



**Nota zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
“Noordpolder 2013”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0100-ONTW
Augustus 2013
Corsanummer: T13.10844**

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	8
Hoofdstuk 2	Ambtshalve wijzigingen	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ambtshalve wijzigingen	9
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	11

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp 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 de Staatscourant van 26 juni 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Noordpolder 2013" zes weken ter inzage lag op het gemeentehuis van Lansingerland en digitaal raadpleegbaar was via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Diegene die over het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie hadden ingediend zijn daarnaast schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 8 augustus 2013.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 9 juli 2013, ingekomen 11 juli 2013 (I13.31712)
- 2. Reclamant 2: Oosterlaan Architectuur & Vormgeving (namens J. van Vliet)**
Edelsteenweg 32
2651 SR Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 17 juli 2013, ingekomen 24 juli 2013 (I13.33701)
- 3. Reclamant 3: Bouwman, Thewessen, Van Winden Advocaten (namens J.J.J.M van der Burg, MJT van Leeuwen en Maatschap J.J.J.M. van der Burg en M.J.T. van Leeuwen)**
Postbus 274
2670 AH Naaldwijk
Brief d.d. 5 augustus 2013, ingekomen 5 augustus 2013 (I13.35467 en I13.35468)

4. Reclamant 4: A.D. van den Oever

Spinel 70

2651 RT Berkel en Rodenrijs

Brief d.d. 6 augustus 2013, ingekomen 7 augustus 2013 (I13.35687)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Hieronder is (ambtshalve) een samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1:*Samenvatting*

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) kan zich vinden in de wijze waarop haar vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Noordpolder 2013.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant 2:

Samenvatting

1. In de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het gevraagde gebruik van het perceel, kadastraal bekend BKL, sectie A nummer 7328 voor een zorgboerderij afgewezen. De maat van het perceel is echter incurant om nu en in de toekomst te voldoen aan de functionele uitwerking van de term duurzame glastuinbouw. In de directe omgeving is in het verleden bebouwing toegestaan waardoor het gebied versnipperd is geraakt.
2. De ontwikkeling van een zorgboerderij is een aanvulling op het agrarische karakter van de Noordpolder en kan bijdragen aan het opwaarderen van het voorzieningenniveau in Lansingerland zoals gesteld in de visie 'Groen en recreatie Lansingerland'.
3. Verzocht wordt de bestemming van 'Agrarisch - Glastuinbouw' te wijzigingen in de bestemming 'Agrarisch (sa-av)' met bijbehorende mogelijkheden voor erfbebouwing. Indien het conserverend bestemmingsplan geen wijzigingen van deze aard toestaat, wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op het perceel op te nemen, die het mogelijk maakt een agro-gerelateerd bedrijf mogelijk te maken, anders dan alleen glastuinbouw.

Beoordeling

1. Het betreffende perceel ligt geheel in het zogenaamde glastuinbouwbedrijfsgebied. Met uitzondering van de tegelloods en omliggende verharding aan de westzijde is het perceel onbebouwd. In het kader van de inspraak is al aangegeven dat het gebied Noordpolder, primair is bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de functie glastuinbouw. Uitzondering vormt een strook die direct grenst aan de Noordeindseweg, maar het perceel ligt daarbuiten. Aan nieuwe initiatieven, anders dan ten behoeve van de glastuinbouw, wordt geen medewerking verleend, omdat dit in strijd is met het provinciale en gemeentelijke beleid.
De omstandigheid dat de omvang van een individueel perceel onvoldoende maat zou hebben voor de ontwikkeling van glastuinbouw doet niets af aan het potentieel van het gebied als geheel en in combinatie met bijvoorbeeld andere (aanliggende) percelen in het bijzonder.
2. De visie 'Groen en recreatie' spreekt zich uit over de ambities inzake groen en recreatie en gaat niet in op maatschappelijke gerelateerde functies zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij. Bovendien zijn in die visie in dat verband geen ambities benoemd voor het gebied Noordpolder, juist omdat dit als een agrarisch productiegebied (ten behoeve van de glastuinbouw), wordt gezien.
3. De genoemde functieaanduiding (sa-av) is in het gebied toegekend aan de bestaande reguliere agrarische bedrijven. Dit om (de bouwrechten van) deze bedrijven te voorzien van een passende bestemming. Het toestaan van nieuwvestiging van reguliere agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met een maatschappelijke zorgfunctie, direct of door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt, gelet op het beleid voor het gebied niet overwogen. Het plan voorziet reeds in mogelijkheden voor agro-gerelateerde bedrijvigheid voor zover dit ten dienste is van de glastuinbouw en daarmee onlosmakelijk is verbonden. Daarbij valt te denken aan hybride bedrijven en diverse nevenactiviteiten. Een verdere verruiming van mogelijkheden om bijvoorbeeld een zorgboerderij mogelijk te maken, is in dit gebied niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant 3:

Samenvatting

1. Aan de percelen van eigenaren, gelegen achter de Noordeindseweg 308/308a is de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' (A-GT) toegekend. Ter plaatse van de varkensschuur is een specifieke functieaanduiding 'sa-av' opgenomen. Voor het perceel met de bestemming A-GT is in het vigerende bestemmingsplan akkerbouw toegestaan. Een gebruik dat al lang en tot de dag van vandaag plaatsvindt. De akkerbouw is in het ontwerpbestemmingsplan echter komen te vervallen. Dit is een ongewenst inperkings nu dit gebruik altijd heeft plaatsgevonden en nog voortduurt. Verzocht wordt dit bestaand gebruik te bestemmen door het perceel de specifieke functieaanduiding 'sa-av' te geven conform 4.1.2 sub c.
2. In het verleden is een bouwvergunning verstrekt voor het vernieuwen van een mest- en opfokstal. De stal kon en kan daarmee gebruikt worden voor intensieve veehouderij. Verzocht wordt voor de stal een aanvullende subbestemming op te nemen waardoor naast veehouderij ook intensieve veehouderij mogelijk blijft.

Beoordeling

1. Naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie is de bestemmingsomschrijving van de bestemming A-GT aangepast en akkerbouw als algemeen gebruik niet meer benoemd binnen de bestemming A-GT. Aan het perceel is die bestemming A-GT toegekend omdat dit onderdeel uitmaakt van het aaneengesloten glastuinbouwbedrijfsgebied Noordpolder. Bestaand gebruik ten behoeve van akkerbouw is, nu dit steeds en voortdurend heeft plaatsgevonden, in principe blijvend toegestaan onder het overgangsrecht voor gebruik. Gelet op de voorgenomen voortzetting van het gebruik ligt het meer op de weg het gebruik in aanvulling op de bestemming A-GT positief te bestemmen middels een nadere aanduiding. De specifieke functieaanduiding 'sa-av' is daarvoor echter niet geschikt nu aan deze aanduiding een bouwregeling is gekoppeld.
2. Voor de betreffende bouwwerken is een passende regeling opgenomen ten aanzien van bouwen. Dat is gewaarborgd door de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veehouderij 'sa-av'. Daarbinnen zijn echter uitsluitend grondgebonden veehouderijen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding op de betreffende locatie wordt een aanvullende functieaanduiding opgenomen zodat de intensieve veehouderij (varkens) blijft toegestaan in die bebouwing. Dit beperkt zich slechts tot de bestaande situatie, een verruiming van dit gebruik is gegeven de gebiedskenmerken niet gewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende punten:

- i. op de verbeelding wordt aan het betreffende perceel een functieaanduiding/aanduidingvlak toegevoegd die reguleert dat de gronden tevens voor akkerbouw kunnen worden gebruikt;
- ii. op de verbeelding wordt ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veehouderij 'sa-av' een aanduiding toegevoegd die reguleert dat gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij tevens is toegestaan;
- iii. in de regels worden in artikel 4 gebruiksbepalingen toegevoegd ten behoeve van het vermelde in i en ii van deze conclusie.

Reclamant 4:

Samenvatting

Bezwaar wordt gemaakt tegen de verhoging van de bouwhoogte van de kassen in het gebied. In het nu geldende plan bedraagt de bouwhoogte 7,5 meter, in het nieuwe plan een goothoogte van 8 en een bouwhoogte van 10 meter. Deze verruiming betekent aanzienlijk meer hinder voor omwonenden, met name de bewoners van de Edelsteenwijk, dat vanwege het zicht op de kassen en de assimilatieverlichting. Als compensatie voor de verruiming is een verbreding van de groenzone in noordelijke richting binnen het plangebied nodig.

Beoordeling

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is gekozen voor een moderne en uniforme regeling voor de glastuinbouw. Daarbij past een goothoogte van 8 en een bouwhoogte van 10 m. Dit is een verruiming ten opzichte van het geldende plan. Net als in het geldende bestemmingsplan is in de zuidrand echter voorzien in een groen en waterstrook van 20 m breed. Deze groen- en waterstrook sluit aan op een zone tussen het plangebied en de woningen in Edelsteenbuurt. In deze zone van circa 90 meter breed is voorzien in de bestemming "Groen" en een strook met de bestemming "Afschermd Groenvoorzieningen" (bestemmingsplan "Berkel Noord", vastgesteld 26 mei 2005).

De regelgeving voor assimilatieverlichting en het voorkomen van lichthinder is sinds 1 januari 2013 vastgelegd in het Activiteitenbesluit en valt buiten de directe reikwijdte van een bestemmingsplan. Het maakt echter wel dat (verplichte) afschermd maatregelen in de bovenkant van de kas moeten worden geplaatst waarbij in voorkomende gevallen meer hoogte nodig is, zoals dat nu is voorzien in het plan.

De afstand tussen de kassen en de Edelsteenbuurt bedraagt meer dan 110 m, waarbinnen een forse maat is aangehouden voor landschappelijke inpassing. De verruiming van de toegestane bouwhoogte voor kassen zal in dat verband niet leiden tot structurele extra hinder in verband met zicht of licht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zoals dat is aangegeven in de (puntsgewijze) conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Noordpolder 2013” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting die niet uitputtend worden opgesomd. De ambtshalve wijzigingen in de juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding, zijn hieronder met een korte uiteenzetting weergegeven, evenals een inhoudelijke aanpassing in de plantoelichting.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

1. *Aanpassing bestemming ‘Groen’ in ‘Wonen’.*

Op de verbeelding wordt de bestemming ‘Groen’, wordt voor zover geprojecteerd op het perceel BKL01, sectie A, nummer 6433, omgezet naar de bestemming ‘Wonen’.

Toelichting:

Op diverse plekken in het plangebied is voorzien in bestemmingen ‘Groen’ en/of ‘Water’. Dit onder andere ten behoeve van de landschappelijke inpassing in het zuidelijke deel van het plangebied. Voor de situering ervan is aangesloten bij de situering zoals deze in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Één groenstrook (circa 150 meter lang en circa 10 meter breed) is geprojecteerd ten oosten van de woningen aan de Noordeindseweg 268 tot 300.

Op basis van de actuele kadastrale situatie is het meest noordelijk puntje (circa 35m²) van deze groenstrook gesitueerd op het achtererf van Noordeindseweg 300. Dit puntje is voor de beoogde en gewenste landschappelijke inpassing niet noodzakelijk. Om die reden wordt de bestemming ter plaatse omgezet naar ‘Wonen’ zodat dit 1 op 1 aansluit bij de bestemming van het overige achtererf (‘Wonen’, in bestemmingsplan “Lint Noord”).

2. *Aanpassingen en toevoeging van een bouwregeling inzake bestaande bouwwerken voor bijgebouwen bij plattelandswoningen.*

In de regels wordt de bestaande bepaling in artikel 20.1 vernummerd naar a en een lid b toegevoegd:

- b. *In afwijking van het bepaalde in a geldt voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning’ de maximale maatvoering zoals bepaald in artikel 4.2.5.*

Toelichting

Diverse voormalige bedrijfswoningen zijn (al jaren) niet meer als zodanig in gebruik. Veelal is de kas verkocht ten behoeve van de schaalvergroting en zijn de (voormalige) bedrijfswoning en soms ook een bedrijfshal buiten de verkoop gehouden.

Deze woningen en de bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding “Plattelandswoning”. Bij deze type woningen zijn net als bij gewone en bedrijfswoningen bijgebouwen toegestaan conform de reguliere staffeling van bijgebouwen bij woningen. De omzetting naar plattelandswoningen brengt echter met zich mee dat in sommige gevallen de oppervlakte aan bijgebouwen meer is dan die staffeling voorstaat. Dit

omdat een voormalige bedrijfsloods nu als bijgebouw dienst doet. Dit is in beginsel niet bezwaarlijk, maar het uiteindelijk doel moet zijn ook in die gevallen de oppervlakte aan bijgebouwen terug te brengen naar de beoogde oppervlakte conform de staffeling.

In artikel 20.1 van de regels is een vangnetregeling opgenomen zodat voor bouwwerken die niet voldoen aan de bouwregels van het plan mogen worden herbouwd voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd. Daarmee ontstaat een voortdurend nieuwbouwwrecht voor een te grote oppervlakte aan bijgebouwen bij plattelandswoningen bij situaties waar dit nu al het geval is. Het toevoegen van deze nadere bepaling zorgt ervoor dat de overmaat aan bijgebouwen bij plattelandswoningen niet onder deze vangnetregeling valt en onder het overgangsrecht komt. Daarmee wordt passief gereguleerd dat de overmaat langzaam verdwijnt.

3. *Verwerken resultaten laatste veldonderzoek in plantoelichting.*

Voor de volledigheid is de afgelopen tijd (in het daarvoor geschikte periode) een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd in verband met het mogelijk voorkomen van enkele diersoorten in en om het plangebied. De resultaten van dit veldonderzoek worden in de plantoelichting verwerkt. Bij eventuele feitelijke ingrepen in het onbebouwd gebied (zoals het dempen van sloten) dient wel te worden gewerkt conform ecologisch werkprotocol. Mogelijk is ontheffing nodig, maar de daarmee samenhangende compensatie en mitigatie kan in het plangebied plaatsvinden nu daarin is voorzien in nieuwe water- en groenstructuren. De resultaten zijn niet van invloed op de voorgestelde planologische regeling. De inventarisatie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

3. OVERZICHT WIJZIGINGEN

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels en verbeelding en de belangrijkste aanpassingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

Regels

- § in artikel 4.1.2 wordt een lid toegevoegd: *specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw zijn de gronden tevens bestemd voor akkerbouw*.
- § in artikel 4.1.2 wordt een lid toegevoegd: *specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij zijn de gronden tevens bestemd voor intensieve veehouderij*.
- § in artikel 20.1 wordt de bestaande bepaling vernummerd naar a en een lid b toegevoegd: *In afwijking van het bepaalde in a geldt voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning’ de maximale maatvoering zoals bepaald in artikel 4.2.5.*
- § Voor zover het samenvoegingen, toevoegen of het schappen van regels/artikelen leidt tot een vernummering van andere dan genoemde regels/artikelen zijn deze onderdeel van de wijzigingen.

Verbeelding

- § de bestemming ‘Groen’ wordt, voor zover geprojecteerd op het perceel BKL01, sectie A, nummer 6433 omgezet naar de bestemming ‘Wonen’.
- § aan de aansluitende percelen BKL01, sectie A, nummers 7789, 7391, 7701, 7699, 7699, 7890, 7474, 7389, 7703 en 7705 wordt, voor zover gelegen in het plangebied een functieaanduiding *‘specifieke vorm van agrarisch – akkerbouw’* met aanduidingvlak toegevoegd;
- § ter plaatse van de functieaanduiding *‘specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veehouderij’* op het perceel ten oosten van Noordeindseweg 308/308a wordt de aanduiding *‘specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij’* toegevoegd.

Toelichting

- § De resultaten van het laatst uitgevoerde veldonderzoek worden in de plantoelichting verwerkt. De verslaglegging van het veldonderzoek (I13.37733) wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.