



Bestemmingsplan 'Bergweg Zuid e.o.'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0121-VONT

Datum: 6 februari 2013

Corsanr: T13.01736

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	8
Hoofdstuk 2	Overleg	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	8
2.3	Eindconclusie overleg	13
Hoofdstuk 3	Ambtshalve beoordeling	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	16

1 INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bergweg Zuid e.o.' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. In die termijn is ook een inloopavond georganiseerd. Conform het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Lansingerland maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad 'De Heraut' van 31 oktober 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 1 november 2012 het voorontwerpbestemmingsplan 'Bergweg zuid e.o.' vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek en het servicepunt in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In aanvulling heeft op 14 november 2012 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Bezoekers konden hier met een formulier direct schriftelijk opmerkingen op het plan kenbaar maken.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1 (B.E.C. Bouwadvis, inzake Bergweg Zuid 171)**
Inspraakreactie ontvangen op 20 november 2012, geregistreerd: I12.73395
2. **Inspreker 2 (E.W. van Nieuwkerk, Bergweg Zuid 134 b)**
Inspraakreactie ontvangen op 22 november 2012, geregistreerd: I12.74206
3. **Inspreker 3 (A. Oranje, Bergweg Zuid 139)**
Inspraakreactie ontvangen op 28 november 2012, geregistreerd: I12.75153, aanvulling geregistreerd als (I12.76143)

De reacties zijn binnen de termijn verzonden. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

Inspreker verzoekt om in overleg te komen tot ruimere bebouwingmogelijkheden voor het perceel Bergweg Zuid 171. Dit omdat het nu geldende bestemmingsplan en het in

voorbereiding zijnde bestemmingsplan onvoldoende bebouwingmogelijkheden bieden voor herontwikkeling van het perceel.

Beoordeling

Op het perceel staat een woning van één (bouw)laag. Vervangende nieuwbouw is in het geldende bestemmingsplan en het voorontwerp Bergweg Zuid e.o. toegestaan. Dit binnen de op de plankaart/verbeelding aangegeven bouwstrook en bijbehorende regels. In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter. In het geldende bestemmingsplan is de bouwhoogte niet nader bepaald. Vanwege het unieke en diverse karakter van het dorpslint is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestaande bouwhoogte als uitgangspunt genomen voor toegestane bouwhoogte. Hoewel dit bijdraagt aan de diversiteit in de bebouwing in de historische lintstructuur is deze beperking in bouwhoogte, gelet op de belendende en overige percelen aan de Bergweg Zuid en het nu geldende bestemmingsplan niet reëel.

Stedenbouwkundige is de situatie daarom nader beoordeeld. Het bouwvlak en de bijbehorende afstandseisen van de hoofdbouwmassa tot de erfgrans (3m) moeten als voldoende ruim worden beschouwd voor de realisatie van een woning. De regeling van het voorontwerp wijkt op dit onderdeel niet af van de nu geldende regeling. Handhaving van de goothoogte van 4,5 meter is ook gewenst nu dat in relatie tot de perceelsbreedte leidt tot een passend volume. In datzelfde verband is een kap op de woning aanvaardbaar tot een bouwhoogte van 8 meter. Uitgangspunt blijft een dakhelling van maximaal 45°. Binnen deze kaders is vervangende nieuwbouw goed mogelijk en hiervoor kan desgewenst een schets of bouwplan worden ingediend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op het onderdeel de verbeelding:

- Op basis van een aanvullende stedenbouwkundige verkenning wordt de bouwhoogte in het bouwvlak Bergweg Zuid 171 aangepast naar 8 meter.

Inspreker 2

Samenvatting

- a. De bestaande woningen Bergweg Zuid 134A en 134B zijn in het voorontwerpbestemmingsplan weliswaar bestemd maar de maatvoering is in de voorgenomen opzet te beperkend. Vervangende nieuwbouw, wat in beide gevallen hoogst nodig, is binnen de krappe opgenomen maatvoering niet mogelijk. Voor de vervanging van Bergweg Zuid 134B is al eerder een concreet plan ingediend bij de gemeente. Verzocht wordt de maatvoering hiervan in te passen. Voor de andere woning, Bergweg Zuid 134A is nog geen concreet plan, maar wordt verzocht een adequate maatvoering op te nemen zodat vervangende nieuwbouw op een goede wijze kan plaatsvinden.
- b. Het complex heeft aan agrarische functie (voor zover het al vermeld is in het voorontwerp) maar in het verleden zijn door de gemeente en de provincie vergunningen verstrekt om hier een andere invulling aan te geven. Er is bereidheid het grootste deel van de 'buitenagrarische functies' van het complex binnen een periode van 5 a 10 jaar op te heffen indien dat een voorwaarde is om de woningen op een goede wijze vervangend nieuw te bouwen.

Beoordeling

- a. De maatvoering van de betreffende woningen is afgestemd op het nu aanwezige volume. Het plan voor de vervangende nieuwbouw van de woning Bergweg Zuid 134B is bekend bij de gemeente maar past zoals is aangegeven niet in het geldende bestemmingsplan.

In vergelijking met de overige woningen in het plangebied is de maatvoering beperkt, anderzijds is gelet op de ligging van de woningen achter het bebouwingslint aan de Bergweg Zuid handhaving van een beperkt bouwvolume wel gewenst. Er bestaat daarom planologisch en stedenbouwkundig geen bezwaar tegen een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden voor beide woningen zodat er ruimte ontstaat voor vervangende nieuwbouw die voldoet aan tenminste de minimale eisen uit het bouwbesluit. De vervangende nieuwbouw draagt bij aan een kwaliteitsverbetering op de percelen.

- b. Op het perceel vinden achter de woningen tal van activiteiten plaats, waaronder enkele door inspreker zo genoemde 'buiten agrarische functies'. Het betreft onder andere de opslag en stalling van (personen)voertuigen voor de export, de opslag van bouwmaterieel en bouw materiaal, alsmede reguliere agrarische activiteiten waarvoor blijkens de door inspreker overlegde stukken toestemming is verleend. Het betreft diverse hinderwetvergunningen en een ontheffing van gedeputeerde staten.

Een van de hinderwetvergunningen heeft betrekking op nog steeds op het perceel aanwezige functie, te weten het oprichten en in werking hebben van een agrarisch bedrijf. Dat gebruik is als zodanig nog steeds toegestaan in het nu geldende en nieuwe bestemmingsplan. Een groot deel van de opstallen wordt gebruikt ten dienste van de agrarische activiteiten en bestaat uit stallingsruimte voor agrarische werktuigen, opslag van grasrollen en paardenstallen. Ten behoeve van de bebouwing wordt op de verbeelding bouwvlak/aanduiding worden opgenomen voor de bestaande bebouwing.

Voor wat betreft de opslag en stalling van (personen)voertuigen voor de export en de opslag van bouwmaterieel en bouw materiaal is in 1967 door gedeputeerde staten van Zuid Holland een ontheffing verleend van de Verordening bescherming landschap Zuid Holland. De ontheffing houdt niet in dat de daarna aangevragen 'buiten agrarische activiteiten' ook als zodanig planologisch zijn ingepast of toegestaan. Het alsnog inpassen is niet wenselijk gelet op het geldende beleidsuitgangspunten en regelgeving voor het gebied. Bovendien is daartoe geen noodzaak nu deze activiteiten binnen de planperiode worden gestaakt. Een en ander wordt gezien in onlosmakelijke samenhang met de voorgenomen vervangende nieuwbouw van de woningen die wordt gefaciliteerd (zie a). In totaal ontstaat door de beëindiging van die activiteiten en de vervangende nieuwbouw van woningen een algehele kwaliteitsverbetering.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op het onderdeel de verbeelding en in de regels:

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken op de percelen Bergweg Zuid 134a en 134b verruimd tot een reguliere footprint.
- De aanduidingen voor goot- en bouwhoogte binnen beide bouwvlakken worden aangepast naar respectievelijk 3,5m en 7,5 m

- Aan een deel van de gronden met de bestemming Agrarisch wordt een nadere aanduiding toegevoegd ten behoeve van (agrarische) bebouwing;
- In de regels wordt aan artikel 3 (Agrarisch) een regeling toegevoegd ten behoeve van de aanduiding op de verbeelding.

Inspreker 3

Samenvatting

- a. In de plantoelichting op bladzijde 16 onder het kopje 'bedrijven' ontbreken de op het perceel Bergweg Zuid 139-147a voorkomende bedrijven. Verzocht wordt deze bedrijven toe te voegen;
- b. De woning op Bergweg Zuid 139 is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol object. Inspreker is als eigenaar nooit geïnformeerd en recentelijk is een gelijksoortige boerdij op het terrein van de Rogam gesloopt. Onduidelijk is wat de gevolgen zijn van de aanduiding;
- c. In hoofdstuk 3 van de het DCMR-rapport (bijlage 2 van de plantoelichting) komen een aantal van de op het terrein Bergweg Zuid 139-147a gevestigde bedrijven niet voor. Verzocht wordt deze compleet te maken, zoals in de inspraakreactie is opgesomd;
- d. In tabel 1 van de het DCMR-rapport (bijlage 2 van de plantoelichting) is de lijst niet compleet. Er ontbreken bedrijven die op het perceel zijn gevestigd, een propaantank is niet vermeld en er zijn drie woonhuizen;
- e. Op verbeelding loopt het bouwvlak aan de oostzijde schuin. Verzocht wordt het bouwvlak evenwijdig aan de kavel/slootlijn te laten lopen, waarbij het uitgangspunt de noordelijke hoekpunt van 134c betreft;
- f. Verzocht wordt om in artikel 4.1.2 onder q 'uitsluitend' te vervangen door 'tevens';
- g. Op Bergweg Zuid 147 is al enige tijd een bedrijf gevestigd dat stands en interieurs ontwerpt, maar dat tevens groothandel, opslag van diverse goederen uitoefent en accessoires voor interieurs en stands verkoopt. Verzocht wordt dat specifiek aan te duiden als perifere detailhandel in woonaccessoires.

Beoordeling

- a. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de functies die voorkomen in het plangebied. De beschrijving is globaal van inhoud en heeft tot doel een beeld te schetsen van de voorkomende diversiteit in het gebied. De beschrijving is geen absolute opsomming van alle voorkomende functies. Dat is ook niet het doel van een toelichting die juridisch gezien geen bindende status heeft. De redactie van het hoofdstuk wordt op enkele punten aangepast ter bevordering van de leesbaarheid maar blijft een globale beschrijving waarin niet alle specifiek voorkomende functies en typen bedrijven worden benoemd;
- b. De gemeenteraad heeft, na een inspraakperiode, op 12 april 2012 de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. Daarin is een lijst met objecten opgenomen die weliswaar geen monument zijn maar vanwege het voorkomen of de situering het predicaat Cultuurhistorisch waardevol object hebben gekregen omdat zoals in dit geval de bouwmassa prominent aanwezig is. Anders dan bij de officiële monumenten gelden hier geen strikte beperkingen ten aanzien van bijvoorbeeld sloop. In het bestemmingsplan is voor dergelijke objecten uitsluitend vastgelegd dat (bij vervangende nieuwbouw) de oorspronkelijk goot- en bouwhoogte niet mogen worden veranderd. Dit zoals de gemeenteraad dat in de Nota Cultuurhistorie Plus heeft vastgelegd. Overigens voorziet

het bestemmingsplan in een algemene regeling om de betreffende aanduiding te verwijderen indien daartoe op basis van bijvoorbeeld een nadere inventarisatie of nieuwe inzichten op cultureel-historisch gebied;

- c. Zoals in hoofdstuk 2 van de DCMR-rapportage is vermeld is de inventarisatie uitgevoerd in februari 2012. Daarbij heeft de DCMR gebruik gemaakt van het bedrijvenbestand zoals dat bij de DCMR geregistreerd is. Op enkele plekken zijn nadere controles uitgevoerd. De inventarisatie is een globaal hulpmiddel voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en deze is als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd. Aan de inventarisatie op zich kunnen dan ook geen (planologische) rechten worden ontleend. In die zin is de inventarisatie ook een momentopname, nu in de planperiode ook andere dan nu aanwezige bedrijven zich op het perceel kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan (bestemming "Bedrijf" (categorie 1 en 2)).
- d. In de DCMR rapportage zijn twee tabellen opgenomen. Tabel 1 en 2 samen vormen een overzicht van het totaal aan bedrijven dat bij de DCMR bekend is. Bergweg Zuid 145 en 147 staan in tabel 1, Bergweg Zuid 147a staat in Tabel 2. Zoals al aangegeven is in c is de bedrijvigheid op Bergweg Zuid 143 niet bekend bij de DCMR. De ter plaatse aanwezige bedrijvigheid is wel toegestaan in het nu geldende en nieuwe bestemmingsplan.
Specifiek is bij de DCMR nog navraag gedaan naar de in de inspraakreactie genoemde propaantank. Hoewel de propaantank niet bekend is bij de DCMR is een dergelijke voorziening gewoon in een reguliere bestemming in te passen, zoals dat nu het geval is, en gelden er geen planologische beperkingen omdat het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet van toepassing is.
De woningen Bergweg Zuid 139 en 141 (twee onder 1 kap) zijn als bedrijfswoning bestemd conform de feitelijke situatie en het nu geldende bestemmingsplan aangeduid. Om dit duidelijk te maken wordt een nadere aanduiding toegevoegd waaruit blijkt dat ter plaatse sprake is van twee woningen. Een woning op Bergweg Zuid 143 is niet vergund en niet als zodanig bestemd.
- e. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is al gesitueerd langs de perceelsgrens. Het bouwvlak is op historische gronden als zodanig vormgegeven en omvat de huidige bebouwing. De afstand van het bouwvlak tot aan diezelfde perceelsgrens bedraagt aan de noordzijde circa 6 meter. Aan de zuidzijde bedraagt dat circa 13 meter. Er bestaat planologisch en ruimtelijk echter geen bezwaar het bouwvlak ter plaatse parallel te trekken aan de kavelgrens op een afstand van circa 6 meter van de perceelsgrens. Dit geeft in beperkte mate ruimte om bij (vervangende) nieuwbouw bedrijfspanden anders op het perceel te situeren. Het is niet gewenst dat het bebouwde oppervlak verder in het bouwvlak toeneemt. Op basis daarvan wordt, zoals in het geldende bestemmingsplan, aan het bouwvlak een bebouwingspercentage toegekend. Hierdoor blijft voldoende buitenruimte beschikbaar die noodzakelijk is voor parkeren.
- f. De systematiek binnen de bestemming "Bedrijf" beoogt in zijn algemeenheid het toestaan van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 zoals die in de bijlage van de regels is opgenomen. Voor afwijkende gebruiksvormen, zoals in lid q, wordt een aanvullende bepaling opgenomen voor daarvan afwijkende vorm van gebruik. Neemt niet weg dat ook de algemene aanvaardbare bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 ook zijn toegestaan. De term 'uitsluitend' in lid q wordt dan ook vervangen door 'tevens';

- g. De omschreven bedrijfsactiviteiten vallen hoofdzakelijk onder de reguliere bedrijvigheid die is toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf". Voor zover detailhandel al structureel plaats zou vinden als onderdeel van de bedrijfsvoering van het standbouwbedrijf voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingsmogelijkheid om dit op beperkte en ondergeschikte schaal toe te staan. Het apart toevoegen van een aanduiding 'detailhandel in woonaccessoires' maakt zelfstandige detailhandel in dergelijke producten mogelijk. Anders dan detailhandel in de bijvoorbeeld vloeren of andere volumineuze goederen die perifeer (buiten de centrum gebieden) aanvaardbaar kunnen zijn is zelfstandige detailhandel in woonaccessoires op plaatsen buiten de centrumgebieden conform het gemeentelijke en provinciale beleid niet gewenst.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op het onderdelen toelichting, verbeelding en regels:

- In de plantoelichting wordt de redactie van hoofdstuk 3 op enkele punten aangepast ter bevordering van de leesbaarheid;
- Het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf" wordt verruimd zodat deze evenwijdig aan de bestemmingsgrens komt te liggen op een afstand van 6 meter. Binnen het bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen met een bebouwingspercentage van 60%; Binnen de aanduiding bedrijfswoning wordt een aanduiding '2' toegevoegd;
- In de regels wordt in artikel 4, sub q de term '*uitsluitend*' vervangen door '*tevens*';
- In de regels wordt in artikel 4 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding '2', sprake is van twee (bedrijfs)woningen.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting:

- In de plantoelichting wordt de redactie van hoofdstuk 3 op enkele punten aangepast ter bevordering van de leesbaarheid.

Regels

- In de regels wordt aan artikel 3 (Agrarisch) een regeling toegevoegd ten behoeve van de aanduiding op de verbeelding (bouwaanduiding agrarische bedrijfsbebouwing);
- In de regels wordt in artikel 4, sub q de term '*uitsluitend*' vervangen door '*tevens*'.
- In de regels wordt in artikel 4 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding '2', sprake is van twee (bedrijfs)woningen.

Verbeelding

- Het bouwvlak van het perceel Bergweg Zuid 139-147a binnen de bestemming "Bedrijf" wordt aan de oostzijde evenwijdig aan en op een afstand van 6 meter van de bestemmingsgrens gesitueerd;
- Aan het bouwvlak op het perceel Bergweg Zuid 139-147a wordt een aanduiding toegevoegd met een bebouwingspercentage van 60%
- De aanduiding bouwhoogte in het bouwvlak Bergweg Zuid 171 wordt 8 meter.

- De bouwvlakken binnen de bestemming “Wonen” op de percelen Bergweg Zuid 134a en 134b worden aangepast;
- De aanduidingen voor goot- en bouwhoogte binnen de bouwvlakken van de percelen Bergweg Zuid 134a en 134b worden respectievelijk 3,5m en 7,5 m
- Aan een deel van de gronden met de bestemming “Agrarisch” wordt een nadere aanduiding toegevoegd ten behoeve van (agrarische) bebouwing;

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 'Bergweg Zuid e.o.'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 31 oktober 2012 uitgenodigd om uiterlijk op 11 december 2012 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Defensie
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Stadsregio Rotterdam
- Gemeente Rotterdam
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- VWS Pipeline Control
- Rotterdam The Hague Airport
- Natuur- en Vogelwacht 'ROTTA '
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Tennet
- Zuid Hollands Landschap
- Kamer van Koophandel
- Rijkswaterstaat
- Monet
- Natuur en Milieufederatie Zuid-Holland
- Winkeliersvereniging Bruisend Bergschenhoek

Van deze 21 instanties hebben er 6 gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

Cluster Ruimtelijke Ordening

Postbus 556

3000 AN Rotterdam

Mail d.d. 5 november 2012, registratienummer: I12.70738

2. DCMR

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Mail d.d. 8 november 2012, registratienummer: I12.71298

3. Natuur- en Vogelwacht "Rotta"

Hoeksekade 164

2661 JL Bergschenhoek

Brief d.d. 9 november 2012, registratienummer: I12.71984

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Directie Risico- en Crisisbeheersing

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 12 november 2012, registratienummer I12.71992

5. N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Mail d.d. 3 december 2012, registratienummer I12.75606

6. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Postbus 4059

3006 AB Rotterdam

Brief d.d. 11 december 2012, registratienummer I12.77199

De 6 reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Rijkswaterstaat Zuid Holland

Samenvatting

Rijkswaterstaat heeft gezien haar huidige belangen in het plangebied geen opmerkingen op het voorontwerp. Het geplande tracé van de A13/A16 loopt dwars door het plangebied, maar geven het stadium van besluitvorming hierover is verankering in dit plan niet aan de orde.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. DCMR

Samenvatting

De DCMR heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Natuur- en Vogelwacht “Rotta”

Samenvatting

- a. In de plantoelichting is een beschrijving gegeven van de Studiezone Triangelpark en over andere toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Vervolgens is gesteld dat het conserverende plan geen ruimte biedt voor deze ontwikkelingen, maar dat het plan geen beperkingen oplevert voor deze ontwikkelingen. Dit is verwarrend.
- b. Volgens de regels maakt de bestemming “Agrarisch” (artikel 3) bepaalde ontwikkelingen mogelijk die weinig met de agrarische sector te maken hebben. Onduidelijk is of dat alle ontwikkelingen omvat die samenhangen met de realisatie van het Triangelpark, dat wellicht op korte termijn in gang kan worden gezet door de subsidie van de stadsregio.
- c. Ter voorkoming van vertraging in de nabije toekomst en ter elfde ure het bestemmingsplan weer gewijzigd moet worden wordt verzocht de bestemming “Natuur- en recreatie” toe te voegen aan de regels. Dit met een bij het Traingelpark passende beschrijving. Verzocht wordt om op de verbeelding aan te duiden welk deel van het plan deze bestemming krijgt. Het heeft geen zin een conserverend plan op te stellen als nu al bekend is dat op korte termijn een belangrijke wijziging noodzakelijk is.

Beoordeling

- a. De gemeente actualiseert bestemmingsplannen die verouderd zijn. Dit vanwege de wettelijke verplichting daartoe. Het gebied Bergweg Zuid e.o. is een gebied waar nu voornamelijk nog een bestemmingsplan geldt uit 1974. Het primaire doel van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied is om de bestaande planologie en vergunde situaties te voorzien van een actuele planologisch juridische regeling. Het past in de plantoelichting van elk bestemmingsplan om aan te geven dat in het gebied in de toekomst ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Beoogd is ook om daarbij te duiden dat deze ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan worden geregeld. Veelal omdat de plannen nog niet voldoende concreet zijn en/of hierover geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Van belang is wel om aan te geven dat het nu te actualiseren bestemmingsplan in beginsel geen belemmering vormt voor deze toekomstige ontwikkelingen. Immers legt dit plan de bestaande situatie (opnieuw) vast en worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de uitvoering van toekomstige ontwikkelingen extra zouden belemmeren. Om verwarring te voorkomen zal de redactie van dit onderdeel van de plantoelichting worden aangepast;
- b. In zijn algemeenheid zijn de regels een moderne vertaling van de regels uit het bestemmingsplan van 1974. Dit omdat de bestaande regeling niet meer passend zijn bij de huidige tijd. Voor wat betreft de bestemming “Agrarisch” voorziet deze niet in een bepaalde ontwikkeling. Binnen de bestemming is voorzien in een nadere bestemmingsomschrijving/opsomming van binnen een agrarische bestemming aanvaardbare en in het gebied voorkomende situaties. Primair zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor agrarisch grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijven. Daarnaast zijn een aantal aanvullende gebruiksvormen

genoemd van vanzelfsprekend aanvullend gebruik in een agrarische areaal van de omvang zoals dat in dit plangebied voorkomt. Het gaat om gebruik van gronden voor bijvoorbeeld bermsloten en afwateringslootjes, bijbehorende waterwerken, groenelementen, en bijvoorbeeld het gebruik van gronden voor extensieve dagrecreatie (zoals vissen, paardrijden, fietsen). Voor wat betreft de opsomming in de bestemmingsomschrijving kan wel worden geconcludeerd dat er een dubbeling in de opsomming zit. De leden g en h kunnen vervallen.

- c. Zoals aangegeven onder a. voorziet het plan in een actueel planologisch regeling voor de bestaand situatie. Het tijdig actueel maken en houden van een bestemmingsplan is een wettelijke verplichting en in dat opzicht een doel op zich. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het Triangelpark zoals omschreven in de structuurvisie niet mogelijk. Een plan daarvoor is (in welke omvang dan ook) nog onvoldoende concreet uitgewerkt. Dit voor wat betreft de inrichting, bereikbaarheid, situering, grondposities, kosten en bestuurlijke besluitvorming. In die omstandigheid is het nu opnemen van een directe bestemming hiervoor of wachten met de actualisatie van het bestemmingsplan tot het plan meer concreet is niet passend en zal op basis van een concreet plan voor het Triangelpark een op zichzelf staande planologische afweging en procedure moeten worden gevoerd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting en regels.

- In de plantoelichting wordt de redactie van de hoofdstukken 1.1 en 6.4.1 aangepast om het doel van het bestemmingsplan en de relatie met toekomstige ontwikkelingen duidelijker te maken;
- In de regels vervallen de leden g. en h. in artikel 3.1.1 en worden de overige leden vernummerd.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Samenvatting

Bij de planvoorbereiding is de VRR betrokken en op 15 maart 2012 is een advies uitgebracht over het gebied. De VRR kan zich vinden in de wijze waarop dat advies in het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

- a. Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding niet correct weergegeven. Verzocht wordt het tracé op te nemen zoals dat op bij de vooroverlegreactie gevoegde digitale leidinggegevens is weergegeven;

- b. Verzocht wordt de nadere eisen in artikel 12 te laten vervallen nu deze naar het oordeel van de NV Nederlandse Gasunie geen doel hebben;
- c. In artikel 22 "Algemene afwijkingsregels" heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, mits wordt voldaan aan de algemene randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in lid 2 van dit artikel. Verzocht wordt in dit artikel een uitzondering te maken betreffende artikel 12 "Leiding-Gas". Dit artikel biedt al de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning voor bouwwerken en andere werkzaamheden af te wijken. Het bijbehorende toetsingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 12 voldoet aan de wettelijke eis vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit mag niet worden teniet gedaan door een extra afwijkingsmogelijkheid met randvoorwaarden die niet overeenkomen met het toetsingskader zoals deze in artikel 12 is opgenomen.
- d. Verzocht wordt om in artikel 23.2 de bepaling onder d. zodanig aan te passen dat van deze wijzigingsbevoegdheid enkel gebruik kan worden gemaakt wanneer de gas-transportleiding werkelijk buiten bedrijf is gesteld. Zolang de gastransportleiding niet buiten bedrijf is gesteld, blijft de planologische relevantie bestaan en is opname in het bestemmingsplan een eis vanuit het Bevb.

Beoordeling

- a. Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen tracé is gebaseerd op in 2011 van de N.V. Nederlandse Gasunie ontvangen digitale gegevens. In het ontwerpplan zal het tracé worden verwerkt zoals dat door de N.V. Nederlandse Gasunie met de inspraakreactie digitaal beschikbaar is gesteld;
- b. De nadere eisen kunnen een meerwaarde hebben in gevallen waarbij sprake is van dubbelbestemmingen die zijn geprojecteerd over meerdere onderliggende bestemmingen. De bruikbaarheid van deze bestemmingen zou beperkt kunnen worden indien de bouwbepalingen van de dubbelbestemming zonder meer worden toegepast. De privaatrechtelijke situatie voorkomt evenwel ongewenst bouwen op gronden van derden. Ten alle tijden zal bouwen op en gebruiken van deze gronden slechts kunnen plaatsvinden in overleg met de eigenaar. Nu de bescherming van bruikbaarheid van percelen op deze wijze is gereguleerd kunnen de nadere eisen vervallen.
- c. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 12 ('Leiding - Gas') heeft uitsluitend betrekking op het bouwen ten dienste van onderliggende bestemmingen. Concreet kan hiermee het bouwverbod dat voortvloeit uit de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' worden doorbroken voor bouwwerken die zijn toegestaan conform de onderliggende bestemmingen. De algemene afwijkingsmogelijkheden in artikel 22 zijn niet gerelateerd aan een specifieke bestemming, maar bevat een 'lijst' voor (veel voorkomende) afwijkingsmogelijkheden. In die zin is er geen verband en regelen de beide afwijkingsmogelijkheden wat anders. Voor wat betreft de toetsing van de algemene afwijkingsmogelijkheden worden de bijbehorende randvoorwaarden aangevuld ten aanzien van de bescherming van de voorkomende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het plan.
- d. De opgenomen regeling voldoet en wordt niet aangepast. Zolang de leiding in bedrijf is volgt in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het Bevb automatisch dat er geen aanleiding is tot het verwijderen van de betreffende dubbelbestemming. De regeling is bedoeld om bij een daadwerkelijke beëindiging of verlegging van het tracé

de dubbelbestemming binnen de plankaders tot een verandering van de dubbelbestemming te komen. Hierbij is de leidingbeheerder betrokken.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen regels en verbeelding.

- In de regels vervalt artikel 12.3 ('Nadere eisen');
- In de regels wordt aan artikel 22.2 wordt een nadere bepaling opgenomen ter bescherming van de in het plan voorkomende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.
- Op de verbeelding zal het tracé van de gasleiding en de bijbehoren belemmeringsstrook wordt gesitueerd conform de feitelijk ligging zoals deze door de N.V. Nederlandse Gasunie digitaal is aangeleverd bij de inspraakreactie.

6. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Samenvatting

- a. Parallel aan de Bergweg Zuid loopt de Vaart van de Polder Bleiswijk en aan weerszijden hiervan ligt een boezemwaterkering. Deze waterkering bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. De waterkering is op de verbeelding bestemd als "Waterstaat - Waterkering". De contouren van de waterkering zijn in de verbeelding echter niet juist weergegeven. Verzocht wordt de waterkering correct over te nemen op de verbeelding.
- b. Binnen het plangebied zijn hoofdwatergangen gelegen. Deze hebben een belangrijke functie in het afvoeren van overtollig oppervlaktewater naar een gemaal. Op de verbeelding zijn niet alle hoofdwatergangen bestemd als "Water". Verzocht wordt de hoofdwatergangen in het plangebied op de verbeelding te bestemmen als "Water".
- c. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter vanuit boveninsteek van de watergang. Verzocht wordt deze onderhoudstroken op de verbeelding de bestemming of dubbelbestemming "Water" te geven.
- d. In de plantoelichting is in hoofdstuk 7.4 (kopje "toekomstige situatie") gesteld dat het bestemmingsplan, vanwege de consoliderende aard weinig of geen mogelijkheden biedt om het watersysteem en beheer te verbeteren. Het hoogheemraadschap is echter voornemens het overtollige oppervlaktewater van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek af te voeren richting het gemaal Lansingerland aan de Rotte. Om dit mogelijk te maken, is het wellicht noodzakelijk om nieuwe hoofdwatergangen te graven binnen het plangebied. Verzocht wordt aan te geven of het bestemmingsplan dit voornemen mogelijk maakt gelet op het gestelde in de plantoelichting.

Beoordeling

- a. De planologische bescherming van de boezemwaterkering is in de kern- en beschermingszone identiek: bouw en aanlegactiviteiten (ten dienste van onderliggende bestemmingen) zijn niet toegestaan, tenzij de waterbeheerder hiermee kan instemmen. Om die reden is volstaat met één dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Dat de waterbeheerder daarbinnen bij de toetsing een onderscheid maakt in de kern en beschermingszone is planologisch niet relevant. Voor de situering ervan is gebruik gemaakt van de Legger van het hoogheemraadschap. De situering van de

contour wordt gecontroleerd op basis van de meest actuele Legger en indien noodzakelijk aangepast;

- b. De verbeelding zal zodanig worden aangepast dat de hoofdwatgang die haaks aansluit op de centrale hoofdwatgang door het zuidelijke (agrarische) deel van het plangebied de bestemming 'Water' krijgt,
- c. De betreffende onderhoudsstroken zijn beschermd in de Keur. Het is niet nodig hiervoor in het bestemmingsplan een aanvullende planologisch regeling op te nemen. Dit zou slechts leiden tot dubbele regelgeving. In de plantoelichting zal in de waterparagraaf wel worden aangegeven dat naast het bestemmingsplan langs watgangen ook de bepalingen en beperkingen van de Keur van toepassing zijn;
- d. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geven veelal aanleiding en bieden kansen om de watersituatie aan te passen en te verbeteren. Dat is feitelijk het doel van de ingevoerde watertoets. Nu dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt biedt dat in beginsel dus geen aanknopingspunten voor verbetering van het watersysteem. Dat is de essentie die in de plantoelichting op dit onderdeel is bedoeld. Voor zover het hoogheemraadschap op eigen initiatief, en niet naar aanleiding van een concrete ruimtelijke ontwikkeling, de watersituatie in het gebied wil aanpakken geldt voor wat betreft het bestemmingsplan dat eventueel ingrepen getoetst worden aan de bouw-, aanleg- en gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan. Indien hieraan niet wordt voldaan kan het bevoegd gezag besluiten dit als nog mogelijk te maken middels de daarvoor beschikbare ruimtelijke procedure(s). Het gestelde in de plantoelichting heeft daarop dus geen betrekking. Gelet op bovenstaande en ter voorkoming van onduidelijkheid wordt de paragraaf 'toekomstige situatie' in hoofdstuk 7.4 van de plantoelichting aangepast. Omdat er nog geen concreet plan van een nieuwe hoofdwatgang beschikbaar is, waarin aard, omvang en ligging duidelijk zijn kan geen oordeel worden gegeven of het graven van nieuwe (hoofd)watgangen past in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting en de verbeelding.

- In de plantoelichting zal in hoofdstuk 7.4 de bestaande alinea onder het kopje "toekomstige situatie" worden aangepast en een korte toelichting ten aanzien van de onderhoudsstroken en de Keur worden toegevoegd.
- Op de verbeelding wordt de situering van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' rondom de boezemvaart (Bergweg Zuid) aangepast aan de meest actuele ligging van de boezemwaterkering op basis van de Legger.
- Op de verbeelding De hoofdwatgang die noord-zuid is georiënteerd in de weilanden (bestemming Agrarisch) in het zuidelijk deel van het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Water'.

2.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting:

- In de plantoelichting wordt de redactie van de hoofdstukken 1.1 en 6.4.1 aangepast om het doel van het bestemmingsplan en de relatie met toekomstige ontwikkelingen duidelijker te maken;
- In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 7.4 de bestaande alinea onder het kopje “toekomstige situatie” aangepast en een korte toelichting ten aanzien van de onderhoudstroken en de Keur toegevoegd;

Regels:

- In artikel 3.1.1. vervallen de leden g. en h. en worden de overige leden vernummerd;
- Artikel 12.3 ('Nadere eisen') komt te vervallen;
- Aan artikel 22.2 wordt een nadere bepaling toegevoegd ter bescherming van de in het plan voorkomende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Verbeelding:

- Het tracé van de gasleiding en de bijbehoren belemmeringenstrook wordt gesitueerd conform de feitelijke ligging zoals deze door de N.V. Nederlandse Gasunie digitaal is aangeleverd bij de inspraakreactie;
- Op de verbeelding wordt de situering van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” rondom de boezemvaart (Bergweg Zuid) aangepast aan de meest actuele ligging van de boezemwaterkering op basis van de Legger;
- De hoofdwatgang die noord-zuid is georiënteerd in de weilanden (bestemming (Agrarisch)) in het zuidelijk deel van het plangebied wordt voorzien van de bestemming “Water”.

3 AMBTSHALVE BEOORDELING

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn enkele redactionele/tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn inclusief een motivering verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Eenvoudige regeling t.b.v. bouwhoogtebeperkingen vanwege luchthaven*

De twee opgenomen gebiedsaanduidingen voor beperking van bouwhoogte ter bescherming van de luchthavenbelangen wordt teruggebracht tot één gebiedsaanduiding.

Motivering

Het plangebied ligt in het direct invloedsgebied van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Als gevolg hiervan gelden er hoogte beperkingen vanwege de invliegfunnel en de radar. In beide gevallen dient bij doorsnijding van de bijbehorende hoogteregeling eerst advies te worden gevraagd bij de Luchtverkeersleiding Nederland. Omdat de bouwhoogte beperking met de laagste hoogte maatgevend is kan in de juridische regeling volstaan worden met het opnemen van die regeling. In dit geval is dat de radar. In de plantoelichting blijft ook de vermelding van de invliegfunnel staan. Resultaat is dat de planologisch regeling wordt vereenvoudigd, de leesbaarheid van de regels en verbeelding wordt vergroot en de bescherming van belangen blijft gewaarborgd. De planologisch beperkingen vanwege geluid- en externe veiligheid blijven onveranderd opgenomen.

2. *Inpassing bestaande bebouwing in bestemming "Agrarisch"*

Op de Bergweg Zuid 163a worden bestaande gebouwen aangeduid op de verbeelding.

Motivering

Ter plaatse is zoals in het nu geldende plan de bestemming Agrarisch toegekend. Op het perceel zijn van oudsher een kas en twee schuren aanwezig. De toegekende bestemming staat in beginsel geen bebouwing toe, tenzij een nadere regeling is opgenomen. Om de gebouwen een status te geven (en niet opnieuw onder het overgangsrecht te brengen) worden deze specifiek aangeduid in deze agrarische bestemming, met de nadere functie opslag.

3. *Aanpassingen op de verbeelding van enkele bouwhoogtes*

Op de verbeelding worden de goot- en bouwhoogtes op enkele percelen aangepast.

Motivering

Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogtes aangeduid. Het bestaande recht is voor uitgangspunt geweest.

Uit een nadere controle is gebleken dat op enkele woonbestemmingen de aangeduide goothoogtes niet overeenkomen met het bestaande recht of situatie. Ter plaatse (Bergweg Zuid 181/183) wordt de aanduiding goothoogte daarom in overeenstemming gebracht met het nu geldende recht: te weten een maximale goothoogte van 4,5. Ter plaatse (Bergweg Zuid 128 en 154) is vanwege de feitelijke situatie de bouwhoogte aangepast van 5 naar 6 meter.

Ter plaatse van het terrein van de Rogam is, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, met toepassing van artikel 19, lid 1 WRO, een loods vergund. Uit de vergunningstekening blijkt de bouwhoogte 7,5 meter te bedragen. De lichtstraten op het gebouw en hebben een hoogte van 2,5 meter. Ter plaatse van dit specifieke gebouw op het terrein worden de goot- en bouwhoogte binnen het bestemmingsplan aangepast naar 7,5 meter en 10 meter.