



**Bestemmingsplan “Centrum Berkel en
Rodenrijs”
Nota inspraak- en overlegreacties**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0089-VONT
26 september 2012**

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	19
Hoofdstuk 2	Overleg	
2.1	Inleiding	21
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	21
2.3	Eindconclusie overleg	24
Hoofdstuk 3	Ambtshalve wijzigingen	25
2.4	Inleiding	25
2.5	Ambtshalve wijzigingen en motivering	25

INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Lansingerland maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 29 februari 2012 en op de gemeentelijke website is bekend gemaakt dat met ingang van 1 maart 2012, het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. De stukken waren eveneens in te zien zowel bij het servicepunt in Berkel en Rodenrijs, alsook op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens heeft op 12 maart 2012 een inloopavond plaatsgevonden in het servicepunt in Berkel en Rodenrijs.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. **Inspreker 1 (Walter Kleijweg, Minke Oosterlaan, Klapwijkseweg 8)**
Brief d.d. 05 april 2012, I12.16730
2. **Inspreker 2 (Aannemersbedrijf B. Fillekes, Vogelaarstraat 6)**
Brief d.d. 30 maart 2012, I12.15479
3. **Inspreker 3 (J. Suijten, adres onbekend)**
Brief d.d. 27 maart 2012 (corsanummer onbekend)
4. **Inspreker 4 (Stichting Winkelpromenade Berkel Centrum)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15148
5. **Inspreker 5 (Houthoff Buruma namens ING)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15175
6. **Inspreker 6 (Hafco Onroerend Goed / V.O.F. De Berkelse Westersingel)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15192
7. **Inspreker 7 (Van Dullink Makelaars)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15130

8. **Inspreker 8 (Hermes Project, Herenstraat 28, 26 en 24)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15195
9. **Inspreker 9 (Hermes Project, Kerksingel 22 en 22A)**
Brief d.d. 29 maart 2012, I12.15196
10. **Inspreker 10 (ir. A.P. Hermes, Kerksingel 23 en 24)**
Brief d.d. 28 maart 2012, I12.14798
11. **Inspreker 11 (Nico Rodenburg, Boterbloemstraat 53)**
Brief d.d. 28 maart 2012, I12.14818 / 12.14805
12. **Inspreker 12 (Jan-Willem van den Beukel, Wilhelminastraat 101)**
Brief d.d. 28 maart 2012, I12.14812
13. **Inspreker 13 (G.P.M. Scholtens, Sterrenweg 5)**
Brief d.d. 28 maart 2012, I12.14803
14. **Inspreker 14 (J. v.d. Lugt, Westersingel 5)**
Brief d.d. 28 maart 2012, I12.14801
15. **Inspreker 15 (C. Graafland, Westersingel 96)**
Brief d.d. 07 maart 2012, I12.10254

Alle reacties zijn binnen de termijn ontvangen. De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

1. Inspreker is van mening dat de gehanteerde maat van 0,25 m in artikel 17.2.3 te laag is. Het is gewenst de bestaande vrije hoogte (plafondhoogte) bij een aanbouw te handhaven. Met betrekking tot de nieuwe isolatiemogelijkheden en het creëren van een afschot van het dakpakket is een grotere hoogte (bijvoorbeeld 0,40 m) wenselijk. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp met deze invalshoek nog eens tegen het licht te houden.
2. Om meer mogelijkheden aan de bouw van vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen te creëren, stelt inspreker voor, de bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen te verhogen van 3 naar 5 meter, zoals nu middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.
3. Inspreker constateert dat voor de Klapwijkseweg 8 op de verbeelding een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter is opgenomen. De indiener is voornemens de bestaande kap in de nabije toekomst aan te passen en ziet deze bepaling graag gewijzigd worden in een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.
4. Inspreker is van mening dat vrijstaande bijgebouwen en overkappingen dichter bij het hoofdgebouw opgericht zouden mogen worden. Inspreker verzoekt dan ook in het voorontwerp, met deze invalshoek nog eens tegen het licht te houden.

Reactie

1. In principe is het niet wenselijk dat de hoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen groter is dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Dit zou stedenbouwkundig een vreemd beeld geven; de aan-/uitbouw/bijgebouw/overkapping moet immers ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. In artikel 17.3.2. wordt aangegeven dat de hoogte van de aan-/uitbouw/bijgebouw/overkapping dan ook niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 meter. Deze 25 centimeter is opgenomen om een bouwkundig goede inpassing mogelijk te maken. De hoogte van de eerste bouwlaag van de woning ligt op ongeveer 3 meter. Een aan-/uitbouw/bijgebouw/overkapping kan dus ook die hoogte krijgen, vermeerderd met 0,25 cm. Dit is ruim voldoende om het bouwwerk op een goede manier te isoleren en/of een afschot aan te brengen. Als meer ruimte nodig is, kan de inpassende hoogte van de aan-/uitbouw/bijgebouw/overkapping desnoods worden verkleind. Er blijft voldoende ruimte over om te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde minimale hoogte van 2,6 meter.
2. Het is niet wenselijk om rechtstreeks een hogere bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogelijk te maken, dan nu is verwoord in artikel 17.2.3. onder d (dus 3 meter). Als er rechtstreeks teveel mogelijkheden worden geboden, kan dat ten koste gaan van de (met name ruimtelijke) kwaliteit van het gebied. Via een afwijking, dus een afzonderlijke procedure, hebben B&W de *bevoegdheid* om een hogere hoogte toe te staan (tot 5 meter, artikel 17.3.1. onder c). Dit is echter alleen toegestaan als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden: geen aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte (samenhangend straat- en bebouwingsbeeld), de verkeersveiligheid, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden enzovoort (artikel 17.3.2.) Als men voornemens is een hoger bijgebouw te realiseren, dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend bij de gemeente, die vervolgens zal toetsen of het hier wenselijk is om aan dat verzoek medewerking te verlenen.
3. Het is de bedoeling om in het bestemmingsplan de planologische rechten uit het voorgaande bestemmingsplan zoveel mogelijk te continueren. Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Westersingel" uit 1982 is een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Per abuis is in het voorontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. De feitelijke bouwhoogte van het huis is 6 meter en geen 8 meter. Het voorgaande betekent dat voor de woning Klapwijkseweg 8 in het ontwerpbestemmingsplan, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter wordt opgenomen. Zonder dat aan de gemeente een concreet bouwplan is overgelegd, is het niet mogelijk de goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan te verruimen. Indien men beschikt over een concreet plan, en uit een gemeentelijke toetsing is gebleken dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn, dan kan dit plan desgewenst met een afzonderlijke procedure (kruimelgevallenregeling uit artikel 4 van bijlage II van het Bor) mogelijk worden gemaakt.
4. Voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen is het wenselijk dat er een bepaalde maat zit tussen het hoofdgebouw en een dergelijk bijgebouw/overkapping. Dit moet voorkomen dat het erf bij een hoofdgebouw te 'massief' bebouwd kan

worden. In Lansingerland is deze maat standaard gesteld op 6 meter. De gemeente hecht eraan, om aan deze standaardbepaling vast te houden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

1. De bouwhoogte van het pand Klapwijkseweg 8 wordt teruggebracht naar 6 meter (i.p.v. 8) conform het voorgaande bestemmingsplan.

Inspreker 2

Samenvatting

1. Inspreker verzoekt de bestemming "Wonen" op het perceel aan de Vogelaarstraat 6 te wijzigen naar de bestemming "Gemengd".

Reactie

1. Het pand aan de Vogelaarstraat 6 had in het voorgaande bestemmingsplan een woonbestemming. Vanwege de aanwezigheid van het aannemersbedrijf van inspreker, is hier in het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" een functieaanduiding 'bedrijf' aan toegevoegd. Aangezien in de Vogelaarstraat meerdere functies en bedrijvigheid zijn gevestigd, bestaan er ruimtelijk gezien geen bezwaren om ter plaatse te voorzien in de bestemming "Gemengd". Echter met dien verstande dat detailhandel ter plaatse niet is toegestaan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

1. In plaats van de bestemming "Wonen" met een functieaanduiding 'bedrijf', wordt op het perceel Vogelaarstraat 6 een bestemming "Gemengd" met een functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen. De functie detailhandel wordt specifiek uitgesloten middels de functieaanduiding 'geen detailhandel'.

Inspreker 3

Samenvatting

Inspreker constateert dat een aantal actuele ontwikkelingen niet verwerkt is in het voorontwerp. De plannen voor een nieuwe bestemming van het gemeentehuis zijn tot op heden niet in het voorontwerp verwerkt, evenals de hogere metrages voor detailhandel zoals verwoord in een eerder rapport van BRO. Tevens wijst inspreker op het gegeven dat de Nieuwstraat als horecagebied bestemd zou worden. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp op bovengenoemde punten nog eens tegen het licht te houden en wenst graag op de hoogte te worden gehouden over de (nieuwe) bestemming voor het perceel Westerwater 8.

Reactie

Het klopt dat in het plangebied een aantal (mogelijk) te ontwikkelen locaties aanwezig is. Deze projecten bevinden zich in diverse ontwikkelingsstadia, variërend van globale visievorming tot uitgewerkt bouwplan. Voor de gemeentehuislocatie bestaan inderdaad concretere plannen. Voor deze ontwikkeling is een separaat voorontwerpbestemmingsplan in

procedure gebracht. Zoals in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven, worden deze ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" meegenomen. Het belangrijkste doel voor dit bestemmingsplan is namelijk actualisatie van de voorgaande regelingen, om op 1 juli 2013 te voldoen aan de actualisatieverplichting. Wanneer de afzonderlijke ontwikkelingslocaties concreet genoeg zijn om er een nieuwe bestemmingsregeling aan te koppelen, dan gebeurt dit met een afzonderlijke procedure.

Uit een distributieplanologisch onderzoek uit juli 2012 (BRO) blijkt dat er nog voldoende distributieve uitbreidingsruimte is voor een (forse) versterking van het centrum. Omdat het plan puur tot doel heeft om te voldoen aan de actualisatieverplichting, faciliteert het bestemmingsplan de berekende toevoeging niet direct. Het rapport van BRO zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

De gemeente streeft er naar om horeca te concentreren op de hoek Herenstraat/Kerkstraat. Momenteel werkt de gemeente aan nieuw horecabeleid. Echter hieromtrent heeft nog geen besluitvorming plaats gevonden, zodat dit niet is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Voor het pand Westerwater 8 is recentelijk een drank- en horecaverunning verleend voor een restaurant. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit adres voorzien worden van de functieaanduiding 'horeca'. Tevens zal op het plein voor de winkels aan het Westerwater een functieaanduiding 'terras' worden opgenomen, zodat het hier mogelijk wordt om eventueel terrassen te realiseren.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Het DPO uit juli 2012 van BRO wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
2. Op de verbeelding zal ter plaatse van het adres Westerwater 8 de functieaanduiding 'horeca' worden toegevoegd.
3. Op de verbeelding zal ter plaatse van het plein voor de winkels aan het Westerwater de functieaanduiding 'terras' worden toegevoegd.

Inspreker 4

Samenvatting

Inspreker geeft aan al vele jaren met de gemeente Lansingerland in gesprek te zijn over de uitbreiding van het centrum van circa 16.300 m², te weten het gemeentehuisgebied met circa 4.500 m² en voor het gebied Westersingel circa 11.800 m². Graag ziet inspreker dat deze plannen benoemd worden in het ontwerpbestemmingsplan als 'plannen in ontwikkeling' met de beoogde oppervlakte in m². Bovendien valt het op dat de Nieuwstraat ingevuld staat als woongebied, terwijl er al jaren wordt gesproken over horeca/detailhandel.

Reactie

Het klopt dat voor deze twee locaties plannen in ontwikkeling zijn, maar deze worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan (zie ook de beantwoording van inspraakreactie 3). Voor de gemeentehuislocatie is een separaat voorontwerpbestemmingsplan in procedure

gebracht. In dat plan wordt de herontwikkeling van het gemeentehuis naar een nieuw gebouw mogelijk gemaakt. In het nieuwe gebouw worden diverse functies ondergebracht: maximaal 4.500 m² b.v.o. aan detailhandel en horeca categorie 1 (dat is horeca met een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, zoals winkelondersteunende horeca en restaurants). Voor de locatie Westersingel zijn de plannen nog minder concreet. Voor deze locatie is nog geen afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voor dat gebied is in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" dan ook de bestemmingsregeling uit het voorgaande bestemmingsplan overgenomen. Dit houdt in dat hier binnen de uit te werken bestemming maximaal 6.500 m² b.v.o. aan detailhandel, dienstverlening en horeca mogelijk is (artikel 18). Wanneer de plannen voor deze locatie concreter zijn kan voor deze locatie desgewenst een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld waarin mogelijk een groter oppervlak detailhandel kan worden opgenomen dan thans het geval. Het DPO uit juli 2012 van BRO wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het voorontwerp-bestemmingsplan:

1. Het DPO uit juli 2012 van BRO wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Inspreker 5

Samenvatting

Inspreker is eigenaar van twee in het plangebied gelegen percelen: Westersingel 56 en 74. Inspreker constateert dat de bestemming van voornoemde percelen ten is gewijzigd van "Wonen" naar "Verkeer", met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Het bouwen van voor bewoning bestemde gebouwen op gronden met deze bestemming is expliciet verboden, waarmee de thans bestaande bebouwingsmogelijkheden verloren gaan, met alle ernstige financiële consequenties van dien. De onderhavige bestemmingswijziging wordt op geen enkele wijze benoemd of gemotiveerd in het voorontwerp. Een dergelijke ingrijpende bestemmingswijziging dient volgens vaste rechtspraak gerechtvaardigd te zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en daarbij moeten de betrokken belangen te zijn afgewogen. Er is geen goede ruimtelijke ordening die tot de bestemmingswijziging noopt. De belangen van ING zijn onvoldoende meegewogen. De voornoemde percelen zijn thans feitelijk door de gemeente als parkeerterrein ingericht en worden hier toe ook gebruikt. Inspreker heeft de gemeente echter nooit toestemming gegeven voor dit – dientengevolge onrechtmatige – gebruik van haar percelen. Tot verbazing van inspreker wordt dit onrechtmatige gebruik door de gemeente nu in het voorontwerp 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. Inspreker stelt dat het voorontwerp onzorgvuldig is voorbereid en is van mening dat het voorgaande hersteld dient te worden in het ontwerp-bestemmingsplan door de vigerende bestemming "Wonen" te conserveren.

Reactie

Het is correct dat de door inspreker 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 inspreker dit perceel heeft betrokken bij haar bouwplan (commerciële doeleinden en openbare parkeervoorzieningen) op het aan haar in eigendom toebehorende perceel verderop aan de Westersingel (A 7470). In dat bouwplan heeft inspreker 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 inspreker 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. Het bouwplan is inmiddels ook gerealiseerd en in gebruik genomen. De verkeersbestemming op A 5584 en A 5585 komen dan ook overeen met de wensen van inspreker en de gemeente.

Voor perceel A 5582 geldt dat de gemeente het in het kader van afronding van dit winkelkerengebied 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 redenen niet wenselijk geacht.

Opgemerkt wordt dat de gemeente met inspreker in onderhandeling is over de ontwikkelingen aan de Westersingel en de aankoop van de eigendom van inspreker..

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wel zal in de toelichting (beter) gemotiveerd worden op welke gronden wij de bestemmingswijziging voor onderhavige percelen Westersingel 54-76 geboden achten.

Inspreker 6

Samenvatting

1. Inspreker merkt op dat op het perceel aan de Rodenrijseweg 2 twee woningen zijn geprojecteerd conform een reeds verleende vergunning en wijst op het feit dat deze vergunning mede betrekking had op een nog aan te leggen brug. Inspreker verzoekt dan ook deze brug aan te duiden op de verbeelding.
2. Inspreker verzoekt de functieaanduiding 'maatschappelijke doeleinden' op te nemen voor het kantoorpand aan de Laan van Romein 25.
3. Inspreker constateert dat aan de Herenstraat 1 sinds kort een broodjeszaak is gevestigd en verzoekt daartoe een functieaanduiding 'horeca' op te nemen. Eenzelfde situatie doet zich voor aan de Herenstraat 22a, waar een pizzeria is gevestigd op de eerste verdieping.
4. Inspreker merkt op dat voor het perceel aan de Laan van Romein 25 een maximale bouwhoogte van 6 meter op de verbeelding is aangegeven. Dit is naar de huidige eisen te laag voor een kantoorpand. Inspreker verzoekt de bouwhoogte te verhogen,

zodat bij mogelijke nieuwbouw in de toekomst een normale verdiepingshoogte gehanteerd kan worden.

5. In het document zijn de foto's en kaarten niet leesbaar. Ondanks verzoek is er geen verbeterde versie beschikbaar gesteld. Hierdoor is beoordeling niet mogelijk.

Reactie

1. Bruggen werden in het voorontwerpbestemmingsplan niet specifiek aangeduid op de verbeelding. In de bestemming "Water" was de bouw van bruggen overal mogelijk. Conform de meest recente versie van de gemeentelijke modelplanregels worden in het ontwerpbestemmingsplan, bruggen naar particuliere gronden als zodanig aangeduid in de bestemming "Water". Dit zal binnen het hele bestemmingsplangebied worden aangepast.
2. In het pand Laan van Rome 25 vindt inderdaad gebruik als maatschappelijke doeleinden plaats: hier is dagopvang van de GGZ gevestigd. Op het pand zal een functieaanduiding 'maatschappelijk' worden opgenomen.
3. Het hele blok waarbinnen Herenstraat 1 ligt, had in het voorontwerpbestemmingsplan een functieaanduiding 'horeca'. Dit was een continuering van de rechten uit het voorgaande bestemmingsplan. Evenwel is conform de gehanteerde bestemmingsplanmethodiek de werkwijze dat de functieaanduiding 'horeca' in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog maar wordt opgenomen op feitelijke horecavestigingen, dus pandsgewijs. Op dit moment zit in het pand Herenstraat 1 een snackbar gevestigd. Op het adres Herenstraat 22 zit een pizzeria gevestigd. Hiervoor is een drank- en horecaverunning verstrekt. Beide vestigingen zullen worden voorzien van een functieaanduiding 'horeca', alwaar horeca categorie 1 en 2 is toegestaan.
4. De hoogte van 6 meter is de huidige, feitelijk aanwezige hoogte van het gebouw alsook de planologisch toegestane hoogte uit het voorgaande bestemmingsplan. Zonder dat aan de gemeente een concreet bouwplan is overlegd, is het niet mogelijk de goot- en bouwhoogtes in het bestemmingsplan te verruimen. Indien u beschikt over een concreet plan, en uit een gemeentelijke toetsing is gebleken dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn, dan kan dit plan desgewenst met een afzonderlijke procedure (kruimelgevallenregeling uit artikel 4 van bijlage II van het Bor) mogelijk worden gemaakt.
5. De gemeente Lansingerland heeft als beleid dat documenten die voor burgers te downloaden zijn vanaf de website, niet groter mogen zijn dan 10 MB. Voor grote documenten zoals een bestemmingsplan kan deze beperkte omvang alleen worden bereikt als de afbeeldingen in het bestand zeer sterk worden gereduceerd. Dat heeft er in dit geval toe geleid dat sommige foto's en afbeeldingen inderdaad niet meer leesbaar waren. De gemeente kijkt nog hoe dit in het vervolg kan worden verbeterd. Er ligt altijd een papieren versie van het plan op het gemeentekantoor ter inzage, en bovendien is de digitale versie van het plan te vinden op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een goede beoordeling is dus altijd mogelijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

1. Ter plaatse van bruggen naar particuliere terreinen worden op de verbeelding de functiaanduiding 'brug' toegevoegd in de bestemming "Water".
2. Op het pand Laan van Romein 25 wordt een functiaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen;
3. De functiaanduiding 'horeca' die over gehele blokken was ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan, komt te vervallen. Alleen de panden waar feitelijk (legaal) horeca aanwezig is, worden als zodanig aangeduid. Op het pand Herenstraat 22 wordt een aanduiding opgenomen die regelt dat daar horeca is toegestaan uitsluitend op de verdieping(en) en aan het pand Herenstraat 1 wordt de functiaanduiding 'horeca' toegevoegd.

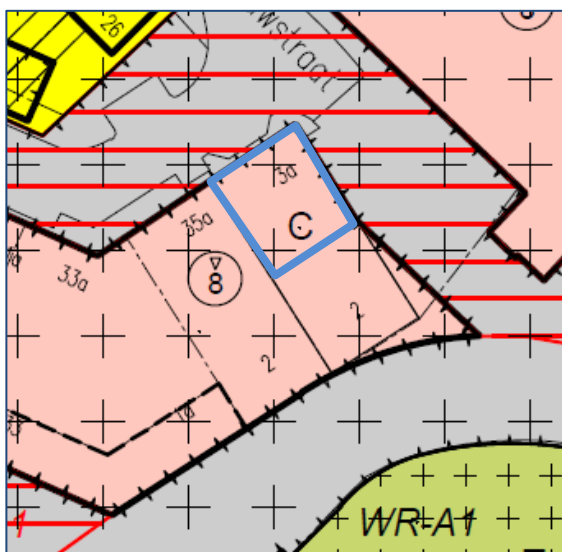
Inspreker 7

Samenvatting

1. Inspreker merkt op dat de bouwhoogte aan de achterzijde van het pand aan de Kerk-singel 2 momenteel 10 meter bedraagt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter vastgelegd. Inspreker verzoekt de bouwhoogte aan te passen aan de werkelijke situatie.
2. De eerste etage van het pand aan de Kerk-singel 2 is momenteel in gebruik als zelfstandig kantoor. Op basis van het voorontwerp is dit niet toegestaan. Inspreker verzoekt het gebruik als zelfstandig kantoor mogelijk te maken.
3. Inspreker verzoekt de functiaanduiding 'horeca' te behouden op het pand Kerk-singel 2.
4. Inspreker constateert dat de bouwhoogte van de aanbouwen aan de voorzijde van de Kerk-singel/Kerkstraat niet gelijk zijn: 3 en 4 meter. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp vanuit deze invalshoek nog eens tegen het licht te houden.
5. De bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing aan de Herenstraat 24-28 is beperkt. Inspreker verzoekt de beperking op te heffen.

Reactie

1. Het is juist dat de feitelijk aanwezige hoogte van dit gedeelte van het bouwblok 10 meter bedraagt. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



2. Het gebruik als zelfstandig kantoor is op deze locatie (bestemming "Centrum") inderdaad niet toegestaan. Op dit moment is op dit adres bekend de vestiging van inspreker zelf alsmede de Hypotheekshop. Dit is 'dienstverlening' en dus mogelijk binnen de bestemming "Centrum". Een gebruik als zelfstandig kantoor zal niet worden bestemd.
3. Op het adres Kerksingel 2 was 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 nieuwe voorontwerpbestemmingsplan 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 goeddeels 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. Dit zal in de toelichting worden toegelicht. Binnen de ter plaatse van toepassing zijnde bestemming "Centrum" is het overigens wel mogelijk middels een afwijking de aanduiding 'horeca' toe te voegen. Dat is nu echter concreet nog niet aan de orde.
4. Het voorste gedeelte van de bebouwing aan de Kerkstraat/Kerksingel mag volgens het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte hebben van 4 meter. Die hoogte van 4 meter is voor het hele blok hetzelfde. Als daar nu feitelijk lagere bebouwing aanwezig is, dan betekent dit dat hier legaal nog een meter bovenop mag worden gebouwd. Volgens de gemeentelijke informatie echter is er geen sprake van een dergelijke situatie.
5. Bij het overnemen van de bestaande bouwmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan heeft inderdaad een verschuiving van de bouwgrens plaatsgevonden. Conform het voorgaande bestemmingsplan "Berkel – centrum" zal de begrenzing van dit bouwvlak worden aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

1. Op het achterste gedeelte van het pand Kerksingel 2 wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.
2. De functieaanduiding 'horeca' die over gehele blokken was ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan, komt te vervallen. Alleen de panden waar feitelijk (legaal) horeca aanwezig is, worden als zodanig aangeduid. Op het pand Kerksingel 2 wordt geen functieaanduiding 'horeca' opgenomen.
3. In de toelichting wordt opgenomen hoe met de horecavestigingen in het bestemmingsplangebied is omgegaan.
4. Conform het bestemmingsplan "Berkel – centrum" zal de begrenzing van het bouwvlak Herenstraat 24-28 worden aangepast.

Inspreker 8

Samenvatting

1. Ten aanzien van Herenstraat 24-28 verzoekt inspreker de lijn van het “bouwvlak hoofdgebouw” aan de noordwestzijde van deze percelen, recht te trekken. De galerij en verticale hoofdstijgpunt ziet inspreker als een aanbouw buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.
2. In verband met een gewenste ‘pandsgewijze’ gevelindeling aan de Herenstraat zijde, tracht inspreker de gootlijn te laten verspringen tussen de 6000 en 6400 mm. De dakhelling bedraagt 60 graden, teneinde de kwaliteit de minimale grootte van de appartementen op de tweede verdieping te garanderen. Het voorontwerp ziet toe op een dakhelling van 45 graden. Inspreker verzoekt het voorontwerp op dit punt te wijzigen. De totale bouwhoogte zal de voorgeschreven 10 meter niet overstijgen.
3. In verband met het gewenste programma op de begane grond van bouwdeel B en mogelijk kantoren/wonen op de eerste verdieping wenst inspreker hogere bruto hoogten. Inspreker ziet graag dat dit bouwdeel een hoogte van 6600 mm krijgt.
4. Inspreker merkt op dat op het binnenterrein 9 parkeerplaatsen worden geprojecteerd ten behoeve van de woningen. Op het naastgelegen terrein zijn 4 optionele parkeerplaatsen geprojecteerd waar in overleg eveneens parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De toegang/inrit van deze parkeerplaatsen bevindt zich op het bestemmingsvlak ‘Tuin’.

Reactie

1. Overeenkomstig het momenteel geldende bestemmingsplan “Berkel – centrum” zal de begrenzing van het bouwvlak Herenstraat 24-28 worden aangepast.
2. Inmiddels is door initiatiefnemer een schetsplan ingediend met daarin de voorgestane ontwikkeling van een horecavoorzieningen met appartementen en andere functies en parkeerplaatsen. Stedenbouwkundig wordt de voorgestane ontwikkelingen in de voorgestane vorm acceptabel en wenselijk geacht. Echter dit wijkt qua bouwmassa en functie enigszins af met wat op grond van het voorliggende bestemmingsplan “Berkel-centrum” mogelijk is. In de huidige plansystematiek wordt alleen ter plaatse van een reeds gevestigd horecabedrijf voorzien in de functieaanduiding “horeca”. Nu de precieze invulling en het oppervlakte en de daarbij behorende parkeerbehoefte nog niet concreet uitgewerkt zijn is een directe bestemming voor de voorgestane bebouwing niet op zijn plaats. Derhalve wordt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met daarin een aantal voorwaarden, waaronder burgemeester en wethouders de bestemming ter plekke kunnen wijzigen om bij een concreet uitgewerkt bouwplan alsnog een toereikende bestemming te verkrijgen.
3. Zie reactie onder 2.
4. Binnen de bestemming “Tuin” is het mogelijk om inritten en ongebouwde parkeervoorzieningen aan te brengen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het punt:

1. De begrenzing van het bouwvlak Herenstraat 24-28 wordt op de verbeelding aangepast.

2. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke voorziet in de mogelijkheid om met inachtneming van verschillende randvoorwaarden ter plaatse een horeca-functie in de vorm van een restaurant en/of grand café met bijbehorende voorzieningen te realiseren. In de wijzigingsbevoegdheid wordt maximaal 550 m² aan horeca mogelijk gemaakt. De horeca wordt toegestaan op de begane grond en de 1^e verdieping.

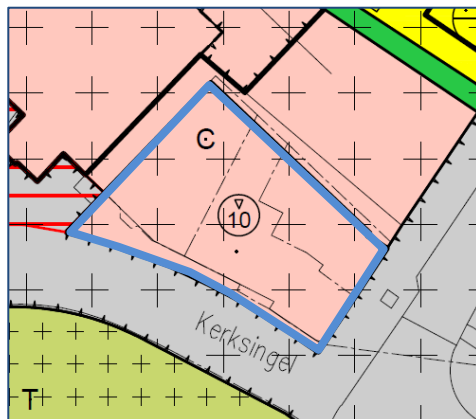
Inspreker 9 en 10

Samenvatting

1. De pdf's en foto's zijn niet leesbaar. Ondanks vragen is er nog geen verbeterde versie beschikbaar.
2. Inspreker merkt op dat de bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van de percelen aan de Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 onjuist is. Het voorontwerp voorziet een bouwhoogte van 3 meter, terwijl de huidige hoogte van de gebouwen reeds 4,5 meter bedraagt.
3. Daarnaast staat ter plaatse van de panden tegenover de kerk, op de locatie van de voormalige Tol, een bouwhoogte van 10 meter op de verbeelding. De huidige appartementen zijn echter hoger dan 10 meter. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp vanuit deze invalshoek nog eens tegen het licht te houden.
4. De panden aan de Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 hebben een kelder. Inspreker verzoekt de bestemming winkel / opslag van de kelder in de stukken aan te vullen.
5. De huidige specifieke bestemming van de panden aan de Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 komt niet terug in de stukken.
6. Inspreker 10 wijst op het feit dat voor Kerkstraat 25 geen overkapping aanwezig is, daar waar deze wel op de verbeelding is aangeduid.
7. Inspreker 10 geeft aan dat voor het pand aan de Kerkstraat 26 de functieaanduiding 'Wonen' opgenomen is, terwijl in dit pand de Rabobank en twee winkels gevestigd zijn.

Reactie

1. Zie de beantwoording van inspraakreactie 6 onder 5.
2. Deze opmerking is deels terecht. Hoewel het voorgaande bestemmingsplan dit niet toeliet, heeft de betreffende bebouwing inderdaad feitelijk een grotere bouwhoogte, echter dit is geen 4,5 meter. Voor de panden Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 zal een maximale bouwhoogte van 3,5 meter worden opgenomen.
3. Deze opmerking is terecht. Op basis van de vergunde situatie zal voor dit pand een maximale bouwhoogte van 14,5 meter worden opgenomen.



Bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs"

*Nota inspraak- en overlegreacties
en ambtshalve wijzigingen*

4. Kelders zijn, voor zover ze zijn gelegen onder bovengrondse hoofdbebouwing, toegestaan en hoeven niet specifiek te worden geregeld in het bestemmingsplan.
5. De bestemming van de bedoelde panden is "Centrum", zoals in het renvoi van de verbeelding is verklaard. In de regels, artikel 5, is aangegeven welk gebruik en welke bebouwing hier is toegestaan. De functies detailhandel, dienstverlening en – alleen op de verdiepingen – bedrijfsgebonden kantoren en wonen zijn toegestaan. De bestemming geeft de maximaal toegestane kaders aan. Dat het feitelijke gebruik wellicht slechts één van de toegestane functies betreft, zoals bijvoorbeeld detailhandel, doet er niet toe. Het is wenselijk om voor de panden in het centrum van Berkel en Rodenrijs een 'brede' centrumbestemming op te nemen waarbinnen de verschillende genoemde functies integraal worden toegestaan. Dan is onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk.
6. De overkapping tussen de bebouwing is inderdaad niet helemaal goed ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van deze overkappingen zal in het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming "Centrum" met een bouwaanduiding 'onderdoorgang' worden opgenomen, maar een bestemming "Verkeer" met een specifieke bouwaanduiding 'luifel'.
7. Het pand Kerkstraat 26 heeft naast de door u aangegeven functieaanduiding 'wonen', primair de bestemming "Centrum". Hierbinnen zijn de functies 'dienstverlening' (waaronder een bank wordt gerekend) en 'detailhandel' (winkels) integraal toegestaan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

1. Voor de panden Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 zal een bouwhoogte van 3,5 meter worden opgenomen.
2. Voor het pand De Tol zal een maximale bouwhoogte van 14,5 meter worden opgenomen.
3. Ter plaatse van de overkappingen bij de winkels aan het begin van de Kerkstraat zal geen bestemming "Centrum" met een bouwaanduiding 'onderdoorgang' worden opgenomen, maar een bestemming "Verkeer" met een specifieke bouwaanduiding 'luifel'.

Inspreker 11

Samenvatting

1. Inspreker heeft geconstateerd dat de bouwhoogte aan de achterzijde van de panden aan de Kerkstraat 10, 12 en 14 reeds 6 meter bedraagt, en de goothoogte aan de zijde van de Terpstraat 4 meter bedraagt. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp op dit punt te wijzigen.
2. In de opsomming van de panden aan de Kerkstraat, Terpstraat en Wilhelminastraat mist inspreker het pand aan de Kerkstraat 14 met als bestemming bakkerij, winkel en magazijn, uitkomend op de Terpstraat 3 en het pand aan de Wilhelminastraat 14 met

als bestemming bakkerij, winkel en magazijn. Deze lijst is derhalve niet compleet. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp op dit punt aan te vullen.

3. Inspreker merkt op dat de bestemming van het pand aan de Kerkstraat 14/Terpstraat 3 is ingeperkt. In het voorontwerp wordt aan de begane grond de bestemming detailhandel toegekend. Inspreker mist echter de aanduidingen werkplaats, magazijn, horeca en aan detailhandel verwante dienstverlening met baliefunctie. In het voorontwerp wordt dit ingeperkt tot kantoren voor dienstverlening en detailhandel. De bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijke doeleinden' zijn in het voorontwerp volledig weggefallen. Inspreker verzoekt dan ook het voorontwerp op dit punt te wijzigen en de bestemmingen als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan volledig te handhaven.
4. De bestemming van het pand aan de Wilhelminastraat 14 is in het voorontwerp eveneens gewijzigd en beperkt. In het vigerende bestemmingsplan valt de Wilhelminastraat niet onder 'Centrum', met als gevolg dat de bestemming ter plaatse is gewijzigd. Inspreker wordt hiermee beperkt in zijn of haar mogelijkheden en verzoekt dan ook het voorontwerp op dit punt te wijzigen en de bestemmingen als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan volledig te handhaven.
5. Het perceel Kerkstraat 14/Terpstraat 3 is op de begane grond voor circa 900 m² bebouwd en de eerste etage tot 500 m². De mogelijkheid om de eerste etage uit te breiden met 200 m² is gewenst. Tot juli 2011 was op de eerste etage 650 m² bebouwd. Aansluitend aan de bebouwing is een dakterras van 200 m² gelegen. Met deze uitbreiding komt het bebouwingsoppervlak ongeveer gelijk aan het bebouwingsoppervlak van het pand ernaast; Kerkstraat 10. Is een dergelijke uitbreiding mogelijk binnen het bestemmingsplan?

Reactie

1. De achtererven bij de panden Kerkstraat 10, 12 en 14 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak. Dit betekent dat hier geen hoofdgebouwen, maar alleen erfbouw is toegestaan. Hierbij is een maximum bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Dit is inderdaad niet toereikend ten aanzien van de feitelijk aanwezige situatie. Het achterste gedeelte van Kerkstraat 10 en 12 wordt voorzien van een maximale bouwhoogte van 6 meter, het achterste gedeelte van Kerkstraat 14 wordt gemaximeerd op 7 meter. Terpstraat 3 wordt gemaximeerd op 6 meter.
2. Bedoeld wordt de gebiedsinventarisatie van DCMR, opgenomen als bijlage 3 bij het bestemmingsplan. In het pand Kerkstraat 14 zit een winkel en het pand Wilhelminastraat 14 staat leeg (te huur). De inventarisatie hoeft dan ook niet te worden aangevuld. Wat in de inventarisatie is opgenomen, hoeft trouwens niet altijd één op één te worden opgenomen in het bestemmingsplan zelf, omdat de specifieke functies vaak vallen binnen een 'brede' bestemming (zoals "Centrum" waarbinnen detailhandel en dienstverlening mogelijk is).
3. Op het adres Kerkstraat 14 was 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 nieuwe voorontwerpbestemmingsplan is voor het adres Kerkstraat 14 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 goeddeels 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.

4. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is, zoals u zelf terecht aanhaalt, het *zoveel mogelijk* handhaven van de geldende rechten. Op locaties waar de situatie inmiddels is gewijzigd, is aangesloten op de *feitelijk* aanwezige situatie. Het pand Wilhelminastraat 14 had in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”. Hier waren alleen maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie. Het pand staat leeg, maar een invulling met een functie zoals in de omgeving ook aanwezig, is wenselijk. Daarom is de bestemming “Gemengd” beter passend. Het bouwvlak is gelegd rondom de bestaande hoofdbouw. Op het achtererf bestaan mogelijkheden voor erfbebouwing. Dit is een passende regeling voor de feitelijk aanwezige situatie.
5. Zie de beantwoording onder 1.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op de punten:

1. De bebouwing op het achtererf tussen de Kerkstraat en de Terpstraat wordt van een passende regeling voorzien.

Inspreker 12

Samenvatting

1. Inspreker stelt voor de agrarische percelen aan de Westersingel, ten noorden van de Imkerstraat, te transformeren naar een openbare groenvoorziening ten behoeve van de bewoners van Merenrijck en Oostmere. Een kinderboerderij of speelterrein is ook een goede mogelijkheid. In elk geval moet het open karakter behouden blijven en moet het publieke karakter bevorderd worden.
2. Inspreker merkt op dat de zinsnede “Langs de Wilhelminastraat is waardevolle laanbeplanting aanwezig” op pagina 6 van de toelichting onjuist is. Deze wordt vervangen i.v.m. de nieuwe inrichting van de Oranjebuurt.
3. De duurzaamheidsparagraaf in de toelichting van het voorontwerp is zwak en bevat slechts algemeenheden en geen enkele maatregel. Daarmee lijkt een klimaatneutrale gemeente in 2025 niet haalbaar.

Reactie

1. Voor de betreffende percelen bestaan momenteel geen concrete ideeën, zodanig dat in het bestemmingsplan hiervoor een nieuwe bestemming kon en/of moest worden opgenomen. Er is dan ook voor gekozen om de voorgaande (agrarische) bestemming te continueren. Het valt inderdaad niet uit te sluiten dat dit perceel op termijn bebouwd zal worden. Zoals u terecht opmerkt, is het perceel in de structuurvisie

“Het Lint” aangeduid als ‘bijzondere doeleinden’. Het ontbreekt evenwel nog altijd aan concrete inrichtingsplannen.

2. In het centrumplan wordt voorzien in een gedeeltelijke herinrichting van de Wilhelminastraat, waarbij gedeeltelijke vervanging van de bestaande bomen voorzien is. Dit zal in de toelichting worden vermeld.
3. De duurzaamheidsparagraaf in de toelichting is inderdaad vrij algemeen in relatie tot het bestemmingsplangebied. Dit komt omdat het plan hoofdzakelijk conserverend van aard is. Eigenlijk alleen bij nieuwbouwprojecten zijn er concreet mogelijkheden om duurzaam te werk te gaan. Desalniettemin vindt de gemeente het toch wenselijk dat in het plan kort wordt ingegaan op duurzaamheid. Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om concrete duurzaamheidsmaatregelen op te leggen. Evenwel staat de ambitie om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn, nog steeds overeind.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de toelichting.

Inspreker 13

Samenvatting

Inspreker merkt op dat het onduidelijk is wat de exacte bestemming is van de panden aan de Raadhuislaan 4a en Kerksingel 13. De panden zijn roze ingekleurd, zijnde detailhandel, en tussen haakjes is (b) toegevoegd. Het is niet duidelijk wat deze (b) betekent. De panden zijn al 34 jaar in gebruik als detailhandelsruimte.

Reactie

Raadhuislaan 4 en Kerksingel 13 hebben inderdaad een roze kleur, wat betekent dat ze bestemd zijn als “Centrum”. Dit is in het renvoi van de verbeelding verklaard. Artikel 5 van de planregels geeft aan, welke functies en welke bebouwing hier zijn toegestaan. De functies ‘detailhandel’ en ‘dienstverlening’ zijn zonder meer toegestaan. De letter (b) betekent dat tevens de functie ‘bedrijf’ is toegestaan, zoals verklaard is in het renvoi. Deze functieaanduiding is in het voorontwerp opgenomen op het pand Raadhuislaan 4. Deze functieaanduiding is opgenomen omdat zich daar een schoenmaker bevindt. Verder zal de aanduiding ‘bedrijf’ ook worden opgenomen op de achterzijde van het perceel, omdat daar een loodgietersbedrijf zit.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende punt:

1. op de verbeelding wordt ook op de achterzijde van het perceel Raadhuislaan 4 een functieaanduiding ‘bedrijf’ opgenomen.

Inspreker 14

Samenvatting

Inspreker is verontwaardigd over het feit dat diens woning aan de Westersingel 5 zonder enige aankondiging is overgeheveld van het bestemmingsplan “Meerpolder” naar bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” en is het daarnaast niet eens met de be-

stemming van zijn perceel. Uit eerdere correspondentie met de gemeente Lansingerland is gebleken dat de bouw van een woning op het perceel sectie C, nummer 3675 mogelijk was, terwijl deze mogelijkheid in het huidige voorontwerp ontbreekt.

Reactie

Er is geen sprake van dat de woning Westersingel 5 eerder in het bestemmingsplan "Meerpolder" was opgenomen. Op 17 februari 2012 kwam het voorontwerpbestemmingsplan "Meerpolder" gereed; de eerste fase in de bestemmingsplanprocedure. In dat voorontwerp was de woning niet meegenomen. De woning Westersingel 5 heeft vanaf de fase van het voorontwerp reeds onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Verder maakt het voor de wijze van bestemmen overigens niet uit in welk bestemmingsplangebied een perceel ligt. Ieder bestemmingsplan in Lansingerland wordt volgens dezelfde systematiek en volgens dezelfde gemeentelijke standaard opgemaakt.

Door inspreker is een schriftelijke toezegging van de gemeente overhandigd. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het oprichten van een extra woning op het perceel Westersingel 5. Gelet op de omvang en de ligging van het betreffende perceel is het toevoegen van extra woning stedenbouwkundig inpasbaar. Bij de situering van de extra woning kan voldoende afstand in acht worden genomen ten opzichte van de bestaande woning Westersingel 7 en het aangrenzende project "Klapwijkse Pier". Omdat de plannen evenwel nog niet concreet genoeg zijn en er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, wordt de nieuwe woning niet bij recht bestemd, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Op de verbeelding wordt op de achterzijde van het perceel Westersingel 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse een woning op te richten.

Inspreker 15

Samenvatting

De erfafscheiding van inspreker is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waarover reeds uitvoerig overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente Lansingerland. Inspreker verwachtte daarom in het voorontwerp een bepaling aan te treffen op grond waarvan het hekwerk gelegaliseerd zou kunnen worden. Dit is echter niet het geval. Daarom verzoekt inspreker alsnog een daartoe strekkende bepaling op te nemen.

Reactie

Over de zonder vergunning gerealiseerde erfafscheiding heeft inderdaad overleg plaatsgevonden met de gemeente. De door inspreker aangevraagde vergunning is geweigerd en dit besluit is door de hoogste bestuursrechter in stand gelaten.

De gehanteerde bestemmingsystematiek maakt het niet mogelijk en gewenst om de erfafscheiding specifiek te regelen binnen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Gelet op de

onwenselijkheid om een precedent te scheppen wordt een en ander niet in het bestemmingsplan benoemd. Wel is de gemeente Lansingerland bezig met het opstellen van een afwijkingenbeleid. Binnen dit beleid wordt de mogelijkheid geschapen om onder voorwaarden mee te werken aan het oprichten van erfafscheidingen hoger dan 1 meter op of voor de voorgevelrooilijn.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

1. De bouwhoogte van het pand Klapwijkseweg 8 wordt teruggebracht naar 6 meter (i.p.v. 8) conform het voorgaande bestemmingsplan.
2. In plaats van de bestemming "Wonen" met een functieaanduiding 'bedrijf', wordt op het perceel Vogelaarstraat 6 een bestemming "Gemengd" met een functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen. De functie detailhandel wordt specifiek uitgesloten middels de functieaanduiding 'geen detailhandel'.
3. Aan de toelichting wordt het DPO uit juli 2012 als bijlage toegevoegd.
4. Op de verbeelding zal ter plaatse van het adres Westerwater 8 de functieaanduiding 'horeca' worden toegevoegd.
5. Op de verbeelding zal ter plaatse van het plein voor de winkels aan het Westerwater de functieaanduiding 'terras' worden toegevoegd.
6. Ter plaatse van bruggen naar particuliere terreinen worden op de verbeelding de functieaanduiding 'brug' toegevoegd in de bestemming "Water".
7. Op het pand Laan van Romein 25 wordt een functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen;
8. De functieaanduiding 'horeca' die over gehele blokken was ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan, komt te vervallen. Alleen de panden waar feitelijk (legaal) horeca aanwezig is, worden als zodanig aangeduid. Op het pand Herenstraat 22 wordt een aanduiding opgenomen die regelt dat daar horeca is toegestaan uitsluitend op de verdieping(en) en aan het pand Herenstraat 1 wordt de functieaanduiding 'horeca' toegevoegd. Op het pand Kerksingel 2 wordt geen functieaanduiding 'horeca' opgenomen.
9. Op het achterste gedeelte van het pand Kerksingel 2 wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.
10. In de toelichting wordt opgenomen hoe met de horecavestigingen in het bestemmingsplangebied is omgegaan.
11. Conform het bestemmingsplan "Berkel – centrum" zal de begrenzing van het bouwvlak Herenstraat 24-28 worden aangepast.
12. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van Herenstraat 24-28 welke voorziet in de mogelijkheid om met inachtneming van verschillende randvoorwaarden ter plaatse een horecafunctie in de vorm van een restaurant en/of grand café met bijbehorende voorzieningen te realiseren. In de wijzigings-

- bevoegdheid wordt maximaal 550 m² aan horeca mogelijk gemaakt. De horeca wordt toegestaan op de begane grond en de 1^e verdieping.
13. Voor de panden Kerksingel 22, 22a, 23 en 24 zal een bouwhoogte van 3,5 meter worden opgenomen.
 14. Voor het pand De Tol zal een maximale bouwhoogte van 14,5 meter worden opgenomen.
 15. Ter plaatse van de overkappingen bij de winkels aan het begin van de Kerkstraat zal geen bestemming "Centrum" met een bouwaanduiding 'onderdoorgang' worden opgenomen, maar een bestemming "Verkeer" met een specifieke bouwaanduiding 'luifel'
 16. De bebouwing op het achtererf tussen de Kerkstraat en de Terpstraat wordt van een passende regeling voorzien.
 17. Op de verbeelding wordt ook op de achterzijde van het perceel Raadhuislaan 4 een functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen.
 18. Op de verbeelding wordt op de achterzijde van het perceel Westersingel 5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse een woning op te richten.

2. OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Hiervoor zijn de volgende instanties per mail of per brief van 23 februari 2012 benaderd met het verzoek voor 29 maart 2012 te reageren.

- Provincie Zuid-Holland
- VROM Inspectie, Regio Zuidwest
- Stadsregio Rotterdam
- Gemeente Zoetermeer
- Gemeente Zuidplas
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Brandweer Lansingerland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Milieufederatie Zuid-Holland
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin Netbeheer B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VWS Pipeline Control
- TenneT TSO B.V.
- MoNet
- KPN
- Qbuzz
- Rotterdam The Hague Airport
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Ondernemend 3B
- Ondernemersvereniging 'Winkels in Berkel'
- Stichting Winkelpromenade Berkel Centrum

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Provincie Zuid-Holland**
directie Ruimte en Mobiliteit
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 09 maart 2012, I12.11087
Brief d.d. 23 maart 2012, I12.13975

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061
2601 DB Delft
Mail d.d. 23 maart 2012

3. Stedin Netbeheer B.V.

Postbus 1598
3000 BN Rotterdam
Brief d.d. 12 maart 2012, I12.11319

4. Kamer van Koophandel

Kantoor Zoetermeer
Postbus 29718
2502 LS Den Haag
Brief d.d. 27 maart 2012, I12.14518

De reactie van Stichting Winkelpromenade Berkel Centrum is beschouwd als inspraakreactie en behandeld onder inspraakreactie nummer 4.

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

1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Centrum" voldoet aan de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, waarin het provinciale beoordelingskader is vastgelegd.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.
2. Wel heeft het Hoogheemraadschap een opmerking ten aanzien van het thema 'veiligheid en waterkeringen'. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" van de boezemkade aangegeven, echter ligt deze boezemkade niet evenwijdig aan het water. Het Hoogheemraadschap verzoekt derhalve de verbeelding af te stemmen op de meegestuurde kaart.

Reactie

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en wordt verwerkt in de waterparagraaf van de toelichting.
2. De ligging van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” wordt aangepast op basis van de aangereikte kaart.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

1. De reactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen en wordt verwerkt in de waterparagraaf van de toelichting.
2. De ligging van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” wordt aangepast op basis van de aangereikte kaart.

3. Stedin Netbeheer B.V.

Samenvatting

Stedin heeft geen bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan, voor zover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening. Mogelijk zou er voor de inbreidingslocaties ten behoeve van de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation ten behoeve van distributie van elektriciteit en/of gas. Indien voor elektriciteit en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd, zullen hiervoor voorwaarden gelden.

Reactie

Transformator- c.q. gasstations (nutsvoorzieningen) worden in bestemmingsplannen alléén bestemd, als ze planologisch relevant zijn. Dit zijn doorgaans alleen als de voorzieningen een dusdanige omvang hebben dat ze niet meer tot straatmeubilair kunnen worden gerekend. Dat is in het plan “Centrum Berkel en Rodenrijs” bijvoorbeeld het geval voor het nutsgebouw aan de Terpstraat. Kleinere / ondergeschikte nutsvoorzieningen worden dus niet afzonderlijk bestemd, maar dat wil niet zeggen dat deze binnen het plan niet mogelijk zijn. Binnen de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” worden bijvoorbeeld ‘voorzieningen van algemeen nut’ expliciet mogelijk gemaakt. Verder geven de algemene afwijkingsregels mogelijkheden voor de bouw van voorzieningen van algemeen nut.

Bij eventuele ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zal rekening worden gehouden met de nutsvoorzieningen. De door Stedin aangegeven voorwaarden zijn bekend bij de gemeente.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Kamer van Koophandel

Samenvatting

1. Opgemerkt wordt dat een aantal actuele ontwikkelingen in het voorontwerp ontbreken. De plannen voor een nieuwe bestemming van het gemeentehuis zijn tot

op heden niet in het voorontwerp verwerkt, evenals de hogere metrages voor detailhandel zoals verwoord in een eerder rapport van BRO. Tevens wordt gewezen op het gegeven dat de Nieuwstraat als horecagebied bestemd zou worden. De Kamer van Koophandel verzoekt dan ook het voorontwerp op bovengenoemde punten nog eens tegen het licht te houden en waar nodig nader toe te lichten.

2. Verder wordt geconstateerd dat er specifieke bestemmingen voor een aantal bedrijven van kracht worden. De Kamer van Koophandel gaat er vanuit dat dit in goed overleg met de betreffende bedrijven heeft plaatsgevonden.

Reactie

1. Zie de beantwoording van inspraakreactie 3.
2. Voor de in het centrumgebied aanwezige detailhandels- en dienstverlenende bedrijven zijn de 'brede', niet-specifieke bestemmingen "Centrum" en "Gemengd" opgenomen. Voor de aanwezige horecavestigingen zijn daarbij functieaanduidingen opgenomen. Voor het mengvoedersbedrijf en de meubelwinkel aan de Rodenrijseweg zijn inderdaad specifieke bestemmingen opgenomen. Dit betreft een voortzetting van de planologische regelingen uit het voorgaande bestemmingsplan. Aangezien geen significante verandering van de planologische situatie heeft plaatsgevonden is de nieuwe wijze van bestemmen niet afzonderlijk met iedere ondernemer besproken. Het is de verantwoordelijkheid van elke grondeigenaar en/of belanghebbende in het gebied om de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan goed te controleren. De voortgang van de procedure wordt dan ook in de Heraut en op de website gecommuniceerd. Ook is een informatieavond gehouden in maart 2012.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

1. De reactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen en wordt verwerkt in de waterparagraaf van de toelichting.
2. De ligging van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" wordt aangepast op basis van de aangereikte kaart.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” en voortschrijdend inzicht is een aantal aanpassingen benodigd. Deze worden hieronder weergegeven.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Diverse kleine en ondergeschikte tekstuele wijzigingen en verbeteringen.
- Naar aanleiding van het op elkaar afstemmen van de grenzen van de verschillende Lansingerlandse bestemmingsplannen is de grens van het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” op ondergeschikte delen iets gewijzigd. Het gaat om een kleine strook aan de zuidzijde van het plangebied.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dienen alle Rijks- en gemeentelijke monumenten alsook de cultuurhistorisch waardevolle objecten te worden voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol’. Dit wordt aangepast in paragraaf 6.2. van de toelichting.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dient voor een gedeelte van het historische centrum een gebiedsaanduiding ‘bovenland’ te worden opgenomen dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten afgraven en/of verhogen.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Bomenverordening Lansingerland (26 april 2012) dient hierover een stuk tekst te worden opgenomen in paragraaf 3.3. van de toelichting.
- Naar aanleiding van het vaststellen van Nadere regels voor terrassen (1 maart 2012) dient hierover een stuk tekst te worden opgenomen in paragraaf 3.3. van de toelichting. Ook betekent dit dat terrassen binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer – Verblijfsgebied” niet meer via een afwijking, maar bij recht worden toegestaan.

Planregels

- Diverse aanpassingen van verwijzingen en tekstuele verbeteringen en toepassing meest recente versie van de modelplanregels.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dienen alle Rijks- en gemeentelijke monumenten alsook de cultuurhistorisch waardevolle objecten te worden voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol’. Dit wordt aangepast in de regels.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dient voor een gedeelte van het historische centrum een gebiedsaanduiding ‘bovenland’ te worden opgenomen dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten afgraven en/of verhogen.
- In het seniorencomplex aan de Raadhuislaan 9 wordt een ontmoetingsfaciliteit gerealiseerd voor bewoners en derden/omwonenden. Hiertoe wordt ten behoeve

van dit pand in de regels een functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – ontmoetingsfaciliteit' (sco-of) opgenomen, welke verwoordt dat hier een ontmoetingsfaciliteit van maximaal 250 m² is toegestaan.

- In het pand Gemeentewerf 5 is een moskee gevestigd. In plaats van de bestemming "Bedrijf" met functieaanduiding 'maatschappelijk', wordt hier een bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. De functieaanduiding 'maatschappelijk' wordt uit de bestemming "Bedrijf" in de regels verwijderd.

Verbeelding

- Kleine aanpassingen in de ondergrond (actualisering).
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dienen alle Rijks- en gemeentelijke monumenten alsook de cultuurhistorisch waardevolle objecten te worden voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol'. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- Naar aanleiding van het vaststellen van de Nota Cultuurhistorie Plus (26 april 2012) dient voor een gedeelte van het historische centrum een gebiedsaanduiding 'bovenland' te worden opgenomen dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten afgraven en/of verhogen.
- Naar aanleiding van het vaststellen van Nadere regels voor terrassen (1 maart 2012) dient hierover een stuk tekst te worden opgenomen in paragraaf 3.3. van de toelichting. Ook betekent dit dat terrassen binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer – Verblijfsgebied" niet meer via een afwijking, maar bij recht worden toegestaan. Dit wordt aangepast op de verbeelding.
- De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf' (sm-kdv) op het pand Raadhuislaan 6 moet ook gelden buiten het bouwvlak, op het achterste gedeelte van het perceel. Verder moet deze aanduiding ook gelden op het hele perceel Raadhuislaan 8.
- In het seniorencomplex aan de Raadhuislaan 9 wordt een ontmoetingsfaciliteit gerealiseerd voor bewoners en derden/omwonenden. Hiertoe wordt aan het pand op de verbeelding een functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – ontmoetingsfaciliteit' (sco-of) opgenomen.
- Het pand aan de Rodenrijseweg 43 is geen woning, maar een stroomhuisje van Energie Delfland N.V. De bestemming "Wonen" wordt gewijzigd naar "Bedrijf" met functieaanduiding 'nutsvoorziening'.
- In het pand aan de Rodenrijseweg 5 is alleen een slagerij gevestigd, zonder woonfunctie. De bestemming "Wonen" met functieaanduiding 'detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming "Detailhandel".
- In het pand Gemeentewerf 5 is (tijdelijk) een moskee gevestigd. In plaats van de bestemming "Bedrijf" met functieaanduiding 'maatschappelijk', wordt hier een bestemming "Maatschappelijk" opgenomen.
- Voor de woningen Nieuwstraat 16, 22 en 24 zijn dakopbouwen vergund met een goothoogte van 6,6 en een nokhoogte van 9,1 meter. Deze maten worden voor dit rijtje woningen aangeduid met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

