

Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan BovenBerkel II

Identificatiecode: "NL.IMRO.1621.BP0022H05-VONT

Afdeling: Team Planontwikkeling & RO Juridisch

Versienummer: 1.0

Datum: 20 januari 2017

Corsanummer: T17.01002

Inhoudsopgave

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Inspraak..... | 3 |
| 1.1 | Inleiding..... | 3 |
| 1.2 | Procedure..... | 3 |
| 1.3 | Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie | 3 |
| 2 | Overlegreacties..... | 9 |
| 2.1 | Inleiding..... | 9 |
| 2.2 | Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie | 9 |
| 3 | Ambtshalve wijzigingen..... | 14 |
| 3.1 | Inleiding..... | 14 |
| 3.2 | Ambtshalve wijzigingen en motivering..... | 14 |
| 4 | Staat van wijzigingen..... | 16 |

1 *Inspraak*

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief 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, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In hoofdstuk 4 is een overzicht van alle bestemmingsplan aanpassingen

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 12 december 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 13 december 2016 het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net> Gedurende deze termijn werd eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

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

1. Inspreker 1 (116.47854 en Reactieformulier)

Brief d.d. 22 december 2016 en reactieformulier. De reactie is binnen de termijn ontvangen.

Samenvatting

- a. De inspreker wil graag een toelichting waarom het bestemmingsplan BovenBerkel II wordt samengevoegd met Groenzoom en niet bijvoorbeeld met het bestemmingsplan Lint Noord.
- b. Doordat de huidige woningen op veengrond staan en niet onderheid zijn vreest de inspreker voor het verzakken van of schade aan de huidige woningen. Verzocht wordt in de regels van het bestemmingsplan en bij de contracten van ontwikkelende partijen voorwaarden op te nemen om deze risico's te verminderen of te voorkomen.
- c. De inspreker wil inzicht in de procedure van een wijzigingsplan en de mogelijkheden om eventuele bezwaren kenbaar te maken.
- d. In deelgebied A zijn 2 bouwvolumes (bestaand en nieuw) in de eerste lijn toegestaan. In de huidige situatie staan er al 7 hoofdvolumes. Het gevolg is dat er geen vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden omdat dan niet aan deze regel wordt voldaan. Dit leidt ertoe dat de bestaande verouderde woningen onverkoopbaar worden. Indien deze interpretatie klopt dan wordt verzocht het plan dusdanig te wijzigen dat

waardedaling van huidige woningen voorkomen wordt of aan te geven hoe de huidige eigenaren gecompenseerd worden.

- e. De eigenaar geeft aan bereid te zijn eventueel grond te willen verkopen ten behoeve van de ontsluiting van de gronden op het achterperceel.

Reactie

- a. De realisatie van de woningen langs de Noordersingel hangt samen met de herinrichting van de Groenzoom. Als gevolg van de sloop van de kassen en bedrijfsbebouwing voor de inrichting van de Groenzoom mogen er Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Ook in het vorige bestemmingsplan behoorde beide gebieden tot één bestemmingsplan. Daarnaast is voor Lint Noord in 2013 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan zal de komende jaren niet herzien worden.
- b. De ontwikkelende partij is er verantwoordelijk voor dat er geen schade ontstaat aan bestaande panden. Indien er toch schade ontstaat zal deze vergoed moeten worden door de ontwikkelende partij. Om dit te benadrukken zullen bij een overeenkomst die opgesteld wordt bij de verkoop van een Ruimte voor Ruimte recht hierover bepalingen opgenomen worden. Dergelijke regels horen niet thuis in een bestemmingsplan en zullen daarin ook niet opgenomen worden.
- c. Om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid moet een wijzigingsplan opgesteld worden. Een ontwerpwijzigingsplan ligt zes weken ter inzage. Binnen die zes weken kunnen er zienswijzen ingediend worden. Vervolgens stelt het college het wijzigingsplan vast. Het besluit van het college ligt weer zes weken ter inzage. Binnen die termijn kunnen diegenen die eerst een zienswijze hebben ingediend in beroep gaan bij Raad van State.
- d. De huidige woningen zijn bij recht bestemd. Deze kunnen volgens de regels zoals die voor de bestemming wonen zijn opgenomen teruggebouwd worden. Voor de huidige woningen zijn bouwvlakken en bouw- en goothoogtes opgenomen die overeenkomen met de huidige situatie. Bij vervangende nieuwbouw hoeft geen gebruik gemaakt te worden van een wijzigingsbevoegdheid. Alleen indien iemand meer bouwmogelijkheden wil dan zal gebruik gemaakt moeten worden van de wijzigingsbevoegdheid en gelden de daarin opgenomen regels. In de toelichting zal duidelijker worden aangegeven in hoeverre de huidige woningen herbouwd kunnen worden.
- e. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Zo nodig zal met de eigenaar contact op worden genomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In de toelichting zal duidelijker worden aangegeven in hoeverre de huidige woningen herbouwd kunnen worden.

Inspreker 2 (I17.00371)

Brief d.d. 9 januari 2017. De reactie is binnen de termijn ontvangen.

Samenvatting

- a. De indiener verbaast zich erover dat tijdens een overleg met de wethouder en ambtenaren tijdens de inspraaktermijn hij er niet op gewezen is dat het bestemmingsplan in de inspraak ligt.
- b. De indiener is van mening dat zijn bedrijf geschaad wordt door het bestemmingsplan omdat er geen hinderwetcirkel voor het bedrijf is opgenomen terwijl dat in ander bestemmingsplannen wel gebeurt.
- c. Met de inspreker vinden gesprekken plaats over een eventuele bedrijfsverplaatsing. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat in ruil voor de bedrijfsverplaatsing van zowel het bedrijf van de inspreker als de burens het mogelijk is om twee extra woningen te realiseren. Dit is echter niet in het bestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt een aparte wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bedrijfspercelen op basis waarvan de indiener 2 woningen kan realiseren en de burens 1 woning.
- d. Het is onduidelijk hoe de hinderafstanden van het bedrijf van de inspreker zich verhouden tot de wijzigingsmogelijkheid op naburige percelen.

Reactie

- a. Er werd van uitgegaan dat de inspreker ermee bekend was dat het bestemmingsplan ter inzage lag. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en daarnaast zijn bewoners en eigenaren in november 2016 op de hoogte gebracht van de plannen.
- b. In een bestemmingsplan worden alleen contouren opgenomen voor risicovolle bedrijven, bedrijven die onder de Wet geluidhinder vallen of bedrijven die een geurcontour hebben. Voor overige bedrijven is dat niet het geval. In bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt vaak een zonering binnen de bedrijfsbestemming aangegeven waar bedrijven tot een bepaalde milieu categorie zich mogen vestigen. Deze zonering wordt bepaald aan de hand van de afstand tot gevoelige functies. In dit geval is er maar één bedrijfsbestemming en zijn de aanwezige bedrijven specifiek bestemd. Het is niet wenselijk dat er zich andere type bedrijven vestigen. Voor de huidige bedrijven gelden niet de eerder genoemde situaties die een contour noodzakelijk maakt. Zie verder ook het antwoord onder punt d.
- c. Het is juist dat er met de inspreker gesprekken plaatsvinden over eventuele bedrijfsverplaatsing en dat daarbij ook mogelijkheden voor het realiseren van woningen besproken zijn die los staan van de nu in het bestemmingsplan opgenomen Ruimte voor Ruimte rechten. Voor de bedrijfspercelen zal een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waardoor bij het verwijderen van de bedrijfsbebouwing het mogelijk is woningbouw te realiseren.
- d. Indien gebruik gemaakt wordt van een wijzigingsbevoegdheid om op een van de naburige percelen woningbouw mogelijk te maken dan zal voldoende afstand gehouden moeten worden tot het bedrijf van de inspreker.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Voor de bedrijfspercelen zal een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waardoor bij het verwijderen van de bedrijfsbebouwing het mogelijk is woningbouw te realiseren.

Inspreker 3 (I17.00539)

Brief d.d. 10 januari 2017. De reactie is binnen de termijn ontvangen.

Samenvatting

- a. De inspreker vindt de bouwmogelijkheden zowel wat betreft het aantal als de omvang binnen deelgebied A te ruim. Dit tast de openheid van het landschap en de privacy te zeer aan. 3 à 4 bouwvolumes in de tweede lijn wordt passender geacht.
- b. Bij een eventuele ontwikkeling van de gronden tussen Noordersingen 41 en 43 wordt verzocht de ontsluiting in het midden van de kavel plaats te laten vinden om de volgende redenen:
 - Er wordt gevreesd dat de aanleg van een brug en ontsluitingsweg schade aan de bestaande woningen zal veroorzaken omdat deze niet op palen staan.
 - In verband met privacy
- c. Verzocht wordt om geen bouwmogelijkheden voor de gronden met de bestemming Agrarisch-Weide toe te staan. Voor het naburige perceel is al gebruik gemaakt van de een wijzigingsbevoegdheid en uit de studie van de Stijlgroep blijkt dat er voldoende alternatieve locaties zijn voor de ontwikkeling van de 42 woningen

Reactie

- a. Wij kunnen ons voorstellen dat de huidige bewoners aan het lint gesteld zijn op hun uitzicht en privacy. Daar staat tegenover dat het al sinds de ontwikkeling van de Groenzoom duidelijk is geweest dat er langs het lint woningen toegevoegd zouden worden. De gemeente is van mening dat met de huidige opzet de realisatie van de woningen op een zorgvuldige wijze plaats kan vinden. Ten behoeve van de mogelijke realisatie van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen is door de Stijlgroep een landschappelijke inpassing gemaakt. Daarbij is aangegeven hoe op een landschappelijk verantwoorde wijze de woningen binnen het lint gerealiseerd kunnen worden. Daarbij heeft de oorspronkelijke opzet van de kavel een rol gespeeld waarbij er een woning op het voorerf staat en bedrijfsbebouwing of kassen van enige omvang op het achtererf. Daarnaast is geconstateerd dat de bebouwing aan het lint in het zuidelijk deel dicht tegen de kern Berkel een hogere mate van verstedelijking kent dan meer naar het noorden. Het is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst deze situatie in stand te houden.
- b. Hoe de verkaveling en ontsluiting exact vormgegeven wordt zal duidelijk zijn op het moment dat invulling gegeven wordt aan de wijzigingsbevoegdheid. Er moet dan voldaan worden aan de regels zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Daarin is onder andere bepaald dat voor de genoemde gronden een interne ontsluitingsstructuur mogelijk is. Voor de huidige woningen en bewoners leidt dat tot minder overlast.
- c. Zie de beantwoording onder a.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 4 (I17.00706)

Brief d.d. 11 januari 2017. De reactie is binnen de termijn ontvangen.

Samenvatting

De inspreker geeft aan dat eerder is aangegeven dat er belangstelling is voor de realisatie van een woning op het hoek Pastoor Verburghweg en Noordersingel. Vanuit de gemeente werd dit initiatief inpasbaar geacht. Echter de financiële compensatie was op dat moment voor de eigenaar niet haalbaar. Het is onduidelijk in hoeverre er met de destijds aangegeven wensen rekening is gehouden in het bestemmingsplan BovenBerkel II en welke

mogelijkheden er nog zijn. De inspreker wil graag met de gemeente overleggen over de mogelijkheden.

Reactie

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zijn drie bouwvolumes toegestaan binnen het wijzigingsgebied. Deze zijn in de huidige situatie al aanwezig waardoor er geen nieuwe bouwvolumes meer toegestaan zijn.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 5 (I17.02922)

Mail d.d. 13 januari 2017. De reactie is buiten de termijn ontvangen. Desondanks zal de reactie toch beantwoord worden.

Samenvatting

De inspreker is het er niet mee eens dat zijn kavel de bestemming water heeft meegekregen. De eigenaar had altijd voor ogen om een woning op de betreffende kavel te realiseren.

Reactie

Met de inrichting van de Groenzoom is het altijd de bedoeling geweest om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren langs de Noordersingel. Waar deze woningen gerealiseerd zouden worden was en is niet exact bepaald. Dat de inspreker er van uit ging dat op de betreffende kavel de mogelijkheid zou komen om een woningen te kunnen realiseren is dan ook onterecht. Ook in het geldende plan zijn geen mogelijkheden om op de betreffende grond woningbouw te realiseren en is het perceel aangeduid als 'doorzicht' welke vrij dient te blijven van bebouwing. Dit doorzicht is met het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt opnieuw als doorzicht opgenomen. Om een relatie te leggen tussen de Groenzoom en de Noordersingel en om extra waterberging te creëren is op de genoemde locatie oppervlaktewater voorzien. Ten behoeve daarvan is de waterbestemming opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 10 januari 2017 te reageren:

- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, verzenddatum 7 december 2016
- Dunea, verzenddatum 7 december 2016
- DCMR, verzenddatum 7 december 2016
- Stedin, verzenddatum 7 december 2016
- Gasunie, verzenddatum 7 december 2016
- KPN, verzenddatum 7 december 2016
- Tennet, verzenddatum 7 december 2016
- Luchtverkeersleiding NL/CNS-radioapparatuur, verzenddatum 7 december 2016
- Gemeente Pijnacker-nootdorp, verzenddatum 7 december 2016
- Milieufederatie, verzenddatum 7 december 2016
- Ondernemend3b.nl, verzenddatum 7 december 2016 vervolgens op 15 december 2016 verzonden naar Ondernemend Lansingerland.
- Natuur- en Vogelwacht Rotta, verzenddatum 7 december 2016

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). In hoofdstuk 4 is een overzicht van alle aanpassingen van het bestemmingsplan weergegeven.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen dat zij geen op- of aanmerkingen op het plan hebben:

- Dunea, per mail van 7 december 2016 (I17.02037)
- Gasunie, per mail van 12 december 2016 (I17.02036)
- Provincie Zuid Holland per mail van 18 januari 2017 (I17.02034)
- DCMR per brief van 16 januari 2017 (I17.01221)

Reactie

Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Brief d.d.10 januari 2017 (I.17.00537)

Samenvatting

- a. Het was bekend dat er Ruimte voor Ruimte woningen zouden worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan gaat bij de invulling ten onrechte niet uit van de opzet vanuit de

Groenzoom maar vanuit het lint waarbij de Groenzoom wordt beschouwd als agrarisch gebied. De organisatie vindt de opgenomen bouwvolumes voor de 2^e lijnsbebouwing te groot. Voor de 2^e lijnsbebouwing dienen dezelfde afmetingen voor het bouwvolume aangehouden als voor de 1e lijnsbebouwing. De nu gerealiseerde woning (in BovenBerkel I) met afmetingen zoals die nu voor de 1^e lijn zijn opgenomen wordt al als te dominant ervaren.

- b. De afmetingen van de kavels dienen wel gehandhaafd te blijven zodat er voldoende ruimte is om de bebouwing groen in te passen. In de regels wordt gemist dat de kavels langs de Groenzoom erfbeplanting moeten krijgen zodat deze in het groen integreren.
- c. Het weidse uitzicht wordt belemmerd door de grote volumes in de 2^e lijn en de bouwmogelijkheden in het uiterste noorden van het plangebied. De indiener is het dan ook niet eens met de verdeling van de deelgebieden en de opgenomen bouwmogelijkheden per deelgebied. Deze komt niet overeen met de bestaande bebouwing in het lint tussen de Noordersingel en de Noordeindseweg. Ter hoogte van de Middelweg en Pastoor Verburghweg kan een verdichting plaatsvinden bijvoorbeeld in de vorm van appartementencomplexen aangezien hier al bebouwingscluster zijn. Met deze verdichting kunnen de wijzigingsbevoegdheden op plekken waar doorzichten zijn zoals in het noordelijk deel van het plangebied vervallen.
- d. Om voldoende afstand tussen de Groenzoom en de nieuwbouw te creëren dient de afstand tussen de watergang 20 m te bedragen in plaats van de nu opgenomen 10 m.
- e. De ondergrond van de verbeelding is onduidelijk omdat deze niet overeenkomt met de actuele situatie.
- f. Het peil van het bouwvlak mag in het bestemmingsplan 0,3 m hoger worden dan het polderpeil. Dat maakt de bebouwing nog dominantier. Dit is ongewenst en zal moeten worden aangepast.
- g. Het is wenselijk dat het recyclingbedrijf vervangen wordt voor Ruimte voor Ruimte woningen.

Reactie

- a. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is zowel rekening gehouden met de oorspronkelijke en huidige bebouwing langs het lint als de invulling van de Groenzoom. Daarnaast speelt het kunnen effectueren van de Ruimte voor Ruimte woningen een rol. Op een aantal plekken worden doorzichten tussen het lint en de Groenzoom gegarandeerd. Op deze plekken is de aanduiding 'overige zone - visuele relatie landschap' opgenomen. Deze gronden mogen, met uitzondering van de huidige bebouwing, niet worden bebouwd. De gemeente is van mening dat op basis van de oorspronkelijke bebouwing langs het lint grotere bouwvolumes in de 2^e lijn acceptabel zijn. In de bouwvolumes in de 2^e lijn mogen meerdere woningen gerealiseerd worden. Indien er een groter volume wordt gerealiseerd zal deze bestaan uit meerdere Ruimte voor Ruimte rechten. Door meerdere woningen en Ruimte voor Ruimterechten in een bouwvolume te realiseren hoeven er uiteindelijk minder gebouwen geplaatst te worden. Dit komt de openheid van het gebied ten goede. In toelichting zal dit nadrukkelijker uitgelegd worden.
Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden er eisen gesteld aan de goot- en bouwhoogte, kaprichting, verhouding van het bouwblok en afstanden tot de kavelsloten.. Deze eisen zijn mede ingegeven door de relatie met de Groenzoom. Om de inpassing nog beter te waarborgen zijn er gebiedscriteria opgesteld waaraan initiatieven getoetst worden. Hierbij zijn criteria opgesteld voor inrichting van de oevers, het parkeren, erfafscheidingen en de architectuur.
- b. Één van de voorwaarden in de wijzigingsregels is dat een ontwikkeling landschappelijk ingepast moet worden. . Er zal per initiatief beoordeeld worden hoe daaraan voldaan wordt. Het aanleggen van erfbeplanting is daarbij één mogelijkheid maar hoeft niet persé de beste oplossing te zijn. Ook hiervoor zullen de gebiedscriteria een handvat bieden.

- c. Onder a is beschreven hoe open doorzichten worden gegarandeerd. Bij de indeling van de deelgebieden is aangesloten bij de huidige bebouwing langs het lint. Waarbij in het zuidelijk deel de dichtheid groter is maar de bebouwing ook kleinschaliger is. Meer naar het noorden is, met enkele uitzonderingen, de dichtheid kleiner maar is het volume van de bebouwing groter. Gezien de kleinschaligheid van de bestaande woningen nabij de Middelweg wordt een appartementencomplex hier niet wenselijk geacht. Gezien de schaal en dichtheid in het noordelijke deel en om het begin van het lint te markeren zijn wij van mening dat een afwijkend volume en een eventueel afwijkende functie mogelijk is.
- d. De Groenzoom wordt begrensd door de dijk met het fietspad, bomerij en een watergang. De afstand tussen de woningen en het fietspad op het dijke bedraagt ongeveer 25 m. Dit is meer dan de woning die nu gerealiseerd is. Deze afstand is voldoende, mits de woningbouw goed landschappelijk wordt ingepast. Zie verder de beantwoording onder b.
- e. De ondergrond is inderdaad niet geheel actueel ten opzichte van de daadwerkelijke situatie, zeker in de gebieden die in ontwikkeling zijn. Indien bij een volgende fase van het bestemmingsplan een meer actuele ondergrond beschikbaar is zal deze gebruikt worden.
- f. Het kan wenselijk zijn om bijvoorbeeld als gevolg van de bodemgesteldheid de bodem beperkt (30 cm) op te hogen of te verlagen. Dit kan alleen via een afwijking en als de ruimtelijke kwaliteit volgens de stedenbouwkundige gewaarborgd is.
- g. De gemeente is in overleg met het bedrijf om te zoeken naar een alternatieve locatie. Indien het bedrijf vertrekt ontstaan er mogelijkheden voor Ruimte voor Ruimte woningen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting zal nadrukkelijker aangegeven worden dat in de bebouwing in de 2^e lijn meerdere woningen en daarmee Ruimte voor Ruimte rechten toegestaan zijn waardoor het aantal bouwvolumes beperkt kan blijven. Er worden gebiedscriteria opgesteld waaraan initiatieven getoetst moeten worden. Deze gebiedscriteria zullen als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

2. Historische Vereniging Berkel en Rodenrijs

Brief d.d.10 januari 2017 (I.17.00538)

Samenvatting

- a. De Historische vereniging is het niet eens met de voorgestelde invulling van de Ruimte voor Ruimte woningen en vindt dat de openheid en historische beeldkwaliteit aangetast wordt. Er zouden doorzichten vanaf het lint op de Groenzoom zijn. Door de omvang van de bebouwing in de tweede lijn gebeurt dat niet.
- b. De afstand tussen het fietspad in de Groenzoom en de woningen is te beperkt. Dit geeft de indruk dat er tot in de Groenzoom gebouwd wordt en leidt niet tot het gewenste open polderlandschap.
- c. Bij het verwijderen van de kassen ten behoeve van de Groenzoom is niet alle bedrijfsbebouwing en kassen verwijderd. Het toevoegen van de bebouwing in de tweede lijn vormt een forse verdichting op de al bestaande bebouwing die er nog staat. Hiervoor is de Ruimte voor Ruimte regeling niet bedoeld.
- d. Voorgesteld wordt geen bebouwing in de 2^e lijn toe te staan maar een verdichting in de eerste lijn plaats te laten vinden vergelijkbaar met de verdichting zoals op de locatie Olsthoorn in Rodenrijs inclusief het saneren van de nog aanwezige bebouwing. De vereniging adviseert aan de organisatie Landschap en Erfgoed advies te vragen. Met de tweedelijns bebouwing wordt een nieuw lint gecreëerd .

- e. Het plan is lastig te beoordelen als gevolg van de verouderde ondergrond die gebruikt is.

Reactie

- a. Bij het opstellen van de landschappelijke inpassing is zowel rekening gehouden met de oorspronkelijke en huidige bebouwing langs het lint als de invulling van de Groenzoom. Daarnaast speelt het kunnen effectueren van de Ruimte voor Ruimte woningen een rol. Op een aantal plekken worden doorzichten tussen het lint en de Groenzoom gegarandeerd. Op deze plekken is de aanduiding 'overige zone - visuele relatie landschap' opgenomen. Deze gronden mogen, met uitzondering van de huidige bebouwing, niet worden bebouwd. De gemeente is van mening dat op basis van de oorspronkelijke bebouwing langs het lint grotere bouwvolumes in de 2e lijn acceptabel zijn. Daarbij is het wel noodzakelijk dat de goot relatief laag blijft en de bebouwing in de 2e lijn de verkavelingsstructuur van de Groenzoom volgt. Dit wordt bereikt door het bouwblok en de kaprichting evenwijdig met de kavelsloten te laten lopen en de verhouding tussen de lengte en breedte van het bouwblok.
- b. De Groenzoom wordt begrensd door de dijk met het fietspad, bomenrij en een watergang. De afstand tussen de woningen en het fietspad op het dijkje bedraagt ongeveer 25 m. Dit is meer dan de woning die nu gerealiseerd is. Deze afstand is voldoende om, mits de woningbouw goed landschappelijk wordt ingepast.
- c. Voor de inrichting van de Groenzoom zijn gronden aangekocht. De bebouwing is van deze gronden verwijderd. Van een deel van de percelen is het achtererf niet aangekocht. Indien hier nog bedrijfsmatige bebouwing staat kan niet geëist worden dat deze verwijderd worden.
- d. Het bouwplan waarnaar verwezen wordt is in omvang niet kleiner dan hetgeen in de 2^e lijnbebouwing wordt toegestaan. Daarnaast zou door het verdichten van de 1^e lijn er minder doorzichten op de groenzoom blijven. Zie verder de beantwoording onder a.
- e. De ondergrond is inderdaad niet altijd actueel ten opzichte van de daadwerkelijke situatie, zeker in de gebieden die in ontwikkeling zijn. Indien bij een volgende fase van het bestemmingsplan een meer actuele ondergrond beschikbaar is zal deze gebruikt worden.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Hoogheemraadschap Delfland

Brief d.d.17 januari 2017 (I.17.00538)

Samenvatting

- a. In paragraaf 4.10 wordt verwezen naar verouderde documenten. De toetsing van de plangebied aan de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkering is onvoldoende uitgewerkt.
- b. Het compenseren van waterberging per individuele ontwikkeling kan leiden tot ongewenste oplossingen. Verzocht wordt duidelijker aan te geven dat de watercompensatie gezocht moet worden in het verbreden van watergangen en bij voorkeur een robuuste waterstructuur die alle ontwikkelingen in één keer kan compenseren.

Reactie

- a. De tekst in paragraaf 4.10 van de toelichting zal geactualiseerd en uitgebreid worden.

- b. In de wijzigingsregels is opgenomen dat “de eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden”. Daarnaast is in het bestemmingsplan voorzien in een centrale berging welke nog niet in de Ontwerp van de Groenzoom is opgenomen. Daarmee is naar mening van de gemeente voldaan aan de verzoeken van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 4.10 zal geactualiseerd en uitgebreid worden.

3 *Ambtshalve wijzigingen*

3.1 **Inleiding**

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen)

3.2 **Ambtshalve wijzigingen en motivering**

1. *Wijziging*

Hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) wordt aangepast

Motivering

Inspraak en vooroverleg hebben reeds plaatsgevonden en worden verwerkt in de toelichting.

2. *Wijziging*

Paragraaf 4.4.1 Verkeer en parkeeraspecten worden genuanceerd.

Motivering

In de huidige situatie is de parkeerdruk op het lint hoog. Er moet voorkomen worden dat er meer bezoekers parkeren gaat plaatsvinden of dat er parkeerplaatsen verdwijnen .

3. *Wijziging*

Paragraaf 4.10.7 (Waterhuishoudkundige aspecten, Toetsing plangebied) wordt aangepast

Motivering

De tekst wordt iets expliciter gemaakt.

4. *Wijziging*

Paragraaf 3.4 wordt aangevuld met het groenstructuurplan.

Motivering

De Noordersingel maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. In de toelichting zal daar naar verwezen worden.

5. *Wijziging*

Artikel 13.2 onder e wordt anders geformuleerd.

Motivering

De mogelijke ontsluiting naar de Groenzoom is nu onduidelijk omschreven.

6. *Wijziging*

Het archeologiebeleid zoals dat in september 2016 is vastgesteld wordt verwerkt in zowel de toelichting, regels als verbeelding.

Motivering

In september 2016 is het archeologiebeleid geactualiseerd. Daarbij zijn de zones met de archeologische verwachtingswaarden aangepast. Dit houdt in dat voor BovenBerkel II alsnog een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen zal moeten worden om te voorkomen dat er eventuele archeologische waarden aangetast worden.

7. *Wijziging*

Kleine tekstuele aanpassingen

8. *Wijziging*

Het bestemmingsplan wordt samengevoegd met Groenzoom als gevolg waarvan er beperkte aanpassingen plaatsvinden om de plannen goed te integreren.

4 Staat van wijzigingen

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Paragraaf 3.4 wordt aangevuld met het groenstructuurplan
- Paragraaf 4.4.1 Verkeer en parkeeraspecten wordt genuanceerd.
- Paragraaf 4.5 wordt geactualiseerd. Het archeologiebeleid zoals dat eind 2016 is vastgesteld wordt verwerkt.
- Paragraaf 4.10 zal geactualiseerd en uitgebreid worden.
- Paragraaf 4.10.7 (Waterhuishoudkundige aspecten, Toetsing plangebied) wordt aangepast
- In Hoofdstuk 5 van de toelichting zal duidelijker worden aangegeven in hoeverre de huidige woningen herbouwd kunnen worden.
- Hoofdstuk 6 (Uitvoerbaarheid) wordt aangepast naar aanleiding van de inspraak en overleg.
- Het bestemmingsplan wordt samengevoegd met Groenzoom als gevolg waarvan er beperkte aanpassingen plaatsvinden om de plannen goed te integreren.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Voor de bedrijfspercelen zal een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waardoor bij het verwijderen van de bedrijfsbebouwing het mogelijk is woningbouw te realiseren.
- Artikel 13.2 onder e wordt anders geformuleerd.
- Het archeologiebeleid zoals dat eind 2016 is vastgesteld wordt verwerkt in zowel de toelichting, regels als verbeelding.
- Het bestemmingsplan wordt samengevoegd met Groenzoom als gevolg waarvan er beperkte aanpassingen plaatsvinden om de plannen goed te integreren.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Voor de bedrijfspercelen zal een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waardoor bij het verwijderen van de bedrijfsbebouwing het mogelijk is woningbouw te realiseren.
- Het archeologiebeleid zoals dat eind 2016 is vastgesteld wordt verwerkt in zowel de toelichting, regels als verbeelding.
- Het bestemmingsplan wordt samengevoegd met Groenzoom als gevolg waarvan er beperkte aanpassingen plaatsvinden om de plannen goed te integreren.