perceel van reclamant aangepast. Door voortschrijdend inzicht heeft reclamant het verzoek aangepast. Het verzoek omvat een gewijzigde situering van de paardenbak en paardenstal. Deze gewijzigde versie van het plan sluit het beste aan bij de wensen van reclamant en de technische mogelijkheden.

Reactie

Er bestaan geen planologische en milieukundige bezwaren om de locatie van de specifieke aanduidingen 'paardenbak' en 'paardenstal' te wijzigen conform de wens van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5.

Samenvatting

Reclamant is niet overtuigd van het antwoord op de inspraakreactie ten aanzien van het ongestoord kunnen voortzetten van het bedrijf, indien en voor zover op naast gelegen gronden eventuele nieuwe ontwikkelingen met inachtneming van het bestemmingsplan zullen gaan plaatsvinden. Naar de mening van reclamant biedt de term 'geen onevenredige afbreuk' onvoldoende zekerheid voor belanghebbende dat zij ook in de toekomst het bedrijf ongestoord, zonder risico vanwege milieucirkels e.d. kan voortzetten.

Reactie

De term 'geen onevenredige afbreuk' is een gangbare term die in dit verband voldoende zekerheid biedt. Bij een beslissing over een planwijziging moet alle in aanmerking komende belangen worden afgewogen, dus ook de milieuaspecten. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet worden onderzocht of de gecreëerde mogelijkheden passen binnen een goede ruimtelijke ordening. Daartoe zijn ook specifieke regels opgenomen in de algemene wijzigingsregels. Zo staat er, naast de eis dat het plan geen onevenredige afbreuk mag doen aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn. Ook is opgenomen dat het plan dient te voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Bovendien wordt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid reclamant vooraf in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan en staan er achteraf (bij de vastgestelde wijzigingsbevoegdheid) rechtsmiddelen open indien reclamant van mening is dat bij uitvoering van het wijzigingsplan hij geschaad wordt in zijn belangen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6.

Samenvatting

a. Wens woningbouw

Reclamant heeft de wens een aantal woningen te bouwen om en nabij de Kruisweg 120, een en ander met inachtneming van de uitstraling van het buurtschap Kruisweg. Opgemerkt wordt dat met reclamant geen, althans nagenoeg geen overleg is geweest omtrent de revitalisering van het buurtschap Kruisweg.

Belangenvereniging Kruisweg

- b. Reclamant geeft vervolgens aan dat de Belangenvereniging Kruisweg (BVK) haar belangen niet vertegenwoordigt en dat zij zich in het algemeen ook niet kan verenigen met de uitgangspunten van de BVK.

Vergelijking met Kruisweg 39

- c. Reclamant stelt zich op het standpunt dat niet kan worden ingezien waarom aan de overzijde van de Kruisweg 120 (nabij Kruisweg 39) wel bebouwingsmogelijkheden worden toegestaan, indien en voor zover het glastuinbouwbedrijf aldaar wordt beëindigd en op zijn locatie niet.

Wijze van bestemmen

- d. Reclamant kan niet instemmen met een mogelijke bestemming van de weide als lokale openbare speelvoorziening en de daarbij behorende overlast, dan wel volkstuinen en/of sierteeltvelden. Naar de mening van reclamant zal een speelvoorziening of volkstuincomplex een aantasting vormen van het karakter van de Kruisweg. Voorts zal dit aanzienlijke gevolgen hebben voor de waarde van de woningen van reclamant en de overige omwonenden.

Reactie

a. Wens woningbouw

In het ontwerpbestemmingsplan Rottezoom is het gebied waarin het betreffende perceel ligt bestemd als agrarisch-weide. Deze bestemming komt nagenoeg overeen met het nu geldende bestemmingsplan. De bouw van een of twee woningen op het perceel gaat ten koste van het groene en kleinschalige karakter van Kruisweg en is strijdig met de uitgangspunten van de gebiedsvisie Kruisweg. Bebouwingsmogelijkheden zijn alleen mogelijk op de locaties die zijn aangeduid op de visiekaart in de gebiedsvisie Kruisweg en zijn vertaald in de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Gedurende het besluitvormingsproces van de gebiedsvisie is bepaald op welke gronden bouwmogelijkheden zouden worden gecreëerd. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen door een interactief proces met bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden van Kruisweg. Reclamant is destijds ook in de gelegenheid gesteld te reageren op de (concept) gebiedsvisie. 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

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Belangenvereniging Kruisweg

Hiervan hebben wij kennis genomen. De BVK heeft als belangenorganisatie meegedacht over de invulling van deze gebiedsvisie. Het is de gemeente ook duidelijk dat deze organisatie niet voor alle bewoners spreekt. Bij het totstandkomingproces van de gebiedsvisie zijn particulieren in de gelegenheid gesteld om voor hun eigen belangen opgekomen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Vergelijking met Kruisweg 39

De gebiedsvisie en de wijzigingsbevoegdheden spitsen zich hoofdzakelijk toe op de transformatie van verouderde bedrijfslocaties. Deze locaties zijn momenteel al bebouwd en in gebruik. Om bestaande bedrijfslocaties te kunnen slopen en saneren is een alternatieve invulling noodzakelijk. Woningbouw vormt hierbij een duurzaam alternatief. Bij het glastuinbouwbedrijf Kruisweg 39 wordt daarom de ruimte-voor-ruimte regeling gehanteerd. Per 5.000 m² te slopen glas/bedrijfsoppervlakte mag één woning worden gebouwd. Totaal kunnen er op het perceel Kruisweg 39 drie woningen komen, inclusief de bestaande bedrijfswoning. Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het buurtschap Kruisweg. Zoals ook in de gebiedsvisie Kruisweg staat aangegeven is ook het behoud van het groene karakter van de Kruisweg van belang. Dat is ook het geval bij het perceel van reclamant, naast andere percelen aan de Kruisweg. Zie ook de beantwoording onder a.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Wijze van bestemmen

De bestemming 'agrarisch-weide' komt overeen met het huidige gebruik. Daarnaast komt deze bestemming nagenoeg overeen met het geldende bestemmingsplan. De bestemming is verruimd in die zin dat ook volkstuinen en lokale openbare speelvoorzieningen mogelijk zijn. Het is aan reclamant of gebruik wordt gemaakt van de geboden mogelijkheden. Reclamant heeft als eigenaar zeggenschap over welke vorm van toegestaan gebruik wordt benut. Er is niets op tegen om het huidige –passende en toegestane- gebruik van het perceel voort te zetten.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 7.

Samenvatting

a. Recreatiegebied Rottezoom

Reclamant kan zich niet vinden in de gemeentelijke reactie op de vooroverlegreactie ten aanzien van het niet mee willen werken aan een gedeeltelijke recreatieve ontwikkeling van het gebied Rottezoom. Reclamant is van mening dat dit geen recht doet aan de intenties voor de ontwikkeling van het gebied Rottezoom, die door de gemeente Zoetermeer, Lansingerland en het Recreatieschap Rottemeren zijn afgesproken. Reclamant herhaalt het verzoek om onze bereidheid uit te spreken om medewerking te

verlenen aan ontwikkelingen op de gronden van reclamant, die passen binnen deze intenties.

b. Bestemming Agrarisch; reikwijdte bestemming

Het bestemmingsplan staat in de bestemming 'agrarisch' een aantal functies toe die zijn beschreven in de definitie in de planregels. Reclamant merkt een verschil op met het geldende bestemmingsplan. In de begripsbepalingen zijn anders dan in het geldende bestemmingsplan een paardenhouderij, manege en paardenfokkerij uitgezonderd. Ook is een 'bloem- of boomkwekerij' nu niet opgenomen in de begripsbepaling. Hierdoor is reclamant van mening dat zij worden beperkt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun eigendommen. Verzocht wordt dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen.

c. Bestemming Agrarisch; bedrijfswoning

Reclamant merkt een verschil op met het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Het geldende bestemmingsplan laat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning toe. Het bestemmingsplan Rottezoom maakt alleen bedrijfswoningen mogelijk, daar waar een aanduiding op de plankaart is opgenomen. Reclamant vindt dat de bestaande rechten worden beperkt en dat het onvoldoende is gemotiveerd. Reclamant verzoekt dan ook een regeling op te nemen die dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden toelaat als het geldende bestemmingsplan.

d. Planschade en financiële uitvoerbaarheid

Reclamant wijst op het ontbreken van een planschaderisicoanalyse op grond waarvan inzichtelijk is gemaakt wat de hoogte is van het planschaderisico ten gevolge van het beperken van bestaande rechten. Evenmin wordt ingegaan op hoe de kosten ten gevolge van planschadeclaims zullen worden gedekt. Voor reclamant is het daarom onduidelijk of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is en strijd is met artikel 3.1.6 lid 1 sub f Besluit ruimtelijke ordening.

e. Entree van Zoetermeer en Lansingerland, Prisma/Kruisweg en Bleizo

Naar aanleiding van een reactie van de gemeente Lansingerland op de bestemmingsplannen "Oosterhage, voormalige NAM-locatie" en "Oosterhage-Businesspark Oosterheem" van reclamant constateert reclamant dat noch uit de regels, plankaart of toelichting blijkt of op grondgebied van Lansingerland met zorg wordt omgegaan met de entree van de gemeente Zoetermeer en Lansingerland, Prisma/Kruisweg en Bleizo. Continuering van een groene begeleiding en aankleding van de N209, zoals door Lansingerland gewenst ter plaatse van het Zoetermeerse deel langs de N209, is voor het deel van Lansingerland niet gewaarborgd. In de Nota inspraak- en overlegreacties is gereageerd op de overlegreactie van reclamant door aan te geven dat het een conserverend plan betreft en dat de bestemming overeenkomstig de huidige bestemming is. Echter dat is volgens reclamant geen antwoord op het door de gemeente Lansingerland geuite bezwaar dat de continuering van een groene begeleiding en aankleding van de N209 moet worden gewaarborgd. Bermen en groenvoorzieningen zijn binnen bestemming 'verkeer' inderdaad mogelijk, maar een groene begeleiding en aankleding van de N209 en dus tevens een landschappelijke inpassing van Prisma en Bleizo is daarmee niet juridisch gewaarborgd.

Dat aan de zijde van de Kruisweg een groenstemming is opgenomen die het mogelijk maakt de weg en het bedrijventerrein Prisma deels aan het zicht te onttrekken, vormt

evenmin een waarborg. Het maakt slechts een groene afscherming mogelijk, maar vormt geen enkele verplichting om dit te realiseren. Tegenover bovengenoemde gronden van reclamant is aan de zijde van Kruisweg ook een groenbestemming opgenomen die het mogelijk maakt de weg en het bedrijventerrein Oosterhage aan het zicht te onttrekken.

Reclamant verzoekt om in de toelichting aan te geven hoe binnen het plangebied om wordt gegaan met de groene begeleiding en aankleding van de entree van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland en de landschappelijke inpassing van Prisma en Bleizo, mede in relatie tot het buurtschap Kruisweg. Reclamant ziet graag een groene entree en/of landschappelijke inpassing gewaarborgd op de plankaart en in de regels.

f. Bouwblok binnen bestemming “Verkeer”

Ter plaatse van het oliedrukstation onder de N209 ligt binnen de bestemming ‘Verkeer’ een bouwvlak op de plankaart. In de regels behorend bij de bestemming ‘Verkeer’ komt de aanduiding ‘bouwvlak’ niet voor terwijl dat juridisch wel noodzakelijk is. Daarmee is er sprake van strijd met de SVBP 2008 en artikel 1.2.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie

a. Recreatiegebied Rottemeren

Het gebied Rottezoom was één van de gebieden waarvoor in het “Akkoord Zuidvleugel Zichtbaar Groener” ILG-gelden waren toegewezen voor de ontwikkelingen van het gebied naar groen en recreatie. In 2006 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Bleiswijk, welke later door Zoetermeer is onderschreven. Op 11 april 2008 is vervolgens een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de gemeenten Lansingerland, Zoetermeer, de provincie Zuid-Holland en het Recreatieschap Rottemeren. Het project is stopgezet omdat er geen ILG-gelden meer werden toegekend voor Rottezoom. Ook bij de herijking van het programma RodS (Recreatie om de Stad) is het plangebied Rottezoom niet meer opgenomen. In aansluiting hierop zal bij de herziening van de Provinciale Structuurvisie het gebied dan ook de bestemming “agrarisch landschap” krijgen.

In de structuurvisie Lansingerland staat dit gebied aangeduid als “studiezone groen en recreatie”. Het is een studiegebied voor recreatie, groen en water waarbij vooralsnog het huidige agrarische gebruik wordt gehandhaafd. Deze studie staat gepland voor op de lange termijn. Nieuwe planologische ontwikkelingen op het gebied van de door reclamant voorgestane recreatieve ontwikkelingen zijn binnen de planperiode voor het bestemmingsplan niet te verwachten tot er een studie ligt.

Dit bekent dat er voor de komende planperiode geen planologische basis is voor een andere functie dan de huidige agrarische functie. Dit geldt evenzeer voor een gedeeltelijke wijziging. Bovendien is een gedeeltelijke functiewijziging zonder integrale visie, afweging en financiële onderbouwing niet gewenst.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Bestemming Agrarisch; reikwijdte

Het bestemmingsplan Rottezoom vervangt een ter plaatse sterk verouderd bestemmingsplan. In dat kader is niet zonder meer de bestaande planologie overgenomen maar is een bijdetijdse regeling opgenomen die past bij de huidige

ruimtelijke uitgangspunten. Ook de begripsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' is zoals reclamant constateert niet identiek. De door reclamant genoemde paardenhouderij, manege en paardenfokkerij zijn in het nu geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ten opzichte hiervan vormt het bestemmingsplan Rottezoom dus geen beperking in de gebruiksmogelijkheden. Er bestaat ook geen aanleiding om paardenhouderijen etc. wel mogelijk te maken binnen de bestemming agrarische doeleinden. Het bestemmingsplan Rottezoom is hoofdzakelijk conserverend van aard. Een toename van paardenhouderijen etc. is niet passend in het open agrarische landschap. Alleen de bestaande paardenbakken en stallen (met name bij particulieren) zijn bestemd door middel van een specifieke bouwaanduiding.

Bloem- en boomkwekerijen zijn wel toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Deze gebruiksvormen zijn echter niet gerealiseerd waardoor er geen directe aanleiding bestaat dit gebruik opnieuw toe te staan. Daarbij is overwogen dat met name boomkwekerijen niet gewenst zijn in het open agrarische landschap ter plaatse, juist omdat boomkwekerijen deze openheid kunnen aantasten. Daarnaast is in de Provinciale Verordening Ruimte bepaald dat in bestemmingsplannen buiten de concentratiegebieden van de boom- en sierteelt, geen bestemmingen worden toegekend die de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de boom- en sierteelt mogelijk maken. Met de begripsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' in bestemmingsplan Rottezoom is hiermee rekening gehouden door deze gebruiksvormen niet opnieuw op te nemen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Bestemming agrarisch; bedrijfswoning

Voorop wordt gesteld dat geen blijvende rechten worden ontleend aan ongebruikte mogelijkheden uit een geldend plan dat sterk verouderd is.

In het geldende bestemmingsplan kan er onder strikte voorwaarden één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. In de nu gekozen actuele systematiek is de regeling voor bedrijfswoningen anders. Dit komt door gewijzigde ruimtelijke inzichten en bijvoorbeeld schaalvergroting in de landbouw waardoor de noodzaak voor (meer) bedrijfswoningen afneemt.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Planschade en financiële uitvoerbaarheid

Reclamant heeft nooit te kennen gegeven gebruik te willen maken van alle, volgens het geldende bestemmingsplan geboden, bouw- en gebruiksmogelijkheden. Niet verwezenlijkte bouw- en gebruiksmogelijkheden, die ruim 40 jaar mogelijk waren, kunnen nu bij aanpassing/actualisatie van het bestemmingsplan niet leiden tot planschade vanwege de passieve risicoaanvaarding.

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. In de beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in onvoldoende aanleiding gezien voor het maken van een planschaderisicoanalyse.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. Entree van Zoetermeer en Lansingerland, Prisma/Kruisweg en Bleizo

In de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Oosterhage, voormalige NAM-locatie” en reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan “Oosterhage-Businesspark Oosterheem” heeft de gemeente Lansingerland zijn teleurstelling uitgesproken over de invulling van deze kavels met bedrijven die niet representatief zijn op een prominente plek aan de N209. (Het gaat concreet om een pallethandel en een recyclingbedrijf met puinbreker.) Een plek aan de N209 die als entree dient voor zowel Zoetermeer als Lansingerland (Prisma) en een plek die direct grenst aan de recreatiegebieden Rottemeren en Bentwoud. Primair het verzoek dan ook om dergelijke bedrijven elders te vestigen en op deze plekken representatieve bedrijven te laten vestigen, passend qua maatvoering en uitstraling in de omgeving. Secundair is verzocht, mocht reclamant menen dat vestiging van een pallethandel en recyclingbedrijf elders niet mogelijk is, er dan voor te zorgen dat deze bedrijven landschappelijk worden ingepast.

Aangezien op Prisma representatieve bedrijven (getoetst aan een beeldkwaliteitsplan) zijn of worden gevestigd gaat de vergelijking met Prisma niet op. Daarbij komt dat de vergelijking ook niet opgaat ten aanzien van de afdwingbaarheid omdat voor de pallethandel en het recyclingbedrijf sprake is van een nieuwe planologische situatie.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Bouwblok binnen bestemming “Verkeer”

Terecht wordt geconstateerd dat de aanduiding ‘bouwvlak’ niet voorkomt in de regels bij de bestemming “Verkeer”. Ten behoeve van het oliedrukstation is een functieaanduiding ‘nutsvoorziening’ opgenomen op de verbeelding. Die functieaanduiding komt terug in de regels voor “Verkeer”. Het bouwvlak is ten onrechte opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt van de verbeelding gehaald. Er wordt een nieuw lid toegevoegd aan de regels voor “Verkeer”. In dat nieuwe lid wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening de bebouwbare oppervlakte 230 m² mag bedragen (in overeenstemming met de feitelijke situatie). Een en ander in afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.1.

Reclamant 8

Samenvatting

a. Beantwoording inspraakreactie

Reclamant deelt de conclusie niet waarin gesteld wordt dat de inspraakreactie van reclamant niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, terwijl als reactie onder punt b wordt gesteld dat de wijzigingsbevoegdheden zullen worden verdeeld naar aanleiding van het aantal te bouwen woningen per perceel.

b. Verdeling te bouwen woningen

Reclamant vindt de verdeling van 6-5 van het aantal te bouwen woningen (bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid 5 en 6) tussen de percelen niet eerlijk, realistisch en praktisch. Het perceel van reclamant is 4.446 m² en het naastgelegen perceel is 2.327 m². De eigenaar van het naastgelegen perceel is niet van plan de opstallen te slopen

en/of woningbouw te plegen. Reclamant wil de verdeling aangepast hebben naar 9-2, mede gelet op de economische haalbaarheid en uitgaande van het bestaande bouwvolume. Reclamant is tijdens de samenwerkingsfase met de toenmalige eigenaren van het naastgelegen perceel en bij de ambtelijke contacten, altijd uitgegaan van een verdeling van 9-2. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op dat punt aan te passen.

Reactie

a. Beantwoording inspraakreactie

Reclamant constateert terecht dat bij de conclusie aangegeven had moeten worden dat de inspraakreactie (punt b) geleid heeft tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Door in de beantwoording van de inspraakreactie verwezen te hebben naar inspreker 4 (waarbij wel is geconcludeerd dat een en ander heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan) is per abuis daarmee volstaan. De inspraakreactie is wel correct verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

b. Verdeling te bouwen woningen

Op grond van de verhouding tussen de omvang van de percelen is een verdeling van 7-4 logisch zijn. Deze verdeling wordt gecorrigeerd omdat het perceel van reclamant een groter te slopen bebouwd oppervlak bevat dan dat van de burens (verhouding van circa 2000 tot circa 800 m²). Een verdeling van 8-3 is daarmee op zijn plaats. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. De stedenbouwkundige uitwerking en beoordeling komt aan de orde voorafgaand aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 9

Samenvatting

a. Ligging waterkeringen en zonerings

Niet alle waterkeringen en bijbehorende beschermingszones staan correct ingetekend op de verbeelding. Reclamant verzoekt de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

b. Bestemming gemaal Binnenwegsepolder

In verband met de veiligheid vindt reclamant het niet acceptabel om het terrein van gemaal Binnenwegsepolder openbaar toegankelijk te maken. Reclamant verzoekt om het gehele terrein (inclusief de weg die over het terrein loopt) te bestemmen met de bestemming "Bedrijf-Gemaal".

c. Uitwerking bestemmingsplan

Reclamant wil op de hoogte worden gehouden en betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

Reactie

a. Ligging waterkeringen en zonerings

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast. Bij de watergang tussen Kruisweg 106 en Kruisweg 122 wordt op de verbeelding de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering" opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Bestemming gemaal Binnenwegsepolder

Een bestemmingsplan en de daarin aan gronden toegekende bestemmingen reguleren de toegang of toegankelijkheid van een terrein niet. Dit vormt dus ook geen aanleiding of motivering om de bedoelde gronden te bestemmen als 'Bedrijf-Gemaal'. Daarnaast is een dergelijke bestemming voor de bedoelde weg gelet op het eigendom en het feitelijke gebruik niet passend.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Uitwerking bestemmingsplan.

Reclamant zal betrokken worden bij de planvorming van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Dat vloeit ook voort uit de wettelijk verplichte watertoets.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten:

Verbeelding

1. De hoogteaanduiding van de bedrijfswoning van het bouwblok tegenover Kruisweg 118 wordt op de digitale verbeelding van het plan juist weergegeven (zienswijze 3a).
2. Het bebouwingspercentage van het bouwblok tegenover Kruisweg 118 wordt vergroot van 30% naar 40% (zienswijze 3b).
3. De bestemming 'natuur' op perceel A 652 (perceel gelegen direct naast de Rotte) wordt gewijzigd in 'agrarisch' (zienswijze 3c).
4. De locatie van de specifieke aanduidingen 'paardenbak' en 'paardenstal' wordt gewijzigd conform reclamant heeft aangegeven (zienswijze 4).
5. De aanduiding 'bouwvlak' bij de bestemming verkeer ter hoogte van het oliedrukstation wordt verwijderd (zienswijze 7f).
6. De beschermingszones worden correct ingetekend aan de hand van de meest recente legger/informatie van het hoogheemraadschap, de watergang tussen Kruisweg 106 en Kruisweg 122 krijgt de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' (zienswijze 9a).

Regels

1. Er wordt een nieuw lid toegevoegd aan de regels voor “Verkeer”. In dat nieuwe lid wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening de bebouwbare oppervlakte 230 m² mag bedragen (in overeenstemming met de feitelijke situatie). Een en ander in afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.1 (zienswijze 7f).
2. Artikel 31.2.3 lid a onder 1 en 2 wordt gewijzigd in die zin dat ter plaatse van ‘Wro-wijzigingsgebied 5’ 3 woningen zijn toegestaan en ter plaatse van ‘Wro-wijzigingsgebied 6’ 8 woningen zijn toegestaan (zienswijze 8b).

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Rottezoom" zijn een aantal onvolkomenheden geconstateerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Bij artikel 5.1 lid c wordt de tabel aangepast in die zin dat bij specifieke vorm van bedrijf -4- milieucategorie 3.2 wordt toegestaan in plaats van milieucategorie 3.1.

Motivering

Op basis van een nadere inventarisatie van de DCMR is gebleken dat het bedrijf (Kruisweg 15) verkeerd was ingedeeld. Dat wordt gecorrigeerd door bovenstaande wijziging.

2. Wijziging

Op de digitale verbeelding van het plan worden de functieaanduidingen "bedrijfswoning" aangeduid.

Motivering

Door een technische fout zat er een verschil in weergave van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' bij de analoge plankaart/verbeelding en de digitale verbeelding van het plan. Bij het vast te stellen plan wordt die technische fout hersteld en zit er geen verschil meer tussen de analoge en digitale verbeelding.

3. Wijziging

Op de verbeelding wordt tussen het perceel Kruisweg 35 en Kruisweg 39 een bouwvlak grens opgenomen.

Motivering

Er ontbreekt nu een bouwvlakgrens tussen het perceel Kruisweg 35 en Kruisweg 39 waardoor beide percelen 1 bouwvlak vormen. Dat moet worden gecorrigeerd. De grens komt te liggen daar waar nu de grens van 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' ligt.

4. Wijziging

Op de verbeelding wordt het plangebied van het op 3 september 2012 vastgestelde rijkinpassingsplan Randstad 380 kV Noordring, voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Rottezoom, uit het plangebied gehaald.

Motivering

De Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de Minister van Infrastructuur en Milieu hebben het inpassingsplan Randstad 380 kV Noordring op 3 september jl. vastgesteld. In het besluit staat onder meer dat de gemeenteraden van de betrokken gemeenten niet bevoegd zijn een bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden waarop het inpassingsplan betrekking heeft. Deze beperking geldt vanaf de vaststellingdatum van het inpassingsplan (3 september jl.). Dit betekent dat het bestemmingsplan Rottezoom nu volgt op het besluit tot vaststelling van het inpassingsplan.

Om te voorkomen dat het bestemmingsplan strijdig is met het inpassingsbesluit stellen wij u voor om het tracé van de 380 kV Noordring, voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Rottezoom, uit het bestemmingsplan Rottezoom te halen. Dit betekent dat voor deze strook het geldende bestemmingsplan, dat evenals het bestemmingsplan Rottezoom de betreffende strook voor agrarische doeleinden bestemt, van kracht blijft. Zodra het inpassingsplan in werking treedt is naast de agrarische bestemming, en ter hoogte van de A12/N209 en Voorlaan de verkeersbestemming, ook de dubbelbestemming uit het inpassingsplan van toepassing. Te zijner tijd zal in verband met de actualisatieplicht een nieuw bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht voor de strook die nu uit het bestemmingsplan Rottezoom wordt gehaald.

Hieronder staat het tracé van het op 3 september jl. vastgestelde inpassingsplan verbeeld (grijze strook).

