

Bestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs”

**Nota inspraak en overleg
en ambtshalve wijzigingen**

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inspraak	2
2. Overleg	6
3. Ambtshalve wijzigingen	10

1. INSPRAAK

1.1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Gemeentewerf 3 en 5 in Berkel en Rodenrijs’ heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding het voorliggende eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de procedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze reacties. Daarbij wordt met redenen omkleed aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3). Tot slot maakt een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4) van de inspraak, onderdeel uit van dit eindverslag.

1.2. Procedure

In het Gemeenteblad van 13 oktober 2015 is bekend gemaakt dat met ingang van 14 oktober 2015 het voorontwerpbestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 te Berkel en Rodenrijs” vier weken voor inspraak ter visie ligt, dus van 14 oktober t/m 10 november 2015. Het voorontwerp was digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (rechtsgeldige versie) en via de gemeentelijke planviewer. Op donderdagavond 15 oktober 2015 werd een inloopavond georganiseerd. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3. Behandeling inspraakreacties

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

- 1) Inspreker 1: Moree Gelderblom Advocaten namens [omwonende] en [omwonende]. Inspraakreactie bij brief d.d. 6 november 2015 (ontvangen 9 november 2015).

De reactie is binnen de termijn verzonden en ontvangen en wordt dus inhoudelijk behandeld. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

- a. Bestemmingswijziging en bouwmogelijkheden: Op grond van het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijk”, is het bouwvlak op circa 8 meter van de woning van inspreker geprojecteerd en bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter. Deze bouwhoogte moet bovendien gemeten worden vanaf de gemiddelde hoogte van het terrein. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen “Wonen”, “Verkeer” en “Tuin” gekregen, waarbij bebouwing mag worden opgericht op 4 meter afstand van de woning van inspreker, tot 10 meter hoog. Deze bouwhoogte wordt bovendien gemeten vanaf het hoogste punt van het terrein aan de zijde van de Gemeentewerf. In de huidige situatie bedraagt de maximale bouwhoogte gezien vanaf het perceel van inspreker derhalve circa 7 meter, terwijl op grond van het voorontwerp bebouwing mag worden opgericht van 12 meter hoog gezien vanaf het perceel van inspreker. Dit betekent een toename van de maximale bouwhoogte, gezien vanaf het perceel van cliënten, met meer dan 70%. Bovendien wordt de afstand van de bebouwing tot de woning van inspreker gehalveerd. Insprekers worden hierdoor fors in hun belangen geschaad; het impliceert een onaanvaardbare verslechtering van de leef-

omgeving van insprekers. Er komt een hoog appartementengebouw op 4 meter afstand van de woning van waaruit, gezien de bestemming “Wonen”, 24 uur per dag kan worden uitgekeken op de voor- en achtertuin alsmede op de ramen in de zijgevel van de woning van insprekers. Dit heeft een forse inbreuk op de privacy tot gevolg. Ook zal het uitzicht vanuit de woning en vanaf het perceel van insprekers verslechteren en gaan zij aankijken tegen een gebouw dat veel hoger en dieper is dan hun woning. Het spreekt voor zich dat de woning daardoor fors in waarde zal dalen. Uit de bouwtekeningen van het appartementengebouw blijkt bovendien dat er zal worden geparkeerd op de onderste verdieping en dat in de gevel aan de zijde van de woning van insprekers, roosters komen om de giftige stoffen van in de garage rijdende auto's c.q. draaiende motoren, af te voeren. Deze giftige stoffen zullen rechtstreeks naar het perceel van insprekers stromen en als er ramen open staan, de woning binnendringen. Het bestemmingsplan is hierom in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zeker nu het plangebied voldoende ruimte biedt om de bebouwing verder van de woning van insprekers te laten plaatsvinden. Er kan een smaller en langgerechter bouwvlak in het plangebied worden geprojecteerd.

- b. Bezonningsstudie: In de bezonningsstudie wordt bij scenario 3 (de nieuwe situatie) uitgegaan van een bouwhoogte van 10 meter, maar wordt miskend dat die bouwhoogte van 10 meter gemeten wordt vanaf het peil aan de andere zijde van het plangebied dan waar de woning van insprekers is gelegen. De woning van insprekers ligt meer dan 2 meter lager en feitelijk is het geplande appartementengebouw daar derhalve ruim 12 meter hoog. Met dit c.q. andere hoogteverschil(len) is geen rekening gehouden bij de bezonningsstudie. Er wordt van een verkeerde feitelijke situatie uitgegaan en er is derhalve geen sprake van een deugdelijk onderzoek dat aan het bestemmingsplan ten grondslag mag worden gelegd.
- c. Parkeren: In paragraaf 3.3.4. wordt aangegeven dat nog niet geheel duidelijk is waar de benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Derhalve staat niet vast dat de parkeerplaatsen kunnen en zullen worden gerealiseerd en in het verlengde daarvan dat aan de parkeernorm zal worden voldaan. Dit betekent dan ook dat het plan op dit aspect een deugdelijke motivering ontbeert.
- d. Ladder voor Duurzame Verstedelijking: In paragraaf 3.4. wordt ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij punt 1 wordt aangegeven dat de bouwplannen passen binnen de regionale woonmarktafspraken. Feit is echter dat punt 1 van de ladder vereist dat wordt aangetoond dat er sprake is van een actuele *behoefte* aan nieuwe woningen. Deze behoefte is in het plan niet aangetoond en om die reden ontbeert het plan een deugdelijke motivering.
- e. Waterafvoer: in paragraaf 5.2. wordt onder het kopje ‘planbeschrijving’ aangegeven dat het plangebied in zijn geheel zou zijn verhard. Dat is echter niet het geval. Er is sprake van aarde en verharding. Er dient derhalve te worden onderzocht of de (vrijwel) volledige verharding van het plangebied die zal worden aangebracht als het bouwplan wordt uitgevoerd, niet tot problemen bij het afvoeren van (hemel)water leidt, bijvoorbeeld voor het lager gelegen perceel van insprekers. Ook op dit punt ontbeert het plan een onderbouwing.
- f. Waterveiligheid: in paragraaf 5.2. wordt onder het kopje ‘veiligheid’ aangegeven dat aan de zuidoostzijde van het plangebied een waterkering aanwezig is, dat de parkeergarage en het trappenhuis van het appartementengebouw binnen de beschermingszone van de waterkering worden gebouwd en dat in overleg met het Hoogheemraadschap zal worden bezien of maatregelen nodig zijn. Dit is onvoldoende voor een deugdelijke motivering op het gebied van waterveiligheid. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dient zeker te zijn dat de bouwmogelijkheden geen problemen (kunnen) veroorzaken aan de waterkering en op het punt van de waterveiligheid. Ook op dit aspect ontbeert het plan derhalve een deugdelijke onderbouwing.

- g. Conclusie: de conclusie is dat het voorontwerp niet ongewijzigd mag blijven. Het plan mag alleen doorgang vinden als de afstand van de bebouwing tot de woning van insprekers fors wordt vergroot, als aangetoond wordt dat voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd om aan de parkeernormen te voldoen, als wordt aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan (de beoogde) woningbouw en als zeker is dat er geen problemen ontstaan op het punt van de waterveiligheid, nu het appartementen-gebouw gepland is binnen de beschermingszone van een waterkering.

Beoordeling

- a. Bestemmingswijziging en bouwmogelijkheden: in het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” hebben de gronden inderdaad de bestemming “Maatschappelijk”, met een maximale bouwhoogte van 6 m, waarbij moet worden gemeten vanaf de hoogte van de weg Gemeentewerf (want: de hoofdingang van het gebouw grenst aan de weg, zie artikel 1.78 sub a, en indien wordt geredeneerd dat de hoofdingang van het gebouw niet aan de weg grenst, zoals bedoeld in dat lid onder b, kan worden gesteld dat de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdingang gelijk is aan het niveau van de Gemeentewerf). De afstand van de woning van insprekers tot het bouwvlak is in het voorgaande plan 8 meter en vanaf de perceelsgrens tot het bouwvlak 5,9 meter, terwijl dit in het nieuwe bestemmingsplan 2 respectievelijk 4,1 m bedraagt. In het nieuwe plan moet de bouwhoogte worden gemeten vanaf de Gemeentewerf; dit is bepaald door de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - peil’ (zie artikel 1.36). Dit peil is dus hetzelfde als in het voorgaande bestemmingsplan, in tegenstelling tot wat u aandraagt. Wij onderkennen dat de situatie voor de woning van insprekers verandert en wij begrijpen dat dit als negatief wordt ervaren. Wij zijn evenwel van mening dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare (stedenbouwkundige) situatie, gezien de ligging in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Dezelfde overweging is van toepassing op het verkleinen van het vrije uitzicht. In Nederland wordt geen recht op uitzicht onderkend. Wij hebben het wel gewogen, maar gezien het stedelijke woonmilieu op deze plek niet van doorslaggevend belang geacht. Een wijziging naar de bestemming “Wonen” betekent inderdaad dat er kan worden uitgekeken op de woning en de tuin van insprekers. Echter, het veranderen van de bestemming brengt onzes inziens ook positieve effecten met zich mee: binnen de maatschappelijke bestemming kunnen allerlei functies worden uitgeoefend, waaronder functies met geluid als hinderaspect. Het bestemmingsplan laat alle maatschappelijke functies toe. Dit varieert van bijeenkomsten van bijvoorbeeld het verenigingsleven, een kinderdagverblijf of het gebruik voor overheidsdoeleinden. Daarmee vergeleken is een woonbestemming een ‘rustigere’ bestemming waar bijvoorbeeld minder verkeersbewegingen en geluidshinder bij horen.

Als u van mening bent dat door dit plan de waarde van de woning daalt, dan staat het u vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Zo'n verzoek wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Met betrekking tot uw opmerkingen over de luchtkwaliteit: voor het ruimtelijke ordeningsspoor is alleen het onderdeel wegverkeerslawaaï hieromtrent relevant. In paragraaf 7.5. van de toelichting is reeds aangegeven dat een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet te verwachten is. Daarnaast gelden bij het ontwerp en het toetsen van het bouwplan de eisen uit het Bouwbesluit voor dit soort aspecten. Daaraan moet in de uitwerking dus voldaan worden, voordat een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden afgegeven. Met betrekking tot uw opmerking dat er ook ruimte is voor een smaller en langgerechter gebouw kan worden aangegeven dat dit stedenbouwkundig niet wenselijk is. Het oorspronkelijke uitgangspunt was een langgerekt gebouw langs de Gemeentewerf (de plannen zoals gepresenteerd in november 2011). Tijdens de uitwerking van het plan bleek dit niet de meest optimale variant. Ondanks dat de afstand tot de woning groter zou zijn, zou de parkeeroplossing vergelijkbaar zijn, waardoor aan de plint geen verandering plaats zou vinden.

Daarnaast zou de relatie tussen de openbare ruimte en de ontsluiting van de woningen in relatie tot de bezonning niet optimaal zijn, doordat de slaatzijde aan de straatkant ge-positioneerd zou worden. Bovendien zouden deze woningen allemaal aan de achterzijde volledig uitkijken op het perceel aan de Warmoezerij. Door de woningen in lijn met de Warmoezerij te plaatsen ontstaat een evenwichtiger straatbeeld met een betere hoekoplossing dan met de achterzijde gericht naar de Warmoezerij. Hierdoor kan het woongedeelte van de appartementen ook gericht worden op de straatkant, wat positief is voor de woningen zelf en voor de sociale veiligheid op straat. Daarnaast houdt dit in dat de woningen met hun private kant op dezelfde wijze naar achter kijken als de woningen aan de Warmoezerij. Hierdoor is de blik niet primair gericht op de tuin van de burens aan de Warmoezerij maar op het eigen tussengebied richting de Rodenrijseweg. Juist dit tussengebied zorgt door de ruimte die het biedt dat de percelen aan de Warmoezerij aan deze zijde niet opgesloten worden maar een dieper zicht hebben en meer variatie richting de Gemeentewerf.

- b. Bezonningsstudie: verwezen wordt naar wat onder a is beschreven over de bouwhoogtes in het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Gemeten moet worden vanaf het peil van de Gemeentewerf, net zoals in het voorgaande bestemmingsplan. In het model dat ten grondslag ligt aan de bezonningsstudie is dit dan ook het geval. Het bestaande, feitelijk aanwezige hoogteverschil tussen de straat Gemeentewerf en het peil waarop de woning van inspreker ligt, bedraagt ongeveer 2,40 meter. Dit is dan ook in de bezonningsstudie opgenomen. Het onderzoek is op de juiste uitgangspunten gebaseerd.
- c. Parkeren: omdat het bouwplan nog niet definitief is, is het nog niet geheel duidelijk waar de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Desondanks is wel zeker dat aan de parkeernorm zal worden voldaan. In de regels van het bestemmingsplan is dit immers bindend voorgeschreven. Dit is geregeld in artikel 5.4.1. van de regels. Als niet aan deze regels wordt voldaan, kan geen omgevingsvergunning voor de bouw worden afgegeven. In een schetsontwerp is een voorstel gedaan voor het oplossen van de parkeerbehoefte. Hieruit blijkt dat in het plangebied voldoende ruimte is om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. In de nadere uitwerking dient dit definitief te worden gemaakt.
- d. Ladder voor Duurzame Verstedelijking: De woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2014-2020 vormt de regionale woonvisie. Lansingerland valt in subregio Noord. Het plan Gemeentewerf 3 en 5 past binnen de regionale woningmarktafspraken. De gemeentelijke Woonvisie 2015-2020 sluit hierop aan. De provincie heeft recent een brief gezonden waarin de geactualiseerde regionale visie wordt aanvaard als kaders voor de verantwoording van de woningbouwopgave. Door verwijzing hiernaar voldoen gemeenten aan stap 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- e. Waterafvoer: het plangebied is in de bestaande situatie goeddeels verhard. De enige onverharde delen die aanwezig zijn, zijn de kleinschalige groenperken. In de toekomstige situatie worden ook weer kleinschalige groenperken ingepast. De concept-situatietekening in paragraaf 2.2. laat dit zien. Dit wordt door het Hoogheemraadschap van Delfland ook onderkend; zie de vooroverlegreactie van deze partij. Daarbij moet worden opgemerkt dat op grond van de bestemmingen uit het voorgaande bestemmingsplan het plangebied ook geheel verhard kan worden, zonder dat daar een planologische procedure voor nodig is. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen toename van verharding mogelijk ten opzichte van de voorgaande bestemmingen.
- f. Waterveiligheid: bouwen in de beschermingszone van een waterkering is niet onmogelijk, maar er moet wel bekeken worden of er maatregelen nodig zijn. Het klopt dat er binnen de waterkering zal worden gebouwd. De belangen van de waterkering zijn juridisch geborgd middels de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". In artikel 6 van de regels is geregeld dat hier een bouwverbod geldt, waar alleen van kan worden afgeweken indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Hierbij moet advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Dit advies zal de komende tijd worden ingewonnen. Voor het uitvoe-

ren van werkzaamheden c.q. bouwen in een waterkering is een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland nodig. De aanvrager zal moeten aantonen dat de waterveiligheid tijdens het bouwen én na realisatie van het project is geborgd. De vergunningsaanvraag wordt getoetst door het Hoogheemraadschap.

- g. Conclusie: naar onze mening biedt het bestemmingsplan op al uw punten wel degelijk een deugdelijke motivering. Wij vinden de toekomstige situatie zoals deze bestemd is acceptabel en een waardevolle ontwikkeling op deze plek. De nieuwe situatie zal de bestaande kwaliteiten verbeteren en daarmee achten wij dit een positieve ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan nodig.

1.4. Eindconclusie inspraak

Er zijn als gevolg van de inspraak geen wijzigingen in het bestemmingsplan nodig.

2. OVERLEG

2.1. Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via hun website/watertoetsportaal, op 13 oktober 2015 benaderd met het verzoek uiterlijk 10 november 2015 te reageren:

- DCMR Milieudienst Rijnmond,
- Dunea
- N.V. Nederlandse Gasunie,
- KPN,
- Kamer van Koophandel,
- Luchtverkeersleiding Nederland,
- Ministerie van Defensie,
- Ministerie van Economische Zaken,
- Vereniging Monet,
- VWS Pipeline Control,
- Politie Rijnmond,
- Rotterdam Airport,
- Rijkswaterstaat,
- Stadsregio Rotterdam,
- Stedin,
- TenneT,
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond,
- Gemeente Zoetermeer,
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp,
- Hoogheemraadschap van Delfland.

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

2.2. Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. DCMR Milieudienst Rijnmond, mail d.d. 21 oktober 2015
2. Dunea, mail d.d. 14 oktober 2015
3. Gasunie, mail d.d. 16 oktober 2015
4. Hoogheemraadschap van Delfland, brief d.d. 26 oktober 2015 (ontvangen 27 oktober 2015)
5. KPN, mail d.d. 14 oktober 2015
6. Rijkswaterstaat, mail d.d. 15 oktober 2015
7. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, brief d.d. 30 oktober 2015 (ontvangen 3 november 2015)

De vooroverlegreacties zijn is binnen de termijn verzonden en ontvangen en worden dus inhoudelijk behandeld. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en conclusie.

1. DCMR Milieudienst Rijnmond

Samenvatting

De DCMR Milieudienst Rijnland heeft geen opmerkingen.

Beoordeling

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. Dunea

Samenvatting

In het plangebied liggen geen transportleidingen van Dunea. Dunea heeft derhalve geen op- of aanmerkingen.

Beoordeling

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3. Gasunie

Samenvatting

Het plangebied valt buiten de 1%-letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

- a. De laatste fase van de zin ‘Voorliggend plan maakt geen toename van verharding mogelijk ten opzichte van de huidige situatie, *waardoor het geen invloed heeft op het waterbergingsstekort*’ klopt niet. Wij verzoeken u dit gedeelte te vervangen door ‘*waardoor het geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. Daar er in deze polder wel sprake is van een historische waterbergingsopgave, is het wenselijk om maatregelen te treffen, die water langer vasthouden of die de waterhuishouding kunnen verbeteren*’. Door dergelijke maatregelen wordt de piekbelasting van zowel oppervlaktewater als rioolstelsel beperkt. Voorkomen van extra verhard oppervlak en waar mogelijk ontharden zijn hierbij belangrijk. In de randvoorwaarden staat al genoemd, dat de ontwikkeling een maximale groene inrichting dient te krijgen. Vanuit waterbeheer is dit ook zeer wenselijk. Bovendien is het mogelijk een deel van de omliggende verharding oppervlaktig richting groenstroken te laten afvoeren in plaats van naar straatkolken door de naastgelegen stoep onder de juiste helling te leggen. Op deze manier zal een groter deel van de neerslag kunnen infiltreren en niet direct in het riool en het oppervlaktewater terecht komen. Naast het optimaal benutten van de groenvoorzieningen in het plan kan gekeken worden naar alternatieve vormen van water vasthouden. Te denken valt hierbij aan groene daken, waterpasserende verharding, waterberging in combinatie met de verdiepte parkeerplaatsen etc.. In de toelichting en/of regels dient een stuk tekst te worden opgenomen over het omgaan met hemelwater. Graag willen wij in overleg met u om te bespreken welke mogelijkheden daarvoor zijn.
- b. Naast advisering in het kader van de watertoets over het bestemmingsplan, kan het zo zijn dat een watervergunning of melding nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar de website van het Hoogheemraadschap.

Beoordeling

- a. De door u aangedragen tekstwijziging zullen wij doorvoeren. Verder treden wij graag met u in overleg om te bezien welke maatregelen ten behoeve van het langer vasthouden van neerslag, in het plan kunnen worden gerealiseerd. In het vast te stellen plan kunnen de maatregelen worden benoemd.
- b. Voor de activiteiten die binnen de beschermingszone van de waterkering gaan plaatsvinden, is een watervergunning of melding nodig. Deze zal tijdig worden aangevraagd.

Conclusie

De waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast en aangevuld.

5. KPN

Samenvatting

- a. Tussen de huidige percelen Gemeentewerf 3 en 5 ligt een hoofdvoedingskabel van KPN. Volgens de tekening komt hier een parkeerplaats met bomen. Verzocht wordt bij het planten van bomen de plaats hiervan zo uit te kiezen dat het ook in de toekomst mogelijk blijft, werkzaamheden aan de kabels uit te kunnen voeren. Geadviseerd wordt om tussen de aslijn van de bomenrijen en de kabel een afstand van 2 meter te bewaren. Indien de kabel omgelegd moet worden als gevolg van het planten van bomen, komen de kosten voor rekening van de opdrachtgever.
- b. Verzocht wordt om op voorhand een oriëntatiemelding te doen bij KLIC zodat u rekening kan houden bij de planontwikkeling met de aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond.

- c. Als verleggingen van de kabels aan de orde komt, attendeer ik u erop dat nadat u mij schriftelijke opdracht hebt doen toekomen, u rekening dient te houden met een voorbereidings- en uitvoeringstijd van minimaal 6 maanden na opdrachtverstrekking. Een latere opdracht kan tot gevolg hebben dat het werk niet tijdig kan worden opgeleverd.

Beoordeling

- a. + b. Bij de verdere uitwerking van de plannen en bij de realisatie ervan zal met alle aanwezige kabels en leidingen rekening worden gehouden. Het doen van een KLIC-melding hoort daarbij. Dit staat de bestemmingsplanprocedure echter niet in de weg, omdat de betreffende kabels planologisch niet relevant zijn en dan ook niet worden bestemd.
- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

6. Rijkswaterstaat

Samenvatting

Kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, zie ik geen aanleiding voor een reactie op dit plan.

Beoordeling

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

7. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Beoordeling

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

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

- De waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast en aangevuld.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1. Inleiding

Tijdens een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/onvolledigheden geconstateerd.

3.2. Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

In de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” wordt in lid 6.3.2. de zinsnede ‘tenzij de bouwwerken niet direct op of in deze bestemming plaatsvinden’ verwijderd.

Motivering

Het bouwverbod uit de dubbelbestemming geldt alleen ter plaatse van waar deze bestemming op de verbeelding is ingetekend. De te schrappen bepaling heeft dan ook geen toegevoegde waarde: alle regels uit het artikel gelden alleen als de gronden binnen deze bestemming vallen.

2. Wijziging

Het maximale aantal toegestane zorgeenheden wordt verhoogd van 24 naar 26.

Motivering

Dit is thans mogelijk omdat de parkeeroplossing in het schetsontwerp die mogelijkheid biedt. In het artikel “Wonen” zijn de parkeernormen bindend voorgeschreven. Op die manier wordt gegarandeerd dat wordt voldaan aan de noodzakelijke parkeernormen.

3. Wijziging

In de regels worden diverse wijzigingen van ondergeschikte aard doorgevoerd.

Motivering

In de gemeentelijke Modelplanregels is de afgelopen tijd in een aantal slagen, een aantal verbeteringen doorgevoerd. Deze worden ook doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan “Gemeentewerf 3 en 5 te Berkel en Rodenrijs”. Het gaat om onder andere een regeling waarmee kamerverhuur wordt uitgesloten en een aantal andere, ondergeschikte wijzigingen.