



**Nota zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
“Centrum Berkel en Rodenrijs”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0089-VAST
maart 2013
Corsanummer: T12.19884**

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4	Eindconclusie zienswijzen	12
Hoofdstuk 2	Ambtshalve wijzigingen	14
2.1	Inleiding	14
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	14

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 17 oktober 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 18 oktober 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" zes weken ter inzage lag op het gemeentehuis van Lansingerland. De stukken waren in te zien zowel bij het servicepunt in Berkel en Rodenrijs, via www.ruimtelijkeplannen.nl, als op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 28 november 2012.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- 1. Reclamant 1: Houthoff Buruma namens ING Real Estate Development BV, ING Vastgoed Ontwikkeling BV en Vastgoed DE Brink BV (hierna: ING)**
p/a Postbus 1507
3000 BM Rotterdam
Brief d.d. 28 november 2012, [I12.75167], ingekomen 28 november 2012.
- 2. Reclamant 2: Hoogheemraadschap van Delfland (hierna HHD)**
p/a Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 27 november 2012, [I12.75002], ingekomen op 28 november 2012.
- 3. Reclamant 3: Dhr. D. Oosterwijk namens Bistro Manger (hierna: Bistro Manger)**
Nieuwstraat 19
2651 CG Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 19 november 2012, [I12.74992], ingekomen op 28 november 2012.

- 4. Reclamant 4: Architectenburo Houweling namens eigenaren Westersingel 7 (hierna Houweling)**
Hoekeindseweg 27
2665 KA Bleiswijk
Brief d.d. 23 november 2012, [I12.74987], ingekomen op 28 november 2012.
- 5. Reclamant 5: Zwinkels namens N. Rodenburg (hierna Zwinkels)**
Middel Broekweg 120a
2675 KJ Honselerdijk
Brief d.d. 26 november 2012, [I12.74777], ingekomen op 27 november 2012;
Brief d.d. 19 november 2012, (I12.73407), ingekomen op 20 november 2012;
Fax d.d. 26 november 2012, (I12.74742, ingekomen op 26 november 2012.
- 6. Reclamant 6: Van Dullink Makelaars (hierna: Van Dullink)**
p/a Postbus 99
2651 AB Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 20 november 2012, [I12.73971], ingekomen op 22 november 2012.
- 7. Reclamant 7: Stichting Advisering & Bewindvoering namens C. Graafland (hierna: SAB)**
Smaragd 31
2651 RZ Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 19 november 2012, [I12.73406], ingekomen op 20 november 2012.
- 8. Reclamant 8: (V.J. Koelewijn)**
Rodenrijseweg 11
2651 BM Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 26 november 2012, [I12.74990], ingekomen op 28 november 2012.

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

Reclamant 1: ING

Samenvatting

Reclamant Vastgoed De Brink BV is eigenaar van twee in het plangebied gelegen percelen: Westersingel 56 en 74. Reclamant ING Vastgoedontwikkeling BV is eigenaar van het in het plangebied gelegen perceel aan het Westerplein. Reclamanten constateren dat de bestemming van eerstgenoemde percelen ten is gewijzigd van "Wonen" naar "Verkeer", met de functieaanduiding 'parkeerterrein' en heeft hiertegen op 28 maart 2012 een zienswijze ingediend. Tevens constateren zij dat het ontwerp voorziet in een uitwerking van de bestemming van het perceel aan het Westerplein van 'verkeer- verblijfsgebied' naar 'verkeer'.

Reclamanten stellen dat het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen op gronden, met deze bestemming expliciet verboden is, waarmee de thans bestaande bebou-

wingsmogelijkheden verloren gaan, met alle ernstige financiële consequenties voor reclamant van dien.

Tot verbazing van reclamanten is deze bestemmingswijziging in het ontwerp opgenomen terwijl reclamanten op het moment in onderhandeling zijn met de gemeente over de overname van de gronden. De reclamanten stellen dat de gemeente door de bestemmingswijziging het onderhandelingsproces op oneigenlijke wijze tracht te beïnvloeden.

De voorgenoemde percelen zijn thans feitelijk door de gemeente als parkeerterrein ingericht en worden hiertoe ook gebruikt. Aan de gemeente is echter nooit toestemming gegeven voor dit – dientengevolge onrechtmatige – gebruik van haar percelen. Tot verbazing wordt dit onrechtmatige gebruik door de gemeente nu in het ontwerp gebruikt als rechtvaardiging voor de voorgenomen bestemmingswijziging, omdat de bestemming hiermee in overeenstemming zou worden gebracht met de wijze waarop de percelen momenteel feitelijk gebruikt worden.

Wat betreft het perceel aan de Westersingel 74 wordt gesteld dat de ontsluitingsweg die zij hierop hebben aangelegd slechts was bedoeld als een tijdelijke voorziening, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen.

Reclamanten stellen dat sprake is van onrechtmatig gebruik van de twee percelen aan de Westersingel. En stelt dat het feitelijke gebruik geen rechtvaardiging vormt voor de bestemmingswijziging. Bovendien negeert de gemeente hiermee de sommatie van de reclamanten om de inbreuk op haar rechten ongedaan te maken.

Daarnaast wijzen reclamanten op de motivatie van de gemeente waarin ten aanzien van de bestemmingswijziging voor het perceel Westersingel 56 wordt gesteld dat de bestemmingswijziging wenselijk zou zijn 'in het kader van de afronding van dit winkelkerngebied en de daarbij gewenste open structuur'. Men is van mening dat een 'dergelijke vage notie' geen rechtvaardiging vormt voor het afnemen van de woonbestemming, zeker niet gelet op de onevenredige gevolgen voor de reclamant. Daarbij wordt gewezen op de vaste rechtspraak waarin is bepaald dat een bestemmingswijziging gerechtvaardigd dient te worden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Namens ING wordt gesteld dat de bestemmingswijziging op geen enkele wijze in het ontwerpbestemmingsplan wordt genoemd en dat men een zwaarwegend belang heeft bij het handhaven van de woonbestemming.

ING stelt dat het ontwerp onzorgvuldig is voorbereid en is van mening dat het voorgaande hersteld dient te worden in het ontwerpbestemmingsplan door de vigerende bestemming "Wonen" te conserveren. Wat betreft het perceel aan de Westersingel is de reclamant eveneens van mening dat de huidige bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' geconserveerd dient te worden.

Reactie

Het is correct dat de twee door reclamanten aangegeven percelen in het voorgaande bestemmingsplan een woonbestemming hadden, terwijl deze nu een verkeersbestemming krijgen.

Dat geldt voor de gehele locatie Westersingel 54 – 76. Deze bestemmingsverandering komt voort uit het feit dat het gebied rondom de Westersingel deels herontwikkeld is en de woningen die hier vroeger aanwezig waren, feitelijk gesloopt zijn.

Het oprichten van een woning op perceel A 5584 (Westersingel 74) is onmogelijk doordat reclamant dit perceel heeft betrokken bij haar bouwplan (commerciële doeleinden en openbare parkeervoorzieningen) op het aan haar in eigendom toebehorende perceel verderop aan de Westersingel/Westerplein (A 7470). In dat bouwplan heeft reclamant in verband met de openbare parkeervoorzieningen en ontsluiting respectievelijk route voor hulpdiensten het aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel Westersingel 76 (A 5585) en het aan reclamant in eigendom toebehorende perceel Westersingel 74 (A 5584) meegenomen. Voor dit bouwplan heeft inspreker op 2 mei 2011 de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd en deze is op 14 juli 2011 verleend en inmiddels onherroepelijk. Bij dit planologische wijziging hebben reclamanten niet aangegeven dat sprake zou zijn van een tijdelijke situatie. Ook in hun zienswijze wordt die stelling niet concreet gemaakt.



Het bouwplan is inmiddels ook door reclamanten gerealiseerd en in gebruik genomen. De verkeersbestemming op A 5584 en A 5585 komt dan ook overeen met de wensen van reclamanten en de gemeente. Eventuele toekomstige wijzigingen van planologische aard vallen buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan.

Voor perceel A 5582 geldt dat de gemeente het in het kader van afronding van dit winkelkerngebied en de daarbij gewenste open structuur wenselijk acht dat de aan de gemeente in eigendom toebehorende overige percelen aan de Westersingel 54, 56, 58, 60, 62,

64, 66, 58, 70 en 72 overeenkomstig het feitelijke gebruik (parkeren) worden bestemd. Zoals inspreker aangeeft zijn al deze percelen ook al geruime tijd feitelijk ingericht en in gebruik als parkeerterrein. Herontwikkeling van deze percelen op de lange termijn is denkbaar, echter voor de komende jaren wordt deze niet voorzien.

Het realiseren van één woning (op het aan inspreker in eigendom toebehorende perceel A 5582, groot 167 m²) wordt om stedenbouwkundige (afmetingen van het desbetreffende perceel qua breedte en ligging) redenen niet wenselijk geacht.

De omstandigheid dat wijziging van de bestemming van de percelen met de bestemming wonen naar een verkeersbestemming (parkeerterrein) reclamanten benadeelt, is in de afweging betrokken. De gemeente is van oordeel dat de stedenbouwkundige, planologische belangen prevaleren boven de belangen van reclamant, temeer daar reclamant tot dusverre het huidige gebruik heeft geïnitieerd en goedgevonden, alsook geen concrete bouwplannen heeft. Vermogensrechtelijke schade kan via de wettelijke regeling van planschadevergoeding worden gecompenseerd.

De omstandigheid dat de gemeente en reclamanten in onderhandeling zijn over aankoop door de gemeente van (een deel van) de percelen van reclamanten, doet aan het voorgaande niet af, aangezien een dergelijke vrijwillige aankoop of overeenstemming over voortgezet gebruik van het tot parkeerterrein ingericht perceel Westersingel 54, niet afdoet aan het feitelijke gebruik en de planologische belangen. De bestemmingswijziging is ingegeven door planologische belangen en niet door privaatrechtelijke belangen van de gemeente, waarbij opgemerkt wordt dat de marktconforme biedingen die de gemeente tot dusverre heeft gedaan zijn gebaseerd op de woonbestemming.

Met betrekking tot de stelling van reclamant dat het deel van het perceel aan de Westersingel de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" gehandhaafd dient te blijven, kan dit standpunt door de gemeente gevolgd worden. Immers gelet op de ligging van het onderhavige perceel en de functie, wordt een meer verblijfsfunctie beter passend geacht.

De gemeente houdt met het voorgaande tevens vast aan de reactie zoals gegeven ten aanzien van de inspraakreactie d.d. 28 maart 2012.

Conclusie

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

- i. Op de verbeelding wordt conform de onderhavige zienswijze ter plaatse van het deel van het perceel aan de Westersingel c.q. Westerplein voorzien in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

Reclamant 2: HHD

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Delfland ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Reactie

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

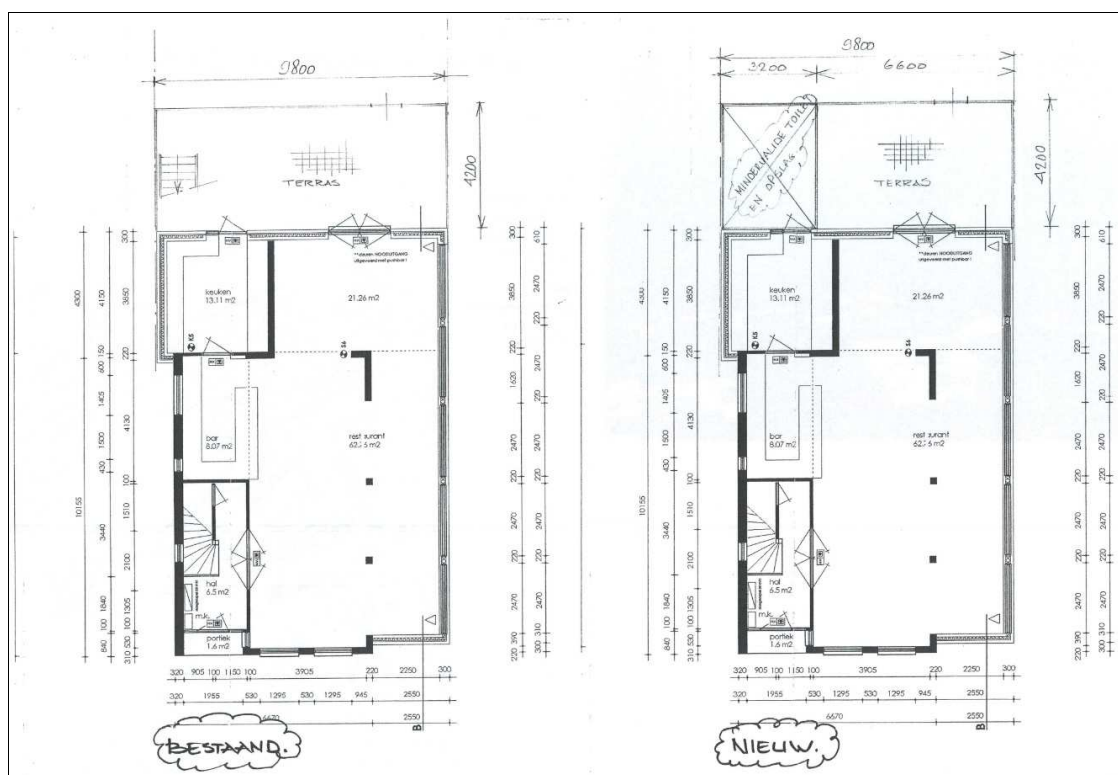
Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 3: Bistro Manger

Samenvatting

Reclamant wenst het bestaande restaurant uit te breiden met een mindervalide toilet en opslagruimte aan de achterzijde van het pand. Dit bouwplan is strijdig met het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant wenst dat het bestemmingsplan hierop aangepast wordt. Een en ander is verbeeld in onderstaande afbeelding.



Reactie

Gelet op de ligging van het pand in dicht bebouwd gebied en de geringe afmetingen van de gewenste bebouwing en het gegeven dat het huidige terras gehandhaafd blijft (in casu onbebouwd), bestaan er stedenbouwkundig geen beletselen tegen de gewenste aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

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

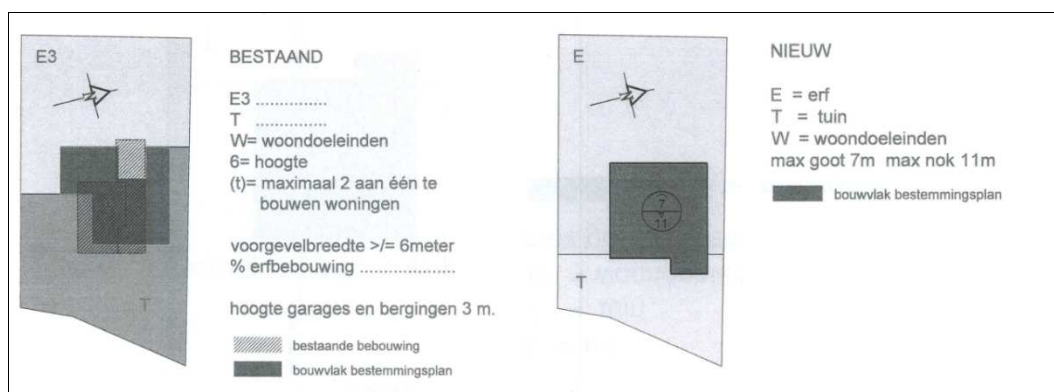
- i. De verbeelding wordt ter plaatse van het pand/perceel Nieuwstraat 19 aangepast, door vergroting van het bouwvlak conform verzoek van reclamant.

Reclamant 4: Houweling

Samenvatting

Reclamant wenst het bouwvlak voor het perceel aan de Westersingel 7 aangepast te zien aan de situatie, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor blijft de mogelijkheid aanwezig voor een aanbouw aan de zijgevels van het pand. Aan de achterzijde wenst de reclamant een borstwering van maximaal 1 meter te realiseren ten behoeve van het realiseren van een balkon.

Tevens wordt gewenst dat de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar, respectievelijk 7 m en 11 meter. Een en ander is verbeeld in onderstaande afbeelding.



Reactie

Aangezien in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zoveel mogelijk bestaande planologische rechten worden overgenomen, wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zoals gevraagd in de bovengenoemde zienswijze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. De verbeelding wordt aangepast ten aanzien van het perceel behorende bij de Westersingel 7; het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangepast conform de huidige planologische mogelijkheden.

Reclamant 5: Zwinkels

Samenvatting

De zienswijze richt zich op de bestemmingen van het pand Kerkstraat 14 / Terpstraat 3 en het pand aan de Wilhelminastraat 14.

- a. Ten aanzien van het pand Kerkstraat 14 / Terpstraat 3 stelt de reclamant dat de beperking van de bestemming de verhuurmogelijkheden van de 1^e verdieping van dit pand zeer beperkt. De mogelijkheid voor horeca, wonen, maatschappelijke voorzieningen en een kantoor (behalve een kantoor ten behoeve van het bedrijf op de begane grond) is komen te vervallen waardoor de verdieping onverhuurbaar wordt. Dit terwijl potentiële huurders zich als belangstellenden hebben gemeld die op basis van het vigerende plan toegestaan zijn zoals, onder andere, maatschappelijke organisa-

- ties en huurders voor zelfstandige kantoorruimte. Reclamant wenst dan ook dat de huidige mogelijkheden behouden blijven.
- b. De reclamant stelt dat voor het pand Kerkstraat 14 / Terpstraat 3 door de gemeente een vergunning is verleend om een zelfstandig kantoor/dienstverleningsruimte te bouwen op de 1^e verdieping. Hiermee, stelt de reclamant, is in tegenspraak dat de gemeente de bestemming nu zo inperkt dat ingebruikneming als zodanig niet meer mogelijk is.
 - c. De reclamant heeft ter ondersteuning van bovenstaande een lijst met wijzigingen aangevoerd die de gemeente onlangs heeft doorgevoerd. In deze lijst blijkt dat op een 15-tal andere locaties zelfstandige functies zijn toegestaan op de 1^e verdieping.
 - d. Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte op het achterste deel van de Kerkstraat 14 te stellen op 7 meter, conform verleende vergunningen.
 - e. Reclamant wenst dat het ook mogelijk is om op de verdieping een kinderdagverblijf te vestigen.
 - f. Ten aanzien van de Wilhelminastraat 14 verkrijgt de reclamant graag de mogelijkheid om de bestaande bestemming te behouden ten behoeve van het plaatsen van een lichte vorm van horeca. Op dit moment is er met vergunning van de gemeente Lansingerland een afhaalpizzeria in het desbetreffende pand gevestigd.

Reactie

De gemeente acht dat de verleende omgevingsvergunning gerespecteerd te worden alsmede het in de vergunning opgenomen gebruik. Ook is het expliciet voor dit pand mogelijk om de verdieping in te zetten als zelfstandige showroom. Gelet op de eerder voor het pand verleende vergunningen is ter plaatse van de achterzijde van het perceel Kerkstraat 14 een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan.

Na eerdere bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en de gemeenteraad is er voor gekozen om de gebruiksmogelijkheden, zoals opgenomen in de bestemming "Centrumdoeleinden I" van het bestemmingsplan "Berkel - Centrum" te handhaven. Een ander leidt tot een aanpassing van artikel 5.1.1 van de planregels. Dit is verwoord in het bijbehorende raadsvoorstel.

Voor wat betreft het pand/perceel Wilhelminastraat 14 geldt dat conform de systematiek van het onderhavige bestemmingsplan een afhaalpizzeria waar ter plaatse geen gelegenheid wordt geboden voor het nuttigen van etenswaren en dranken, wordt aangemerkt als horeca. Dit betekent dat ter plaatse de functieaanduiding "horeca" wordt toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemming "Centrum" op de overige bouwlagen ook zelfstandige kantoren, met een maximaal oppervlakte van 1.000 m² per kantoor, zijn toegestaan.
- ii. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Kerkstraat 14/Terpstraat 3 de aanduiding "showroom" toegevoegd.
- iii. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte voor het achterste gedeelte van het pand Kerkstraat 14 bepaald op 7 meter in plaats van 6 meter.

- iv. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het pand Wilhelminastraat 14 de functie-aanduiding “horeca” toegevoegd.

Reclamant 6: Van Dullink

Samenvatting

- a. Reclamant stelt dat in de nota inspraak niet correct is weergegeven waarom de bouwhoogte van het pand Kerksingel 3a wordt aangepast naar 10 meter. Tevens is een foutieve blauwe lijn weergegeven ter plaatse van Kerksingel 3. Reclamant wenst dat de bouwhoogte van Kerksingel 2 wordt verhoogd naar 10 meter.
- b. De reclamant wijst op de beperking van de bestemming ter plaatse van Kerksingel 2/2a. In dit pand is op de 1^e verdieping een zelfstandige kantoorruimte in gebruik. Een bestemmingswijziging heeft als gevolg dat een zelfstandige kantoorruimte in dit pand niet meer is toegestaan. De reclamant wenst dat de huidige mogelijkheden behouden blijven.
- c. De reclamant stelt dat op het perceel Kerksingel 2/2a een horeca bestemming mogelijk was. Deze bestemming is in het ontwerpbestemmingsplan verdwenen. Vanwege economisch-strategische redenen wil de eigenaar van het pand graag de horecabestemming behouden.
- d. De reclamant stelt dat, bij ongewijzigde vaststelling, dit bestemmingsplan leidt tot een planschadeclaim. De reclamant wenst hierom een planschade analyse rapport.

Reactie

- a. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding aangegeven dat ter plaatse, conform de feitelijk aanwezige situatie, van het pand Kerksingel 3 een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. Reclamant verwijst in de zienswijze naar de Nota inspraak, echter deze is juridisch niet direct juridisch bindend. Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan is ter plaatse een maximale goothoogte van 9 meter toegestaan. Conform deze zienswijze wordt de verbeelding ter plaatse aangepast conform het naastgelegen pand Kerksingel 3.
- b. Mede naar aanleiding van meerdere soortgelijke zienswijzen heeft er een heroverweging plaatsgevonden. Conform provinciaal beleid wordt binnen de bestemming “Centrum” op de overige bouwlagen ook zelfstandige kantoren tot een maximaal oppervlak van 1.000 m² per kantoor toegestaan. Daarnaast is na eerdere bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en de gemeenteraad is er voor gekozen om de gebruiksmogelijkheden, zoals opgenomen in de bestemming “Centrumdoeleinden I” van het bestemmingsplan “Berkel - Centrum” te handhaven. Een ander leidt tot een aanpassing van artikel 5.1.1 van de planregels. Dit is verwoord in het bijbehorende raadsvoorstel.
- c. Zoals reeds is verwoord in de Nota inspraak was het adres Kerksingel 2 in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming “Centrumdoeleinden I” van kracht, waarin de volgende functies waren toegestaan: detailhandel, daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie, horeca tot een gezamenlijke oppervlakte van 1.500 m², kantoren, wonen en maatschappelijke voorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het adres Kerksingel 2 de bestemming “Centrum” van kracht waarin de functies detailhandel, dienstverlening en – alleen op de verdiepingen – bedrijfsgebonden kantoren en wonen zijn toegestaan. De 1.500 m² horeca uit

- het voorgaande bestemmingsplan gold voor de totale bestemming "Centrumdoeleinden I" en is inmiddels gedeeltelijk ingevuld. Verder is conform de gehanteerde bestemmingsplansystematiek de werkwijze dat de functieaanduiding 'horeca' in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog maar wordt opgenomen op feitelijke horecavestigingen, dus pandsgewijs. Dat is hier niet aan de orde. Binnen de ter plaatse van toepassing zijnde bestemming "Centrum" is het overigens wel mogelijk middels de indiening van een concreet plan een afwijking de aanduiding 'horeca' toe te voegen.
- d. Nu ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Berkel-Centrum" geen beperkingen van de gebruiksmogelijkheden plaatsvinden, is er geen reden om op voorhand aan te nemen dat er sprake is van planschade.

Conclusie

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

- i. Op de verbeelding wordt in de lijn van de geldende planologische rechten de bouwhoogte van Kerksingel 2 aangepast naar 10 meter;
- ii. In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemming "Centrum" op de overige bouwlagen ook zelfstandige kantoren, met een maximaal oppervlakte van 1.000 m² per kantoor, zijn toegestaan.

Reclamant 7: SAB

Samenvatting

Reclamant stelt dat in 2007 is gebleken dat het hekwerk dat hij gelijktijdig met de bouw van zijn woonhuis aan de Westersingel 96 tussen zijn perceel en de openbare weg heeft opgericht strijdig is gebleken met het vigerende bestemmingsplan. Na het procederen door de toenmalige advocaat van de reclamant heeft de Raad van State het beroep van de reclamant ongegrond verklaard. Vervolgens is de reclamant, naar aanleiding van een vooraankondiging van een dwangsom het gesprek aangegaan met enkele ambtenaren van de gemeente. In dit gesprek is geconcludeerd dat de strijdigheid het beste met een beleidsmatige oplossing beëindigd zou kunnen worden.

Hierop volgend heeft de reclamant een inspraakreactie ingediend omdat het voorontwerpbestemmingsplan het hekwerk niet toelaat. In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie is vervolgens aangegeven dat de gemeente geen precedentwerking wil scheppen en daarom kiest voor een afwijkingsbevoegdheid voor dergelijke hekwerken welke alleen van toepassing is voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en een maximale hoogte van 2 meter. Daarnaast stelt de reclamant dat niet ingegaan is op de motivering van de reclamant dat het hekwerk noodzakelijk is vanwege noodzakelijk beveiliging ten aanzien van de veelvuldige inbraak- en vandalisme in en rond de Westersingel.

De reclamant stelt dat het tegenstrijdig is dat de gemeente enerzijds geen precedent wil scheppen maar anderzijds toezegt een afwijkingenbeleid te zullen opstellen. De reclamant wenst dat in het bestemmingsplan een bepaling wordt opgenomen zodat het hekwerk gelegaliseerd wordt. Hierdoor hoeft de reclamant niet nog langer te wachten op legalisering middels een afwijking.

Reactie

Aangezien er sprake is van een onherroepelijk besluit betreffende de geweigerde bouwvergunning voor het oprichten van de onderhavige erfafscheiding, is een ander niet positief bestemd in het onderhavige bestemmingsplan. Mede juist ter voorkoming van precedentwerking is een positieve aanduiding niet aan wenselijk.

Aangezien de gemeente nog niet beschikt over een vastgesteld afwijkingenbeleid, wordt aan de bestemming "Tuin" de afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 meter.

Bij het wel of niet toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid wordt getoetst of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van onder meer de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Na inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan kan reclamant een aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

- i. In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemming "Tuin" onder artikel 12.3.1. als zijnde een afwijkingsbepaling, wordt toegevoegd "...en erf- en terreinafscheidingen tot 2m".

Reclamant 8: V.J. Koelewijn

Samenvatting

- a. De Rodenrijseweg wordt onterecht beschreven als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg dient als erfontsluitingsweg aangeduid te worden. Het verzoek is om de eerste alinea op pagina 7 van de toelichting aan te passen aan de huidige en toekomstige invulling.
- b. Het perceel aan de Rodenrijseweg 11, kadastraal 2158, is onterecht aangeduid met de bestemming 'Bedrijf'. Dit perceel dient de bestemming 'Wonen' te hebben. Verzoekt wordt om een correctie.

Reactie

De zienswijze van reclamant is correct, het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast conform de zienswijze.

Conclusie

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

- i. Op pagina 7 van de toelichting wordt de Rodenrijseweg beschreven als erfontsluitingsweg. Hierbij dient het gemeentelijke verkeersplan als input voor de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie.

- ii. De verbeelding wordt aangepast ten aanzien van het perceel behorende bij de Rodenrijseweg 11; de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

1. De bouwhoogte wordt ter plaatse van een gedeelte van het pand/perceel Kerksingel 2 bepaald op 10 meter.
2. De bestemming "Verkeer" ter hoogte van een perceel aan de Westersingel c.q het Westerplein wordt op de verbeelding gewijzigd in "Verkeer – Verblijfsgebied".
3. De verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Nieuwstraat 19 aangepast door een vergroting van het bouwvlak.
4. De verbeelding wordt aangepast ten aanzien van het perceel behorende bij de Westersingel 7; het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte worden aangepast.
5. In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemming "Centrum" op de overige bouwlagen ook zelfstandige kantoren met een maximaal oppervlakte van 1.000 m² per kantoor zijn toegestaan.
6. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte voor het achterste gedeelte van het pand Kerkstraat 14 bepaald op 7 meter in plaats van 6 meter.
7. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het pand Wilhelminastraat 14 de functie-aanduiding "horeca" toegevoegd.
8. In de planregels wordt opgenomen dat binnen de bestemming "Tuin" onder artikel 12.3.1. wordt toegevoegd "...en erf- en terreinafscheidingen tot 2m".
9. Op pagina 7 van de toelichting wordt de Rodenrijseweg beschreven als erfontsluitingsweg. Hierbij dient het gemeentelijke verkeersplan als input voor de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie.
10. De verbeelding wordt aangepast ten aanzien van het perceel behorende bij de Rodenrijseweg 11; de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” is een aantal onjuistheden/onzekerheden/gebreken geconstateerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Diverse kleine wijzigingen in de toelichting.*

Motivering

- a. In de toelichting zijn diverse kleine en ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen doorgevoerd.
- b. Op pagina 7 wordt de regel over de waardevolle laanbeplanting in de Wilhelminastraat aangepast.
- c. In de toelichting wordt een toelichting gegeven betreffende het postzegelbestemmingsplan ‘Gemeentehuislocatie’ en de stand van zaken daarvan.
- d. In de toelichting wordt melding gemaakt van de beleidsnota (vastgesteld d.d. januari 2013) “Horeca in Lansingerland – Ruimtelijk economische visie”.

2. *Diverse kleine wijzigingen in de planregels.*

Motivering

In de planregels zijn diverse ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd conform de nu voor dit bestemmingsplan aan de orde zijnde modelplanregels (versie 2.2.).

3. *Diverse kleine wijzigingen op de verbeelding*

Motivering

Aanpassing goot- en bouwhoogten woningen Rodenrijseweg 40 tot en met 50 conform bestaande situatie, namelijk goothoogte 5,5 meter en bouwhoogte 9,5 meter.

4. *Locatie starterswoningen Oranjestraat/Julianastraat*

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor de starterswoningen aan de Oranjestraat en de Julianastraat een rechtstreekse bouwtitel opgenomen. De planning is erop gericht dat de aanbesteding van dit project (grond is namelijk in eigendom van de gemeente) medio februari 2013 wordt opgestart. In de toelichting wordt deze ontwikkeling en de stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven, in de regels en de verbeelding worden de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.

5. *Herenstraat 24 tot en met 28*

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het voor het bouwplan aan de Herenstraat 24 – 28 opgenomen. In het bestemmingsplan wordt het bouwplan (inclusief goot- en bouwhoogten) en de beschreven functionele invulling (van zowel de begane grond als op de bovenliggende bouwlagen) rechtstreeks bestemd.

6. *Begripsomschrijving bestemming “Centrum” aangepast*

Motivering

De begripsomschrijving van de bestemming Centrum, wordt naar voorbeeld van het nu geldende bestemmingsplan, aangepast. Artikel 5.1.1 (*algemeen*) komt als volgt te luiden:

De voor `Centrum` aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond: detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de functies op de bovengelegen bouwlagen, zoals entrees, stijpunten en bergingen;
- b. op de overige bouwlagen: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van de bedrijven genoemd onder sub a; wonen en zelfstandige kantoren met een maximaal oppervlak van 1000 m² per kantoor; detailhandel wanneer dit onderdeel uitmaakt en intern verbonden is met diezelfde functie op de begane grond.