

# Raadsvoorstel



Datum Raad  
30 november 2017

Portefeuillehouder  
Jeroen Heuvelink

Registratienummer  
BR1700116

Onderwerp  
Bestemmingsplan Groenzoom

---

## Gevraagde beslissing

1. Het bestemmingsplan 'Groenzoom', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0165-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Groenzoom (BP0165)', waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 23-07-2015, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Samenvatting

Het huidige bestemmingsplan Groenzone Berkel Pijnacker dat destijds voor de inrichting van de Groenzoom is opgesteld is ondertussen ouder dan 10 jaar en moet herzien worden. Ten behoeve daarvan was het Voorontwerpbestemmingsplan Groenzoom opgesteld. Dit is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat hetgeen nu aanwezig/bestemd is opnieuw in het bestemmingsplan is bestemd. In het bestemmingsplan zijn wel enkele kleine ontwikkelingen meegenomen. Onder het kopje toelichting wordt daar nader op ingegaan.

Als onderdeel van de uitvoering van de Groenzoom mag de gemeente Lansingerland maximaal 52 Ruimte voor Ruimte-woningen planologisch mogelijk maken langs de rand van de Groenzoom. Het onherroepelijke bestemmingsplan BovenBerkel I maakt de realisatie van de 10 woningen mogelijk. Met het bestemmingsplan Groenzoom worden de overige woningen via wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt op basis van de Landschappelijke inpassingsplan BovenBerkel.

Voor het recreatie- en natuurgebied Groenzoom en BovenBerkel II (de rand langs de Noordersingel) hebben separaat de voorontwerp bestemmingsplannen voor inspraak ter inzage gelegen en zijn de plannen in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan verschillende overleginstanties. De inspraak- en overlegreacties die binnen zijn gekomen zijn voor beide plannen afzonderlijk beantwoord. De Ruimte voor Ruimte woningen die in BovenBerkel II mogelijk gemaakt worden hebben een nauwe relatie met de aanleg van de Groenzoom. Er is daarom één ontwerpbestemmingsplan Groenzoom, inclusief BovenBerkel II ter inzage gelegd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan Groenzoom aangepast. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling voor.

## Financiële consequenties

Voor de Groenzoom is een grondexploitatie vastgesteld waarbij met de RvR-woningen de gemeentelijke kosten van de aanleg van de Groenzoom worden afgedekt. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

## Verdere procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, lid 4 maken burgemeester en wethouders het besluit tot gewijzigde vaststelling binnen zes weken bekend.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling treedt in beginsel in werking nadat de beroepstermijn afloopt.

### **Juridische aspecten**

Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan staat voor diegene die een zienswijze naar voren hebben gebracht beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende een beroepschrift indienen tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

### **Extern draagvlak/burgerparticipatie**

De voorontwerpbestemmingsplannen Groenzoom en BovenBerkel II hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Voor beide bestemmingsplannen heeft een informatie/inloop avond plaatsgevonden. De plannen zijn ook in het kader van het vooroverleg naar de diverse overleginstanties gestuurd. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn in de nota's Inspraak en overleg samengevat en van een antwoord voorzien.

Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan Groenzoom opgesteld die ter inzage heeft gelegen. Er zijn 14 zienswijzen ontvangen en er is een advies door de veiligheidsregio ingediend. Deze zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Groenzoom (BP0165)'

Het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeenteblad. De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd.

### **Duurzaamheid**

Het landschappelijk inpassingsplan BovenBerkel dat de grondslag vormt voor het bestemmingsplan omvat een duurzame stedenbouwkundige visie.

### **Bijlagen**

- Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Groenzoom (T17.08752)
- Addendum Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan Groenzoom (T17.38818)
- Technische vragen commissie bestemmingsplan Groenzoom (U.14423)
- Bestemmingsplan Groenzoom toelichting T17.13160
- Bestemmingsplan Groenzoom bijlage 1 toelichting T17.13161
- Bestemmingsplan Groenzoom bijlagen 2-4 toelichting T17.13162
- Bestemmingsplan Groenzoom bijlagen 5-6 toelichting T17.13163
- Bestemmingsplan Groenzoom bijlagen 7-10 toelichting T17.13164
- Bestemmingsplan Groenzoom bijlagen 11-15 toelichting T17.13165
- Bestemmingsplan Groenzoom Regels inclusief bijlagen T17.13166
- Bestemmingsplan Groenzoom Verbeelding T17.13167
- Overzicht zienswijzen (T17.11751) (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS).
- Zienswijze I17.21026 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.21933 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22070, I17.22106 en I17.28890 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22072 en I17.22381 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22107 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22237 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22406 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijzen I17.22335 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22323 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22277 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22407 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.20663 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.22409 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Zienswijze I17.21932 (bevat persoonsgegevens, zie speciale map in iBABS)
- Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond I17.19293

## **Toelichting**

### **Inleiding**

Het huidige bestemmingsplan Groenzone Berkel Pijnacker dat destijds voor de inrichting van de Groenzoom is opgesteld is ondertussen ouder dan 10 jaar en moet herzien worden. Ten behoeve hiervan is het bestemmingsplan Groenzoom opgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Eén deel is het recreatiegebied Groenzoom en het andere deel betreft BovenBerkel II; de rand langs de Noordersingel. Hierna wordt op beide plandelen nader ingegaan.

### **Recreatiegebied Groenzoom**

In het bestemmingsplan wordt de Groenzoom voorzien van een actuele regeling. Het bestemmingsplan is conserverend van aard dat wil zeggen dat voornamelijk de bestaande/eerder bestemde situatie opnieuw wordt bestemd. Er zijn wel kleine ontwikkelingen meegenomen waarover een aparte afweging heeft plaatsgevonden. Dit betreft de volgende ontwikkelingen:

#### *Bed and breakfast*

Bij de Kleihoogt 1 is een Bed and Breakfast gerealiseerd. Deze wordt toegestaan middels een aanduiding. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ook elders bij woningen en agrarische bedrijven een Bed and Breakfast te beginnen. De mogelijkheid is ook voor anderen opgenomen als binnenplanse afwijking, zodat de gemeente nog kan beoordelen of er voldoende parkeerplaatsen (in beginsel op eigen terrein) aanwezig zijn, of derden niet onevenredig in hun belangen worden aangetast en de ontwikkeling landschappelijk is ingepast.

#### *Uitkijktoren, historisch hekwerk en standplaatsen*

Teneinde de recreatieve waarde van het gebied te vergroten, is het binnen het Groenzoomgebied mogelijk maximaal 3 uitkijktorens van maximaal 5 m hoog te realiseren. Tevens kan een historisch tolhek worden geplaatst.

Daarnaast zijn er ambulante standplaatsen mogelijk voor ondernemers die aan de recreatie gerelateerde diensten verrichten zoals bijvoorbeeld een friet- of ijskraam.

#### *Perceel Kleihoogt 13a*

Het perceel had de bestemming 'Agrarische doeleinden bouwperceel' (Ab), met de aanduiding 'Agrarisch hulp- en nevenbedrijf'. Een maatwerk bestemming 'Bedrijf' past beter bij de werkzaamheden die het loonbedrijf verricht. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De nieuwe functie van het perceel mag geen belemmeringen opleveren voor de omringende functies en de eigenaar van het perceel moet voldoen aan een landschappelijk inpassing. Zo zal met een 'Agrarisch-Weide bestemming' aan de achterzijde van het perceel (aan de Groenzoom kant) voorkomen worden dat het perceel volgebouwd kan worden. Buitenopslag van puin is op deze locatie niet langer toegestaan. Voor het perceel is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om een nieuwe loods te bouwen. Deze dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast.

#### *Scouting achter Kleihoogt 4*

Achter de Kleihoogt 4 ligt een gebied waar de scouting zich kan vestigen. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was het initiatief nog niet concreet genoeg om rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan. Er was daarom een wijzigingsbevoegdheid voor de scouting opgenomen. Ondertussen is het initiatief verder uitgewerkt en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en is de scouting alsnog bestemd. Het initiatief is kleinschalig van aard; in principe gaat het om een wat breder gebruik van de gronden.

#### *Twee woningen Meerweg 47*

Op dit adres worden twee woningen gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. Voor een woning is reeds een wijzigingsplan vastgesteld. De juridische regeling van het wijzigingsplan is daarom overgenomen in dit plan. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke maatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan ook daadwerkelijk getroffen worden en in stand worden gehouden.

Voor de 2<sup>e</sup> woning wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die zowel in het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen waarbij een Ruimte voor Ruimte recht verkregen wordt door het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing.

#### *Perceel Kleihoogt 7*

Het perceel Kleihoogt 7 heeft in het bestemmingsplan “Groenzone-Kleihoogt” de aanduidingen ‘Roofvogelhouderij’ en ‘Melkveehouderij’ gekregen. Er is geconstateerd dat de roofvogelloods gebruikt wordt voor o.a. educatieve lessen, vergaderingen en workshops. Daarnaast wordt de koeienstal alleen hobbymatig gebruikt voor het houden van dieren en niet voor het bedrijfsmatig stallen van koeien. Er is voorafgaand aan de bouw van de koeienstal en de loods een beplantingsplan met de eigenaar overeengekomen om alle opstallen op het perceel zo optimaal mogelijk in het gebied in te passen. De aanduiding ‘melkveehouderij’ komt te vervallen aangezien de stal niet als zodanig is of zal worden gebruikt. In plaats hiervan blijft alleen de bestemming ‘Agrarisch’ geldend. In de omschrijving van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch -roofvogelhouderij’ is opgenomen dat hier ook educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops onder vallen.

#### *Perceel Kleihoogt 6 en 8*

Tijdens de ontwikkeling van de Groenzoom zijn er meerder opties voor deze gronden geweest zoals het opkopen van de gronden ten behoeve van de Groenzoom en het verwijderen van de bedrijfsmatige bebouwing in ruil voor Ruimte voor Ruimte woningen. Mede vanwege het agrarische bedrijf aan de Kleihoogt 6 is destijds geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen. Ondertussen is op de Kleihoogt 6 geen agrarische bedrijf meer aanwezig. Voor de Kleihoogt 6 zal de bestemming conform het huidige gebruik aangepast worden waardoor opslag en het hobbymatig houden van paarden is toegestaan. Om de aansluiting op de Groenzoom te verbeteren is het wenselijk dat de legaal aanwezige kassen worden afgebroken. Ten behoeve daarvan is voor de Kleihoogt 8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande kas te slopen en op basis van Ruimte voor Ruimte een woning te realiseren binnen de opgenomen woonbestemming. In de wijzigings-bevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen zoals dat de woningen landschappelijk ingepast moet worden.

#### **BovenBerkel II**

De huidige bestaande/bestemde situatie is opnieuw bestemd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan, in de mogelijkheid 42 Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren langs de Noordersingel. In de Groenzoom is veel glastuinbouw en andere (bedrijfs)bebouwing gesaneerd, zodat de Groenzoom herontwikkeld kon worden tot recreatie- en natuurgebied. Om deze ontwikkeling te bekostigen verkoopt de gemeente de kavels en/of bouwrechten ten behoeve van woningbouw. Het is mogelijk dat de gemeente zelf percelen bouwrijp in de markt zet omdat de gemeente zelf eigenaar is van een aantal percelen. In eerste instantie zijn grondeigenaren uitgenodigd met particuliere initiatieven te komen.

De woningen kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundige principes opgesteld die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Het belangrijkste uitgangspunt bij ontwikkeling van het gebied is dat het landschap leidend is. De inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom. De kavels en (toekomstige) bebouwing zal de slagenstructuur volgen. De dichtheid van de bebouwing is in de huidige situatie niet overal gelijk. Het zuidelijke gedeelte van de Noordersingel kent een relatief gesloten bebouwing welke steeds meer open wordt richting het noorden. In het meest noordelijke

deel ligt een 'enclave' en is de dichtheid weer hoger. Het verschil in bebouwingsdichtheid geeft aanleiding om per deelgebied andere voorwaarden voor herontwikkeling te hanteren. De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit bebouwingsbeeld is gebruikt als uitgangspunt voor de Ruimte voor Ruimte woningen. In het algemeen geldt dat de schaal bebouwing die grenst aan de Noordersingel kleinschaliger moeten zijn dan de bebouwing in de tweede lijn. Het dorpse, kleinschalige karakter van het lint blijft zodoende behouden. In de tweedelijns bebouwing is ruimte voor een groter bouwvolume waarin meerdere woningen zijn toegestaan. Door meerdere woningen in een groter volume toe te staan kan het aantal woongebouwen beperkt blijven omdat het totaal aantal toe te voegen woningen in het lint niet meer dan 42 mag zijn. Belangrijk is dat een afstand tot de zijdelingse slootjes en de sloot grenzend aan de Groenzoom steeds onbebouwd en onbeplant blijft.

#### *Noordersingel 127a en 129*

Voor de bedrijven is een bedrijfsbestemming met de aanduiding opslag opgenomen. Voor het bedrijf gevestigd op nummer 127a lopen zijn er gesprekken gaande over verblijfsverplaatsing. Mochten de bedrijfsactiviteiten staken dan is het mogelijk om in ruil voor het slopen van bedrijfsbebouwing een woningbouw te realiseren. Hiervoor is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Er moet dan wel voldaan worden aan de regels die gelden voor Ruimte voor Ruimte woningen in het lint. Daarnaast kan er gebruik gemaakt worden van Ruimte voor Ruimte rechten die ontstaan zijn door de sloop van de kassen in de Groenzoom.

#### **Beoogd maatschappelijk effect**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 mei zes weken ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben tot wijzigingen van het plan geleid. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen. Met het plan wordt de Groenzoom voorzien van een actuele regeling en worden 42 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt.

#### **De kernargumenten en kanttekeningen**

##### *1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en geven aanleiding tot een aanpassing van het plan.*

De zienswijzen zijn nauwkeurig onderzocht. De zienswijzen hadden betrekking op de opgenomen mogelijkheden voor de Ruimte voor Ruimte woningen en de mogelijkheden op individuele kavel. Kortheidshalve wordt in dit verband verwezen naar de bijgevoegde nota. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

##### *1.2 Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk*

Gedurende de termijn van ter inzage legging is gebleken dat het plan op een aantal punten aangepast dient te worden. Het betreft het herstel van verschrijvingen of verduidelijking van toelichting en regels en enkele ondergeschikte aanpassingen op de verbeelding. Zoals aangegeven was in het ontwerpbestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid opgenomen is die nu bij recht bestemd. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en staat van wijzigingen is aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

##### *1.3 Er zijn geen beletselen van planologische aard bekend*

De toelichting behandelt de achtergrond van de gekozen bestemmingen en de onderzoeken. De conclusie van de toelichting is dat er geen beletselen van planologische aard bekend zijn.

##### *2.2 Een exploitatieplan is niet vereist*

De kosten van de planontwikkeling zijn voorzien in een grondexploitatie welke jaarlijks wordt herzien. In dit geval is een exploitatieplan niet meer vereist.

# Raadsbesluit

(Geamendeerd op achterliggende Nota zienswijzen,  
A2017-029)



Datum Raad  
30 november 2017  
Registratienummer  
BR1700116

Onderwerp  
Bestemmingsplan Groenzoom

---

De raad van de gemeente Lansingerland;  
gelezen het bijgaande voorstel

#### Overwegende dat

- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologische relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 9 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de viewer van de gemeente;
- de terinzagelegging op 8 mei 2017 in de Staatscourant, in het gemeenteblad op de website bekend is gemaakt;
- er 14 zienswijzen zijn ingediend;
- een deel van de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging van het bestemmingsplan;
- de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins is verzekerd;
- fasering niet noodzakelijk is;
- inrichtingseisen worden gesteld.

#### Gelet op

- artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening

#### Besluit(en)

1. Het bestemmingsplan 'Groenzoom', met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0165-VAST, bestaande uit de verbeelding, de regels, plantoelichting en Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Groenzoom (BP0165)', waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN met datum 23-07-2015, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 30 november 2017,

de griffier,

drs. Marijke Walhout