



**Nota zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan
“Bergweg Zuid e.o.”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0121-ONTW

8 mei 2013

Corsanummer: T13.06128

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	14
Hoofdstuk 2	Ambtshalve wijzigingen	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	15
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	17

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 27 maart 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 maart 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Bergweg Zuid e.o." 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. Instanties en(rechts)personen die in het kader van het wettelijke vooroverleg of de inspraak een reactie hadden gegeven op het voorontwerp zijn schriftelijk in kennis gesteld.

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

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: EBH-Elshof Advocaten (namens A.J.M. van der Burg en J.A.M. van der Burg)**
Postbus 1010
2600 BA Delft
Brief d.d. 2 mei 2013, ontvangen op 3 mei 2013, registratienummer I13.20448.
2. **Reclamant 2: A. Oranje**
Bergweg Zuid 139
2661 CS Bergschenhoek
Brief d.d. 6 mei 2013, ontvangen op 6 mei 2013, registratienummer I13.20836
3. **Reclamant 3: Fam. Bresser**
Bergweg Zuid 124
2661 CW Bergschenhoek
Brief ontvangen op 7 mei 2013, registratienummer I13.21072
4. **Reclamant 4: Oosterlaan Architectuur & Vormgeving (namens M. Bresser en R. Bresser)**
Edelsteenweg 32
2651 SR Berkel en Rodenrijs
Brief ontvangen op 7 mei 2013, registratienummer I13.21073

5. Reclamant 5: A & W Architecten b.v. (Namens H.J. van Ruiten Onroerende Goed b.v.)

Scheepmakershaven 29^e

3011 VA Rotterdam

Brief d.d. 8 mei 2013, ontvangen op 13 mei 2013, registratienummer I13.21499 (en diverse bijlagen)

De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

Reclamant 1:

1. Aan het perceel Bergweg Zuid 163 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De omvang van het perceel is te beperkt van omvang om ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren. Dat blijkt ook uit jurisprudentie. De bestemming vormt derhalve een beperking van het meest doelmatige gebruik van de gronden. Reclamanten merken daarbij op dat in de provinciale verordening Ruimte is bepaald dat het provinciale beleid erop is gericht om verspreide vestiging van glastuinbouwbedrijven en boom- en sierteeltbedrijven te verplaatsen naar concentratiegebieden. Het perceel Bergweg Zuid 163 ligt niet in een concentratiegebied. Het toekennen van een agrarische bestemming is dan ook niet begrijpelijk en in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Aan de toegekende bestemming "Agrarisch" ligt geen enkele visie ten grondslag en dat brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. In de toelichting ontbreken overwegingen op grond waarvan de onlogische keuze is gemaakt om het perceel een agrarisch bestemming te geven.
2. De toegekende bestemming "Agrarisch" miskent het huidige gebruik. Weliswaar wordt een deel van de opstallen gebruikt voor opslagdoeleinden maar er wordt voorbijgegaan aan de vormen van handel die plaatsvinden op het perceel. Op het perceel zijn naast particuliere huurders ook de Autohof (in en verkoop van auto's), Greenlife (handel in kattenbakvulling en honden en kattenvoer, Pro-optics (glasvezel) en Luxury Crystaldecoratie gevestigd. Bovendien zijn de bouw mogelijkheden beperkt nu uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan. Niet is aangegeven welke omvang deze bebouwing heeft.
3. Reclamanten vinden dat het perceel een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het perceel is uitermate geschikt voor het realiseren van woningen, zoals ook elders in het plangebied reeds woondoeleinden in het plan zijn opgenomen. Voor zover woondoeleinden niet mogelijk zijn behoren de gronden conform het bestaande gebruik te worden bestemd, wat inhoudt dat de bestemming 'Bedrijf' in dit geval in de rede ligt;
4. In de planregels ontbreken overgangsrechtelijke bepalingen ten aanzien van gebruik zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Beoordeling

1. Zoals in de plantoelichting in hoofdstuk 1.1 is aangegeven is dit bestemmingsplan opgesteld als conserverend plan, waarbij het bestaande legale gebruik wordt voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Het doel en de visie voor het plan zijn benoemd. Voor de actualisatie is in de eerste plaats het nu geldende bestemmingsplan 'Weg en Land' als basis gebruikt. In dat bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Agrarische Doeleinden, klasse A (AA)". De veronderstelling dat ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd zou moeten kunnen worden en er anders geen sprake is van een juiste bestemming is niet correct. De betreffende bestemming is, zoals is vermeld in de plantoelichting en omschreven in de doeleindenomschrijving van artikel 3 (Agrarisch), ook toegekend aan percelen die als wei en/of grasland in gebruik zijn. In dat verband is ook geen strijd met de provinciale verordening nu ter plaatse geen glastuinbouw of boomteelt was en wordt toegestaan.
2. Binnen de bestemming "Agrarisch" zijn de bestaande opstallen specifiek nader aangeduid op de verbeelding. Hieruit volgt specifiek de situering en omvang en is het afwijkende gebruik ten dienste van opslag vermeld. In de bijbehorende regels 3.2.2 is

vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding opslag de bestaande bebouwing is toegestaan. Gelet op de grotere diversiteit van bestaande bedrijvigheid dan uitsluitend opslag ligt een ruime gebruiksomschrijving in de rede.

3. Zoals aangegeven in de plantoelichting voorziet het plan niet in het accommoderen van allerlei ontwikkelingen. Het plan voorziet niet in nieuwe woningen. Ook het opnemen van bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen valt in beginsel buiten de reikwijdte van het plan. Los daarvan ligt het perceel buiten de stedelijke contour als bedoeld in de provinciale verordening Ruimte. Nieuwe woningbouw is alleen al om die reden op dit perceel niet aan de orde. Voor wat betreft de bestaande situatie is in samenhang met hetgeen in 2 is aangegeven een algemene bedrijfsbestemming passend voor de bestaande opstallen en het verharde terrein. Binnen de algemene bedrijfsbestemming is bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Uitgangspunt is het inpassen van de bestaande situatie. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk via afwijking of wijziging.
4. In artikel 24 is het overgangsrecht geregeld. Dit voor zowel bouwen (24.1) en gebruik (24.2). De bepalingen in artikel 24.2 hebben (onbedoeld) betrekking op bouwen. Dit wordt aangepast voor gebruik zoals is bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. Op de verbeelding wordt aan de bebouwing en het verharde terrein op het perceel de bestemming "Bedrijf" toegekend. Ter plaatse van de bestaande bouwwerken wordt ter vervanging van de in het ontwerpplan opgenomen aanduidingen 'opslag' nu bouwvlakken opgenomen. Binnen de bouwvlakken worden maatvoeringaanduidingen opgenomen die zijn afgestemd op de bestaande maatvoering van gebouwen.
- ii. In de regels vervallen 3.1.2 en 3.2.2 sub d.
- iii. In artikel 24.2 worden de bestaande bepalingen vervangen door:
 1. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
 2. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
 3. *Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
 4. *Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Reclamant 2:

Samenvatting

1. In het kader van de inspraak is gereageerd en is een beoordeling gemaakt. Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat de inventarisatie van de DCMR geen absolute opsomming is van alle voorkomende functies. Daarnaast is gesteld dat omdat Bergweg Zuid 139 is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol bij vervangende nieuwbouw de oorspronkelijke goot- en bouwhoogte niet mogen worden veranderd. In geval van volledige verwoesting geldt deze bepaling ook. Daarmee kan niet worden ingestemd;
2. Op de verbeelding loopt het bouwvlak aan de oostzijde schuin. In de beoordeling van de inspraak is een verwijzing gemaakt naar 134c dat moet 143c zijn; De afstand van 143c tot de perceelsgrens bedraagt anders dan is beoordeeld 4,5 meter. Verzoek is om dit alsnog aan te passen op de verbeelding door het bouwvlak te verplaatsen. Bovendien is voor een toekomstige effectieve indeling van het perceel een bouwvlak op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens gewenst. Verzocht wordt dit aan te passen;
3. Op de verbeelding is aan het bouwvlak een bebouwingspercentage van 60% opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak groter. Voor een toekomstige ontwikkeling is naast de verruiming van het bouwvlak een percentage van 70% noodzakelijk om effectief te kunnen ondernemen. In tegenstelling tot het reguliere bedrijventerrein Weg en Land, waar hogere percentages gelden en veelal geparkeerd wordt op openbaar gebied moeten wij volledig voorzien in onze eigen parkeerbehoefte Dit kan en mag geen belemmering zijn voor het lage bebouwingspercentage in het bouwvlak. Geparkeerd kan worden buiten het bouwvlak en dit biedt voldoende mogelijkheden om het parkeerprobleem binnen de perceelsgrens op te lossen;
4. De maximale bouwhoogte van huidige bedrijfsgebouwen bestaande uit twee lagen met een platdak bedraagt 8 meter. De toegestane bouwhoogte van 6 meter is te laag en niet effectief voor de bedrijfsvoering. De huidige bebouwing is gemeten vanaf het maaiveld 6,1 meter. De meest economische bouwhoogte die in het plan moet worden opgenomen is 8 meter, zoals dat blijkt uit het inspraakverslag ook gebeurt bij Bergweg Zuid 171.

Beoordeling

1. Zoals in de beoordeling van de inspraak is verwoord is de DCMR-inventarisatie een momentopname waarin bedrijven zijn genoemd die bij de DCMR bekend zijn. Andere dan daarin genoemde bedrijven kunnen zich inmiddels hebben gevestigd of dat binnen de planperiode doen. Aan de inventarisatie kunnen geen planologische rechten worden ontleend. Bepalend hiervoor zijn de regels van het bestemmingsplan en voor bedrijvigheid artikel 4 in het bijzonder. Voor wat betreft cultuurhistorisch waardevolle objecten beoogt de regeling de stimulering van de instandhouding van het huidige object. In geval van een calamiteit waarbij de (uiterlijke) kenmerken van het object verloren gaan is er geen aanleiding meer voor instandhouding en toepassing van de regeling. Het plan voorziet in artikel 23.2 sub c in een regeling om de aanduiding te verwijderen. De regeling kan worden toegepast indien de inzichten wijzigen en de aanduiding niet langer gewenst of noodzakelijk is;
2. De verwijzing naar het onjuiste huisnummer in het inspraakverslag is een verschrijving. De beoogde aanpassing op de verbeelding is wel op het juiste adres doorgevoerd. Voor wat betreft de situering van het bouwvlak is de situering van het bouwvlak nogmaals nagegaan (zie verder beoordeling onder 3);

3. Het ingetekende bouwvlak in het ontwerpplan is circa 150 m² kleiner dan het nu geldende plan. Dit is te verklaren doordat in de loop der tijd bebouwing is gesloopt aan de zijde van de Bergweg Zuid en compacter op het perceel is teruggezet. Het bouwvlak zal op dit punt worden aangepast, zodat dezelfde oppervlakte beschikbaar blijft. Daartoe wordt, zoals verzocht, aan de achterzijde het bouwvlak vanaf 143c parallel aan de perceelsgrens getrokken op een afstand van 5 meter. Voorts wordt een bestaand bijgebouw (ten noorden van 143 c), dat is gesitueerd buiten het nu geldende bouwvlak ingevoegd in het bouwvlak en wordt het bouwvlak aan de zuidzijde tussen de achterset gebouwen parallel getrokken met de perceelsgrens. Binnen dit aangepaste bouwvlak (circa 3.800 m²) is in het geldende en nieuwe bestemmingsplan 60% bebouwing toegestaan. Deze bebouwingsoppervlakte is nog niet volledig benut. Er bestaat dan ook geen aanleiding om op voorhand meer bebouwing toe te staan. Verruiming kan op basis van een concreet plan middels afwijking (10%) of wijziging (20%) worden mogelijk gemaakt indien dit aanvaardbaar wordt geacht. Voor zover wordt verwezen naar en een vergelijking wordt gezocht met de mogelijkheden op bedrijventerrein Weg en Land is dit niet op zijn plaats. Het bedrijventerrein Weg en Land is ontworpen en ontwikkeld als bedrijventerrein met een daartoe ingerichte openbare ruimte. De bedrijvigheid op het perceel Bergweg Zuid 139 - 147 is een kleinschalig bedrijvencluster in een lintstructuur. Zowel de bouw mogelijkheden als de verkeersstructuur zijn hier anders dan op een bedrijventerrein.
4. In het geldende bestemmingsplan is de goothoogte voor bedrijfsbebouwing gesteld op 4 meter. Indertijd is beoogd lage bedrijfsbebouwing met een kap toe te staan. Het nu geldende bestemmingsplan biedt dus geen ruimte voor bedrijfsloodsen met van twee ruime bouwlagen met een platdak. In de huidige systematiek is er in beginsel voor gekozen om uitsluitend een bouwhoogte te hanteren. Die is ter plaatse gesteld op 6 meter om recht te doen aan de vergunde situaties. Nu de bouwhoogte net boven de 6 meter uitkomt zal de bouwhoogte worden aangepast naar 6,5 meter om recht te doen aan de bestaande situatie. Verdere verhoging kan op basis van een concreet plan middels afwijking (10%) of wijziging (20%) worden mogelijk gemaakt indien dit aanvaardbaar wordt geacht. Een verwijzing naar de bouwhoogte bij Bergweg Zuid 171 gaat niet op, het betreft hier de aanpassing van bouwhoogte bij een burgerwoning, waarbij de goothoogte op 4,5 meter ligt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. Op de verbeelding wordt het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf" aangepast en verruimd aan de noord, oost en zuidzijde. De ter plaatse opgenomen maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' wordt aangepast van 6 m naar 6,5 meter.

Reclamant 3:

Samenvatting

Met betrekking tot de bestemming 'Wonen' wordt verzocht de regels voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen) te verruimen. Het gaat dan om de aanpassingen van:

- de maat van 0,25 m te verruimen naar 0,4 m in de artikel 11.2.3 a sub 2 en 11.2.3 b sub 3;
- artikel 11.2.3 b, sub 2 zodat in alle gevallen de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 1 meter bedraagt;
- in artikel 11.2.3 d, zodat op vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij recht een kap kan worden gebouwd met een hoogte van 5,5 m. Dit komt ten goede aan de uitstraling van (bij)gebouwen. De daarvoor opgenomen afwijking tot 5 m in artikel 11.3 b sub 1 en sub 2 kan dan vervallen.

Beoordeling

De actualisatie van bestemmingsplannen is opgesteld op basis van gemeentelijke modelplanregels. Bezien is of deze regels ook toepasbaar zijn voor de woonbestemmingen in dit plangebied. De genoemde regelingen ten aanzien van bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen) bij woningen vinden hier eveneens een oorsprong. Er bestaat geen aanleiding de bouwregels hiervoor zonder meer te verruimen en ook blijkt uit de zienswijze niet wat de aanleiding is voor deze gevraagde verruiming.

De woningen in het plangebied zijn hoofdzakelijk gesitueerd in een lintopstelling waarbij behoud van enige openheid tussen percelen wordt beoogd (afstand tot perceelsgrens) en bijgebouwen in beginsel van een plat dak worden voorzien. Dit om vanaf de hoger gelegen Bergweg Zuid een mate van beleefbaarheid van het achterland te waarborgen. De algemene regeling biedt daarnaast afwijkingsmogelijkheden voor afwijking van maatvoering en/of het toestaan van een kap op een vrijstaand bijgebouw. Dit kan op basis van een specifiek plan en met in achtneming van de situatie waarin dit wordt gevraagd worden beoordeeld en afgewogen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Reclamant 4:

Samenvatting

1. Ten noorden van Bergweg Zuid 124 liggen twee kadastrale percelen van cliënten. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de percelen voorzien van de bestemming "Agrarisch". Cliënten willen daar voor eigen gebruik een woning realiseren. De woningen kunnen geplaatst worden in lijn met de overige lintbebouwing en vormen daarbij een prettige voortgang van de begeleiding van het lint. Daarnaast kan door een beperking van de frontbreedte het gewenste doorzicht naar het achtergebied gehandhaafd blijven. Verzocht wordt de bestemming direct te wijzigen in de bestemming Wonen, of indien een conserverend bestemmingsplan geen veranderingen van deze aard toestaat een wijzigingsbevoegdheid voor de percelen op ten nemen welke ziet op het mogelijk maken van woningen.
2. Het plan voor de twee woningen staat ontwikkelingen in de directe omgeving niet in de weg. In de concept toekomstvisie van 2009 is de zone aangeduid voor bedrijven-terreinen. Toevoeging van twee vrijstaande woningen als zachte overgang is een welkome aanvulling. De inpassing van de A13/A16 is voorzien ten noorden van de percelen en vormt geen wederkerige belemmering. Bovendien blijkt uit kaarten in de publicatie 'Voorstel aanleg Nieuwe Rijksweg A13/A16' hoe de hoofdstructuren lopen en is te zien dat het bebouwingsvlak 'Wonen' is doorgetrokken over de betreffende percelen. Bovendien blijkt dat ondanks het conserveerde karakter van het plan op het achterliggende perceel twee tijdelijke wooneenheden bestemd zijn als "Wonen". Daarnaast wordt op de bijbehorende gronden bebouwing toegestaan. In het oude bestemmingsplan is dit gebied gebruikt voor opslag in plaats van de nu toegestane agrarische bestemming;
3. Indien het al dan niet direct bestemmen van de woningen geen mogelijkheden biedt wordt verzocht de bestaande schuur binnen de bestemming "Agrarisch" te voorzien van een bouwvlak en de voorzien van de aanduiding 'opslag'. De schuur is volgens vergunning gebouwd.
4. Met betrekking tot de bestemming 'Wonen' wordt verzocht de regels voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen) te verruimen. Het gaat dan om de aanpassingen van:
 - de maat van 0,25 m te verruimen naar 0,4 m in de artikel 11.2.3 a sub 2 en 11.2.3 b sub 3;
 - artikel 11.2.3 b, sub 2 zodat in alle gevallen de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 1 meter bedraagt;
 - in artikel 11.2.3 d, zodat op vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij recht een kap kan worden gebouwd met een hoogte van 5,5 m. Dit komt ten goede aan de uitstraling van (bij)gebouwen. De daarvoor opgenomen afwijking tot 5 m in artikel 11.3 b sub 1 en sub 2 kan dan vervallen.

Beoordeling

1. Zoals aangegeven in de plantoelichting voorziet het plan niet in het mogelijk maken van allerlei nieuwe ontwikkelingen. Los daarvan ligt het perceel buiten de stedelijke contour als bedoeld in de provinciale verordening Ruimte. Nieuwe woningbouw is alleen al om die reden op dit perceel niet aan de orde.
2. De motivering dat in conceptvisies de ontwikkeling niet zou misstaan of de toekomstige realisatie van de A13/A16 niet wordt gehinderd door de bouw van twee woningen laat hetgeen onder 1 is vermeld onverminderd bestaan. Woningbouw is ter plaatse niet toegestaan en beleidsmatig niet gewenst. Voor zover wordt verwezen naar een achtergelegen perceel betreft het aldaar de inpassing van een situatie die onder het overgangsrecht valt. Zoals in de plantoelichting en de 'Notitie inspraak en

vooroverleg' is verwoord is aan deze woningen een bouwvlak toegekend die vervangende nieuwbouw conform de huidige wettelijke eisen mogelijk maakt. Voor de genoemde opslagactiviteiten is, anders dan voor de agrarische activiteiten, geen planologische toestemming verleend. Deze opslagactiviteiten worden ook niet ingepast omdat beleidsmatige niet gewenst zijn en deze activiteiten worden beëindigd binnen de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan.

3. In het verleden is voor twee schuurtjes vergunning verleend. De samenvoeging en (functionele) uitbreiding van deze schuurtjes is in het recente verleden geweigerd door de gemeente. In beroep is dit besluit door de rechter bevestigd. Met het oog op de rechtszekerheid ten aanzien van bouwen en gebruik (garage en hobbyruimte) wordt voor de twee vergunde schuurtjes een nadere aanduiding opgenomen op de verbeelding. In artikel 3 van de regels wordt ten behoeve van hiervan een gebruiks- en bouwbeplating opgenomen.
4. Voor dit punt van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van reclamant 3.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. Op de verbeelding wordt om de vergunde schuurtjes (direct ten noorden van de Bergweg Zuid 124) een aanduiding toegevoegd die reguleert dat de gronden (en daarop staande opstallen) binnen de aanduiding gebruikt kunnen worden als garage en/of hobbyruimte;
- ii. In de regels wordt in artikel 3, een lid 3.1.2 toegevoegd, waarin is aangegeven dat ter plaatse van bij i bedoelde aanduiding, tevens het gebruik als garage en/of hobbyruimte is toegestaan, aanvullend wordt ten behoeve daarvan in artikel 3.4.1 sub a *het bepaalde in lid 3.1.1* vervangen door *het bepaalde in 3.1*.
- iii. In de bouwregels van artikel 3 wordt toegevoegd dat binnen de bij i bedoelde aanduiding twee gebouwen zijn toegestaan met elk een maximale oppervlakte van 25m², een goothoogte van 2,5m en een bouwhoogte van 3m;

Reclamant 5:

Samenvatting

1. In de plantoelichting wordt op diverse locaties het bedrijvencomplex van de Rogam genoemd. Verzocht wordt dit te wijzigen in bedrijvencomplex Noordrand.
2. In de plantoelichting ontbreekt de Bergweg Zuid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op het bedrijvencomplex is een benzine- en dieselpomp aanwezig die bevoorrad dient te worden. Daarnaast zijn er 15 parkeerplaatsen aanwezig die dienst doen als parkeerplaats voor tankwagens met brandbare, giftige en bijtende stoffen en de toegang van het terrein is via de Bergweg Zuid en/of Grindweg.
3. Als bijlage 2 is aan de plantoelichting een inventarisatie van de DCMR gevoegd. Deze is niet compleet. In hoofdstuk 3 ontbrekende de adressen Bergweg Zuid 96-104. Gevestigd zijn diverse bedrijven (nr. 98 logistiek centrum met diverse kantoren, nr. 100 diverse kantoren, nr.102 de gebouwen van de Rogam en nr. 104 opslagloods met kantoorruimte), 58 parkeerplaatsen voor vrachtwagencombinaties en een tankstation. In hoofdstuk 4 is niet vermeld dat ook transport van gevaarlijke stoffen over de Bergweg Zuid plaatsvindt. In tabel 1 worden de huisnummers Bergweg Zuid niet genoemd en in tabel 2 is niet vermeld dat er op Bergweg Zuid 96, 58 parkeer plaatsen voor vrachtwagencombinaties aanwezig zijn, wordt verzocht Hagemeyer Nederland b.v. te lezen als Logistiek Centrum, Houthandel van Leeuwen te lezen als opslagloods en wordt verzocht de zinsnede 'de import van nieuwe' bij Bergweg Zuid 102 te verwijderen.
4. Op de verbeelding is een bouwhoogte opgenomen van 7 meter, ter plaatse van het logistiek centrum is een goothoogte van 7,5 meter opgenomen. Deze hoogte wordt gemeten van peil. Onder peil van een gebouw wordt verstaan de hoogte van de weg. In het logistiek centrum is een verhoogde vloer aangelegd. Ten opzichte van de weg bedraagt de dakrand dus 8,5 meter. Boven de dakrand steekt de hoofdconstructie nog 2,5 meter waardoor een bouwhoogte van 11 meter ontstaat. Verzocht wordt om alle gebouwen een goothoogte van 8,5 meter te geven en een bouwhoogte van 11 meter. Dat maakt ook een in 2005 afgewezen bouwplan voor twee opslagloods mogelijk.
5. Op de verbeelding ontbreekt een deel van het terrein. Aan de zijde van de Bergweg Zuid zuidzijde bevindt zich nog 900 m² aan verharding. Verzocht wordt dit op te nemen in de verbeelding;
6. Aan de zijde van de Bergweg Zuid verspringt het bebouwingsvlak. Voorgesteld wordt dit in 1 rechte lijn uit te voeren zodat toekomstige ontwikkeling in de rooilijn van het bebouwingsvlak kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast correspondeert het bouwvlak de zuidzijde niet met het nu geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt dit te corrigeren.
7. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 50%. In het geldende bestemmingsplan is een percentage van 65% opgenomen. Verzocht wordt dit te corrigeren.
8. Op de verbeelding ontbreekt een bouwplan dat op 21 mei 1991 is vergund door de gemeente Bergschenhoek. Voor het bouwplan is indertijd het bestemmingsplan Weg en Land / 2^e herziening opgesteld. De Raad van State heeft de afgegeven bouwvergunning geschorst maar de vergunning is niet vernietigd. Verzocht wordt de bouwlocatie op te nemen.
9. In 1990 is een bouwvergunning ingediend voor een woonhuis. Indertijd is door gedeputeerde staten is geen verklaring van geen bezwaar afgegeven. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een woonhuis op perceel B 4172 toe. Verzocht wordt hiervoor en bebouwingsvlak op te nemen.

10. In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er een bedrijfswoning mag worden gebouwd op gronden met de bestemming 'Agrarische Doeleinden, klasse B'. In 1988 is hiervoor een bouwaanvraag ingediend. Destijds is geen verklaring van geen bezwaar afgegeven omdat het tracé van de A13/A16 onbekend was. Inmiddels is er meer duidelijkheid over dit tracé en wordt verzocht de bebouwingsmogelijkheid terug te zien op de verbeelding.
11. Om in de toekomst de bereikbaarheid van het terrein te blijven waarborgen wordt verzocht de bestemming 'Bedrijf' uit te breiden richting de Bergweg Zuid. In het bestemmingsplan 'Weg en Land 2^e herziening – Rogam' is dit ook al opgenomen.

Beoordeling

1. In de plantoelichting is bij de beschrijving van het terrein aansluiting gezocht bij een veel gebruikte en maatschappelijke bekende naamgeving. Ter verduidelijking zal de term bedrijvencomplex Noordrand worden toegevoegd.
2. Gesteld is dat de Bergweg Zuid geen aangewezen transportroute is voor gevaarlijke stoffen. Eventueel transport over de weg dient middels een ontheffing plaats te vinden. De bevoorrading van de diesel- en benzine installatie op terrein is overigens niet routeplichting. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.
3. De inventarisatie van de DCMR is in 2012 opgesteld als hulpmiddel voor het opstellen van het bestemmingsplan Bergweg Zuid. De daarin opgenomen bedrijven zijn gebaseerd op de indertijd bij de DCMR bekende bedrijvigheid. Voor het logistiek centrum was dat Hagemeijer Nederland b.v. en Houthandel van Leeuwen is/was gevestigd in een opslagloods op het terrein. De lijst is een momentopname (2012) die onderhevig is veranderingen nu het geldende een nieuwe bestemmingsplan uitwisseling van bedrijven zonder meer toestaat mits wordt voldaan aan de in de regels gestelde voorwaarden. In overleg met de DCMR zal de plantoelichting ten aanzien van de omschrijving van activiteiten op het bedrijvencomplex Noordrand worden aangevuld;
4. De maatvoering van het logistiek centrum is afgestemd op de vergunde situatie, te weten en goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter (2,5 meter voor de lichtstraten). Het betreffende gebouw grens niet aan de weg. Voor het bepalen van de bouwhoogtes geldt derhalve het aansluitend terrein. Uit de nadere bestudering van de vergunning blijkt dat de het peil is gelegd ter plaatse van de verhoogde vloer. En het aansluitende terrein 1,2 meter lager ligt. De maatvoering voor dit gebouw wordt in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie (in halve eenheden) . Voor de overige gebouwen is een bouwhoogte van 7 meter gehanteerd. Dit is voldoende gelet op de bestaande en vergunde situatie. Er bestaat geen aanleiding om de goot- en nokhoogte van het overige deel van het bouwvlak zonder meer te verhogen naar respectievelijk 8,5 meter en 11 meter. Indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft kan middels afwijking (10%) of wijziging (20%) worden afgeweken van de maatvoering die bij recht is toegekend.
5. Deze verharding is gesitueerd buiten het bestemmingsvlak van het geldende en nieuw bestemmingsplan en hiervoor is geen planologisch toestemming verleend. Gelet op de beschikbare ruimte op het terrein c.q. de bestemming is ook niet te stellen dat er onvoldoende ruimte beschikbaar zou zijn. Het bestemmingsvlak wordt ter plaatse niet aangepast/verruimd.
6. Aan de zuidzijde ligt het bouwvlak gelijk aan de situering in het nu geldende plan. Voor wat betreft de zuidzijde richting de Bergweg Zuid is het aanvaardbaar de grens van het bouwvlak in 1 lijn te leggen om tot een effectievere indeling van gebouwen op het terrein te kunnen komen als dat aan de orde is.
7. In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel een bebouwingsvlak toegekend. Binnen het bouwvlak mag maximaal 65% worden bebouwd, circa 20.500m² aan be-

bouwing. Binnen het bouwvlak is circa 12.200 m² bebouwd. Middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is buiten en ten noorden van dit bouwvlak een bedrijfsgebouw (logistiek centrum) vergund met een oppervlakte van 10.800 m².

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Bergweg Zuid e.o. is recht van de vrijstelling vertaald door het gebouw samen met het tussenliggende terrein toe te voegen aan het bouwvlak. Per saldo is daardoor een groter bouwvlak ontstaan die in combinatie met het rechte trekken van het bouwvlak (zie 6) leidt tot een bouwvlak van met een oppervlakte van circa 47.000 m². Het bebouwingspercentage van 50% leidt tot een bebouwingsoppervlak van 23.500 m². Daarmee wordt recht gedaan aan het feitelijk bebouwde oppervlakte (23.000 m²), maar is de nog ongebruikte ruimte van ruim 8.000 m² niet meer te realiseren. Om dit te herstellen wordt het bebouwingspercentage terug gezet naar 65%;

8. Het betreffende bouwplan betrof een bedrijfsuitbreiding richting de N209. Indertijd is daarvoor eerst een bestemmingsplan 'Weg en Land 2^e herziening – Rogam' opgesteld, maar niet in procedure is gebracht c.q. is vastgesteld. Indertijd is echter wel en voorwaardelijke bouwvergunning afgegeven. De betreffende vergunning is bij uitspraak van de voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State geschorst. Anders dan wordt gesteld heeft de Raad van State heeft vervolgens bij uitspraak van 21 januari 1997 (R03.92.3185) de vergunning vernietigd. Er bestaat in dat verband en gelet op het huidige ruimtelijke beleid geen aanleiding of verplichting dit nu wel op te nemen in het plan.
9. De vergunning is indertijd niet verleend en past ook niet in het geldende bestemmingsplan. Aan de bestemming "EO" uit het bestemmingsplan "Weg en Land" is ter plaatse indertijd goedkeuring onthouden omdat nieuwe woningen aan de Bergweg Zuid niet gewenst waren. Dat beleidsuitgangspunt is nog steeds van toepassing en er bestaat derhalve geen aanleiding een woonbestemming op te nemen voor een nieuwe woning;
10. In het geldende bestemmingsplan is op gronden met de bestemming 'Agrarische Doeleinden, klasse B' onder strikte voorwaarden een bedrijfswoning mogelijk. Dit is uitsluitend toegestaan indien dit samenhangt met een grondgebonden agrarische productiebedrijf. Daarvan is ter plaatse geen sprake. Bovendien geldt ter plaatse van de locatie waar de woning is ingetekend (bijlage bij de zienswijze) niet het bestemmingsplan "Weg en Land" maar het Uitbreidingsplan in onderdelen zuid. Zoals in de weigeringsbrief van destijds is aangegeven paste deze bedrijfswoning uitsluitend in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Weg en Land 2^e herziening – Rogam'. Dat plan is niet vastgesteld. Er bestaat in dat verband ook geen aanleiding de bouw-mogelijkheid nu alsnog op te nemen. Bovendien is de noodzaak van deze (agrari-sche) bedrijfswoning niet aangetoond;
11. De bereikbaarheid van het terrein is gewaarborgd door de bestaande in- en uitrit aan de Bergweg Zuid. Uitbreiding van de bestemming "Bedrijf" leidt aan de zijde van Bergweg zuid niet tot een verbetering van de bereikbaarheid. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Weg en Land 2^e herziening – Rogam' zoals al eerder aangegeven niet vast-gesteld en vormt dat plan geen planologische basis voor het nu alsnog toestaan van in dat plan omschreven ontwikkelingen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

- i. De plantoelichting wordt aangevuld ten aanzien van de activiteiten op het perceel van het bedrijvencomplex waar ook de Rogam is gevestigd. Daarnaast wordt de naam bedrijvencomplex Noordrand toegevoegd.
- ii. Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de zijde van de Bergweg Zuid 'recht getrokken' en daardoor verruimd zodat de twee verspringen komen te vervallen. Het percentage in de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' wordt gewijzigd van 50% naar 65%. De maatvoeringaanduiding 'maximale goot en bouwhoogte (m)' zoals deze van toepassing is voor het logistiek centrum wordt aangepast naar een goothoogte van 9 m en een bouwhoogte van 11,5 m

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. Voor een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan is in hoofdstuk 3 van deze nota een totaaloverzicht opgenomen.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Bergweg Zuid e.o.” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die verbeterd/verduidelijkt kunnen worden. Het betreft enkele redactionele aanpassingen in de plantoelichting. De ambtshalve wijzigingen in de juridische bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding, zijn hieronder weergegeven.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Vereenvoudiging bestemmingssystematiek bedrijven (aanpassing verbeelding)*
De functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2” ($b \leq 2$) vervalt.

Motivering

De systematiek in het plan is dat op alle in het plangebied voorkomende bedrijfsbestemmingen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Dat is vastgelegd in artikel 4.1.1. In 4.1.2 zijn de eventuele uitzonderingen daarop specifiek aangegeven. Het gaat dan om situaties waarin zwaardere bedrijven op een specifiek perceel zijn gevestigd of op percelen waar uitsluitend een nutsvoorziening aanwezig en toegestaan is. Op de verbeelding is de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 2 ($b \leq 2$)” opgenomen. Dit is gelet op de regels echter overbodig, nu daar al is bepaald dat in zijn algemeenheid bedrijven tot en met categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Het verwijderen van de functieaanduiding van de verbeelding heeft derhalve geen juridische consequenties maar vereenvoudigt het kaartbeeld en vergroot de raadpleegbaarheid.

2. *Vervangen en toevoeging van tekst in de regels*
In artikel 4.4.1 sub b en 6.4 sub a worden de verwijzingen aangevuld. In de artikelen 15.3.1 en 16.3.1 worden de bepalingen vervangen door de bepaling zoals deze (ook) in 14.3.1 is opgenomen.

Motivering

In de artikelen 4.4.1 sub b en 6.4 sub a is de verwijzing ‘anders dan bepaald in artikel 4.1/6.1’ onvolledig of ontbreekt. Dit wordt toegevoegd om onduidelijkheid te voorkomen. In het plangebied komen daarnaast drie typen gebieden voor met een archeologische verwachtingswaarde. Voor de drie gebieden gelden, conform het gemeentelijke beleid, verschillende regimes. Hiervoor zijn de drie artikelen 14, 15 en 16 van toepassing, zogenaamde dubbelbestemmingen. In de artikelen is in lid 3 vastgelegd dat middels een afwijking een omgevingsvergunning kan worden verleend ten dienste van de onderliggende bestemmingen. In de artikelen 15.3.1 en 16.3.1 is onbedoeld een bepaling opgenomen die betrekking heeft op leidingen. Dit wordt hersteld door de tekst zoals deze in 14.3.1 is opgenomen tevens in te voegen in 15.3.1 en 16.3.1.

3. *Aanpassing op de verbeelding*
De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - 5’ wordt toegevoegd aan Bergweg Zuid 108.

Motivering

Op het perceel Bergweg Zuid 108 is een transportbedrijf gevestigd. Aan het perceel is de reguliere bestemming ‘Bedrijf’ toegekend. De nadere aanduiding voor (de zwaardere ac-

tiviteit) van een goederenwegvervoerbedrijf is niet opgenomen terwijl dit met het oog op de bestaande situatie en rechtszekerheid wel gewenst is.

3. OVERZICHT WIJZIGINGEN

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

Regels

- Artikelen 3.1.2 en 3.2.2 sub d zoals deze in het ontwerpplan zijn vermeld vervallen;
- Een nieuw artikel 3.1.2 (*Specifiek*) wordt toegevoegd:
Ter plaatse van de aanduiding 'garage': tevens voor garage en/of hobbyruimte.
- Een artikel 3.2.3 (*Gebouwen*) wordt ingevoegd:
ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn twee gebouwen toegestaan met elk een maximale oppervlakte van 25m², een goothoogte van 2,5 m en een bouwhoogte van 3 m.
- In artikel 3.4.1 sub a wordt *het bepaalde in lid 3.1.1* vervangen door *het bepaalde in 3.1.*
- In artikel 4.4.1 sub b wordt *anders dan bedoeld in dit lid onder a* vervangen door *anders dan bedoeld in 4.1.*
- In artikel 6.4 sub a wordt toegevoegd *anders dan bedoeld in 6.1.*
- In de artikelen 15.3.1 en 16.3.1 worden de bepalingen vervangen door de bepaling zoals deze (ook) in 14.3.1 is opgenomen.
- In artikel 24.2 worden de bestaande bepalingen vervangen door:
 1. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
 2. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
 3. *Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
 4. *Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;*
- Voor zover de samenvoeging, toevoeging of het schrappen van regels/artikelen leidt tot vernumming van andere dan genoemde artikelen zijn deze onderdeel van de wijzigingen.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt aan de bebouwing en het verharde terrein (ter plaatse van Bergweg Zuid 163-163a) de bestemming "Bedrijf" toegekend. Ter plaatse van de bestaande bouwwerken wordt ter vervanging van de in het ontwerpplan opgenomen aanduidingen 'opslag' nu bouwvlakken opgenomen. Binnen de bouwvlakken worden maatvoeringaanduidingen opgenomen die zijn afgestemd op de bestaande maatvoering van gebouwen;
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf" (ter plaatse van Bergweg Zuid 139-147a) aangepast en verruimd aan de noord, oost en gedeeltelijk aan de zuidzijde. De ter plaatse opgenomen maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte' wordt aangepast van 6 m naar 6,5 meter;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van twee vergunde (bij)gebouwtjes direct ten noorden van het perceel Bergweg Zuid 124 de aanduidingvlak 'garage' toegevoegd;
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de zijde van de Bergweg Zuid (binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf" ter plaatse van Bergweg Zuid 96-104) 'recht getrokken' en daardoor verruimd zodat de twee verspringen komen te vervallen en een rechte lijn ontstaat.

Het percentage in de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' wordt gewijzigd van 50% naar 65%. De maatvoeringaanduiding 'maximale goot en bouwhoogte (m)' zoals deze van toepassing is voor het logistiek centrum wordt aangepast naar een goothoogte van 9 m en een bouwhoogte van 11,5 m;

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5' wordt toegevoegd aan de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van Bergweg Zuid 108;
- De functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" ($b \leq 2$) vervalt binnen de bestemming "Bedrijf".

Toelichting

- Aanpassing van enkele redactionele zaken;
- Aanvulling ten aanzien van de activiteiten op het perceel van het bedrijvencomplex waar ook de Rogam is gevestigd. Daarnaast wordt de naam bedrijvencomplex Noordrand toegevoegd.