



**Nota inspraak- en overlegreacties  
en staat van wijzigingen  
bestemmingsplan “Hoge en Lage Bergse Bos”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0122-VONT**

**[26 feb 13]**

**[T13.01311]**

| <b>Inhoudsopgave</b> |  | <b>Blz.</b> |
|----------------------|--|-------------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>   | <b>Inspraak</b>  | <b>2</b>    |
| 1.1                  | Inleiding  | 2           |
| 1.2                  | Procedure  | 2           |
| 1.3                  | Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie | 2           |
| 1.4                  | Eindconclusie inspraak   | 21          |
| <b>Hoofdstuk 2</b>   | <b>Overleg</b>   | <b>22</b>   |
| 2.1                  | Inleiding  | 22          |
| 2.2                  | Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie   | 22          |
| 2.3                  | Eindconclusie overleg  | 26          |
| <b>Hoofdstuk 3</b>   | <b>Staat van wijzigingen</b>   | <b>27</b>   |
| 3.1                  | Inleiding  | .           |
| 3.2                  | Ambtshalve wijzigingen en motivering                                       | .           |

# INSPRAAK

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig 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 (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

## 1.2 Procedure

In het weekblad 'De Heraut' van 22 augustus 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 28 augustus 2012 het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoge en Lage Bergse Bos' vier weken voor inspraak ter visie lag. De stukken waren in te zien zowel bij het servicepunt in het gemeentehuis, het servicepunt Bleiswijk, als op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 3 september 2012. Ook deze is aangekondigd in het weekblad 'De Heraut' van 22 augustus 2012.

## 1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Stichting Rotte-verband**  
p/a Laan der Vrijheid 10  
2661 HK Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 21 september 2012, I12.62483
2. **Mevr. M. van Ardenne-Dijkshoorn en dhr. D. van Ardenne**  
Rottebandreef 35  
2661 GS Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 24 september 2012, I12.62932
3. **Dhr. P.L.M. Woning**  
Rottekade 196  
2661 JV Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 24 september 2012, I12.72046
4. **Artihove**  
Dhr. A. van Dijk  
Hoeksekade 162  
2661 JL Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.62545  
Aanvulling d.d. 24 september 2012, I12.62931

5. **Dhr. J. Brand, mede namens dhr. A.P. Brand en mevr. M. Brand-Woning**  
Rottebandreef 34-36  
2661 JK Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.62468
6. **Dhr. A. Dijkshoorn**  
Rottebandreef 29  
2661 GS Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.624667
7. **Dhr. W. Hofman**  
Rottekade 179  
2661 JT Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 18 september 2012, I12.62465 (Rottekade 26) en I12.62466
8. **Dhr. J.L.M. Woning**  
Douwes Dekkerlaan 19  
2662 AJ Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 3 september 2012, I12.72225
9. **Dhr. G. Meuldijk**  
Rottekade 6  
2661 JM Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 3 september 2012, I12.72229
10. **Dhr. C. Kruize**  
Rottekade 102  
2661 JR Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 18 september 2012, I12.61863
11. **Dhr J. Brand**  
Rottebandreef 34  
2661 JK Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.62464
12. **Dhr. W. Dijkshoorn**  
Rottekade 79  
2661 JP Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.62463
13. **Dhr. A. Maasland en mevr A. Maasland**  
Rottekade 17a en 18  
2661 JM Bergschenhoek  
Brief ingekomen d.d. 20 september 2012, I12.62462
14. **Dhr. P. van den Berg**  
Rottekade 52  
2661 JN Bergschenhoek

Brief ingekomen d.d. 21 september 2012, I12.62654 en I12.62653 (Rottekade 55)

**15. Dhr. P.A. Neeleman**

Rottekade 47

2661 JN Bergschenhoek

Brief ingekomen d.d. 25 september 2012, I12.62977

**16. Dhr. V.F. Wagemans**

Rottekade 122

2661 JS Bergschenhoek

Brief ingekomen d.d. 25 september 2012, I12.62933

**17. Dhr. B. Dijkstra**

Rottekade 32A

2661 JN Bergschenhoek

Brief ingekomen d.d. 25 september 2012, I12.62935

**18. Dhr. H. Houweling**

Rottekade 125

2661 JS Bergschenhoek

Brief ingekomen d.d. 24 september 2012, I12.62934

**Algemeen**

Een aantal van de ingediende inspraakreacties is op onderdelen gelijk. Alvorens op de ingediende inspraakreacties per reactie in te gaan wordt hieronder ingegaan op deze onderdelen.

Insprekers nummer 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 en 18 stellen het volgende:

1. Het plan is niet conserverend en gaat onzorgvuldig met de bestaande bebouwing, bestaande afspraken en het bestaande gebruik van het gebied om;
2. Het peil dient op een andere wijze in het bestemmingsplan te worden vastgelegd omdat de gronden in het plangebied bijzonder drassig zijn. Uitgaan van het maaiveld voor vaststelling van de bouwhoogte is hierdoor niet mogelijk. Verwezen wordt naar het vigerende bestemmingsplan en de hierin opgenomen definiëring van peil zijnde *“Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst; de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing bouw. Nok en goothoogten worden gemeten vanaf peil indien dit meer dan 0.20m boven of beneden kruin van de weg is gelegen”*.

Ad 1. De vigerende bestemmingsregeling dateert van 1975 (voor een groot deel uitgewerkt in 1980). In het plangebied hebben zich sindsdien de nodige ontwikkelingen voorgedaan. De nieuwe bestemmingsregeling houdt voor zover mogelijk rekening met deze ontwikkelingen en is in die zin niet conserverend. Uitgangspunt is dat het plan hoofdzakelijk de bestaande planologische rechten en (legale) situatie vastlegt. Het plangebied is op de gebruikelijke wijze (locatiebezoek, luchtfoto's en cyclorama's) geïnventariseerd. Mede op basis van deze inventarisatie is de nieuwe regeling opgesteld.

Ad 2. Voor het gebied Hoge en Lage Bergse Bos geldt het vigerende bestemmingsplan 'Het Lage en Hoge Bergse Bos' vastgesteld bij raadsbesluit van 4 november 1974. Ten aanzien van het peil regelt dit bestemmingsplan 'Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst; de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing bouw'. Met betrekking tot de "wijze van meten" bepaalt dit bestemmingsplan, dat "de goothoogte of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20m boven of beneden kruin van de weg is gelegen". Insprekers zouden graag de bepaling van het oude bestemmingsplan m.b.t. peil opgenomen zien in verband met de bodemgesteldheid in het gebied. De bodem is volgens insprekers bijzonder drassig waardoor het maaiveld niet gehanteerd kan worden voor bepaling van de bouwhoogte.

In het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarbij voor de bouwhoogte van een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet aan de openbare weg grenst uitgegaan wordt van de maaiveldhoogte bij de hoofdtoegang, bij voltooiing van het gebouw. Het peil zal in deze situatie aansluiten bij het niveau van de hoofdtoegang. In artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft "de wijze van meten" van bouwhoogten bepaald dat uitgegaan wordt van het peil, zodat voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst qua meting wordt uitgegaan van de terreinhoogte bij de hoofdtoegang. De nieuwe regeling is overeenkomstig de gehanteerde Modelplanregels. Gestreefd wordt naar een (landelijke) uniformiteit van regelingen op begrippen als "peil en wijze van meten". Vanuit deze overweging is aanpassing ongewenst is.

Met een eventuele bodemdaling is in deze situatie rekening gehouden omdat het peil berekend wordt vanaf de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. De kruin van de weg is in deze situatie (het hoofdgebouw grenst niet aan de weg) bij de bepaling van het peil niet relevant. De regeling komt dus tegemoet aan de wens van insprekers en komt overeen met de nu vigerende regeling. Gelet op de gewenste uniformiteit wordt de regeling niet aangepast.

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

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

### **Inspreker 1 (Stichting Rotte-verband)**

#### *Samenvatting*

- a. In §1.1 staat dat er in de toekomst binnen het plangebied enkele ontwikkelingen zijn voorzien die in dit conserverende plan niet zijn meegenomen. Inspreker vraagt welke ontwikkelingen dit zijn en of dit meer ontwikkelingen zijn dan de A13-A16;
- b. Inspreker vraagt hoe wordt omgegaan met bestaande functies die niet vastliggen in een actueel bestemmingsplan en waar mogelijk sprake is van illegaal gebruik;
- c. Inspreker vraagt waarom in §1.3 bij bestemmingsplan Rottekade 8 geen datum van goedkeuring is genoemd, maar niet van toepassing is opgenomen;
- d. Inspreker vraagt waarom het bestemmingsplan Rottekade 120 niet is opgenomen in het overzicht in §1.3, terwijl op dit perceel sprake is van een goedgekeurd vigerend bestemmingsplan.

- e. Inspreker stelt vast dat het achter de woning Rottekade 120 gelegen terrein in strijd met de vastgestelde Nota Cultuurhistorie Plus in gebruik is genomen als tuin. Inspreker haalt aan dat er in geval van historische dijklinten sprake is van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waarbij bouwinitiatieven rekening dienen te houden met de zichtbaarheid vanaf de Rottebandreef;
- f. Inspreker vraagt waarom de bestemming tussen de boezem en de Rottebandreef in het gebied gelegen tussen Rottekade 120 en Rottekade 23 in het voorontwerpplan is gewijzigd van recreatief naar agrarisch gebruik;
- g. Het gebiedsdeel dat wordt begrensd door Molengang 1-3, Rottebandreef en Kooitocht is in eigendom van het Recreatieschap. Inspreker vraagt waarom dit gebied niet is meegenomen in dit bestemmingsplan;
- h. Inspreker vraagt zich af waar de inspanningen uit de Structuurvisie, waar in §5.4.1 aan gerefereerd wordt, plaats gaan vinden en welke invulling de gemeente dan voor ogen heeft;
- i. Inspreker vraagt wat in §3.2 onder 'Artikel 9 Recreatie' met ondersteunende horeca wordt bedoeld en bij welke functies dit aan de orde is. In dit kader is inspreker van mening dat er bij Outdoor Valley overnachtingen plaatsvinden in strijd met de bestemming/zonder vergunning. Aanvullend verzoekt inspreker om informatie over de stand van zaken omtrent de nota 'nachtverblijf' voor het gehele gebied;
- j. In §2.7 is opgenomen dat er een tijdelijk schoolgebouw in het plangebied is, deze functie is er allang niet meer en kan volstaan worden met buurthuis;
- k. Inspreker vraagt zich af of voor de gebieden waaraan geen recreatieve bestemming (waaronder het kassengebied) is toegekend, het wenselijk is een conserverend plan op te stellen. Er moet voorkomen worden dat er ontwikkelingen plaats kunnen vinden die de gewenste recreatieve bestemming kunnen belemmeren;
- l. De aanduiding op de verbeelding bij de volkstuinten naast het kassengebied maakt het inspreker niet duidelijk of er verschil is tussen recreatie en volkstuinten;
- m. In §2.3 wordt gesteld dat de heuvel van het Hoge Bergse Bos volledig is ingericht voor de actieve recreant. Inspreker vindt dat het in belangrijke mate is ingericht voor de actieve recreant en verzoekt om de volgende toevoeging: 'Voorts zijn er natuur- en stiltegebieden';
- n. In §6.2 ontbreekt volgens inspreker de toename van 'sluipverkeer' als gevolg van ontwikkelingen buiten het plangebied. Tevens verzoekt inspreker om aandacht voor een betere ontsluiting van het gebied door openbaar vervoer;
- o. In §6.3 wordt niet ingegaan op de toenemende geluidhinder als gevolg van luchthaven Rotterdam-Airport;
- p. Inspreker wenst geïnformeerd te worden over wanneer de verkeersbestemming van het perceel Molengang 4 gehaald wordt en de bestemming van het perceel aangepast wordt aan de werkelijke situatie, namelijk wonen;
- q. Inspreker betwijfelt of de opgenomen bebouwingspercentages voor Outdoor Valley in overeenstemming zijn met de werkelijke bebouwing. Tevens bevat het gebied waarop een deel van de activiteiten van Outdoor Valley plaatsvindt de aanduiding 'SR-OSP', inspreker wijst er op dat dit openbaar toegankelijk gebied is en derhalve ook door andere recreanten gebruikt kan worden;
- r. In het gebied direct grenzend aan de Hoeksekade tussen Artihove en de verenigingslocatie Rotta is in het verleden een archeologische vondst gedaan. Inspreker verzoekt om een bijpassende bestemming voor dit gebied.

### *Reactie*

- a. In het gebied zijn momenteel geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien behoudens de aanleg van de A13- A16. Voor de ontwikkeling A13-A16 zal in de toekomst een aparte ruimtelijke procedure worden gestart. De tekst in §1.1. wordt op dit punt verduidelijkt;
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen dat niet overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is en waarvoor geen aparte ruimtelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, wordt in het nieuwe bestemmingsplan ingepast indien dit vanuit aspecten van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;
- c. Het bestemmingsplan Rottekade 8 is vastgesteld onder de “nieuwe” Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onder de nieuwe Wro behoeven bestemmingsplannen niet langer de goedkeuring van de provincie. In de matrix overzicht “vigerende bestemmingsplannen” staat daarom in de kolom *goedgekeurd* “niet van toepassing”.
- d. Het overzicht in §1.3 betreft de nu geldende bestemmingsplannen voor het plangebied Hoge en Lage Bergse Bos. Het perceel Rottekade 120 is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en ligt dus buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor het perceel Rottekade 120 is om die reden dan ook niet opgenomen in het overzicht van vigerende bestemmingsplannen;
- e. De Nota Cultuurhistorie Plus bepaalt niet welk gebruik is toegestaan. Hiervoor gelden de bepalingen van het bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan krijgen de gronden achter de woning Rottekade 120 de bestemming ‘Agrarisch – Weide’. Ze zijn zodoende bestemd voor onder andere kleine weides en boomgaarden. De geplante erfafscheiding kan overigens vergunningvrij geplaatst worden. Overigens behoren genoemde gronden in de Nota Cultuurhistorie Plus niet tot het gebiedstype ‘Historisch Dijklint’ (zoals inspreker aangeeft) maar tot het gebiedstype ‘Recreatiegebied’ en sluit de inrichting van het perceel aan op de uitgangspunten (groen met afwisselend open gebieden/grasland en dicht beplante bossages) voor dit gebiedstype;
- f. Deze gronden zijn in het verleden niet aangekocht door het Recreatieschap en er zijn ook geen plannen voor aankoop in de toekomst. De bestemming ‘Recreatie’ doet onvoldoende recht aan het feitelijk gebruik van deze gronden. Aan de gronden is daarom de bestemming ‘Agrarisch – Weide’ toegekend, omdat deze bestemming beter aansluit bij de feitelijke situatie, het gewenste landschap en de directe omgeving. De bestemming staat toe dat er onderkomens ten behoeve van kleinvee worden opgericht met een maximum oppervlakte van 25m<sup>2</sup>;
- g. De bestemmingsplangrenzen worden niet uitsluitend bepaald op basis van eigendomssituatie. In dit geval zijn de bestaande plangrenzen van bestemmingsplan ‘Lage en Hoge Bergse Bos’ aangehouden waar genoemde gronden geen deel van uitmaken;
- h. Zoals onder a is aangegeven heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter. Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet mogelijk. §5.4.1 eindigt dan ook met de zin: ‘Deze opgaven worden door de gemeente in een later stadium afgewogen’. (zie ook het gestelde onder a);
- i. In de planregels is aan het einde van artikel 9.1.2 (bestemming ‘Recreatie’) opgenomen bij welke functies ondersteunende horeca is toegestaan. Tevens is hier vermeld dat bij Outdoor Valley beperkte overnachtingsmogelijkheden zijn toegestaan. In §2.4 van de toelichting is ter verduidelijking ook een overzicht opgenomen bij welke func-



ties ondersteunende horeca toegestaan is. Ondersteunende horeca staat ten dienste van, en is ondergeschikt aan, de hoofdbestemming en kan zodoende nooit zelfstandig bestaan. Ook de aanwezige beperkte overnachtingsmogelijkheid vormt een ondergeschikt onderdeel van de outdoorsportactiviteiten. . Er kan dus nooit sprake zijn van een hoofdfunctie gericht op overnachting. De nota "Visie op overnachtingen in Lansingerland" is niet vastgesteld. Besloten is elk verzoek op zijn eigen ruimtelijk merites te beoordelen zodat per geval "maatwerk" kan worden geleverd.

- j. Dit wordt verwerkt in de toelichting, de verwijzing naar het voormalige schoolgebouw zal worden verwijderd;
- k. In dit conserverende bestemmingsplan wordt het bestaand planologisch recht vastgelegd. Dit betekent dat hetgeen toegestaan was, in principe weer toegestaan wordt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten;
- l. Volkstuinen worden gezien als een vorm van recreatie. Omdat deze vorm van recreatie niet op alle gronden met de bestemming 'Recreatie' ruimtelijk gewenst is zijn volkstuinen uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'volkstuinen' toegestaan. Op deze manier wordt de aanleg van Volkstuinen binnen de bestemming 'Recreatie' gereguleerd;
- m. De groen- en natuurwaarden van de heuvel worden met de bestemming 'Recreatie' in voldoende mate gewaarborgd. Binnen deze bestemming is het 'passieve (dag)recreatieve gebruik' bij recht toegestaan. Dit geldt niet voor het 'actieve recreatieve gebruik', hetgeen door middel van een specifieke aanduidingen mogelijk is gemaakt in dit gebied (artikel 9.1 van de Regels). In de toelichting zal in §2.3 benadrukt worden dat de heuvel, vanwege haar waarden, ook aantrekkelijk is voor de 'passieve recreant';
- n. Het bestemmingsplan omschrijft in de toelichting de bestaande ontsluiting van het plangebied en het hierop van toepassing zijnde beleid. Nu het bestemmingsplan verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is verder onderzoek niet noodzakelijk. Onderzoek en maatregelen gericht op het tegengaan van sluipverkeer vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de ontsluiting van een gebied door openbaar vervoer en mogelijke verbeteringen hiervan;
- o. De luchthaven Rotterdam-The Hague Airport ligt buiten het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen. Onderzoek naar de geluidsbelasting veroorzaakt door de luchthaven op het plangebied is dan ook niet noodzakelijk;
- p. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Molengang 4 de bestemming Wonen. De bestemming Verkeer is dus in het kader van het voorontwerp al niet meer aan de orde. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit niet gewijzigd;
- q. De bebouwingspercentages zijn gerelateerd aan onder andere het bestemmingsvlak en aanwezige bebouwing. De percentages zijn gecontroleerd door het stedenbouwkundig bureau. De bestaande bebouwing past binnen deze kaders. Het openbaar toegankelijk zijn van een gebied wordt niet geregeld binnen een bestemmingsplan. Dit plan regelt uitsluitend het toegestane gebruik en bebouwing. De bestemming 'Recreatie' (artikel 9) staat algemene dagrecreatieve functies toe. In aanvulling op dit algemene gebruik is het gebied aangeduid met 'SR-OSP', en daarmee tevens bestemd voor outdoorsport.
- r. Het gebied is, net als vrijwel het gehele bestemmingsplangebied, voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Dit op basis van de (concept) archeologische be-

leidskaart van de gemeente, inclusief bijbehorende nota. De archeologische waarde is dus beschermd. Met bedoelde archeologische vondst is dus ook door toekenning van deze archeologische dubbelbestemming rekening gehouden.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. In §1.1 wordt als voorziene ontwikkeling de A13- A16 genoemd. Toegevoegd wordt dat hiervoor in de toekomst een aparte ruimtelijke procedure wordt gestart. De term “ontwikkelingen” vervalt.
- ii. In de toelichting zal de verwijzing naar het schoolgebouw verwijderd worden;
- iii. In de toelichting zal in §2.3 benadrukt worden dat de heuvel ook aantrekkelijke waarden heeft voor de “passieve recreant.”

### **Inspreker 2 (familie Van Ardenne-Dijkshoorn, Rottebanddreef 35)**

#### *Samenvatting*

Met betrekking tot het perceel Rottebanddreef 135 (voorheen Rottekade 105) geeft inspreker aan meerdere malen tekeningen van de bestaande bebouwing te hebben overlegd aan de gemeente, desondanks is de weergave op de plankaart niet juist. Inspreker zou graag de volgende wijzigingen zien aangebracht:

- a. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten. Inspreker rekent met peil begane vloer schuur en verzoekt om een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m;
- b. De bestemming klopt niet met het gebruik. Het bouwvlak wordt gebruikt voor wonen, garage, stallen van paarden en opslagruimten voor diverse spullen, maar heeft de bestemming ‘Agrarisch - Weide’. Inspreker verzoekt om een woonbestemming voor het bouwvlak. Op de bijbehorende gronden met bestemming ‘Agrarisch - Weide’ klopt de maatvoering van de paardenbak niet. Tot slot verzoekt men om in de regels artikel 4.1.1 onder a te wijzigen in: ‘kleine weides voor paarden, koeien en schapen’;
- c. Inspreker geeft nogmaals aan, na de adreswijziging en nieuwe in-/uitrit aan de Rottebanddreef, voornemens te zijn de woning te verplaatsen. Het verzoek is deze verplaatsing mee te nemen in het bestemmingsplan.

#### *Reactie*

Met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan, zie hieronder:

- a. De schuur is inderdaad hoger dan de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogtematen. Voor de schuur zal voldaan worden aan het verzoek en wordt de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 m en 9 m. De vrijstaande schuur en de woning zijn lager, voor beide gebouwen volstaat de in het voorontwerpplan opgenomen maximale maatvoering van 4 m en 7 m voor respectievelijk de goot- en bouwhoogte;
- b. Nu inspreker aangeeft dat het hoofdgebruik ‘wonen’ is kan volstaan worden met een woonbestemming voor het bouwvlak. Wel blijkt dat op één schuur de aanduiding ‘paardenstal’ ontbreekt. De gronden buiten het bouwvlak behouden de bestemming ‘Agrarisch-Weide’. Binnen deze bestemming is de aanduiding paardenbak te ruim gelegd, deze zal worden aangepast. Tot slot zal artikel 4.1.1 onder a aangepast worden de aanduiding “(schapen)” bij “kleine weides”vervalt. Het is niet gebruikelijk in een

bestemmingsplan te bepalen welke dieren op gronden mogen weiden. Beweiding door schapen is sowieso toegestaan.

- c. De inrit voor de locatie zal worden opgenomen op de plankaart. Voor het verplaatsen van het bouwvlak van de woning dienen diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan is verplaatsing van het bouwvlak aan de orde. Inspreker is hiervan op de hoogte gebracht, de gevraagde onderzoeken zijn echter nog niet beschikbaar. In dit bestemmingsplan is derhalve vooralsnog de bestaande situatie vastgelegd.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Het bouwperceel zal voorzien worden van de bestemming 'Wonen';
- ii. De aanduiding 'paardenstal' zal op beide bijgebouwen worden gelegd;
- iii. De aanduiding 'paardenbak' zal aangepast worden aan de feitelijke situatie;
- iv. In artikel 4.1.1 onder a zal de toevoeging '(schapen)' bij "kleine weides" verwijderd worden.
- v. De inrit vanaf de Rottebandreef zal op de verbeelding worden aangeduid door de bestemming "Agrarisch Weide" in combinatie met de aanduiding "ontsluiting".

### **Inspreker 3 (dhr. P.L.M. Woning, Rottekade 196)**

#### *Samenvatting*

- a. Inspreker wenst informatie over wijziging wegtracé A13-A16;
- b. De verkoop van de woning Rottekade 196 wordt belemmerd door aanwijzing wegtracé in het vigerende bestemmingsplan Het Lage en Hoge Bergse Bos. Inspreker ontvangt graag een bevestiging dat de woning niet wegbestemd is;
- c. Inspreker gebruikt gronden als tuin en wil dit ook als dusdanig bestemd hebben. Tevens wenst inspreker kleine bouwwerken te kunnen plaatsen voor het stallen van een camper;
- d. Inspreker wenst informatie over het starten van een bed & breakfast. Bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van een woonwagen. In ieder geval kleinschalig.

#### *Reactie*

- a. De ontwikkeling van de A13-A16 valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Op termijn zal hier een zelfstandige planologische procedure voor doorlopen worden. Voor informatie wordt verwezen naar de informatie over de A13-A16 die onder andere beschikbaar wordt gesteld via het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De woning valt buiten het nu bekende tracé van A13-A16.
- b. Zie onder a. In voorliggend bestemmingsplan is de woning positief bestemd;
- c. De gronden bestemd voor 'Wonen' mogen tevens gebruikt worden als tuin (artikel 13.1.1 onder b). Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bouwwerken en overkappingen te plaatsen (bijvoorbeeld voor het stallen van een camper). Hierbij geldt uiteraard de in het plan genoemde maatvoering. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in artikel 13.2.3 van de planregels. Een wijziging naar de bestemming 'Tuin' zou voor inspreker negatief uitpakken, omdat deze bestemming vrijwel geen bebouwing toestaat (artikel 10). Het gehele perceel behoudt daarom de bestemming 'Wonen'.

- d. Het plaatsen van een woonwagen/stacaravan op gronden met de bestemming 'Wonen' is niet toegestaan. Artikel 21.1.2 (algemene gebruiksregels) bepaalt dat gronden niet gebruikt mogen worden voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens. Een woonwagen/stacaravan wordt op grond van artikel 1.36 gezien als recreatiewoning, en derhalve als onderkomen, en is dus niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet eveneens niet in de mogelijke vestiging van een "bed and breakfast". Dergelijk verzoeken worden specifiek beoordeeld, zodat de ontwikkeling op de betreffende locatie kan worden afgestemd.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspreker 4 (Artihove, Hoeksekade 162)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot het perceel Hoeksekade 162 geeft inspreker aan graag een aantal wijzigingen te zien aangebracht.

- a. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten (gemeten met de begane vloer als peilhoogte). Men verzoekt om een maximale bouwhoogte van 8,25 meter;
- b. In het voorontwerpplan staat dat het perceel alleen wordt gebruikt ten behoeve van een atelierruimte binnen en buiten. Echter op het perceel staat ook een gebouw waar kunstvoorwerpen (zeer beperkt) worden geproduceerd, inclusief opslag, leslokalen en kantoorruimten. Tevens is de begrenzing van het terrein te klein getekend en wordt door Artihove een groter perceel gepacht met als doel uitbreiding van de beeldtuin. Graag plan aanpassen op genoemde activiteiten;
- c. In het vigerende bestemmingsplan was een mogelijkheid om kleine horeca in te passen. Deze mogelijkheid wenst inspreker te behouden. Andere recreatieve bedrijven in de nabijheid beschikken over een ruime horecafunctie met overnachtingsmogelijkheden. Artihove is dermate doorontwikkeld dat de productie niet meer op het perceel zelf plaatsvindt, maar op het bedrijventerrein. Dit heeft geleid tot leegstand van de panden op eigen terrein, hetgeen niet bijdraagt aan de rendabiliteit van het bedrijf. Artihove is bezig met een businessplan waarin een aantal ontwikkelingen van het bedrijf opgenomen worden. Inspreker verzoekt alvast om een ruimere begripsbepaling van het begrip 'atelier', te weten: het binnen en buiten produceren, opstellen, tentoonstellen van kunst in de ruimste zin van het woord, het entertainen van gasten, in de vorm van bezinning in een kunstzinnige omgeving onder genot van een uitgebreide horeca en overnachtingsmogelijkheden.

##### *Reactie*

- a. De hoogtes op de plankaart zullen worden aangepast aan de feitelijk hoogtes. Voor de lagere delen wordt uitgegaan van 6 meter. Voor het overige wordt uitgegaan van 9 meter.
- b. De begrenzing van de aanduiding 'atelier' zal aangepast worden aan de gronden die gepacht worden door Artihove. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat Artihove ter plaatse kunstvoorwerpen vervaardigd (§2.2). Het geven van

cursussen en workshops zal ook in de toelichting benoemd worden. De beperkte kantoorruimte behoort bij de activiteiten van Artihove en wordt daarom niet apart benoemd. Het gehele perceel heeft de hoofdbestemming "Recreatie. De door Artihove uitgeoefende activiteiten zijn hieraan gerelateerd zodat van bedrijfsmatige activiteiten geen sprake kan zijn. Voor de bedrijfsmatige activiteiten beschikt men over de locatie op het bedrijventerrein Weg en Land;

- c. Alle recreatieve voorzieningen waar ondersteunende horeca aanwezig is hebben in het bestemmingsplan deze mogelijkheid ontvangen. Bij Artihove is, voor zover de gemeente bekend, nog geen sprake van ondersteunende horeca. Gelet op de vergelijkbare functie van Artihove met de andere bedrijven zal voor Artihove alsnog opgenomen worden dat ondersteunende horeca is toegestaan. Het gaat hier om horeca ten dienste van de andere activiteiten zoals workshops en dergelijke. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Op het moment dat Artihove een businessplan heeft afgerond dient bezien te worden of de gewenste activiteiten passend zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan, dan wel of de gemeente medewerking kan verlenen aan een planologische procedure. Vooralsnog volstaat de begripsbepaling uit het voorontwerpbestemmingsplan, met inbegrip van het gestelde onder b en c.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De bouwhoogten op de plankaart worden aangepast.
- ii. De aanduiding 'atelier' zal over de gepachte gronden worden gelegd;
- iii. In § 2.2. zal onder het kopje Artihove worden toegevoegd: "Daarnaast worden cursussen en workshops gegeven."
- iv. Artihove zal in artikel 9.1.2 onder I toegevoegd worden, waardoor ook hier ondersteunende horeca toegestaan zal zijn.

#### **Inspreker 5 (dhr. J. Brand, dhr. A.P. Brand en mevr. M. Brand-Woning, Rottebandreef 34-36)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot de percelen Rottebandreef 34-36 geeft inspreker aan graag een aantal wijzigingen te zien aangebracht:

- a. De oppervlakte van de bestaande bebouwing op de verbeelding klopt niet met de feitelijke situatie. Inspreker ziet dit graag gecorrigeerd;
- b. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke situatie. Tevens zijn er in de afgelopen decennia diverse vergunningen verleend voor bouwwerken met een bouwhoogte tot wel 11 m hoog. Inspreker wenst voor beide percelen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m, gemeten met bovenkant begane grondlaag als peil;
- c. Inspreker geeft aan dat in de afgelopen decennia diverse vergunningen verleend zijn voor aanbouwen tot 4,5 - 5 m diep. Gelet hierop vindt inspreker het niet gepast dat in de regels aanbouwen beperkt zijn tot maximaal 3 m. Inspreker wenst ook het recht van een aanbouw van minimaal 4,5 m;

- d. Inspreker verzoekt op het perceel Rottebandreef 34-36 twee woonblokken te bestemmen ten behoeve van de 2 woningen. Hierbij geeft inspreker aan de mogelijkheid te wensen alle schuren af te breken in ruil voor 2 woningen met een grootte van minimaal 850 m<sup>3</sup> boven peil (in plaats van 500 m<sup>3</sup>);
- e. In 1980 is een doorsnede gemaakt over het perceel met naastgelegen heuvels waarin is bepaald dat er over een strook breedte van 100 m geen bomen worden geplant. Deze doorsnede zou inspreker graag terug zien in het bestemmingsplan, zodat samen met het recreatieschap de beplanting kan worden bepaald;
- f. Inspreker verwacht volledige medewerking aangezien de gemeente zich in de afgelopen 40 jaar nooit heeft ingespannen om het perceel Rottenbandreef 34-36 positief te bestemmen als Wonen met bijbehorende bijgebouwen en erf. Zelfs niet na koninklijk besluit dat de woning met bijbehorende gebouwen en erf moeten blijven staan.

#### *Reactie*

- a. Het bouwvlak zal aan de bestaande bebouwing worden aangepast. Het plan wordt op dit punt aangepast;
- b. De woning heeft een goothoogte van 6 meter te hebben. De bouwhoogte wordt gesteld op 9 meter.
- c. Bij recht worden in bestemmingsplannen aanbouwen tot maximaal 3 meter toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen dieper dan 3 meter welke in het verleden vergund zijn, zijn met vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan tot stand gekomen. Hierdoor heeft altijd een specifieke stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging plaatsgevonden voor het betreffende perceel. Er bestaat geen aanleiding de algemene regels aan te passen;
- d. Van oudsher is op het perceel Rottebandreef 34-36 sprake van één hoofdwooning. Dat de woning twee huisnummers heeft en het huishouden eventueel uit meerdere families bestaat wijzigt hier niets aan. Het toevoegen van een extra (nieuwe) woning buiten de bebouwingscontouren is op basis van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid niet toegestaan en niet gewenst;
- e. Het bestemmingsplan bepaalt niet waar wel of niet beplant wordt. De omliggende gronden van onderhavig perceel hebben allen de bestemming "Recreatie" en zijn hierdoor mede bestemd voor groenvoorzieningen;
- f. Het perceel wordt bestemd overeenkomstig het bestaand planologisch regime, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met het feitelijk gebruik. Aan het feit dat tot op heden het perceel niet overeenkomstig het gebruik was bestemd kunnen geen rechten worden ontleend. Zie verder onder a t/m f.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Het bouwvlak Rottebandreef 34-36 zal aangepast worden aan de feitelijke situatie;
- ii. De goot- en bouwhoogte worden aangepast.

#### **Inspreker 6 (dhr. A. Dijkshoorn, Rottebandreef 29)**

##### *Samenvatting*

Inspreker heeft het in zijn inspraakreactie ook over Rottekade 29, maar is eigenaar van, en woonachtig op, het perceel Rottebandreef 29. Hieronder is uitgegaan van laatstge-

noemd perceel. Met betrekking tot het perceel Rottebandreef 29 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten, inspreker komt op een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 6 m, gemeten met de begane grondvloer als peil;
- b. De invulling van de bestemming komt niet overeen met het gebruik. Het terrein met de gebouwen wordt gebruikt ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf en het stallen van de auto's van personeel op de parkeerplaats. Inspreker verzoekt dit juist op de verbeelding op te nemen.

#### *Reactie*

Met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan:

- a. De goot- en bouwhoogte worden aangepast naar 5 en 6 meter;
- b. Inspreker constateert terecht dat de parkeerplaats behorend bij het loonbedrijf niet als dusdanig bestemd is. Dit zal worden aangepast.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De parkeerplaats voor het personeel wordt voorzien van de bestemming "Bedrijf".
- ii. De goot- en bouwhoogten worden aangepast.

#### **Inspreker 7 (dhr. W. Hofman)**

**De inspraakreacties betreffen de percelen Rottekade 179 en Rottekade 26. Hieronder wordt op beide reacties ingegaan.**

#### *Samenvatting gedeelte Rottekade 179*

Met betrekking tot het perceel Rottekade 179 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. De oppervlakte van de vergunde en aanwezige bebouwing stemmen niet overeen met de feitelijke situatie. De hoogtematen op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke situatie. Inspreker verzoekt om een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 8 m, gemeten met begane grondlaag als peil;
- b. De invulling van het bestemmingsplan klopt niet met het gebruik. Het achterterrein is geheel verhard en wordt nog steeds gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden (opslag). Hier staat tevens nog een (vergunde) kleine loods;
- c. In de beschrijving van de bestemming is aangegeven dat het een bedrijf een milieu-categorie B1 valt, waarbij plaatwerkerij en autospuiterij niet toegestaan zijn. Echter volgens de DCMR behoort het bedrijf tot categorie B en zijn genoemde activiteiten toegestaan.

#### *Reactie gedeelte Rottekade 179*

Met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen Rottekade 179 in het bestemmingsplan:

- a. De bedrijfsbestemming wordt uitgebreid zoals aangegeven door inspreker. Voor de bestaande loodsen 1 en 2 worden aparte bouwvlakken opgenomen conform door inspreker ingediende tekening. Uitgegaan wordt van bouw en nokhoogte conform de op tekening aangegeven goot en bouwhoogte. Voor de herbouw van de achterste

loods wordt een vergelijkbaar bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte van 4 meter.

- b. Het achterliggende terrein maakt deel uit van de bedrijfsvoering en dient als zodanig bestemd te worden. Op dit terrein worden boten opgeslagen. De verbeelding wordt aangepast. Het terrein wordt toegevoegd aan de bestemming "Bedrijf" waarbij uitsluitend de opslag van boten wordt toegelaten. De gronden krijgen hiervoor de nadere aanduiding "botenopslag";
- c. Blijkens nadere informatie van de DCMR behoort een autospuiterij en plaatwerkerij tot de oorspronkelijk bedrijfsactiviteiten. Aan de specifieke aanduiding "autobedrijf" in artikel 5.1.2 wordt daarom expliciet toegevoegd "inclusief autospuiterij en -plaatwerkerij". De gronden binnen de bestemming "Bedrijf" mogen uitsluitend op deze wijze worden gebruikt. Deze wijziging is ambtshalve en wordt onder ambtshalve wijzigingen genoemd.

#### *Samenvatting gedeelte Rottekade 26*

Met betrekking tot het perceel Rottekade 26 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. Niet alle bouwwerken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Oppervlakte van de aanwezige bebouwing op de verbeelding klopt niet met de vergunde en mogelijke bebouwing;
- b. Sinds het bestemmingsplan 1970-1980 heeft het perceel de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met een opsomming aan bebouwingsmogelijkheden. Inspreker wenst dat deze bebouwingsmogelijkheden ook in het nieuwe plan worden opgenomen;
- c. Het terrein met gebouwen wordt gebruikt ten behoeve van opslagruimten van diverse spullen. Inspreker wenst een bestemming die opslag ten behoeve van onderhoud van het perceel mogelijk maakt. Inspreker zou graag de bestemming Opslag om willen zetten naar Wonen.

#### *Reactie*

Met betrekking tot de voorgestelde wijzigingen Rottekade 26 in het bestemmingsplan:

- a. Door inspreker wordt bedoeld op een op dit perceel aanwezige luifel. Het oprichten en in stand houden van deze luifel is volgens het vigerende bestemmingsplan Lage en Hoge Bergse Bos niet toegestaan. Ook het voorontwerpbestemmingsplan voorziet niet in legalisatie omdat bedoeld perceel onderdeel van is van een groter recreatief gebied en uitgegaan wordt van actualisatie van de vigerende regeling.
- b. Zie onder a;
- c. De gewenste bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Recreatie' zijn opgenomen in artikel 9 van de planregels. Binnen de bestemming 'Recreatie' is opslag niet toegestaan (artikel 9.1.1). Tevens bepaalt artikel 21.1.2 dat het opslaan van goederen, in strijd met de bestemming, niet toegestaan is. Ten behoeve van het onderhoud van het perceel wordt opslag niet noodzakelijk geacht. Omzetting naar een woonbestemming is sowieso ongewenst en in strijd met zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:



- i. Het achterliggende terrein van het perceel Rottekade 179 zal conform bestaande situatie een bedrijfsbestemming krijgen met de aanduiding “botenopslag”.
- ii. Voor de gesloopte loods 3 zal een bouwvlak worden opgenomen met een maximale hoogte van 4 meter. Conform de bouwtekeningen zullen voor de loodsen 1 en 2 bouwvlakken worden opgenomen met daar in een goot- en een bouwhoogte.
- iii. Aan de bestemming zal de functieaanduiding autoplaatwerkerij en autospuiterij worden toegevoegd door wijziging van artikel 5.1.2 hieraan wordt toegevoegd “inclusief autospuiterij en –plaatwerkerij”.

#### **Inspreker 8 (dhr. J.L.M. Woning)**

##### *Samenvatting*

Inspreker heeft een perceel in eigendom van het volkstuintencomplex en wenst op dit perceel een tuinhuisje van circa 30 m<sup>2</sup> te plaatsen.

##### *Reactie*

Het bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe op gronden voorzien van de nadere aanduiding ‘volkstuinten’ (er is geen bouwvlak opgenomen). Onder voorwaarden kan door middel van een afwijking medewerking verleend worden aan een schuilhut voor het gehele complex, maar op individuele basis zal geen medewerking verleend worden aan de bouw van tuinhuisjes. Dit ter voorkoming van een verdichting van de percelen door de oprichting van bebouwing.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspreker 9 (dhr. G. Meuldijk, Rottekade 6)**

##### *Samenvatting*

Inspreker geeft aan dat de goot- en bouwhoogte op de verbeelding op het perceel Rottekade 6 niet juist opgenomen zijn en verzoekt om een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 9 m. Dit omdat nieuwbouw tegenwoordig reeds een plafondhoogte dient te hebben van 2,8 meter per bouwlaag en er in de omgeving reeds woningen toegestaan zijn met een grotere goot- en bouwhoogte.

##### *Reactie*

De goot- en bouwhoogte zijn gecontroleerd en overeenkomstig de bestaande afmetingen. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en bijbehorende bestaande maatvoering. Indien een eigenaar plannen heeft voor volledige nieuwbouw op een perceel dan dient per geval bekeken te worden nieuwbouw gewenst is en of een grotere goot- en bouwhoogte stedenbouwkundig acceptabel zijn. Voor dit perceel zijn geen concrete nieuwbouwplannen bekend. Uitgegaan is daarom van de bestaande maatvoering. Temeer omdat op grond van het Bouwbesluit 2012 voor (verbouw van) bestaande bebouwing uitgegaan wordt van een lagere minimale hoogte (2,1 m) voor een verblijf dan voor nieuwbouw geldt (2,6 m).

##### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspreker 10 (dhr. C. Kruize, Rottekade 102)**

##### *Samenvatting*

Op de verbeelding is op het perceel Rottekade 102 een verkeerbestemming opgenomen. Inspreker geeft aan deze gronden als tuin in gebruik te hebben en verzoekt de bestemming hierop aan te passen. Voor de voorgevelrooilijn graag de bestemming 'Tuin' en naast en achter de woning de bestemming 'Wonen'.

##### *Reactie*

Dit betreft de oude toegangsweg naar het perceel Rottekade 105, tegenwoordig bekend als Rottebandreef 35. Gelet op het feit dat dit perceel een eigen uitrit vergund heeft gekregen op de Rottebandreef kan ingestemd worden met het verzoek. De bestemming 'Verkeer' is niet passend bij het feitelijk gebruik. De bestemming zal aangepast worden conform voorstel, hetgeen geen afbreuk doet aan eventuele privaatrechtelijke rechten en plichten (indien aanwezig).

##### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De bestemming 'Verkeer' wordt vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

#### **Inspreker 11 (dhr J. Brand, Rottebandreef 34)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot het perceel Rottekade 11 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. In de inventarisatie is het perceel Rottekade 11 (tegenover 13-14) niet beschreven en onderzocht;
- b. Recent is vergunning ontvangen voor de bouw van een berging. In het schrijven van de gemeente wordt met nadruk aangegeven dat de bebouwing maximaal 150 m<sup>2</sup> groot mag worden, maar hiervan ziet inspreker niets terug op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan;
- c. Oppervlakte van de vergunde en mogelijke bebouwing op de verbeelding klopt niet met de oppervlakte aangegeven bebouwing;
- d. Inspreker verzoekt om een correctie van de goot- en bouwhoogte;
- e. Inspreker verzoekt om de mogelijkheid een botenhuis op dit perceel op te kunnen richten te behouden, conform de bestemming 'Recreatieve doeleinden' uit het vigerende plan.
- f. In gesprekken met de gemeente (ambtelijk) heeft inspreker aangegeven twee drijvende, energie neutrale, met de zon meedraaiende woningen te willen bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan 2006 waren hiervan mogelijkheden opgenomen. Inspreker verzoekt de bestemming "berging en botenhuis" om te zetten naar drijvende woningen in het bestemmingsplan.

##### *Reactie*

- a. Het gehele plangebied is geïnventariseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan worden echter niet alle percelen in het plangebied bij naam genoemd;
- b. De berging is vergund en zal dan ook in het bestemmingsplan opgenomen worden. Hierbij zullen wij de vergunde berging positief bestemmen met een nadere aanduiding "bijgebouw" conform vergunde situatie.
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder b.
- e. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt op dit perceel het 1<sup>e</sup> uitwerkingsvoorschrift van het bestemmingsplan 'Het Lage en Hoge Bergse Bos'. In dit plan heeft het perceel niet de bestemming 'Recreatieve doeleinden', maar de bestemming 'Wandel- en speelbos'. In deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan, dus ook geen botenhuis. In het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge en Lage Bergse Bos' is het oprichten van een botenhuis, conform vigerend recht, dan ook niet mogelijk gemaakt. Dit wordt niet aangepast.
- f. Inspreker verwijst naar een voorontwerpbestemmingsplan uit 2006. Aan een voorontwerpbestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Het betreft bovendien een gebied buiten de bebouwingscontouren genoemd in de provinciale Verordening. Op basis van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid is het oprichten van nieuwe stedelijke functies (waaronder woningen) hier niet toegestaan.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De vergunde berging zal met een aanduiding positief bestemd worden nabij het perceel Rottekade 11 door de aanduiding "bijgebouw".

#### **Inspreker 12 (dhr. W. Dijkshoorn)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot het perceel Rottekade 79 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten. Inspreker verzoekt een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen voor het woonhuis van respectievelijk 4 m en 8 m en voor de schuur respectievelijk 4,5 m en 8m;
- b. In 2006 is er bouwvergunning verleend voor een aanbouw aan de Rottekade 79. Gelijktijdig zijn met de afdeling V&H afspraken gemaakt over het verplaatsen van de woning Rottekade 80. Deze woning moest deels gesloopt worden, waarbij de gemeente (ambtelijk) heeft voorgesteld de woning te verplaatsen naar de noordoostzijde van het perceel. De woning mocht herbouwd worden als de grote schuur afgebroken zou worden. Dit was ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in 2006, maar in voorliggend voorontwerpplan ziet inspreker hier niets van terug.

##### *Reactie*

- a. De bouwhoogtes zijn gecontroleerd. Volgens deze controle heeft de woning een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Er bestaat geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen. De aanwezige schuur (oppervlakte circa 200m<sup>2</sup>)

- valt onder bijgebouwenregeling. Volgens artikel 13.2.5 mag worden uitgegaan van een afwijkende maatvoering voor een bijgebouw binnen de bestemming “wonen”.
- b. De inmiddels gesloopte woning aan de Rottekade 80 is in voorliggend plan vervangen door de vergunde aanbouw van de woning Rottekade 79. Deze aanbouw maakt nu deel uit van het bouwvlak Rottekade 79 en is derhalve positief bestemd. Herbouw van de woning Rottekade 80 wordt planologisch niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid zijn er geen nieuwe stedelijke functies (waaronder woningbouw) toegestaan buiten de in de provinciale Verordening opgenomen bebouwingscontouren. Daarnaast wordt geconstateerd dat in het 2<sup>e</sup> concept bestemmingsplan ‘Hoge Bergse Bos’ (2007), voor zover inspreker aan dit concept-bestemmingsplan al rechten kan ontleen, herbouw van de woning nummer 80, in tegenstelling tot hetgeen inspreker aangeeft, ook niet was opgenomen. In dit concept waren de woningen aan de Rottekade 79 en 80 beide nog opgenomen op hun oorspronkelijke locatie (was nog geen rekening gehouden met de uitbouw van nummer 79). Tot slot is de grote schuur tot op heden niet afgebroken, het bouwvlak binnen de bestemming wonen is hierop aangepast. Nieuwbouw van een woning (voormalige woning Rottekade 80) op het perceel is ruimtelijk niet gewenst.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

- i. het bouwvlak binnen de bestemming “wonen” wordt beperkt tot de woning zijnde het hoofdgebouw. De aanwezige schuur valt onder bijgebouwenregeling waarbij, voor zover dit aan de orde is, wordt verwezen naar artikel 13.2.5.

#### **Inspreker 13 (familie Maasland)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot de percelen Rottekade 17, 17a en 18 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten. Inspreker verzoekt een maximale goot- en bouwhoogte voor het woonhuis van respectievelijk 4 m en 9 m;
- b. In het bestemmingsplan is 1 woonlocatie opgenomen, terwijl het hier 3 woningen betreft. Woningen 17 en 17a zijn langs de Rottekade gesitueerd en de woning nummer 18 ligt tussen de schuren, waar het bestemd is als bedrijfspand. Inspreker verzoekt om een woonbestemming voor alle woningen met bijbehorende goot- en bouwhoogte van de naastgelegen woning. Hij wenst de betreffende woning ooit nog eens te willen realiseren;
- c. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “BJA” (artikel 8) met een bebouwingspercentage van 35% en een goothoogte van 6 m (bouwhoogte is niet geregeld). Van deze bestemming ziet inspreker niets terug in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt het bebouwingsvlak en mogelijke bebouwing wederom op te nemen;
- d. Inspreker wenst met de gemeente in gesprek te komen om een deel van de bedrijfsruimten om te zetten naar een woonhuis.

#### *Reactie*

- a. Uit een controle door het stedenbouwkundig bureau blijkt dat de gehanteerde bouwenokhoogten juist zijn;
- b. Het vigerende bestemmingsplan staat maximaal één dienstwoning toe. Sindsdien is er een aantal vergunningen verleend die bepaalde afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk hebben gemaakt. Het aantal huisnummers bepaalt niet hoeveel woningen toegestaan zijn op een perceel. Eventuele bedrijfsbebouwing of andere bebouwing kan een zelfstandig huisnummer hebben zonder dat het als woning gebruikt mag worden. Dit bestemmingsplan houdt tevens rekening met de feitelijke situatie. In dit kader worden de woningen nummer 17 en 17a beide voorzien van een woonbestemming. Voor het overige wordt uitgegaan van bedrijfsbebouwing. Vanwege de nabije ligging van het bedrijf kunnen geen woonbestemmingen worden toegevoegd.
- c. In dit bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'Bedrijf', met nadere aanduiding 'opslag'. Ter plaatse van deze aanduiding is op grond van artikel 5.1.2 onder a toegestaan: 'een jachtwerf met opslag'. Qua gebruik sluit het nieuwe bestemmingsplan één op één aan op het vigerende bestemmingsplan. Qua bebouwing is uitsluitend de bestaande bebouwing in het bouwvlak opgenomen. Dit vanwege het feit dat er twee burgerwoningen op het perceel zijn ontstaan, de woningen aan de Rottekade 17 en 17a. Deze woningen vormen geen onderdeel van het bedrijf en hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de zelfstandige bestemming "wonen". Het bedrijf kan door deze woningen en andere omringende woningen qua milieuhinder niet meer groeien. Het bebouwingsvlak wordt aangepast op de feitelijke aanwezige bedrijfsbebouwing.
- d. Dit bestemmingsplan is conserverend en behoudend van aard. Gesprekken over potentiële ontwikkelingen worden dan ook buiten dit bestemmingsplan om gevoerd. Hiervoor bestaat het reguliere traject van een vooroverleg, waarvoor inspreker een verzoek kan indienen bij de gemeente. Overigens staat het geldende gemeentelijk en provinciaal beleid geen nieuwe stedelijke functies (waaronder woningen) in het buitengebied toe.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De woningen aan de Rottekade 17 en 17 A krijgen beide de bestemming Wonen;
- ii. Voor het bedrijfsperceel wordt het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de aanwezige bedrijfsbebouwing.

#### **Inspreker 14 (dhr. P. van den Berg)**

De inspraakreacties betreffen de percelen Rottekade 52 en Rottekade 55. Hieronder wordt op beide reacties ingegaan.

#### *Samenvatting Rottekade 52*

- a. Inspreker verzoekt om een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen van 6 m;

#### *Samenvatting Rottekade 55*

- b. De aangegeven hoogten op de verbeelding kloppen niet met de werkelijke hoogten. Inspreker verzoekt om een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen van respectievelijk 6 m en 9 m;

#### *Reactie*

- a. Uit een controle door het stedenbouwkundig bureau blijkt dat de gehanteerde bouwen nokhoogten voor het perceel Rottekade 52 gesteld moeten worden op 3 en 4 meter;
- b. Voor het perceel Rottekade wordt uitgegaan van 6 en 9 meter goot- en bouwhoogte.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Voor het perceel Rottekade 52 wordt uitgegaan van 3 en 4 meter;
- ii. Voor het perceel Rottekade 55 wordt uitgegaan van 6 en 9 meter.

#### **Inspreker 15 (dhr. P.A. Neeleman)**

##### *Samenvatting*

De op 4 mei 2011 verleende omgevingsvergunning voor het perceel Rottekade 63 is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is in strijd met de toelichting, waarin op pagina 12 valt te lezen dat 'de reeds vergunde ontwikkelingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan'. Slechts de aanwezige grote schuur is in het plan weergegeven op de verbeelding.

#### *Reactie*

De aangehaalde vergunning is verleend en maakt de bouw van een woning mogelijk op het perceel Rottekade 63. De verleende vergunning wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. Op de verbeelding wordt de woning toegevoegd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

#### **Inspreker 16 (Dhr. V.F. Wagemans)**

##### *Samenvatting*

Inspreker is het niet eens met de wijziging van de bestemming van het perceel Rottekade 122 van een woon-/bedrijfsbestemming naar de bestemming "Wonen".

#### *Reactie*

In het bestemmingsplan 'Lage en Hoge Bergse Bos' van 1971 is de bestemming van het perceel Rottekade 122 inderdaad 'Kleine bedrijven met bijbehorende erven' (BK), waarbij maximaal één dienstwoning was toegestaan. Onder kleine bedrijven verstaat het bestemmingsplan "plaatselijke verzorgende ambachtelijk bedrijven met uitzondering van detailhandel". Ter plaatse is geen bedrijf gevestigd. In de destijds vigerende regeling was binnen de bestemming "wonen" geen bedrijvigheid toegestaan. In meer actuele bestemmingsplannen, waaronder 'Hoge en Lage Bergse Bos' is binnen de bestemming 'Wonen' onder voorwaarden echter wel een 'beroep-aan-huis', dan wel na afwijking van het bestemmingsplan een 'bedrijf-aan-huis', toegestaan. Hetgeen in het vigerende plan toege-

staan was binnen de bestemming 'Kleine bedrijven met bijbehorende erven' is in het voorliggende plan al dan niet na afwijking toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande rechten.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspreker 17 (dhr. B. Dijkstra)**

##### *Samenvatting*

De woning aan de Rottekade 32A is op de verbeelding ingetekend als onderdeel van De Lindenhoeve en heeft zodoende een recreatieve bestemming. Dit terwijl de gemeente in 2003 heeft toegezegd dat de woning een zelfstandige woonbestemming zou krijgen bij de actualisatie van het bestemmingsplan.

##### *Reactie*

In 2003 is reeds door vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan meegewerkt aan de bouw van een woning ter plaatse. Het perceel zal dan ook de bestemming "wonen" krijgen.

##### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. op de verbeelding wordt de bestemming "horeca" vervangen door "wonen" met een bouwvlak.

#### **Inspreker 18 (dhr. H. Houweling)**

##### *Samenvatting*

Met betrekking tot het perceel Rottekade 125 geeft inspreker aan graag de volgende wijzigingen te zien aangebracht:

- a. Het pand is betiteld als zijnde van monumentale waarden. Inspreker geeft aan dat dit de gevel van de naastgelegen woning betreft en verzoekt om de aanduiding van de woning te verwijderen;
- b. Sinds 1880 staat er achter op het perceel een schuur met bedrijfsbestemming. Het perceel is aangekocht vanwege zijn aanwezige functies, bebouwing en locatie. Inspreker wenst de schuur te herbouwen conform huidige eisen. Het verzoek is om een oppervlakte van 8,5 m bij 14 m te voorzien van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 6 m op te nemen in het bestemmingsplan zodat herbouw mogelijk is.

##### *Reactie*

- a. De woning Rottekade 126 is in de Nota Cultuurhistorie Plus als woonhuis met trapgevel aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol'. Dit geldt niet voor de woning van inspreker, de aanduiding zal verkleind worden tot uitsluitend de naastgelegen woning.
- b. De schuur wordt gezien als bijgebouw bij de woning en is zodoende toegestaan. Artikel 13.2.5 regelt voor bestaande bebouwing het volgende: Bouwwerken, welke niet

voldoen aan het bepaalde in de leden 13.2.1 t/m 13.2.4, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering. Het opnemen van een nadere aanduiding is hiermee niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de verbeelding de aanduiding cultuurhistorisch waardevol wordt beperkt tot het pand Rottekade 126.

#### **1.4 Eindconclusie inspraak**

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

1. In de toelichting, § 2.7, wordt de verwijzing naar het schoolgebouw verwijderd;
2. In § 2.3 wordt benadrukt dat de “de heuvel” waarde heeft voor de passieve recreant.
3. Op het perceel Rottebanddreef 135 (voorheen Rottekade 105) wordt
  - a. Het bouwvlak voorzien van de bestemming wonen;
  - b. De aanduiding paardenstal aan beide bijgebouwen worden toegekend
  - c. In art 4.1.1. onder a vervalt de toevoeging “schapen”;
  - d. De inrit op de verbeelding vanaf de Rottebanddreef aangeduid
4. Voor het perceel Hoeksekade 162 worden bouwhoogten aangepast, wordt de aanduiding atelier toegekend aan de gepachte gronden, wordt in § 2.2. gemeld dat ook cursussen worden gegeven en wordt in art 9.1.2 toegevoegd dat ook ondersteunende horeca is toegestaan.
5. Voor het perceel Rottebanddreef 34-36 wordt het bouwvlak aangepast op de bestaande bebouwing en worden goothoogtes aangepast op de aanwezige gebouwen.
6. Voor het perceel Rottekade 179 wordt een bouwvlak opgenomen voor de vervanging van de eerder gesloopte loods. De bouwhoogtes worden aangepast aan de feitelijk hoogtes van 8 en 6 meter. Het achterliggende terrein wordt bestemd tot bedrijfsterrein. Door een specifieke aanduiding op de plankaart wordt een autoplaatwerkerij en autospuiterij toegelaten.
7. Op het perceel Rottekade 102 wordt de bestemming verkeer vervangen door de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”.
8. Op het perceel Rottekade 11 wordt door middel van een aanduiding binnen de bestemming recreatie de bouw van een berging toegestaan conform de hiervoor verleende omgevingsvergunning d.d. 9 september 2011.
9. Op het perceel Rottekade 79 wordt het bouwvlak beperkt tot de woning. De aanwezige schuur wordt onder bijgebouwenregeling gebracht.



10. De woningen aan de Rottekade 17 en 17 A krijgen de bestemming beide de bestemming "Wonen". Voor het bedrijfsperceel wordt de het bouwvlak in overeenstemming gebracht met de aanwezige bedrijfsbebouwing.
11. Voor de percelen Rottekade 52 en 55 wordt uitgegaan van een goot- en een nokhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter en 6 en 9 meter.
12. Op het perceel Rottekade 63 wordt een bouwvlak opgenomen conform de aan in spreker op 3 mei 2011 verleende omgevingsvergunning vergunning voor de bouw van een woning.
13. De woning op het perceel Rottekade 32 A wordt als zodanig bestemd.
14. De aanwijzing "cultuurhistorisch waardevol" wordt beperkt tot het pand Rottekade 126 en vervalt hiermee voor het perceel Rottekade 125.

## 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 "Hoge en Lage Bergse Bos". Hiervoor zijn de volgende instanties per mail van 16 juli 2012 benaderd met het verzoek voor 3 september 2012 te reageren.

- Ministerie van Defensie
- Rijkswaterstaat Zuid-Holland
- Provincie Zuid-Holland
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Rotterdam-Airport
- Gemeente Zuidplas
- Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting Rotterdam
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Natuur- en vogelwacht Rotta
- Gasunie
- Tennet
- Stedin
- Pipeline Control
- Dunea (Duin & Water)
- Milieufederatie

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 (§ 2.3).

### 2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

- 1) **Provincie Zuid Holland**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
Brief d.d. 27 augustus 2012, I12.58109
- 2) **Luchtverkeersleiding Nederland**  
Postbus 75200  
1117 ZT Luchthaven Schiphol  
Brief d.d. 20 augustus 2012, I12.57107
- 3) **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
- 4) **Gemeente Zuidplas**  
Postbus 100

2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel  
Brief d.d. 27 augustus 2012, I12.58109

- 5) Natuur- en vogelwacht Rotta**  
Hoeksekade 164  
2661 JL Bergschenhoek  
Brief d.d. 17 augustus 2012, I12.57073

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

## **1. Provincie Zuid -Holland**

### *Samenvatting*

Op grond van de Provinciale Structuurvisie (PSV) en de Verordening Ruimte valt het plangebied binnen het provinciale landschap Bentwoud/Rottemeren. Op de functiekaart van de PSV is het plangebied aangeduid als 'recreatiegebied'. Het deel van de gronden tussen de Rotte en de Rottebandreef met de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch-Weide" acht de provincie derhalve in strijd met de PSV en de Verordening Ruimte. De provincie verzoekt het plan op dit punt aan te passen.

### *Reactie*

De functiekaart behorend bij het PSV is ingekleurd op provinciaal schaalniveau. Op deze schaal kan het gehele gebied aangeduid worden als provinciaal landschap en recreatiegebied. Op gemeentelijk schaalniveau is dit echter niet mogelijk en dient te worden ingezoomd op perceelsniveau. Hierbij dient bij het bestemmen tevens rekening gehouden te worden met bestaande (private) rechten, zoals bestaand (niet-recreatief) gebruik en eigendomssituaties.

Alle gronden in eigendom van het Recreatieschap Rottemeren zijn voorzien van de bestemming "Recreatie". Dit conform de uitgangspunten van het PSV en de Verordening Ruimte, zoals vastgelegd op de functiekaart. Met de bestemming "Recreatie" wordt geregeld dat de gronden openbaar toegankelijk zijn en geschikt voor diverse dagrecreatieve activiteiten. Gronden in privaat eigendom komen voor dit gebruik niet in aanmerking, waardoor de bestemming "Recreatie" voor deze private gronden niet geschikt is. Omdat tevens niet aannemelijk is dat het Recreatieschap deze gronden binnen de planperiode aan zal kopen dienen deze gronden een andere, niet-recreatieve, bestemming te krijgen.

Gelet op de feitelijke situatie, het gewenste gebruik en de landschappelijke waarden wordt een agrarische bestemming voor deze gronden het meest geschikt geacht. De bestemming "Agrarisch" komt uitsluitend voor op het perceel Rottekade 196a waar een kas- en bedrijf gevestigd is, de bedoelde gronden hebben allen de bestemming "Agrarisch-Weide". Deze bestemmingen worden niet in strijd geacht met de PSV dan wel de Verordening Ruimte, omdat:

- ze geen afbreuk doen aan de recreatieve doelstellingen voor het gebied;
- ze aansluiten bij de gebiedsopgaven voor Bentwoud/Rottemeren, zoals genoemd in het PSV (openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap);

### *Conclusie*

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

## **2. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)**

### *Samenvatting*

- a. LVNL verzoekt om het toetsingsvlak van het DVOR/DME-baken op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit omdat de toetsingshoogten van dit baken van toepassing zijn op het plangebied;
- b. De LVNL wenst in artikel 22 lid 1 planregels een andere benaming voor de aanduiding "Vrijwaringszone - radar", te weten "Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening";
- c. De LVNL wenst in artikel 22 lid 1 sub b van de planregels dat het laatste zinsdeel van de eerste zin "aan de ontvangst van het radiobaken en de vliegveiligheid" vervangen wordt door: "aan de goede werking van de apparatuur ten dienste van de luchtvaart".

### *Reactie*

- a. Het DVOR/DME-baken zal specifiek worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder § 6.10. Op de Verbeelding zullen de toetsingsvlakken worden toegevoegd. In de Regels zal worden bepaald dat in geval van doorsnijding advies wordt ingewonnen bij de LVNL.
- b. Dit verzoek zal worden overgenomen in het bestemmingsplan;
- c. Dit verzoek zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De naamgeving van de aanduiding "Vrijwaringszone – radar" wordt gewijzigd in "Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening";
- ii. In de regels worden in artikel 23 de toetsingsvlakken vastgelegd en wordt bepaald dat bij doorsnijding van het vlak de LVNL vooraf om advies wordt gevraagd;
- iii. Op de verbeelding worden de toetsingsvlakken door middel van een aanduiding vastgelegd.
- iv. In artikel 23 lid 1 sub b wordt het laatste zinsdeel van de eerste zin vervangen door "aan de goede werking van de apparatuur ten dienste van de luchtvaart".
- v. Aan de toelichting wordt toegevoegd aan § 6.10 Externe veiligheid onder Rotterdam The Hague Airport: "Voorts dient rekening gehouden te worden met het DVOR/DME baken. De ligging van het baken en het bijbehorende toetsingsvlak worden weergegeven op figuur 6.6." Toegevoegd wordt figuur 6.6 "Toetsingsvlak DVOR/DME Rotterdam".

## **3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)**

### *Samenvatting*

De VRR adviseert om de volgende voorzieningen te realiseren in verband met het beperken van de risico's en het vergroten van de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening in het gebied:

- 1) Draag zorg voor voldoende bluswatervoorzieningen binnen het plangebied conform de richtlijnen van het NVBR;
- 2) Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen in het plangebied.

Voor de beoordeling van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijke plan.

#### *Reactie*

Voorgestelde maatregelen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Vanuit de gemeente wordt getracht burgers, bedrijven en andere instellingen zoveel mogelijk voor te lichten en te instrueren op het gebied van externe veiligheid. Met betrekking tot de bluswatervoorzieningen zal in de toekomst worden bezien op welke wijze een verbetering van de situatie plaats kan vinden. Van belang is in dit verband dat in het kader van de ruimtelijke afweging uit het advies van de VRR de conclusie wordt getrokken dat het plangebied in voldoende mate bereikbaar is voor de hulpdiensten, er voldoende (secundaire) bluswatervoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn en er vanuit de aardgastransportleiding geen beperkingen gelden.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

### **4. Gemeente Zuidplas**

#### *Samenvatting*

Gemeente Zuidplas ziet geen aanleiding tot het geven van een inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

#### *Reactie*

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

### **5. Natuur- en vogelwacht Rotta**

#### *Samenvatting*

- a. Er wordt in het voorontwerpbestemmingsplan niet ingegaan op het verzoek van Rotta om aan de Hoeksekade in de nabijheid van het perceel Hoeksekade 157, 24 parkeerplaatsen aan te mogen leggen. Het verzoek d.d. 12 december 2011 maakt derhalve deel uit van deze inspraakreactie;
- b. Rotta verzoekt om de bestemming "Recreatie" (artikel 9) te wijzigen in een bestemming "Natuur en Recreatie", waarbij in de doeleindenomschrijving tevens wordt opgenomen punt "j. natuurontwikkeling";

- c. Rotta zou graag in artikel 1.29 van de planregels verwoordt zien dat de organisatie zich breder oriënteert dan uitsluitend vogelstudie en -bescherming.

#### *Reactie*

- a. Het verzoek is in behandeling genomen en geeft aanleiding tot medewerking. Op de gewenste locatie zal een aanduiding “parkeerplaats” worden opgenomen op de verbeelding. Dit ten behoeve van de aanleg van een parkeergelegenheid;
- b. Hoofdfunctie van het gebied Rottemeren is en blijft recreatie. Dit blijkt zowel uit het gemeentelijk als provinciaal beleid (zie overlegreactie provincie). In de Structuurvisie Lansingerland heeft het gebied een aantal recreatieconcentratiepunten gekregen waar gestreefd wordt naar versterking van de recreatieve waarden van het gebied. Het mede bestemmen van het gebied voor natuur(behoud) kan leiden tot een mogelijke beperking van de potentiële recreatieve ontwikkelingen op (lange) termijn, hetgeen ongewenst is;
- c. Dit verzoek zal worden overgenomen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

- i. De begripsbepaling voor natuur- en vogelwacht, opgenomen in artikel 1.29 van de planregels zal, conform verzoek, worden gewijzigd in: “een organisatie die zich bezighoudt met natuurstudie en -bescherming in het algemeen en vogelstudie en -bescherming in het bijzonder”.
- ii. Op de verbeelding wordt de aanleg van 24 parkeerplaatsen nabij Hoeksekade 157 mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding.

### **2.3 Eindconclusie overleg**

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

- i. De naamgeving van de aanduiding “Vrijwaringszone – radar” wordt gewijzigd in “Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening”;
- ii. In de regels worden in artikel 23 de toetsingsvlakken vastgelegd en wordt bepaald dat bij doorsnijding van het vlak de LVNL vooraf om advies wordt gevraagd;
- iii. Op de verbeelding worden de toetsingsvlakken door middel van een aanduiding vastgelegd.
- iv. In artikel 23 lid 1 sub b wordt het laatste zinsdeel van de eerste zin vervangen door “aan de goede werking van de apparatuur ten dienste van de luchtvaart”.
- vi. Aan de toelichting wordt toegevoegd aan § 6.10 Externe veiligheid onder Rotterdam The Hague Airport: “Voorts dient rekening gehouden te worden met het DVOR/DME baken. De ligging van het baken en het bijbehorende toetsingsvlak worden weergegeven op figuur 6.6.” Toegevoegd wordt figuur 6.6 “Toetsingsvlak DVOR/DME Rotterdam”.
- vii. De begripsbepaling voor natuur- en vogelwacht, opgenomen in artikel 1.29 van de planregels zal, conform verzoek, worden gewijzigd in: “een organisatie die zich bezig-

houdt met natuurstudie en -bescherming in het algemeen en vogelstudie en -bescherming in het bijzonder.”

ix Op de plankaart wordt nabij Hoeksekade 157 de aanduiding “parkeerterrein” opgenomen ten behoeve van de aanleg van 24 parkeerplaatsen.

### 3. STAAT VAN WIJZIGINGEN

#### 3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan “Hoge en Lage Bergse Bos” wordt het bestemmingsplan op de hieronder punten genoemde gewijzigd.

#### 3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Toelichting

1. § 6.2. Verkeer en infrastructuur kopje Parkeren;  
De zinsnede “Bij nieuwe ontwikkelingen .. kengetallen van het CROW (publicatie 182) vervalt. Toegevoegd: “Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die een negatieve invloed kunnen hebben op het parkeren in het plangebied.”
2. § 6.5 Water onder het kopje Waterplan Lansingerland. De tekst “Het maatregelenpakket” tot en met “externe communicatie” vervalt.
3. § 6.5 Water

##### *Kopje Huidige situatie – Afvalwaterketen en riolering*

De tekst “Het plangebied is aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel” wordt gewijzigd in “Het plangebied is voor afvoer van (huishoudelijk)afvalwater aangesloten op een drukrioleringsstelsel dat is gelegen binnen het rioolwaterafvoergebied naar de AWZI Kralingseveer. Voor de afvoer van hemelwater is geen gemeentelijk hemelwaterriool aanwezig waarop hemelwater kan worden aangesloten”.

*Huidige situatie – Afvalwaterketen en riolering:* Toevoegen “In het plangebied is ten noorden van de Hoeksekade nabij de Berkenzwamplaats nog één woonhuis aanwezig dat nog gerioleerd moeten worden. Aanleg van de gemeentelijke drukriolering om te kunnen aansluiten is gepland in 2013”.

##### *Toekomstige situatie – Afvalwaterketen en riolering:*

De tekst (hele 1e alinea) “Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw.....hemelwater afvoeren naar rioolwaterzuiveringsinstallatie AWZI.” wijzigen in: “Conform het gemeentelijke GRP en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat hemelwater niet bij een rioolwaterzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor deelgebieden waar nog geen riolering aanwezig is moet een rioolplan worden opgesteld.”

De tekst (2e alinea): De tekst “Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het afvalwater op de riolering geloosd overeenkomstig de eisen en randvoorwaarden... .. het bestaande drukrioleringsstelsel van de Zuidersingel.” wijzigen in “Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het afvalwater geloosd in overeenstemming met de wet- en regelgeving en de gemeentelijke eisen en randvoorwaarden. Hieraan wordt voldaan door het toepassen van een gescheiden rioleringsstelsel. De aansluitleiding voor afvalwater van dit stelsel sluit via pomputjes aan op het bestaande drukrioleringsstelsel van het plangebied.”



4. § 6.11 Planologisch relevante leidingen: Toegevoegd wordt:

In 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen door de rijksoverheid vastgesteld. De visie geeft aan welke reservering moet worden gedaan voor buisleidingen. De doorwerking in bestemmingsplannen wordt geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zal worden geregeld hoe de reservering moet worden vastgelegd in bestemmingsplannen.

De reservering die op grond van visie moet worden gedaan voor de buisleidingstrook loopt op een paar plaatsen door het plangebied. Op deze locaties moet een strookbreedte van 70 meter worden gereserveerd. De reservering is niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan omdat het Barro nog niet voorziet in de betreffende regeling.

Volstaan wordt met het in de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 6.11 "Planologisch relevante leidingen" melden van de mogelijke reservering op basis van de Structuurvisie Buisleidingen.

*Hoofdtransportpersriool*

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft in dit gebied een hoofdtransportrioolpersleiding. Deze komt vanaf Leeuwenhoekweg 20 en kruist het gebied en gaat vervolgens onder de Rotte richting Rotterdam-Alexander.

De leiding wordt door middel van een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Toegevoegd wordt "Artikel 16 Leiding Riool" Toevoeging van dit artikel leidt tot vernummering van de achterliggende artikelen.

5. Op het perceel Bosweg 10 wordt het bouwvlak aangepast op de aanwezige bebouwing eveneens worden de aanduiding paardenbak toegekend aan de aanwezige paardenbak.
6. Binnen de bestemming "Bedrijf" op het perceel Rottekade 179 wordt specifiek binnen de gronden met de nadere aanduiding "autobedrijf" en "autospuiterij" uitsluitend een autobedrijf in die zin toegelaten. Tot deze activiteit wordt eveneens gerekend de verkoop van auto's. Ter plaatse van de aanduiding "botenopslag" wordt uitsluitend de opslag van boten toegelaten.
7. Artikel 22.1.2 Algemene gebruiksregels: toegevoegd wordt "e. prostitutie of hiermee verband houdende of vergelijkbare activiteiten."
8. Aan begripsomschrijvingen wordt toegevoegd:
  - 1.43 ondersteunende horeca: horeca die in organisatorisch, functioneel en economisch opzicht volledig gericht is op ondersteuning van de hoofdactiviteiten op het perceel zonder zelfstandig karakter.
  - 1.44 beperkte overnachtingsmogelijkheden: het bieden van een mogelijkheid tot overnachting als niet zelfstandig ondergeschikt onderdeel van binnen de bestemming toegelaten overige activiteiten.