

**Nota zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan
“Hoge en Lage Bergse Bos”**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0122-ONTW

13 mei 2013

Corsanummer: T13.06225

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	13
Hoofdstuk 2 Ambtshalve wijzigingen	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	14
Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen	15

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 20 maart 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 21 maart 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Hoge en Lage Bergse Bos" 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.

Gedurende bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 2 mei 2013.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1: J.L.M. Woning**
Douwes Dekkerlaan 19
2662 AJ Bergschenhoek
Brief d.d. 28 maart 2013, ontvangen op 29 maart 2013, registratienummer 113.14684.
- 2. Reclamant 2: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 23 april 2013, ontvangen op 25 april 2013, registratienummer 113.19310
- 3. Reclamant 3: Loyens& Loeff**
Postbus 2888
3011 GA Rotterdam
Brief d.d. 25 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer 113.19567 (namens dhr W.Goedegebuur, Rottekade 120, Bergschenhoek)
- 4. Reclamant 4: J. Brand**
Rottebandreef 34
2661 JK Bergschenhoek

Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19788
(betreffende perceel Rottekade 11)

5. **Reclamant 5: Fam. Maasland**
Rottekade 17 (17a en 18)
Bergschenhoek
Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19785
6. **Reclamant 6: Wim Hofman**
Rottekade 179
2661 JT Bergschenhoek
Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19790
(betreffende Rottekade 26)
7. **Reclamant 7: Wim Hofman**
Rottekade 179
2661 JT Bergschenhoek
Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19789
(betreffende Rottekade 179/Rottebandreef 38)
8. **Reclamant 8: W.Dijkshoorn**
Rottekade 79
2661 JK Bergschenhoek
Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19786
9. **Reclamant 9: dhr. en mevr. Brand**
Rottebandreef 34
2661 JK Bergschenhoek
Brief d.d. 26 april 2013, ontvangen op 26 april 2013, registratienummer I13.19787
(betreffende Rottebandreef 34-36)
10. **Reclamant 10. RW Rottemeren**
Steenbreekvaren 50
2661 PT Bergschenhoek
Brief d.d. 29 april 2013, ontvangen op 2 mei 2013, registratienummer I13.20207
(betreffende Nationaal Noords Centrum)
11. **Reclamant 11. Nederlandse Gasunie**
Postbus 19
9700 MA Groningen
Brief d.d. 1 mei 2013, ontvangen op 2 mei 2013, registratienummer I13.20222
12. **Reclamant 12: Cleton & Com Vastgoedontwikkeling**
Postbus 23377
3001 KJ Rotterdam
Namens Stichting Artihove, Artihove B.V., Artihove Beheer B.V. en Artihove Regi-
na B.V. allen gevestigd Hoeksekade 162, 2661 JL Bergschenhoek.

Brief d.d. 2 mei 2013, ontvangen per fax op 3 mei 2013, registratienummer I13.20455

13. **Reclamant 13: P.L.M. Woning**

Rottekade 196

2661 JV Bergschenhoek

Brief d.d. 1 mei 2013, ontvangen op 1 mei 2013, registratienummer I13.20548

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: J.L.M. Woning

Samenvatting

1. Onder verwijzing naar de eerdere inspraakreactie brengt de heer Woning onder de aandacht dat:

- de aanduiding "volkstuin" voor de percelen in eigendom van de familie Woning niet juist is, slechts de naastgelegen percelen worden als volkstuin verhuurd. De gronden zijn in gebruik bij de familie als ontmoetingsplek;
- op relatief korte afstand van zijn percelen is wel meegewerkt aan de oprichting van tuinhuisjes van 30 m² door vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan krachtens artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor zijn perceel wenst de heer Woning ook een mogelijkheid tot oprichting van een tuinhuisje.

Beoordeling

Nu de gronden niet als volkstuincomplex in gebruik zijn zal de aanduiding op de verbeelding worden aangepast. De bestemming "Recreatie" staat aan het aangegeven gebruik niet in de weg.

De oprichting van niet geclusterde bebouwing binnen de bestemming "Recreatie" is, zoals in kader van de inspraakreactie al is vermeld ongewenst omdat dit mogelijk het open karakter van het gebied aantast. Door een beperkte bebouwingsmogelijkheid te koppelen aan een vrijstellingsmogelijkheid kan met dit mogelijke bezwaar rekening worden gehouden.

Ten einde tegemoet te komen aan de wens om beperkte bebouwing op te richten wordt aan artikel 9 "Recreatie" onder 9.3 toegevoegd de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels ten behoeve van de oprichting van gebouwtjes van maximaal 30 m² ten dienste van de bestemming. Het afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan mag het open karakter van het gebied niet aantasten. Dit belang is reeds vastgelegd in artikel 9.3.1 waarin is geregeld dat door de afwijking ten behoeve van de oprichting van een gebouw de landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast.

Conclusie

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

- i. Op de verbeelding vervalt de aanduiding “volkstuint” voor de percelen gelegen achter Rottekade 196.
- ii. Aan de bestemming “Recreatie” (artikel 9) wordt onder 9.3 toegevoegd:
 - c. *De oprichting van niet-geclusterde gebouwen met een maximale oppervlakte van 30 m2.*

Reclamant 2: Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond kan zich verenigen met de wijze waarop de inspraakreactie is verwerkt in het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Reclamant 3: Loyens& Loeff

namens dhr W. Goedegebuur, Rottekade 120, Bergschenhoek

Samenvatting

De heer Goedegebuur heeft het voornemen om achter zijn woning op het perceel Rottekade 120 een stal te bouwen. Voor de oprichting en het gebruik van deze stal is op 30 maart 2012 op basis van een aangepast verkleind bouwplan een omgevingsvergunning aangevraagd. De verkleinde stal heeft een oppervlakte van 100m². Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Lage en Hoge Bergse Bos, 1^e uitwerking c.q. wijzigingsvoorschrift” en met het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel door de aanvrager is ingestemd met het feit dat voor het bouwplan een aparte procedure wordt gevolgd is toch een zienswijze ingediend ten einde de oprichting van de stal zoveel mogelijk zeker te stellen.

Beoordeling

In de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan “Lage en Hoge Bergse Bos, 1e uitwerking c.q. wijzigingsvoorschrift”, onherroepelijk goedgekeurd op 7 oktober 1980, worden in beginsel bestaande planologische rechten opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen. De bouw van de stal betreft een nieuwe ontwikkeling. Van een geldend planologisch recht met betrekking tot de bouw en het gebruik van de stal is geen sprake. In het kader van de actualisatie van de bestemmingsregeling kan de ontwikkeling niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Hoge en Lage Bergse Bos. De ontwikkeling zal op zijn eigen specifieke ruimtelijk aspecten worden beoordeeld in een aparte procedure.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 4: dhr. J. Brand

betreffende perceel Rottekade 11

Samenvatting

1. Op het perceel Rottekade 11 is de bebouwing ten onrechte beperkt tot het bestaande omdat in geval van een actualisatie kleine ontwikkelingen wel moeten worden meegenomen indien hiervoor een aanvraag is gedaan.
2. Het perceel Rottekade 11 is particulier bezit en dient hiermee in overeenstemming te worden bestemd.
3. Op het perceel Rottekade 11 mag nu al 150m² berging worden gebouwd en een botenhuis. Voor het botenhuis is vergunning aangevraagd. Het Hoogheemraadschap Schie-land heeft reeds vergunning verleend voor het botenhuis.
4. De bouw van twee drijvende woningen tast de bestemming "Recreatie" niet aan. De woningen zijn gelegen in particulier eigendom dus worden geen belangen aangetast.

Beoordeling

In het kader van de inspraak is onder "Inspreker 11" in de inspraaknota (T13.01311) reeds uitgebreid ingegaan op hetgeen nu wederom in de zienswijze wordt aangevoerd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt op dit perceel het 1^e uitwerkingsvoorschrift van het bestemmingsplan 'Het Lage en Hoge Bergse Bos'. In dit plan heeft het perceel 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 het vigerend recht, dan ook niet mogelijk gemaakt. Dit wordt niet aangepast. Voor het botenhuis is weliswaar vergunning aangevraagd op 8 oktober 2012 echter een vergunningaanvraag houdt niet zonder meer in dat het bouwplan wordt opgenomen in een (vast te stellen) bestemmingsplan. Het feit dat door het Hoogheemraadschap vergunning is verleend is in dit verband niet relevant omdat een waterschapskeur niet toeziet op de bescherming van stedenbouwkundige en planologische belangen.

Voor wat betreft de twee drijvende woningen geldt dat deze buiten de bebouwingscontouren genoemd in de Provinciale Verordening Ruimte zijn gesitueerd. Op basis van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid is het oprichten van nieuwe stedelijke functies (waaronder woningen) hier niet toegestaan. Reeds om deze reden is realisatie niet mogelijk en is een verdere stedenbouwkundige en planologische beoordeling niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 5: Fam. Maasland

Rottekade 17, 17A en 18

Samenvatting

1. De gehanteerde goothoogten moeten worden aangepast naar: voor de woningen 4 meter en voor de bedrijfsgebouwen 6 meter. De bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een plat dak.

2. Vroeger waren er al twee woningen op het perceel, het betreft de nummers 17 en 17a. Tussen de bedrijfsbebouwing is sprake van een verleende vergunning voor een derde woning. Deze woning dient dan ook als zodanig te worden opgenomen met "normale" bouwhoogten.

3. De woningen worden nog steeds bewoond door personen die werkzaam zijn bij het ter plaatste gevestigde bedrijf. De woningen zijn nog steeds in gebruik als dienstwoning.

4. De ter plaatse gevestigde bedrijvigheid, zijnde een timmerbedrijf en een bedrijf gericht op onderhoud en opslag van boten, heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag 35% van het "bouwperceel" binnen de bestemming worden bebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan moeten deze mogelijkheden worden gehandhaafd. Er is in dit opzicht geen sprake van ontwikkelingen die niet zouden kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

1. De bedrijfsbebouwing is gedeeltelijk voorzien van een plat dak. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Het Lage en Hoge Bergse Bos" mag ter plaatse bedrijfsbebouwing worden opgericht met een plat dak waarvan de hoogte 6 meter bedraagt. In het vast te stellen bestemmingsplan zal deze regelingen worden overgenomen.

De in dit deel van het plangebied aanwezige woningen hebben een goothoogte van 4 meter. Door de woningen conform de zienswijze te beschouwen als bedrijfswoning (zie hieronder) is het regime van de bestemmingsregeling "Bedrijf" en de hierin opgenomen "bedrijfswoningen" van toepassing. De bedrijfswoningen mogen volgens de regeling een goothoogte van maximaal 7 meter en bouwhoogte van maximaal 11 meter hebben. Aan de zienswijze wordt op bovengenoemde punten tegemoet gekomen.

2/3 Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Jachtwerf met bijhorende erven" (BJA). Binnen deze bestemming mag 1 dienstwoning worden opgericht. De woning Rottekade17 lag binnen de bestemming "Jachtwerf met bijhorende erven" en was waarschijnlijk de oorspronkelijke dienstwoning. De woning is in de loop der jaren gesplitst in 17 en 17a. Op het perceel blijkt sprake te zijn van een derde woning.

In het voorontwerpbestemmingsplan is aan de bedrijfswoning 17 in eerste instantie de bestemming "Wonen" toegekend. Er vanuit gaande dat dit de oorspronkelijke bedrijfswoning was die in de loop der jaren aan dit gebruik was onttrokken. In het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens naar aanleiding van de inspraakreactie rekening gehouden met een gesplitste (burger) woning. Op het perceel is echter sprake van een derde aanwezige woning gesitueerd tussen de bedrijfsbebouwing. Alle woningen zijn volgens de indiener van de zienswijze in gebruik als "bedrijfswoning".

De eigen bedrijvigheid (timmerbedrijf en onderhoud en stalling boten) wordt door de aanwezigheid van de 3 bedrijfswoningen niet beïnvloed. Dit zou anders bij de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'wonen'. Ten einde tegemoet te komen aan het bezwaar wordt aan alle woningen de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bedrijfswoning" toegekend.

4. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel "Jachtwerf met bijhorende erven" (BJA) ten dienste van deze bestemming mag 35% van het bouwperceel worden bebouwd. Conform de vigerende regeling wordt het bouwvlak gelegd zoals be-

doeld in het vigerende plan en wordt het bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak gesteld op 35%.

Conclusie

- i. De verbeelding wordt aangepast door de drie woningen aan te duiden als bedrijfswoning binnen de bestemming "Bedrijf". De bestemming wordt hiertoe uitgebreid in die zin dat de woningen 17 en 17a worden toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijf.'
- ii. De verbeelding wordt aangepast door binnen bestemming 'Bedrijf' voor de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte te hanteren van 6 meter. Op de verbeelding wordt de bouwhoogte aanduiding aangepast.
- iii. De verbeelding wordt aangepast door binnen de bestemming 'Bedrijf' een bouwvlak aan te duiden en hier voor en bebouwingspercentage op te nemen van 35 %.

Reclamant 6: de heer W. Hofman

Betreft het perceel Rottekade 26.

Samenvatting

Op het perceel bevindt zich geen luifel maar een gebouw. Dit gebouw bevindt zich hier reeds jaren. Het gebouw is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en dient dan ook in het nieuwe bestemmingsplan te worden ingepast.

Voor een uitbreiding van het gebouw is een bouwvergunning aangevraagd. Deze vergunning zal gehonoreerd worden en dient dus ook te worden ingepast.

De bebouwing is bestemd voor onderhoud van het terrein.

Beoordeling

Door inspreker wordt gedoeld op een op dit perceel aanwezige overkapping. Het oprichten en in stand houden van deze overkapping, die gedeeltelijk omsloten is met wanden, is volgens het vigerende bestemmingsplan Lage en Hoge Bergse Bos niet toegestaan. Ook het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in legalisatie van de overkapping omdat bedoeld perceel onderdeel is van een groter recreatief gebied en uitgegaan wordt van actualisatie van de vigerende regeling. Vanuit planologisch oogpunt is het bouwwerk ter plaatse niet gewenst. Voor een uitbreiding en vervanging van de overkapping is op 4 oktober 2012 en vervanging van de overkapping een omgevingsvergunning aangevraagd. Op deze vergunning zal in verband met een negatief stedenbouwkundig/planologisch advies naar verwachting negatief worden beslist. De overkapping zal op grond van het vorenstaande niet worden ingepast in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 7: de heer W. Hofman

Betreft het perceel Rottekade 179/ Rottebandreef 38

Samenvatting

Recent is op basis van het vigerende bestemmingsplan vergunning ontvangen voor het bouwen van een kleine loods en het renoveren van de bestaande loods ten behoeve van het autoschadebedrijf. Deze vergunde situatie is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. alle gebouwen te bestemmen voor autohandel en autoschade herstelbedrijf met aanpassing van de bouwhoogtes;
2. het terrein als geheel te bestemmen voor de opslag van boten en auto's.

Daarnaast verzoekt men geïnformeerd te worden over de voortgang van het bestemmingsplan en wenst men de zienswijze in een nader gesprek te mogen toelichten.

Beoordeling

De bestemmingsregeling opgenomen voor Rottekade 179 is overeenkomstig de vergunde situatie maar is daar ook toe beperkt. In dit verband is het volgende van belang. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Lage en Hoge Bergse Bos (1971) heeft het gehele perceel de uit te werken bestemming "Recreatieve Doeleinden". Bij besluit van 10 maart 1980 is deze bestemming uitgewerkt in "Wandel en Speelweide". Een klein gedeelte van één van de loodsen heeft de bestemming "Verkeer". De gronden zijn, voor zover valt na te gaan, nooit overeenkomstig de nu vigerende bestemming in gebruik geweest. Vanaf 1949 was op deze gronden een carrosserie- en kistenfabriek met bijbehorende bebouwing gevestigd. Vanaf circa 1960 werden op het perceel in twee loodsen emballagekisten geproduceerd en opgeslagen. Onduidelijk is wanneer het autobedrijf zich ter plaatse vestigde. De eerste milieuvergunning voor een autoplaatwerkerij dateert van 1989.

Het autobedrijf ligt langs de Rotte aan de rand van het recreatiegebied Lage Bergse Bos. Vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt is de situatie zeker niet ideaal. Vanuit deze overweging is het bedrijf in het ontwerpbestemmingsplan ingepast op basis van de huidige activiteiten en verleende vergunningen. Inpassing van de huidige activiteiten houdt in dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan de activiteiten kunnen worden voortgezet. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter niet in een uitbreiding van de activiteiten. Alle vergunde activiteiten zijn opgenomen in het bestemmingsplan overeenkomstig de verleende vergunningen.

Uitgaande van de verleende vergunningen wordt de aanduiding autospuiterij beperkt tot het achterste gedeelte van bestaande loods en wordt het bouwvlak van deze loods beperkt tot exact het aanwezige bouwvolume.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding. Het bouwvlak wordt beperkt tot exact het aanwezige of vergunde bouwvolume. De functieaanduiding "autospuiterij" wordt beperkt tot dat gedeelte van de betreffende loods waar die activiteiten daadwerkelijk plaatsvinden.

Reclamant 8: de heer W. Dijkshoorn

Betreft het perceel Rottekade 79

Samenvatting

1. De bouwhoogte is niet goed opgenomen op de plankaart. De goothoogte is nu gesteld op 3 meter maar dit zou minimaal 4 meter moeten zijn. De (nok)bouwhoogte bedraagt 8 meter.

2. Het perceel is in zijn geheel bestemd voor "Wonen" maar de schuur is nog steeds agrarisch in gebruik verzocht wordt dit te wijzigen.
3. De afspraken inzake de gesloopte woning dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

1. De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan gesteld op 8 meter. Voor wat betreft de goothoogte houdt het ontwerpbestemmingsplan 3 meter aan. De goothoogte van de later aan de oorspronkelijke bouwmassa toegevoegde aanbouw is echter 3.70 meter. Gesteld kan worden dat sprake is van een geheel nieuw hoofdgebouw gezien de omvang van de aanbouw. Conform de zienswijze wordt daarom de goothoogte gesteld op 4 meter.

2. De bestemming van de grond gelegen achter de woning wordt gewijzigd in 'Agrarisch'. Rond de bestaande schuur zal een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch' worden aangewezen.

3. Zoals reeds is aangegeven in de reactie op de inspraakreactie, is de inmiddels gesloopte woning aan de Rottekade 80 in het ontwerpbestemmingsplan, vervangen door de vergunde aanbouw van de woning Rottekade 79. 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 Ruimte opgenomen bebouwingscontouren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding op de volgende punten:

- i. de goothoogte bij de bestemming 'wonen' wordt gesteld op 4 meter;
- ii. het perceel achter de woning Rottekade 79 krijgt de bestemming 'agrarisch' met daarop een bouwvlak gelegd rond de bestaande schuur.

Reclamant 9: de heer J. Brand

namens A.P. Brand en M. Brand- Woning

Betreft het perceel Rottebandreef 34-36

Samenvatting

1. De oppervlakte van de bebouwing is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan verzocht wordt dit te controleren aan de hand van verstrekte bijlagen;
2. Op het perceel bestaat de mogelijkheid om alle bijgebouwen af te breken en hier twee woningen voor terug te plaatsen van 850m³. Daarnaast waren op het perceel altijd al twee woningen aanwezig. Verwezen wordt naar de bijlagen bij de zienswijze.
3. De in 1980 gemaakte doorsnede van het terrein dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen zodat met het recreatieschap de beplanting kan worden bepaald.
4. Er wordt volledige medewerking verwacht van de gemeente omdat in de afgelopen 40 jaar geen goede bestemmingsregeling is vastgelegd voor het perceel, zelfs niet na een Koninklijk Besluit in dit verband.

Beoordeling

1. De op het perceel aanwezige hoofdmassa heeft de bestemming 'Wonen' en is aangeduid door middel van een bouwvlak. De op het perceel aanwezige bijgebouwen vallen onder de bijgebouwenregeling behorend bij de bestemming 'Wonen'. Voor zover de maatvoering van de bijgebouwen gedeeltelijk afwijkend is valt dit onder artikel 13.2.5 'Bestaande bouwwerken'. Deze bouwwerken mogen op grond van dit artikel in stand worden gehouden en vervangen waarbij de bestaande maatvoering als maximum geldt.

2. De mogelijkheid om alle bijgebouwen af te breken en hier een tweede woning voor te mogen oprichten is niet bekend. De afspraak blijkt ook niet uit de bij de zienswijze toegevoegde bijlage. Zoals in het kader van de inspraakreactie ook al is gesteld leidt het hebben van twee huisnummers en het feit dat ter plaatse ooit twee families woonde er niet toe dat nu ter plaatse een extra woning mag of kan worden opgericht. Ook uit de bijlage kan niet worden afgeleid dat hier ooit een tweede woning mocht worden opgericht. Het toevoegen van een extra (nieuwe) woning buiten de bebouwingscontouren is op basis van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid niet toegestaan en niet gewenst.

3. Zoals in de reactie op de inspraakreactie ook werd aangegeven is het bestemmingsplan niet het instrument waarin bepaald wordt waar wel of niet beplant wordt. Het aanbrengen van beplanting zal mogelijk onderdeel kunnen zijn van een beplantingsplan van het recreatieschap. Dergelijke elementen worden echter niet geregeld in een bestemmingsplan.

4. Zoals in de reactie op de inspraakreactie ook al is aangegeven wordt het perceel bestemd overeenkomstig het bestaand planologisch regime, waarbij zoveel 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.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 10: RW Rottemeren

Samenvatting

De RW Rottemeren is hoofdgebruiker van het outdoor sportcomplex "Het Nationaal Noords Centrum (NNC)". In die hoedanigheid wordt in de zienswijze het volgende aangevoerd:

1. In de toelichting in paragraaf 2.4 wordt aangegeven bij welke functies "ondersteunende horeca" is toegelaten. Het NNC wordt hier niet genoemd. Het NNC zou aan dit onderdeel willen worden toegevoegd omdat artikel 9.1.2 wel voorziet in ondersteunende horeca voor deze functie.

2. Op de verbeelding is het hoofdgebouw door middel van een bebouwingsvlak weergegeven. Op het perceel is echter ook een materiaalopslag gebouwd. Deze opslag moet binnenkort worden vervangen. Bij vervanging zou men bij voorkeur een ruimte realiseren van 60 m². Verzocht wordt om dit mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Beoordeling

1. Het NNC wordt toegevoegd aan de opsomming in de toelichting.
2. Op het perceel is een materiaalopslag aanwezig van circa 30 m². Deze zal door middel van een bouwvlak op de plankaart worden opgenomen. In het bestemmingsplan zal voorts binnen de bestemming "Recreatie" worden opgenomen dat door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden 30m² kan worden toegevoegd aan bijgebouwen (zie zienswijze 1). Aan de gewenste oppervlakte kan, indien een afwijkingverzoek worden gehonoreerd, tegemoet gekomen worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding op de volgende punten:

1. de toelichting wordt aangepast door in paragraaf 2.4. het NNC toe te voegen.
2. de verbeelding wordt aangepast door de bestaande materiaalopslag door middel van een bouwvlak toe te voegen binnen de bestemming 'Recreatie'.

Reclamant 11: N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

De Gasunie verzoekt artikel 25.2.sub c te wijzigen in die zin dat overeenkomstig art 25.2 sub. d voor het wijzigen van de dubbelbestemming "Leiding" in ieder geval advies wordt gevraagd aan de leiding beheerder, zijnde de Gasunie.

Beoordeling

Artikel 25.2. sub c wordt, als verzocht in de zienswijze, overeenkomstig artikel 25.2 sub d. ingericht. In ieder geval moet advies gevraagd worden aan de leidingbeheerder.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing in de Regels van artikel 25.2. sub c. De laatste zin onder sub c wordt vervangen door:

'Alvorens toepassing te geven aan deze regel, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en indien noodzakelijk een andere deskundige instantie inzake de veiligheid van leidingen'

Reclamant 12: Cleton & Com Vastgoedontwikkeling

Namens Stichting Artihove, Artihove B.V., Artihove Beheer B.V. en Artihove Regiona B.V. allen gevestigd Hoeksekade 162, 2661 JL Bergschenhoek.

Samenvatting

Verzocht wordt om verruiming van de bestemming op basis van het door Artihove geformuleerde businessplan. Verwezen wordt naar het positieve standpunt van burgemeester en wethouders ten aanzien van het Businessplan d.d. 9 april 2013.

In het kader van het businessplan moet de bestemmingsregeling zodanig worden aangepast dat de regeling voorziet in:

- plaatsing van ger (tent) voor bijeenkomsten;
- transformatie van het woonhuis naar een kunstrestaurant;
- transformatie van een kantoor- en bedrijfsvergadergebouw naar media/stiltecentrum
- de inrichting van een beeldentuin, de aanleg van parkeerplaatsen, een brug en een bottenhuisje.

Deze ontwikkeling van Artihove past binnen de Structuurvisie van Lansingerland en het beleid van de provincie Zuid-Holland. Verwezen wordt naar de reactie op inspraakreactie van Artihove waarin wordt gesteld dat na afronding van het Businessplan zal worden bezien of dit plan past in de kaders van het bestemmingsplan. Voor het realiseren van het Businessplan moet het bestemmingsplan meer ruimte bieden.

Beoordeling

Zoals in de inspraakreactie wordt gesteld zullen de in het Businessplan voorgestelde activiteiten worden getoetst aan het bestemmingsplan en eventueel via een aparte procedure ruimtelijk mogelijk worden gemaakt. Een inpassing van de verschillende plannen van Artihove in ruimtelijk zin op basis van het Businessplan is niet mogelijk omdat het plan hiervoor onvoldoende inzicht biedt in de ruimtelijke consequenties van de voorgenomen veranderingen. Het Businessplan voorziet niet in een ruimtelijke onderbouwing van de verschillende activiteiten. De nieuwe bestemmingsregelingen voor het Hoge en Lage Bergse Bos betreft bovendien een "actualisatie" hetgeen inhoudt dat bestaande planologische rechten en feitelijk gebruik zoveel mogelijk worden ingepast. Voor nieuwe groot-schalige ontwikkelingen of mutaties dient een aparte afweging te worden gemaakt in zelfstandige procedure.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 13: P.L.M. Woning

Rottekade 196

Samenvatting

1. In de inspraaknota zijn slechts gronden direct bij de woning gezien terwijl de reactie betrekking had op de percelen kadastraal bekend onder nummers 7561 en 7827. Reclamant wil op deze percelen, gelegen bij de woning, een bijgebouw realiseren van circa 30m².

2. De huisnummering in de kadastrale ondergrond van de verbeelding klopt niet.

Beoordeling

De reactie komt overeen met de reactie opgenomen Reclamant 1. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

De kadastrale ondergrond, waar de huisnummering onderdeel van is, wordt gecontroleerd. De huisnummering heeft overigens geen juridische betekenis in de zin van het bestemmingsplan.

Conclusie

Conform bij reclamant onder 1

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 “Hoge en Lage Bergse Bos” 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. Het betreft overigens uitsluitend wijzigingen in de regels.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Artikel 1

Aan de begripsomschrijving “horeca” opgenomen artikel 1.19 wordt ter verduidelijking een verwijzing toegevoegd naar artikel 1.31 inhoudende de begripsomschrijving van “ondersteunde horeca” door vermelding van “(zie ook artikel 1.31 *ondersteunende horeca*)”

Artikel 14 Leiding- Gas

In artikel 14.1 wordt een aangegeven dat de gronden ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding binnen een afstand van 5 meter mede de bestemming “Leiding-Gas” hebben. Deze afstand moet echter, overeenkomstig de afstand, op de Verbeelding worden gesteld op 4 meter.

Artikel 19 Waterstaat- Waterkering

Onder 19.3 bepaalt het artikel dat binnen deze bestemming alleen van de bouwregels mag worden afgeweken ten behoeve van bestaande bouw. Deze regeling is bijzonder beperkend en niet overeenkomstig de Modelplanregels. Het artikel wordt daarom aangepast overeenkomstig de Modelplanregels. De aanpassing luidt als volgt:

“Artikel 19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

19.3.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.”

Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van zienswijzen

Rottekade 179

Het bouwvlak wordt beperkt tot exact het aanwezige of vergunde bouwvolume. De functieaanduiding "autospuiterij" wordt beperkt tot dat gedeelte van de betreffende loods waar die activiteiten daadwerkelijk plaatsvinden.

Rottekade 196

- i. Op de verbeelding vervalt de aanduiding "volkstuint" voor de percelen gelegen achter Rottekade 196.
- ii. Aan de bestemming "Recreatie" (artikel 9) wordt onder 9.3 toegevoegd:
 - d. *De oprichting van niet-geclusterde gebouwen met een maximale oppervlakte van 30 m².*

Rottekade 17, 17a en 18

- i. De verbeelding wordt aangepast door de drie woningen aan te duiden als bedrijfswoning binnen de bestemming "Bedrijf". De bestemming wordt hiertoe uitgebreid in die zin dat de woningen 17 en 17a worden toegevoegd aan de bestemming 'bedrijf.'
- ii. De verbeelding wordt aangepast door binnen bestemming 'bedrijf' voor de bedrijfsbebouwing een bouwhoogte te hanteren van 6 meter. Op de verbeelding wordt de bouwhoogte aanduiding aangepast.
- iii. De verbeelding wordt aangepast door innen de bestemming bedrijf een bouwvlak aan te duiden en hier voor en bebouwingspercentage op te nemen van 35 %.

Rottekade 79

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

- i. Op de verbeelding wordt de goothoogte bij de bestemming 'wonen' gesteld op 4 meter;
- ii. Op de verbeelding wordt het perceel achter de woning Rottekade 79 bestemd tot 'agrarisch' met daarop een bouwvlak gelegd op de bestaande schuur.

Sportcomplex NNC

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

1. Paragraaf 2.2.4 in de toelichting wordt aangepast. Aan de opsomming wordt NNC toegevoegd in paragraaf 2.4. het NNC toe te voegen.
2. Op de verbeelding wordt de bestaande materiaalopslag door middel van een bouwvlak toegevoegd binnen de bestemming 'recreatie'.

Dubbelbestemming leiding

In de Regels wordt artikel 25.2. sub c. aangepast. De laatste zin onder sub c wordt vervangen door:

‘Alvorens toepassing te geven aan deze regel, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en indien noodzakelijk een andere deskundige instantie inzake de veiligheid van leidingen.’

Huisnummering

In de kadastrale ondergrond zijnde een onderdeel van de verbeelding wordt de huisnummering geactualiseerd.

Ambtshalve wijzigingen

Artikel 1

Aan de begripsomschrijving “horeca” opgenomen artikel 1.19 wordt ter verduidelijking een verwijzing toegevoegd naar artikel 1.31 zijnde de begripsomschrijving van “ondersteunde horeca” door vermelding van “(zie ook artikel 1.31 *ondersteunende horeca*)”

Artikel 14 Leiding- Gas

In artikel 14.1 wordt een aangegeven dat de gronden ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding binnen een afstand van 5 meter mede de bestemming “Leiding-Gas” hebben. Deze afstand moet echter, overeenkomstig de afstand, op de Verbeelding worden gesteld op 4 meter.

Artikel 19 Waterstaat- Waterkering

Onder 19.3 bepaalt het artikel dat binnen deze bestemming alleen van de bouwregels mag worden afgeweken ten behoeve van bestaande bouw. Deze regeling is bijzonder beperkend en niet overeenkomstig de Modelplanregels. Het artikel wordt daarom aangepast overeenkomstig de Modelplanregels. De aanpassing luidt als volgt aangepast:

“Artikel 19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

19.3.1 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.”