

# Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Groenzoom

**Auteur:** Jitske van Dijk

**Afdeling:** Team Planontwikkeling & RO Juridisch

**Versienummer:** 2.0

**Datum:** 04 december 2017

**Bestemmingsplan:** BP0165

**Corsanummer:** T17.08752

**Inhoudsopgave**

1	Zienswijzen .....	3
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Procedure .....	3
1.3	Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie .....	3
2	Ambtelijke aanpassingen .....	18
2.1	Inleiding .....	18
2.2	Adviezen .....	18
2.3	Ambtshalve wijzigingen en motivering .....	18
3	Staat van wijzigingen .....	19

# 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. 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 conclusie.

## 1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 8 mei 2017 is bekend gemaakt dat met ingang van 9 mei 2017 het ontwerpbestemmingsplan Groenzoom (incl. BovenBerkel II) zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

## 1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

### 1. Reclamant 1 Het Gebruikersplatform Groenzoom

De zienswijze is op 9 juni 2017 per brief ontvangen (I17.21026).

Het Gebruikersplatform is het niet eens met de inhoud van het bestemmingsplan. Er wordt aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit bij nieuw in te richten gebieden aan de rand van de Groenzoom. De landschapsbeleving mag daarbij niet verstoord worden. In principe wordt het beeld zoals de gemeente dat voor ogen heeft voor de Noordersingel onderschreven. Er worden wel een paar essentiële elementen gemist.

- a. De ontsluiting voor zowel auto's als langzaamverkeer van de tweedelijnsbebouwing tussen de Meerweg en Middelweg zal niet langs de Groenzoom mogen lopen. Ook voor ontsluitingen zal een afstand van minimaal 10 m aangehouden moeten worden tot de Groenzoom.
- b. In de wijzigingsbevoegdheden voor de Ruimte voor Ruimte woningen zal opgenomen moeten worden dat er aan de Groenzoomzijde een natuurvriendelijke oever aangelegd moet worden en een groene erfafscheiding op korte afstand van de oever.
- c. Ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheid voor een Bed & Breakfast moet opgenomen worden dat een beplantingsplan 'gevraagd wordt' en niet 'gevraagd kan worden'.
- d. Het Gebruikersplatform verzoekt sterker handhavend op te treden tegen bedrijfsactiviteiten die zich niet goed verhouden met het plan. Daarnaast wordt geadviseerd er op toe te zien dat het

perceel Kleihoogt 13a daadwerkelijk landschappelijk ingepast wordt voordat een vergunning verleend wordt voor de bouw van een nieuwe loods.

- e. In principe past een scoutingactiviteit binnen de Groenzoom, mits goed ingepast. De locatie die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is niet ideaal. Deze is in een smal en kwetsbaar deel gesitueerd. Er wordt verzocht gezamenlijk te zoeken naar een betere locatie.
- f. Verzocht wordt om ontwikkelingsmogelijkheden te koppelen aan strenge voorwaarden voor landschappelijke inpassing zoals bij de Meerweg 27 en Kleihoogt 7.
- g. Er is een aanvraag ingediend voor het gebied Midden Delfland tot de Klapwijkse Knoop (incl. Bergboezem) om het aan te wijzen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Verzocht wordt om gezamenlijk ook de rest van de Groenzoom hiervoor aan te melden waardoor het dezelfde bescherming geniet waarmee de kernwaarden van het gebied (waterberging, recreatie, natuurontwikkeling en landschapsbeleving) geborgd zijn.

### **Reactie**

De gemeente onderschrijft het belang van een goede beeldkwaliteit in het gebied en dat ontwikkelingen zorgvuldig landschappelijk ingepast moeten worden. In aanvulling hierop wordt naar aanleiding van de hierboven weergegeven elementen gereageerd.

- a. Om een tweede ontsluitingsstructuur te voorkomen moet er per perceel ontsloten worden op het lint of op een van de toegangswegen of -paden naar de Groenzoom. Een uitzondering hierop is het gebied tussen de Meerweg en Middelweg. Op dit deel van de Noordersingel is als gevolg van de bestaande bebouwing en de toegestane extra bebouwing vrijwel geen ruimte om alle woningen in de 2<sup>e</sup> lijn per kavel te ontsluiten op de Noordersingel.
- b. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning moet een landschappelijke inpassing gemaakt worden die getoetst wordt aan de gebiedsgerichte criteria. Onderdelen daarvan zijn de oevers, oeverbeplanting, bomen en erfafscheiding. Er zal een koppeling tussen de regels en gebiedsgerichte criteria opgenomen worden zodat het duidelijk is dat daaraan getoetst wordt. Op het moment dat een ontwikkeling aan de orde is zal de totale landschappelijke inpassing bekeken worden.
- c. Het is niet wenselijk om vooraf alles vast te leggen, per situatie kan de gewenste inrichting verschillen.
- d. Bij het gebruikmaken van de afwijkmogelijkheid voor een B&B zal het van de specifieke situatie afhangen of een beplantingsplan relevant is. Er zijn situaties denkbaar waarbij dat niet aan de orde is bijvoorbeeld als er helemaal geen aanpassingen op de kavel plaatsvinden.
- e. Een actueel bestemmingsplan vormt een goede basis om te kunnen handhaven. Om een extra loods te kunnen bouwen bij Kleihoogt 13a zal een wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden waarbij een landschappelijk inpassingsplan één van de voorwaarden is.
- f. Er heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden voor een locatie voor de scouting. Daarbij zijn meerdere locaties onderzocht. Uiteindelijk is de nu voorliggende locatie als meest wenselijke naar voren gekomen. Dat deze locatie in het meest kwetsbare deel ligt onderschrijven we niet. Het terrein was eerder aangewezen als evenemententerrein. De doelstellingen voor dit gebiedje zijn daar ook op afgestemd. De scouting heeft de locatie ook besproken met het Gebruikersplatform. Hieruit zou naar voren zijn gekomen dat het Gebruikersplatform zich kan vinden in de nu opgenomen locatie.
- g. Om gebruik te kunnen maken van afwijkings- en of wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zal op basis van de algemene afwijkingsregels of wijzigingsregels altijd getoetst moeten worden aan de ruimtelijke inpasbaarheid. Onderdeel hiervan is de functionele- en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen. Afhankelijk van de ontwikkeling en locatie zullen de voorwaarden voor de landschappelijke

inpassing meer of minder streng zijn. Bij de Ruimte voor Ruimte woningen zijn deze streng. Bij een afwijking voor bijvoorbeeld een duiker zullen de eisen waarschijnlijk minder streng zijn.

- h. Door de MRDH is mede namens de gemeente Lansingerland een aanvraag ingediend om het gebied Midden Delfland aan te wijzen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Het zuidelijk deel van het plangebied van de Groenzoom, ten westen van de N471, maakt deel uit van het gebied waarvoor de status van Bijzonder Provinciaal Landschap is aangevraagd. Aan deze aanvraag heeft het document 'Omgangsvormen met een landschap van stand, gebiedsbeschrijving landschap Midden - Delfland' ten grondslag gelegen. Hierbij is aangesloten bij de begrenzing van de Groenbuffer uit de provinciale VRM. Het noordelijk deel van het plangebied is opgenomen als Recreatieve uitloper. De gemeente ziet geen reden om ook voor dit gebied een status van Bijzonder Provinciaal Landschap aan te vragen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 29.4.v, 29.5.v, 29.6.v, 29.7.w is lid 'het wijzigingsplan, landschappelijke inpassingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels.'

## **2. Reclamant 2 Hoogheemraadschap Delfland**

De zienswijze is op 16 juni 2017 per brief ontvangen (I17.21933).

Reclamant heeft de volgende opmerkingen op het plan:

- a. Op 6 april 2017 heeft een leggerwijziging plaatsgevonden. Verzocht wordt deze te verwerken in de toelichting en op de verbeelding.
- b. De natuurvriendelijke oevers zijn niet eenduidig opgenomen. Verzocht wordt de natuurvriendelijke oevers op eenduidige wijze op te nemen of te onderbouwen waar de verschillen vandaan komen.
- c. Voor de watergang langs de Boezemweg is een erg ruime waterbestemming opgenomen de waterbestemming kan hier smaller zijn.

### **Reactie**

- a. Het ontwerpbestemmingsplan was al gereed op het moment dat de legger aangepast was. Het bestemmingsplan zal op dit punt geactualiseerd worden.
- b. De watergangen zijn bestemd op basis van een digitaal bestand dat door HHD is aangeleverd. De watergangen langs de Boezemweg en het Ruyvensep pad blijken erg ruim bestemd te zijn. De waterbestemming zal hier versmald worden.
- c. Zie onder b.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

Paragraaf 4.10.7 wordt aangevuld met tekst over de aangepaste legger.

Verbeelding

De poderkades ter hoogte van Middelweg en het Ruyvensep pad krijgt een Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering mee.

De waterbestemming van de watergangen langs de Boezemweg en het Ruyvensep pad worden versmald.

### 3. Reclamant 3

De zienswijze is op 16 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22070) en 19 juni 2017 per brief (I17.22106). Op is een aanvulling per mail ontvangen (I17.28890).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen en voert in dit verband het volgende aan:.

- a. Verzocht wordt om voor de bestemming Agrarisch - Weide een binnenplase wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van een paardenbak/paddock.
- b. Er wordt geconstateerd dat er geen specifieke bepalingen zijn opgenomen, alhoewel een en ander vergunningsvrij is toegestaan, omtrent de regels en gebruik voor mantelzorgwoningen.

#### **Reactie**

- a. Paardenbakken en paddocks kunnen op basis van een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Agrarisch en Wonen 2 worden gerealiseerd. Indien de paardenbak of paddock niet geheel past binnen de bestemming mag deze deels binnen de aangrenzende bestemming gerealiseerd worden. In veel gevallen zal dit de bestemming Agrarisch - Weide zijn. Gezien het open karakter van de bestemming Agrarisch - Weide is het niet wenselijk dat paardenbakken of paddock volledige binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Er is daarom ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak of paddock geheel binnen de Agrarisch - Weide bestemming te realiseren.
- b. Een mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. Een gebouw kan onder voorwaarden vergunningsvrij als mantelzorgwoning gebruikt worden. De woning moet dan wel voldoen aan de regels op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu. Als de mantelzorg ophoudt dan mag het gebouw niet meer als woning gebruikt worden. We zien geen redenen om, naast hetgeen vergunningsvrij mogelijk is, aanvullende regels in het bestemmingsplan op te nemen voor mantelzorgwoningen.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4. Reclamant 4

De zienswijze is op 16 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22072 en I17.22381).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

Het staat niet vast dat bestaande woningen in alle gevallen herbouwd mogen worden hiervoor moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. De gemeente kan, mits goed onderbouwd besluiten niet mee te werken aan een wijzigingsbevoegdheid. Het recht van sloop en herbouw van de panden in de eerste lijn, ook in de toekomst, moeten in het plan eenduidig worden vastgelegd. Dit moet onafhankelijk zijn van het aantal hoofdvolumes op de kavel en de positie van deze hoofdvolumes.

#### **Reactie**

Voor het bouwen van een woning is een omgevingsvergunning bouwen nodig. Voor de herbouw van een woning die past binnen de bestemmingsregels zijn geen extra vergunningen nodig. De te herbouwen woning moet passen binnen het bouwvlak en de hoogtes die opgenomen zijn in het

bestemmingsplan. Indien iemand een woning wil herbouwen dat niet past binnen de bestemmingsplanregels dan is er een omgevingsvergunning of wijzigingsplan nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij zal getoetst worden aan de regels van wijzigingsbevoegdheden voor het bouwen van een woning in de eerste lijn. Er hoeft bij vervangende nieuwbouw niet getoetst te worden aan de regels met betrekking tot het aantal toegestane bouwvolumes.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5. Reclamant 5 Natuur- en Vogelwacht Rotta**

De zienswijze is per brief op 16 juni 2017 ontvangen en op 19 juni 2017 ingeboekt (I17.22107).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. De kaartjes van de Definitieve Ontwerpen van de Groenzoom zijn niet vervangen op pag. 10-12. Het was wel aangegeven dat dit zou gebeuren.
- b. De indiener is het niet eens met de bestemming Recreatie. De hoofdbestemming zoals die volgt uit het Masterplan Groenblauwe Slinger en het Masterplan Groenzoom is Natuur. In het Masterplan wordt de Groenzoom genoemd als belangrijke ecologische verbinding. De Groenzoom is een uniek gebied met veel flora en fauna en vormt een ecologische verbinding als onderdeel van de Groenblauwe Slinger. De recreatiebestemming suggereert een ander belang en maakt de weg voor commerciële ontwikkelingen vrij. Dat het gebruikelijk is dat de natuurbestemming alleen voor NN gebieden wordt gebruikt wil niet zeggen dat een natuurbestemming niet kan voor andere gebieden. De Gemeente Lansingerland zal af moeten wijken van dit gebruik en voor de Groenzoom de natuurbestemming moeten opnemen en niet de recreatiebestemming. Mocht de bestemming 'Recreatieve doeleinden en natuur' niet meer zijn toegestaan dan wordt verzocht de bestemmingen 'Natuur-Recreatie' en 'Natuur-Recreatie-Waterberging' te hanteren.
- c. Voor het deel BovenBerkel is het onduidelijk hoe de landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Rotta zal nu elke ontwikkeling steeds moeten beoordelen. De wijze waarop BovenBerkel I is uitgevoerd is niet goed omdat de 2<sup>e</sup> woning te dicht op de scheidingsloot staat.
- d. Er wordt verzocht voor Ruimte voor Ruimte woningen in BovenBerkel II een afstand van 20 m tot de scheidingsloot aan te houden. Zeker gezien de toegestane volumes is een afstand van 10 m tot de scheidingsloot en het fietspad onvoldoende.
- e. Eerder is verzocht voor de scouting een plek te zoeken in één van de linten langs de Groenzoom. Hier is nooit op gereageerd. Nu wordt een onlogische locatie midden in het gebied voorgesteld waar natuurontwikkeling plaatsvindt en die van cultuurhistorisch belang is.

### **Reactie**

- a. Op pagina 12-15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de Definitieve Ontwerpen van de relevante deelgebieden opgenomen.
- b. Het gaat er bij een bestemming om wat er op basis van de regels is toegestaan en minder om de naamgeving. Voor bestemmingsplannen zijn gemeenten gebonden aan een standaardwijze van bestemmen om meer eenheid te krijgen in alle bestemmingsplannen in Nederland. De eerdere benaming is daarom niet meer toegestaan. Er moet een hoofdbestemming gehanteerd worden met eventueel een nadere specificatie. Deze nadere specificatie is met name bedoeld voor de gevallen waar onderscheid gemaakt moet worden tussen verschillende hoofdbestemmingen. In dit geval tussen 'Recreatie' en 'Recreatie - Waterberging'. Zoals ook bij de beantwoording van

- de inspraakreactie is aangegeven wordt de bestemming 'Natuur' gebruikt voor gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Juist vanwege de landelijke eenduidigheid ziet de gemeente geen reden om hiervan af te wijken. Binnen de opgenomen bestemming zijn geen commerciële activiteiten toegestaan met uitzondering van standplaatsen voor het aanbieden van recreatie gerelateerde diensten. Hierbij kan gedacht worden aan een frietkraam of ijscoorretje.
- c. Omdat nu nog niet bekend is waar de ontwikkelingen plaats zullen vinden, zal voor elke woningbouwontwikkeling in het lint een aparte wijzigingsprocedure doorlopen moeten worden. Een wijzigingsplan zal voorzien moeten zijn van een landschappelijke inpassingsplan die getoetst wordt aan de Gebiedsgerichte criteria Landschappelijke inpassing. Hierin zijn ook criteria voor de aansluiting op de groenzoom opgenomen. Er zal een koppeling tussen de regels en gebiedsgerichte criteria opgenomen worden zodat het duidelijk is dat daaraan getoetst wordt. Op het moment dat een ontwikkeling aan de orde is zal de totale landschappelijk inpassing bekeken worden.
  - d. Er zal enige flexibiliteit moeten zijn om tot een goede inpassing te komen waardoor het niet wenselijk is om van te voren al een ruime afstand op te nemen die niet bebouwd mag worden. Een wijzigingsplan zal ter inzage gelegd worden. Rotta kan daarbij reageren op het initiatief dat dan voorligt.
  - e. Zie onder c.
  - f. Zie onze reactie bij 2 onder punt e.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zie ook onder reclamant 1.

## **6. Reclamant 6**

De zienswijze is op 19 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22237).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. De mogelijkheid om op de bestemming Weide via een wijzigingsbevoegdheid woningen te realiseren verhoudt zich niet met het in de toelichting omschreven open karakter van het gebied en de cultuurhistorische waarden. Zeker niet op de locatie waar de panden aangeduid zijn met cultuurhistorisch - waardevolle woning. Verzocht wordt de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied A' te laten vervallen achter Noordersingel 43-45.
- b. De toegestane bouwvolumes zijn te veel, te groot en te hoog. Hierdoor wordt het open karakter en het woongenot aangetast. Verzocht wordt het aantal bouwvolumes en bouwhoogtes in de 2<sup>e</sup> lijn te verminderen en te verlagen.
- c. In het document van de Stijlgroep zijn drie scenario's opgenomen waarbij geen woningen achter Noordersingel 43-45 zijn geprojecteerd. Er is dus geen noodzaak om via een wijzigingsbevoegdheid hier woningen toe te staan om tot de gewenste 42 woningen te komen.
- d. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in plaats van concrete bouwmogelijkheden ontstaat er onzekerheid over de locatie en wijze waarop de Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden en hoe de ontsluiting en het parkeren plaatsvindt. Verzocht wordt de toe te voegen woningen rechtstreeks te bestemmen en niet via een wijzigingsmogelijkheden.



### **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. In eerste instantie wilde de gemeente de woningen alleen op eigen grond realiseren. Later heeft de gemeente ervoor gekozen om ook particulieren de mogelijkheid te bieden de Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op een eigen kavel. Vooraf is niet bekend waar de woningen gerealiseerd worden. Er zijn daarom voor het hele gebied langs de Noordersingel vanaf huisnummer 39 wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ten behoeve van de mogelijke realisatie van de 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. De oorspronkelijke opzet van het gebied met een woning op het voorerf en bedrijfsbebouwing of kassen van enige omvang op het achtererf is daarbij één van de uitgangspunten geweest. Daarnaast is geconstateerd dat de bebouwing aan het lint in het zuidelijk deel een hogere mate van verstedelijking kent dan meer naar het noorden. Het is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst deze situatie in stand te houden. Er worden in de tweede lijn grotere bouwvolumes met meerdere wooneenheden toegestaan om het totale aantal bouwvolumes beperkt te houden wat de openheid ten goede komt.
- b. Zie onder a.
- c. De opgenomen scenario's dienen als voorbeeld om aan te geven dat het mogelijk is om de toegestane woningen te realiseren. Waar de woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden hangt onder andere af van de initiatieven die zich aandienen. Mede gezien een evenwichtige spreiding over het lint, daarbij rekening houdend met een hogere dichtheid in het zuiden, is het niet wenselijk op voorhand voor delen van het lint geen ontwikkeling mogelijk te maken.
- d. 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. Zie verder onder a en c.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **7. Reclamant 7**

De zienswijze is op 17 juni 2017 per brief ontvangen (I17.22406).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. De bebouwingmogelijkheden tussen Noordersingel 41 en 43 zijn vanuit het oogpunt van een landschappelijk karakter te veel. Drie tot vier bouwvolumes past beter. Bij het gebruikmaken van een wijzigingsmogelijkheid voor de kavel tussen Noordersingel 41 en 43 is het wenselijk dat de ontsluiting plaatsvindt in het midden van de kavel. De woningen aan de Noordersingel 41 en 43 kunnen anders schade oplopen als gevolg van trilling van het verkeer omdat deze niet op palen staan. Een ontsluiting dicht langs Noordersingel 43 belemmert het uitzicht en schendt de privacy.
- b. De mogelijkheden op basis van de wijzigingsbevoegdheid in de tweede lijn achter Noordersingel 43 - 45 zijn te groot. De toegestane bouwvolumes en eenheden inclusief ontsluiting tasten het

open karakter van het landschap, het woon- en leefklimaat, het uitzicht en de privacy aan. Alleen recreatiewoningen worden hier passend geacht. Mede omdat naast Noordersingel 43-45 al een wijzigingsbevoegdheid is afgegeven.

- c. Het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de huidige woningen.
- d. Uit de scenario's van de Stijlgroep blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om de woningen op andere locaties te realiseren.

### **Reactie**

- a. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal op basis van de landschappelijke inpassing bekeken moeten worden hoeveel bouwvolumes op een individueel kavel mogelijk is. De genoemde aantallen in de wijzigingsbevoegdheden zijn het maximaal aantal bouwvolumes. De exacte locatie van de ontsluiting zal bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid bepaald worden. Daarbij zal getoetst worden aan de Gebiedsgerichte criteria Landschappelijke inpassing. Om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid moet een wijzigingsplan opgesteld worden. Een ontwerp wijzigingsplan ligt zes weken ter inzage. Binnen die zes weken kunt u eventueel een zienswijze indienen indien u het niet eens bent met de invulling van het wijzigingsplan. Voor trilling die ontstaat als gevolg van bouwactiviteiten zie de reactie bij 14 onder e.
- b. Voor de aanleg van de Groenzoom waren er kassen in het gebied aanwezig waardoor er geen vrij uitzicht was. Al sinds de ontwikkeling van de Groenzoom is het duidelijk 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. De oorspronkelijke opzet van de kavels, waarbij een woning op het voorerf staat en bedrijfsbebouwing of kassen van enige omvang op het achtererf, heeft daarbij een rol gespeeld. 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. In tegenstelling tot de indiener van zienswijze aangeeft is er nog geen wijzigingsplan opgesteld/vastgesteld voor het perceel naast Noordersingel 43-45.
- c. Eerder waren er kassen gevestigd in de Groenzoom en was er ook geen vrij uitzicht. Zoals aangegeven is het sinds lange tijd bekend dat er binnen het lint Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd zouden worden. Indien u desondanks van oordeel bent dat er sprake is van een waardevermindering dan kunt u een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.
- d. De in de landschappelijke inpassing opgenomen scenario's zijn voorbeelden hoe de invulling plaats kan vinden. Zie verder ook onder de beantwoording van zienswijze 7.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **8. Reclamant 8**

De zienswijze is op 19 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22335).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Op basis van de bestemming Wonen - 1 mag een woonhuis niet groter zijn dan het bouwvlak. De opgenomen bouwvlakken sluiten aan op de bestaande situatie die niet meer courant en

toekomstbestendig is. Ook de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw is voor deze beperkte kavel te klein en zijn de regels te sturend, zo is een kap verplicht en is het niet mogelijk een woning van 2 lagen met een terugliggende laag de realiseren.

- b. Voor vervangende nieuwbouw wordt verwezen naar de wijzigingsregels. In de wijzigingsregels zijn verschillende regels opgenomen voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing. Het is onduidelijk of Noordersingel 27c onder de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> lijnbebouwing valt.
- c. Noordersingel 27c heeft recht van overpad via Noordersingel 27d. Hoe kan een eventuele extra brug of verplaatsing van de huidige brug geregeld worden?
- d. Het perceel achter Noordersingel 27c is niet meegenomen in het bestemmingsplan Groenzoom. Wat zijn hier de concrete plannen en fasering.

### **Reactie**

- a. Het karakter van het lint bestaat uit kleinschalige (woon)bebouwing aan de voorzijde van de percelen. Om deze kleinschalig bebouwing te behouden zijn de bouwvlakken vrij strak om de huidige bebouwing gelegd. Op basis van een afwijking is het mogelijk het bouwvlak van de bestemming Wonen - 1 met maximaal 40% uit te breiden tot een woning van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Daarnaast kan er vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Ten behoeve van de inpassing van nieuwe woningen langs het lint is een stedenbouwkundige inpassing gemaakt waarbij zorgvuldig gekeken is naar de kwaliteiten van het lint en de ontwikkelmogelijkheden. Ook bij vervangende nieuwbouw zal aan deze regels voldaan moeten worden. Bij het karakter van het lint passen woningen met een (flinke)kap.
- b. Bij vervangende nieuwbouw van de huidige woningen langs de Noordersingel zijn de regels van de wijzigingsbevoegdheid voor de eerstelijnsbebouwing van toepassing. Dit geldt ook voor de woning op Noordersingel 27 d.
- c. Het is zowel vanuit verkeerskundig als ruimtelijk oogpunt niet wenselijk dat er een grote toename van het aantal bruggen ontstaat. De bruggen zijn daarom apart aangeduid binnen de bestemming water. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen waarmee, op basis van de daarin genoemde voorwaarden, een brug gerealiseerd kan worden.
- d. De gronden achter perceel Noordersingel 27c vallen binnen het vastgestelde bestemmingsplan BovenBerkel I. Met behulp van wijzigingsplannen kunnen hier woningen gerealiseerd worden. Voor de genoemde locatie is nog geen wijzigingsplan vastgesteld.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **9. Reclamant 9**

De zienswijze is op 19 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22335).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Op basis van de Wonen - 1 mag een woonhuis niet groter zijn dan het bouwvlak. De opgenomen bouwvlakken sluit aan op de bestaande situatie die niet meer courant en toekomstbestendig is. Ook de mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw is voor deze beperkte kavel te klein en zijn de regels te sturend. Zo is een kap verplicht en is het niet mogelijk een woning van 2 lagen met een terugliggende laag de realiseren.

- b. Voor vervangende nieuwbouw wordt verwezen naar de wijzigingsregels. In de wijzigingsregels zijn verschillende regels opgenomen voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing. Het is onduidelijk of Noordersingel 27d onder de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> lijnbebouwing valt.
- c. Het perceel achter Noordersingel 27c en d is niet meegenomen in het bestemmingsplan Groenzoom. Wat zijn hier de concrete plannen en fasering.

**Reactie**

- a. Zie de beantwoorden van zienswijze 9 onder punt a.
- b. Zie de beantwoording van zienswijze 9 onder punt b.
- c. Zie de beantwoording van zienswijze 9 onder punt d.

**Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**10. Reclamant 10**

De zienswijze is op 19 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22323).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. De bouwvlakken om de woningen Meerweg 47 en 47 a komen niet overeen met de bestaande woningen.
- b. De opgenomen hoogten komen niet overeen met de bouwhoogte van het voormalige bestemmingsplan te weten goot 6 m en nok 10 m.
- c. Er zijn geen mogelijkheden opgenomen om een woningen van een plat dak eventueel met dakopbouw te realiseren.

**Reactie**

- a. De bouwvlakken hebben betrekking op het hoofdgebouw zonder aan- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen vallen in beide gevallen binnen het bouwvlak. De aanbouwen vallen er buiten, hiervoor zijn aparte regels in het bestemmingsplan opgenomen. Bestaande aanbouwen die buiten deze regels en het vergunningsvrij bouwen vallen kunnen op basis van het overgangsrecht gehandhaafd blijven.
- b. In de voorontwerpfase was er een voorontwerpbestemmingsplan Groenzoom en een voorontwerpbestemmingsplan BovenBerkel II. Bij het samenvoegen van de plannen tot één ontwerpbestemmingsplan Groenzoom zijn er twee verschillende woonbestemmingen opgenomen. De goot- en bouwhoogten voor de woonbestemmingen zijn per abuis verwisseld. Voor de bestemming Wonen -2 (voorontwerpbestemmingsplan Groenzoom), was een goothoogte van 7 m en bouwhoogte 11 m bedoeld. Deze maten zullen weer worden opgenomen voor de bestemming Wonen 2, Voor de bestemming Wonen -1 zal, conform het voorontwerpbestemmingsplan, een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m opgenomen worden.
- c. Bij de karakter van het lint passen woningen met een kap. Indien de bestaande situatie anders is, zoals aan de Meerweg 47, kan die blijven bestaan.

**Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Art 13.2.2.d wordt '7' vervangen door '4' en wordt '11' vervangen door '7'.

Art 14.2.2 b onder 2 wordt '4' vervangen door '7' en wordt '7' vervangen door '11'.

## 11. Reclamant 11

De zienswijze is op 19 juni 2017 per fax ontvangen (I17.22277).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. De bouwvlakken om de woningen Meerweg 49 komen niet overeen met de bestaande woningen. Verzocht wordt de hele woning inclusief luifels e.d. binnen het bouwvlak op te nemen.
- b. Een deel van de siertuin van het perceel Meerweg 49 is niet meegenomen binnen de woonbestemming wat wel logisch zou zijn. Verzocht wordt de woonbestemming uit te breiden met 6 m zodat deze langs de inrit van het perceel komt te liggen.
- c. De opgenomen bouwhoogten komen niet overeen met de bouwhoogte van het voormalige bestemmingsplan te weten goot 6 m en nok 10 m.
- d. Er zijn geen mogelijkheden opgenomen om een woningen met een plat dak, eventueel met dakopbouw, te realiseren.

### *Reactie*

- a. De bouwvlakken hebben betrekking op het hoofdgebouw zonder aan-, bijgebouwen, overkappingen en luifels. Het hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak. De overkapping valt er buiten; hiervoor zijn aparte regels in het bestemmingsplan opgenomen. Bestaande aanbouwen die buiten deze regeling vallen kunnen gehandhaafd blijven.
- b. Gezien de ligging van de woning op het perceel en de ontsluiting is het acceptabel een strook van 6 m met de tuinbestemming op te nemen ten oosten van de woonbestemming.
- c. Zie reactie 10 onder b
- d. Bij het karakter van het lint passen woningen met een kap. Indien de bestaande situatie anders is, zoals aan de Meerweg 49, kan die blijven zoals die is.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan zie ook zienswijze 10. Er zal ten oosten van de woonbestemmingen een strook van 6 m met de bestemming Tuin opgenomen worden.

## 12. Reclamant 12

De zienswijze is op 20 juni 2017 als brief ingeboekt (I17.22407).

De indiener vangt kinderen op die niet thuis kunnen wonen. Grenzend aan het perceel met de huidige woning wil de indiener op een nog lege kavel een woning realiseren voor jongeren die niet meer in de huidige woning hoeven te verblijven maar waarvoor nog geen passende woonruimte beschikbaar is. Vanaf 18 jaar vallen de jongeren niet meer onder de intramurale zorg. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en het beschikbaar houden van plekken voor kinderen die pleegzorg nodig hebben is het wenselijk dat deze jongeren kunnen doorstromen naar een naastgelegen woning totdat er een huurwoning beschikbaar is. De realisatie van deze woning is door de initiatiefnemer meegenomen bij de investering in het huidige pand aan de Pastoor Verburghweg 6. In het bestemmingsplan is voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het echter niet mogelijk een woning op de gewenste locatie, binnen de woonbestemming, te realiseren. De indiener voelt zich in zijn bedrijfsvoering belemmerd

met het nieuwe bestemmingplan. Verzocht wordt de bouw van een woning voor de jongeren mogelijk te maken. Er zal bij de uitwerking geen afbreuk gedaan worden aan de stedenbouwkundige visie ten aanzien van openheid van het landschap, de structuur van het landschap en de mate van bebouwing.

### **Reactie**

Om de overgang van gezinshuis naar zelfstandig wonen van 18 jarigen, die het gezinshuis moeten verlaten kansrijk te maken, is het wenselijk om op de hoek Noordersingel - Pastoor Verburghweg, naast het gezinshuis aan Pastoor Verburghweg 6 een voorziening mogelijk te maken voor de jongeren boven de 18 jaar die het gezinshuis moeten verlaten maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen en nog enige begeleiding vanuit het gezinshuis behoeven. Gezien het specifieke karakter van de voorziening ligt een maatschappelijke bestemming met aanduiding jeugdzorg op deze locatie meer voor de hand dan een reguliere woonbestemming.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor het perceel op hoek Pastoor Verburghweg Noordersingel (ten noorden van de Pastoor Verburghweg, kadastraal bekend 3066) wordt de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de aanduiding 'jeugdopvang'. Binnen deze bestemming is één bouwvolume toegestaan waarbij de bouwregels overeenkomen met de bouwregels voor bouwvolumes in de eerste lijn bebouwing zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor de wetgevingszone- wijzigingsgebied c.

In de planregels voor de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'jeugdopvang' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van deze voorziening."

## **13. Reclamant 13**

De zienswijze is per brief op 6 juni 2017 ontvangen en op 7 juni 2017 ingeboekt (I17.20663).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Met het vorige bestemmingsplan is voor het perceel Noordeindseweg 121 de bestemming veranderd van glastuinbouw naar wonen. Hierbij is het bedrijfsgebouw als bouwvlak opgenomen. De indiener wil het voormalige agrarische gebouw graag herbestemmen voor een woning met twee B&B voorzieningen. Hiermee wordt binnen de bestemming en het bouwvlak van het bedrijfsgebouw gebleven. Het voorliggende plan is landschappelijk ingepast door gebruik te maken van het huidige bouwvlak en het aangelegde bosplantsoen. Verzocht wordt in het nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak te handhaven.

### **Reactie**

- a. In het geldende bestemmingsplan zijn, in tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze staat aangegeven, geen bouwvlakken voor woningen opgenomen. Woningen mogen volgens dit plan alleen op de bestaande plaats gebouwd worden. De bebouwing die te zien is binnen de woonbestemming komt van de gebruikte ondergrond. Op grond van het geldende bestemmingsplan is binnen de woonbestemming 1 woning toegestaan; ook voor het nieuwe bestemmingsplan geldt dat.
- b. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk een extra woongebouw toe te staan eventueel inclusief B&B. Daarbij zal aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid staan opgenomen voldaan moeten worden. De ingediende schets vormt een basis om met de initiatiefnemer in een nader gesprek het initiatief verder te bespreken.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **14. Reclamant 14**

De zienswijze is op 19 juni 2017 per brief ontvangen en op 20 juni 2017 in geboekt (I17.22409).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen. Reclamant voert in dit verband het volgende aan:

- a. Bij de koop van de woning aan de Noordersingel 41 in 2011 is uitgebreid navraag gedaan naar eventuele plannen naast en achter het perceel. Dit in verband met privacy. Er was destijds aangegeven dat er geen plannen waren voor woningbouw. In de tussentijd zijn er andere plannen. Deze plannen stroken niet met het willen behouden van het cultuurhistorisch landschap, de doorzichten vanaf de Noordeindseweg op de Groenzoom en het behoud van het karakter van het lint. Er staan rond de genoemde locatie drie woningen ingetekend maar er kunnen 20 woningen gebouwd worden. Het is onduidelijk hoe deze ontsloten worden.
- b. Het bevreemd ons dat het weiland tussen Noordeindseweg 41 en de Groenzoom in het bestemmingsplan BovenBerkel I de bestemming 'Recreatie' heeft gekregen. Ditzelfde geldt voor het perceel te zuiden van de Noordersingel 39. Verzocht wordt deze bestemming niet te wijzigen en geen toegangswegen, parkeerplaatsen of bebouwing toe te staan.
- c. Daarnaast is er achter de percelen een sloot ingetekend. Verzocht wordt deze niet te realiseren.
- d. De woning op 37a doet afbreuk aan het landschap en belemmert het doorzicht. Dat er eerder schuren en kassen hebben gestaan in de 2<sup>e</sup> lijn en dat de gemeente veel geld heeft betaald om het landschap te verbeteren en natuur aan te leggen zijn nog geen reden om nu grote bouwvolumes toe te staan. Deze bouwvolumes zijn in strijd in met de kwaliteit die gecreëerd is.
- e. De woningen aan de Noordersingel 39 en 41 zijn niet onderheid. Bij bouwwerkzaamheden op het naastgelegen perceel wordt vooraf onafhankelijk onderzoek naar de huidige staat van de woningen en eventuele gevolgschade geëist.
- f. Verzocht wordt de volgende aanpassingen door te voeren (voor zover hierboven niet genoemd):
  - geen hoge gebouwen of schuttingen die het doorzicht belemmeren toestaan;
  - Indien wel een woning gebouwd wordt moet die zich voegen naar het landschap
  - Flora en fauna veilig stellen door voldoende ruimte te behouden en bij eventuele bouw voorzieningen voor de flora en fauna voorschrijven.
  - De bestaande inrichting in tact houden door bijvoorbeeld alleen een toegangsweg direct vanaf de Noordersingel en zo kort mogelijk naar het nieuwe gebouw.

### **Reactie**

- a. Het is altijd de bedoeling geweest om als onderdeel van het project Groenzoom Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. Hierover zijn afspraken met de provincie en de gemeente Pijnacker-Nootdorp gemaakt. In het huidige bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker (vastgesteld in 2006) is daarin ook al voorzien. Een deel van deze woningen zijn mogelijk gemaakt in BovenBerkel I de overige zullen in de BovenBerkel II gerealiseerd worden. In eerste instantie zouden de woningen alleen op de gemeentegrond gerealiseerd worden. Met het bestemmingsplan Groenzoom kunnen er ook woningen op particuliere gronden gerealiseerd worden. Voor de in de zienswijze genoemde kavel was ook al in het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker uit 2006 een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen. Het kan zijn dat er op het moment dat er geïnformeerd werd er nog geen concrete plannen waren voor de

genoemde kavel en die zijn er ook nu nog niet. Voor de percelen binnen de wijzigingszone zijn in de tweede lijn theoretisch 20 woningen mogelijk. Daarbij moet ook aan de andere wijzigingsregels voldaan worden. De wijzigingsbevoegdheid geldt voor meerdere percelen van verschillende omvang. Voor het door de indiener genoemde perceel lijkt het niet aannemelijk om op basis van wijzigingsregels 20 wooneenheden te kunnen realiseren.

- b. BovenBerkel I maakt geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. De bestemmingen die in dat bestemmingsplan zijn opgenomen staan dan ook niet meer ter discussie. Voor deze gronden is in het bestemmingsplan BovenBerkel I de bestemming Recreatie opgenomen omdat op deze locatie een doorzicht is die behouden dient te blijven.
- c. Het is niet duidelijk op welke sloot gedoeld wordt. Alleen de bestaande (kavel) sloten zijn opgenomen. Direct achter de woningen ligt geen sloot en deze is ook niet bestemd.
- d. Ten opzichte van BovenBerkel I wordt in BovenBerkel II meer gestuurd op een goede inpassing van de woningen in het landschap. 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. De oorspronkelijke opzet van de kavel heeft een rol gespeeld waarbij er een woning op het voorerf staat en bedrijfsbebouwing of kassen van enige omvang op het achtererf. De eerder gevestigde kassen en bedrijfsbebouwing waren nog ruimer van omvang dan de nu toegestane woningen en deze belemmerden ook het vrije uitzicht. Door in de 2<sup>e</sup> lijn meer bouwvolume toe te staan zal het totale aantal te realiseren bouwvolumes minder zijn. Dit komt de openheid ten goede.
- e. In de contracten met een ontwikkelende partij zal worden opgenomen dat er een CAR (Construction All Risk) verzekering afgesloten moet worden. Hiermee wordt eventuele schade veroorzaakt door bouwwerkzaamheden aan o.a. omliggende panden afgedekt.
- f. Bij een woningbouwontwikkeling zal er eerst een wijzigingsplan opgesteld moeten worden. Deze zal moeten voldoen aan de wijzigingscriteria en er zal getoetst worden aan de Gebeidsgerichte criteria Landschappelijk inpassing. De genoemde aspecten zullen daarbij aan bod komen. Zo zal er flora en fauna onderzoek uitgevoerd moeten worden. Naar aanleiding daarvan kan het noodzakelijk zijn om voorzieningen voor flora of fauna te treffen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **15. Reclamant 15**

De zienswijze is op 16 juni 2017 per brief ontvangen (I17.21932).

Reclamant kan zich met de inhoud van dit plan niet verenigen en voert in dit verband het volgende aan:

- a. De indiener had als bedrijf op hoogte gebracht willen worden van het voornemen om het bestemmingsplan aan te passen.
- b. Bij toekomstige woningbouw moet voldoende afstand van het bedrijf worden gehouden. Uit de toelichting blijkt dit niet. De contour wordt op de kaart gemist. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Eerder is aangegeven dat, indien de bedrijven aanwezig blijven, de milieucontouren blijven bestaan en op de naburige percelen geen woningbouw mogelijk is.
- c. Eerder was er een bouwmogelijkheid van 1200 m<sup>2</sup>. Nu is er maar 814 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing toegestaan en is de locatie van de bebouwing, in tegenstelling tot het eerdere bestemmingsplan, vastgelegd. Dit levert minder rechten op voor de bouw van de een woning.



- d. Bij het eventueel realiseren van een woning bij bedrijfsbeëindiging kunnen zowel art 13 (Wonen 1) als artikel 14 (Wonen 2) van toepassing zijn. De bouwregels voor beide bestemmingen verschillen.
- e. Bij gesprekken over bedrijfsverplaatsing wordt het bedrijf aangemerkt als categorie 4.2 (3.2) bedrijf, terwijl in het bestemmingsplan Groenzoom alleen categorie 1 en 2 is toegestaan. Dit wenst de indiener aangepast te zien.
- f. In het bestemmingsplan is het bouwen van een geluidsscherm niet mogelijk gemaakt. Dit scherm is in het kader van de bedrijfsvoering wel noodzakelijk.

### **Reactie**

- a. Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Lansingerland hebben de publicaties in het kader van bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant gestaan. Overigens is ervan uitgegaan dat de indiener op de hoogte was van het bestemmingsplantraject omdat er al meerder gesprekken met de indiener heeft plaatsgevonden over de ruimtelijke mogelijkheden op de kavel.
- b. Op het moment dat er op een van naburige percelen een initiatief is om een woning te realiseren dan zal voldoende afstand gehouden moeten worden tot de bestaande bedrijven. De richtafstanden, waar in de toelichting over gesproken wordt, zijn de richtafstanden uit de VNG bedrijventijst. Deze vormen in principe het uitgangspunt. Deze richtafstanden zijn opgesteld voor een rustige woonwijk. In een gemengde gebieden, zoals linten, en afhankelijk van het specifieke bedrijf kan maatwerk toegepast worden. Bij een concrete ontwikkeling zal naar de specifieke situatie gekeken worden.
- c. In tegenstelling tot het eerdere bestemmingsplan zijn in het bestemmingsplan Groenzoom bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen gerealiseerd moeten worden. Gezien de hinder van het bedrijf voor de omgeving is het in dit geval niet wenselijk dat het bedrijf op de huidige locatie uitbreidt of dat de bebouwing verplaatst op de kavel. De huidige bebouwing is daarom vastgelegd. Voor het berekenen van Ruimte voor Ruimte rechten, door het verwijderen van bebouwing, geldt de omvang van de bebouwing op 1 januari 2003. Eventuele niet benutte planologische mogelijkheden zijn daarbij niet relevant.
- d. Voor de bedrijfsbestemming langs de Noordersingel waren op basis van het ontwerpbestemmingsplan twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen met verschillende bouw mogelijkheden voor woningen. Voor het toevoegen van woningen langs de Noordersingel gelden de regels zoals opgenomen voor de verschillende wijzigingsgebieden zoals opgenomen in artikel 29. Om verwarring te voorkomen zal in de wijzigingsbevoegdheid van (art 6.4) Bedrijf naar Wonen 2 worden toegevoegd dat deze niet geldt voor de gronden met de aanduiding 'opslag' (de aanduiding voor de bedrijfsbestemming aan de Noordersingel).
- e. In het bestemmingsplan Groenzoom is het bedrijf specifiek bestemd voor groothandel en opslag tot milieucategorie 1 en 2. Op deze locatie is zwaardere bedrijvigheid niet wenselijk. Op basis van het overgangsrecht mag het huidige bedrijf blijven zitten ondanks dat het bedrijf onder een zwaardere milieucategorie valt.
- f. Voor het geluidsscherm is een tijdelijke vergunning voor 3 jaar verleend. Gezien de tijdelijkheid is het niet noodzakelijk en wenselijk dit bouwwerk in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In Artikel 6.4.1 Wijzigingsbevoegdheid Bedrijf naar Wonen 2 is tussengevoegd 'met uitzondering van gronden met de aanduiding 'opslag''.

## 2 *Ambtelijke aanpassingen*

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. Tevens is er nog een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ontvangen.

### 2.2 Adviezen

Het volgende advies is ontvangen:

#### 1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De zienswijze is op 29 mei 2017 per brief ontvangen (I17.19293).

De Veiligheidsregio kan zich vinden in de wijze waarop de reacties op de voorontwerpbestemmingsplannen verwerkt zijn.

#### *Reactie*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

### 2.3 Ambtshalve wijzigingen en motivering

#### Verbeelding

##### 1. *Inpassing van de scouting*

Ten behoeve van de vestiging van een scoutinggebouw was een wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ondertussen is de vestiging van de scouting verder uitgewerkt en kan deze ontwikkeling rechtstreeks meegenomen worden. Hiervoor zal een aanduiding en bouwvlak op de verbeelding worden toegevoegd.

##### 2. *Wijziging in de functieaanduidingen en bouwvlakken ter plaatse van bestemming Bedrijf*

Het gemaal in meest zuid westelijke hoek aanduiding gemaal meegeven. Dit gemaal was per abuis nog niet als zodanig aangeduid. Daarnaast worden voor de twee gemalen in deze hoek een bouwvlak en een bouwhoogte van 3 m opgenomen.

##### 3. *De ligging de dubbelbestemmingen 'Leiding - Brandstof' en 'Leiding - CO2' is aangepast.*

De verbeelding is aangepast aan de daadwerkelijke ligging van de leidingen.

## Regels

### 4. Art 8.1 f, 8.2a en 8.5 Scouting

Ten behoeve van de vestiging van een scoutinggebouw was een wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Ondertussen is de vestiging van de scouting verder uitgewerkt en kan deze ontwikkeling rechtstreeks meegenomen worden.

### 5. Artikel 29 de tekst 'haaks op de Noordersingel' wordt vervangen door 'parallel aan de kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel'.

In de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat percelen gesplitst kunnen worden met kavelsloten 'haaks op de Noordersingel'. Dit klopt niet helemaal met de landschapsstructuur de tekst zal aangepast worden in 'parallel aan de bestaande kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel'

### 6. Artikel 29.4.a, 29.5.v, 29.6.a, 29.7.a is aangepast in 'ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ...'afzonderlijk mogen, **naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal x nieuwe bouwvolumes** worden gebouwd met dien verstande dat: '

In de regels was onvoldoende duidelijk dat het totaal aantal bouwvolumes betrekking heeft op het aantal toe te voegen bouwvolumes. Met de toevoegen van de vetgedrukte woorden is dit verduidelijkt. Uit de tekeningen die opgenomen zijn in de Landschappelijke inpassing, die als bijlage bij het bestemmingsplan zit, bleek wel dat het om het aantal toe te voegen volumes gaat.

### 7. 31.1 onder d is de maat 600 m<sup>3</sup> vervangen door 700 m<sup>3</sup>.

De bestemming Wonen 1 mag met een afwijking uitgebreid worden. Het was de bedoeling om wat betreft maximale maatvoering aan te sluiten bij de maatvoering voor Ruimte voor Ruimte woningen in de 1<sup>e</sup> lijn. Per abuis was een maat 600 m<sup>3</sup> opgenomen in plaats van 700 m<sup>3</sup>.

### 8. Bijlage bij de regels Recreatie - Groenzoom

Er was wel de mogelijkheid opgenomen voor recreatiewoningen maar geen regeling voor een hoofdgebouw. Deze is alsnog toegevoegd.

## Toelichting

### 9. Data en status worden aangepast.

### 10. Als gevolg van de aanpassingen in de regels en de verbeelding zal de toelichting ook op een aantal punten aangepast worden.

## 3 Staat van wijzigingen

### Verbeelding

1. Voor het perceel aan de Meerweg 49 zal ten oosten van de woonbestemming een strook van 6 m met de bestemming Tuin opgenomen worden.
2. Binnen de bestemming Recreatie wordt een aanduidingsvlak en bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de scouting.
3. Binnen de bestemmingen Bedrijf in de zuidwesthoek wordt een aanduiding 'gemaal', een bouwvlak en een bouwhoogte van 3 m toegevoegd.
4. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt toegevoegd aan de polderkades langs de Ruyvensepada en ter hoogte van de Middelweg.
5. De bestemming Water wordt versmald langs het Ruyvensepada en de Boezemweg.
6. De ligging de dubbelbestemmingen 'Leiding - Brandstof' en 'Leiding - CO2' is aangepast.

7. Voor het perceel op hoek Pastoor Verburghweg Noordersingel (ten noorden van de Pastoor Verburghweg, kadastraal bekend 3066) wordt de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de aanduiding 'jeugdopvang'.

#### Regels

8. In Artikel 6.4.1 Wijzigingsbevoegdheid Bedrijf naar Wonen 2 is tussengevoegd 'met uitzondering van gronden met de aanduiding 'opslag''.
9. Art 8.1 f is tussengevoegd ten behoeve van de scouting.
10. Art 8.2a is tussengevoegd. Het betreft bouwregels voor de scouting.
11. Art 8.5 is toegevoegd. Het betreft voorwaardelijke bepalingen voor de scouting in verband met landschappelijke inpassing en waterberging.
12. In art 13.2.2.d wordt '7' vervangen door '4' en wordt '11' vervangen door '7'.
13. In art 14.2.2 b onder 2 wordt '4' vervangen door '7' en wordt '7' vervangen door '11'.
14. Artikel 29 de tekst 'haaks op de Noordersingel' wordt vervangen door 'parallel aan de kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel'
15. Art 29.4.a, 29.5.a, 29.6.a, 29.7.a is aangepast in 'ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied ...afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal x nieuwe bouwvolumes worden gebouwd met dien verstande dat:'
16. Art 29.4.v, 29.5.v, 29.6.v, 29.7.w is toegevoegd: 'het wijzigingsplan, landschappelijke inpassingplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels'
17. In art 31.1 onder d is de maat 600 m<sup>3</sup> vervangen door 700 m<sup>3</sup>.
18. Bijlage bij de regels Recreatie - Groenzoom is aangevuld met art 17.2.2. Hoofgebouwen zijn toegestaan ten behoeve van recreatiewoningen of horecagelegenheden en dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak met een maximale goothoogte van 4 en een maximale bouwhoogte van 7 m.
19. Er wordt een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de aanduiding 'jeugdopvang'. Binnen deze bestemming is één bouwvolume toegestaan waarbij de bouwregels overeenkomen met de bouwregels voor bouwvolumes in de eerste lijn bebouwing zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor de wetgevingszone- wijzigingsgebied c. In de planregels voor de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'jeugdopvang' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van deze voorziening."

#### Toelichting

20. Er zijn diverse kleine tekstuele aanpassingen doorgevoerd.
21. Paragraaf 4.10.7 wordt aangevuld met tekst over de aangepaste legger.
22. De ontwikkeling van het de scouting wordt de toelichting opgenomen en de bijbehorende onderbouwing en onderzoeken worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
23. Aanpassingen als gevolg van aanpassingen in de regels en op de verbeelding.