

**Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Berkelse Poort,
Rodenrijs en Spoorhaven**

BP0101

**Nota inspraak- en overlegreacties en
Ambtshalve wijzigingen**

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
2 Samenvatting en beantwoording reacties	5
2.1 Overlegreacties	5
2.2 Inspraakreacties	8
3. Ambtshalve wijzigingen	19

1. Algemeen

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan per email d.d. 20 februari 2012 naar diverse instanties gestuurd. Door een aantal instanties is gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Alle reacties zijn hieronder verwerkt. Bij elke reactie wordt, na een verkorte weergave van de inhoud, expliciet vermeld of de reactie aanleiding vormt tot wijziging van het plan.

Inspraak Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven

Van 23 februari tot en met 21 maart 2012 lag het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage. Op het bestemmingsplan kon schriftelijk worden gereageerd. De terinzagelegging is gepubliceerd in het (huis-aan-huis) weekblad "De Heraut" en op de website van de gemeente Lansingerland.

Op woensdag 14 maart 2012 is van 17.30 uur tot 20.30 uur is in het gemeentehuis te Berkel en Rodenrijs een inloopavond gehouden. De belangstelling op deze avond voor het geactualiseerde bestemmingsplan was gering.

Ingekomen overleg- en inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven

In het kader van het vooroverleg en de inspraak zijn door volgende instanties en personen reacties ingediend. De reacties van individuele insprekers zijn geanonimiseerd.

Vooroverleg

1. **Ministerie van Infrastructuur en Milieu**, Directoraat-Generaal Bereikbaarheid,
Directie Luchtvaart
email d.d. 21 februari 2012 (Corsanummer I12.46055)
2. **Hoogheemraadschap van Delfland**
Postbus 3061
2601 DB Delft
Brief d.d. 24 februari 2012 (Corsanummer I12.08631)
3. **Nederlandse Gasunie**
email d.d. 29 februari 2012(Corsanummer I12.46052)
4. **Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 19 maart 2012 (Corsanummer I12.12767)
5. **Kamer van Koophandel Den Haag**
Postbus 29718
2502LS Den Haag
Brief d.d. 20 maart 2011 (Corsanummer I12.13665)
6. **Provincie Zuid-Holland**, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief d.d. 23 maart 2012 (Corsanummer I12.14839)

Inspraak

- 7. Inspraak reactie via Email**
d.d. 1 maart 2012-04-05 (Corsanummer I12.46050)
- 8. Ton Hermes Vastgoed B.V.**
Berkelse Poort 41
2651 JX Berkel en Rodenrijs
Brief d.d. 8 maart 2012 (Corsanummer I12.12752)
- 9. V.o.f. De Berkelse Westersingel**
p/a D.A. v.d. Spek
Rodenrijseweg 535b
2651 AR Berkel en Rodenrij (Corsanummer I12.12753)
- 10. Red Sea b.v.**
Berkelse Poort 95
2651 JX Berkel en Rodenrijs
Reactieformulier d.d. 20 maart 2012 (Corsanummer I12.13371)
- 11. Inspraakreactie**
Stevinweg 24
2661 TN Lansingerland
Reactieformulier d.d. 22 maart 2012 (Corsanummer I12.13696)

2 Samenvatting en beantwoording reacties

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een beantwoording en eventuele conclusie. In de beantwoording wordt expliciet aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan.

2.1 Overlegreacties

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directoraat- Generaal Bereikbaarheid, Directie Luchtvaart

email d.d. 21 februari 2012

Samenvatting

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gaat ervan uit dat de gemeente rekening houdt met het beleid en de regels, zoals vastgelegd in de aanwijzing van de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport en het wijzigingsbesluit van september 2011.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en is gelegen buiten de 35 KE-zone. Er is dus in voldoende mate rekening gehouden met het wijzigingsbesluit.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Brief d.d. 24 februari 2012

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap verzoekt om de waterparagraaf aan te passen voor wat betreft de eis van 10% van de netto toename van het verharde oppervlak. Deze eis wordt niet gehanteerd.

Beantwoording

De toelichting wordt op dit punt aangepast. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

3. Nederlandse Gasunie via email d.d. 29 februari 2012

Postbus 19
9700 MA Groningen
E-mail d.d. 29 februari 2012

Samenvatting

Naar de mening van de Gasunie is de opgenomen regeling onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen. Verzocht wordt artikel 13.4.1. zodanig aan te passen dat werkzaamheden als het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen, het aanleggen van wegen of paden en het permanent opslaan van goederen binnen een zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding niet mogelijk zijn, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning verkregen is.

Beantwoording

Artikel 13.4.1. wordt aangevuld met genoemde werkzaamheden. De reactie leidt tot aanpassing van de regels.

Conclusie

De reactie leidt aanpassing van artikel 13.4.1.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 19 maart 2012

Samenvatting

De veiligheidsregio beschouwt een fakkelbrand (breuk) en luchtvaartongeval als worstcase-scenario's. Een lekkage met als gevolg fakkelbrand is het meest relevante scenario. Voor een fakkelbrand geldt dat ontvluchting mogelijk is, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen. De bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zijn voldoende in het gebied.

Op het bedrijventerrein Berkelse Poort is een brandweerkazerne gelegen. Vanwege het feit dat de kazerne over een logiesfunctie beschikt is het verzoek de bestemming te wijzigen. Hiermee wordt volgens de VRR voorkomen dat de bestemming van het gebouw strijdig is met het gebruik ervan.

De VRR adviseert om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten.

1. Met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen om de ongestoorde ligging van de leiding te garanderen;
2. Zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie ten aanzien van de aanwezige personen.

Beantwoording

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is een brandweerkazerne rechtstreeks mogelijk gemaakt. Het hebben van een logiesfunctie ten aanzien van het brandweerpersoneel betreft een logisch en passend gebruik binnen deze functie en is daarmee niet strijdig met het bestemmingsplan. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het advies over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt verwerkt in de toelichting in de paragraaf externe veiligheid. De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

5. Kamer van Koophandel Den Haag

Postbus 29718

2502LS Den Haag

Brief d.d. 20 maart 2011

Samenvatting

De Kamer van Koophandel mist een onderbouwing waarom niet-bedrijfsgebonden kantoren op alle delen van zowel Rodenrijs als Berkelse Poort mogelijk gemaakt worden.

Beantwoording

De bestemming "Kantoor" is alleen opgenomen voor het deelgebied "Spoorhaven". Gelet op de ligging in de nabijheid van de halte van de Randstadrail (maximaal 300 meter) en de al aanwezige kantoren zijn hier, bij recht, zelfstandige kantoren toegestaan tot 1.000 m² per vestiging.

In tegenstelling tot wat de Kamer van Koophandel stelt, worden niet-bedrijfsgebonden kantoren niet rechtstreeks binnen de bestemming "Bedrijventerrein" mogelijk gemaakt. Dit is alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, maar dan is er sprake van een nader afwegingsmoment. Overigens is het mogelijk maken van nieuwe niet-bedrijfsgebonden kantoren van meer dan 1.000 m² in strijd met het provinciale beleid. (Verordening Ruimte).

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen.

6. Provincie Zuid-Holland

Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

Brief d.d. 23 maart 2012

Samenvatting

Het bestemmingsplan is conform het provinciale beoordelingskader dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte.

Beantwoording

Ter kennisname aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen.

2.2 Inspraakreacties

7. Inspreker I

Email d.d. 1 maart 2012-04-05

Inspraakreactie

In de toelichting van het plan (blz 61) wordt gesproken over een bedrijf dat gevestigd is aan de Industrieweg 24. De inspreker geeft aan dat dit Veilingweg 24 dient te zijn.

Beantwoording

Het betreffende bedrijf (Sonoco Crelin B.V.) is gevestigd aan de Veilingweg 24. Het adres Industrieweg 24 wordt vervangen door Veilingweg 24. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de toelichting.

8. Ton Hermes Vastgoed B.V.

Berkelse Poort 41

2651 JX Berkel en Rodenrijs

Brief d.d. 8 maart 2012

eveneens namens de Combinatie Berkels Poort vof, Hermes Project en de persoon Ton Hermes.

De combinatie Berkelse Poort VOF is samen met Aannemersbedrijf P. Hoogerbrugge B.V. verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het terrein Berkelse Poort. Samen met de gemeente is een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark gerealiseerd. In de uitgebreide inspraakreactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan vergeleken met het vigerende bestemmingsplan "De Berkelse Poort" goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 mei 2002 en het hierop gebaseerde uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan 1^e en 2^e fase", goedgekeurd op 16 november 2004.

In de reactie worden diverse punten aangevoerd onderverdeeld naar reacties op de kaart (verbeelding) en de tekst (toelichting) en de regels. Hieronder wordt dezelfde volgorde aangehouden als in de inspraakreactie. Na een samenvatting van het onderdeel van de inspraakreactie wordt direct op het onderdeel ingegaan.

Inspraakreactie

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat één bestemmingsplan voor drie terreinen weliswaar in een eenduidige regeling resulteert maar "het zoeken" bemoeilijkt en bovendien resulteert in een bijzonder "dik pakket".

Beantwoording

Door te werken met een standaard systematiek voor alle bedrijventerreinen wordt beoogd een efficiënte bestemmingsregeling te ontwikkelen. Met name door de plannen digitaal raadpleegbaar te maken zal het "zoeken" in de toekomst echter aanzienlijk worden vereenvoudigd zowel op het kaartbeeld als in het achterliggende omvangrijke "analoge" pakket.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Inspraakreactie

1. De haag bij de bouwmarkt, opgenomen in genoemd uitwerkingsplan, ontbreekt.

Beantwoording

1. Ingevolge het geldende uitwerkingsplan zijn de gronden ter plaatse van de bouwmarkt, gesitueerd op het perceel Berkelse Poort, bestemd voor de aanleg van een haag van minimaal 80 cm hoog. In het voorontwerpbestemmingsplan komt deze aanduiding ter plaatse terug als specifieke bouwaanduiding "haag". In tegenstelling tot wat de inspreker stelt, is de aanduiding dus wel opgenomen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen.

Inspraakreactie

2. De aanduiding parkeerterrein moet ook worden toegekend aan de voorterreinen van de percelen 1, 11,13,15 en 17 en op de kavels van de dwarsstraten.

Beantwoording

2. In het voorontwerpbestemmingsplan is een aanduiding "parkeren" opgenomen. Ter verduidelijking van de verbeelding worden extra aanduidingen "parkeren" opgenomen. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie

3. De inspreker geeft aan dat de bestaande bebouwing niet goed is opgenomen. Daarbij wijst de inspreker op:
 - a. het bouwvlak van het gebouw met huisnummer 5-7 staat scheef op de tekening;
 - b. de gerealiseerde poorten bij gebouwen staan niet op tekening, het gaat om
 - perceel huisnummer 25
 - poorten nrs. 45-55 en 89-95 (voor en achter) en bij nr 125
 - c. een opslagruimte bij de doe-het-zelf winkel op het perceel (nr 151- 153)
 - d. het uitvaartcentrum op perceel nr 33 alsmede de hierbij behorende poort.

Beantwoording

3.
 - a. Het bouwvlak komt niet overeen met de verleende ontheffing/vrijstelling. Het bouwvlak van het gebouw met huisnummer 5-7 wordt aangepast. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding. Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat er nog een scheve lijn aanwezig is, maar dit betreft de ondergrond. Deze lijn heeft geen juridische status;
 - b. De overbouwingen worden aangeduid met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-overbouwing". De reactie leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding.
 - c. Het gebouw is middels een verleende ontheffing uitgebreid buiten het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak uitgebreid op grond van de verleende ontheffing. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

- d. Het gebouw is middels een verleende ontheffing uitgebreid buiten het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak uitgebreid op grond van de verleende ontheffing. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de ondergrond, de aanduiding overbouwing en de bouwvlakken.

Inspraakreactie

4. De bestaande uitrit aan de westzijde van de bouwmarkt Karwei aan de Berkelse Poort 1 heeft de bestemming "Groen". Het verzoek is om deze bestemming aan te passen in de bestemming "Verkeer" zodat dit overeenkomt met de feitelijke situatie.

Beantwoording

4. Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de feitelijke situatie naar aanleiding van deze inspraakreactie. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie

5. Het pompgebouw op het perceel bij huisnummer 143 staat niet aangeduid op de verbeelding.

Beantwoording

5. Het pompgebouw is planologisch relevant en daarom ten onrechte niet opgenomen. Het pompgebouw wordt opgenomen middels de aanduiding "nutsvoorziening". De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie

6. De ontsluiting van het perceel met de bestemming agrarische doeleinden is nu geregeld middels een aanduiding "brug". Het is wenselijk dat dit ook een dam met duiker kan zijn.

Beantwoording

6. De gemeente wil de mogelijkheid bieden om ter plaatse ook een dam met duiker mogelijk te maken. Er wordt daarom een specifieke aanduiding opgenomen, die de mogelijkheid biedt om naast een brug tevens een dam met duiker te realiseren. De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie

7. De brugverbinding van perceel 143 naar Rodenrijseweg 89, waarvoor op 10 april 2012 een aanvraag is ingediend, staat niet op de verbeelding.

Beantwoording

7. De verbeelding wordt aangepast overeenkomstig de op 10 april 2012 ingediende aanvraag. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Inspraakreactie

8. De functieaanduiding “wellness” en “dienstverlening” voor de panden Berkelse Poort 89-91 is te ruim. Volstaan kan worden met de helft van de oppervlakte. De oppervlakte van de functieaanduiding “praktijkruimte” op het perceel Berkelse Poort 45 is eveneens te ruim. Voor de zelfstandige kantoren zijn vrijstellingen verleend. Er ontbreekt een aanduiding op basis waarvan deze mogelijk zijn.

Beantwoording

8. In de regels zal aan genoemde functieaanduidingen een oppervlaktemaat worden gekoppeld van 200 m², zodat de oppervlakte binnen de aanwijzing begrensd is. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de planregels. Voor de zelfstandige kantoorunits wordt een specifieke aanduiding “kantoorunit” opgenomen, met een maximale brutovloeroppervlakte van 275 m². Het gaat om de adressen Berkelse Poort 39,41,45 t/m 55 (oneven), 89 t/m 95 (oneven), 125 en 129. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

Inspraakreactie

9. In het deelgebied Berkelse Poort is op basis van het vigerende bestemmingsplan de vestiging van bedrijven toegestaan behorende tot categorie 2 als bedoeld in de circulaire Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. In het nieuwe bestemmingsplan wordt categorie 3 toegestaan. Vanuit een oogpunt van onderlinge hinder is dit ongewenst. Eventueel kan er zelfs sprake zijn van planschade.

Beantwoording

9. Volgens het vigerende bestemmingsplan “De Berkelse Poort” goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 mei 2002, heeft het bedrijventerrein grotendeels de bestemming “Uit te werken bedrijfsdoeleinden 2”. De bestemming mag voor deze gronden worden uitgewerkt onder andere ten dienste van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid maximaal behorend tot categorie 1 of 2. Voor de vestiging van milieucategorie 3 (bestaande uit 3.1. en 3.2) of 4.1 mag vrijstelling worden verleend als de milieubelasting vergelijkbaar is met categorie 1 of 2. De afstand tot een rustige woonwijk voor categorie 3 bedraagt maximaal 100 meter en voor categorie 4.1 tot 200 meter. De afstanden gelden tot woningen, niet tot bedrijven onderling.

De bestemming is in het uitwerkingsplan “Uitwerkingsplan 1^e en 2^e fase”, goedgekeurd op 16 november 2004 uitgewerkt in de bestemming Bedrijven. Binnen deze bestemming is de vestiging van bedrijven behorend tot categorie 1 of 2 rechtsreeks toegestaan en is vrijstelling mogelijk tot

maximaal categorie 4 onder de voorwaarde dat de milieubelasting vergelijkbaar is met categorie 2. Ingevolge de vigerende regeling is dus vestiging tot categorie 2 toegestaan “bij recht” en middels vrijstelling tot en met categorie 4.1.

Volgens het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijventerrein”. De bestemming is inwaarts gezoneerd naar omliggende woningbouw toe. Deze systematiek is gevolgd voor alle bedrijventerreinen opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan dus ook voor de terreinen Rodenrijs en Spoorhaven.

Voor het bestemmingsplandeel Berkelse Poort is in het voorontwerpbestemmingsplan langs de Rodenrijseweg en de Waddenweg, gezien de korte afstand tot deze woongebieden, milieucategorie 2 toegestaan, voor het overige zou categorie 3.1 kunnen worden toegestaan zijnde bedrijvigheid met een milieuzonering van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingsbevoegdheid op grond waarvan bedrijven uit één categorie hoger kunnen worden toegestaan mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon – en leefmilieu in het referentiegebied en deskundigenadvies is ingewonnen.

Het terrein Berkelse Poort heeft een duidelijk ander karakter dan de terreinen Spoorhaven en Rodenrijs. Het terrein heeft meer het karakter van zakelijke dienstverlening. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dan ook maximaal categorie 2 toegestaan met vrijstelling tot en met categorie 4.1. Dat neemt niet weg dat in het verleden wel meegewerkt is aan vestiging van 3.1. en 3.2 bedrijven die passend werden geacht binnen dit karakter en qua beïnvloeding van de leefomgeving vergelijkbaar zijn met categorie 2. Zie in dit verband de bedrijfsinventarisatie van de DCMR van januari 2012. De milieubeïnvloeding van moet ingevolge de planregels vergelijkbaar zijn (en blijven) met bedrijven behorende tot milieucategorie 2.

Ten einde tegemoet te komen aan het karakter van het terrein wordt de categorie-indeling voor het gehele bedrijventerrein Berkelse Poort vastgelegd op categorie 2. Standaard voorziet de categorie indeling in een afwijkingsbevoegdheid van de regels ten behoeve van een bedrijf behorend uit één categorie hoger dus in casu een bedrijf categorie 3.1. Teneinde incidenteel toekenning van categorie 4.1 mogelijk te maken wordt binnen de bestemming “Bedrijventerrein” een afwijkingsbevoegdheid opgenomen specifiek voor het gebied Berkelse Poort naar maximaal 4.1 onder de voorwaarde dat het betreffende bedrijf qua beïnvloeding van de omgeving gelijk staat aan categorie 2. Deze regeling is in lijn met het vigerende plan.

De bedrijven die blijkens de bedrijveninventarisatie van de DCMR al behoren tot een hogere categorie zullen op de verbeelding als zodanig worden aangeduid. Het gaat om deze bedrijven:

- Brandweer , Berkelse Poort 25, categorie 3.1
- Roessen& Roessen, Berkelse Poort 9, categorie 3.1
- Health Center, Berkelse Poort 21, categorie 3.1
- Alwin BV, Berkelse Poort 57, categorie 3.1
- Hymos, Berkelse Poort 135, categorie 3.2
- Integrated Solutions (ISS), Berkelse Poort 135, categorie 3.2
- De Bruyn & Nelisse. Sportlaan 1, categorie 3.2
- Autoschadeherstelbedrijf Muller, Berkelse Poort 85, categorie 3.2

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- a. Op de verbeelding wordt voor zover het betreft deelgebied Berkelse Poort de categorie-indeling bepaald op categorie 2.
- b. Die bedrijven, die blijkens de inventarisatie van de DCMR van januari 2012 zijn ingedeeld in hogere categorie krijgen deze categorieaanduiding specifiek toegewezen op de verbeelding.
- c. In de regels van het bestemmingsplan wordt bepaald dat voor het plangebied Berkelse Poort een wijzigingsbevoegdheid in het plan wordt opgenomen waarbij de toegewezen milieucategorie incidenteel kan worden gewijzigd naar categorie 4.1 mits de milieubeïnvloeding vergelijkbaar is met categorie 2.
- d. In de Toelichting wordt onder paragraaf 7.5 Milieuzonering toegevoegd onder kopje Berkelse Poort als laatste zin: "Bijzonder is dat voor dit deelgebied kan worden afgeweken ten behoeve van de vestiging van bedrijvigheid behorend tot en met categorie 4.1 mits de milieubeïnvloeding van deze bedrijven maar vergelijkbaar met categorie 2. Deze regeling is overeenkomstig de regeling die is opgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan.

Inspiraakreactie

10. Project- en bestemmingsgrens. De grens van het bestemmingsplan ligt over het perceel Rodenrijseweg 89. De erfgrans zou aangehouden moeten worden.

Beantwoording

10. De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van andere omliggende plangebieden. Voor het vaststellen van een bestemmingsplan vormt de eigendomssituatie of een projectgrens geen doorslaggevend aspect. Dit onderdeel leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.

Inspiraakreactie (toelichting)

11. De inspreker heeft enkele korte opmerkingen en vragen (paginagewijs) op de **toelichting**

- Blz. 9 De opsomming van op het terrein gehuisveste functies is niet volledig
- Blz.9 Inspreker vraagt zich af wat de parkeereis is? In het vigerende uitwerkingsplan mag tot 80% worden bebouwd mits aan de parkeernorm wordt voldaan
- Blz. 14 Wat is de gemeentelijke standaard?
- Blz. 15 Een gemeentewerf behoort tot milieucategorie 3 maar wordt nu zonder meer toegelaten.
- Blz. 16-17 Milieucategorie aanduiding terrein Berkelse Poort
- Blz. 17 Waarom zijn kantoren uitsluitend direct mogelijk in het deelgebied Spoorhaven?
- Blz 18 . Perifere detailhandel kan zich volgens het vigerende uitwerkingsplan in het gehele deelgebied Berkelse Poort vestigen indien hiervoor vrijstelling wordt verleend. In het nieuwe plan is dit ingeperkt. Indien de aanwijzing "dhp" een blijvende detailhandelsvestiging inhoudt dan moet dit worden gehandhaafd. Waar koppelt het percentage van 10% op terug en waarom is dit opgenomen. Het advies van Reo is vereist vanaf 1000 m².
- Blz.19 Functies als tandartspraktijk, makelaardij en uitvaartcentrum passen binnen de vigerende bestemming Bedrijven en zouden dus ook moeten passen in de voorgestelde regeling.
- Blz 20 Moet een fietspad worden aangeduid in een 30km zone?
- Blz 29. De Verordening Ruimte van de Provincie merkt het bedrijventerrein Berkelse Poort niet aan als bedrijventerrein, waarom?
- Blz 42. Het waterpeil in de Berkelse Poort ligt blijkens mededeling van Hoogheemraadschap van Delfland op - 5,92 meter. Dit wordt in het plan aangepast.

- Blz 45. Bij de ontwikkeling van het terrein Berkelse Poort is uitgegaan van 12% wateroppervlak van de totale terreinoppervlakte en niet van 12% van het verhard oppervlak.
- Blz 46 Afvalwater en riolering. Afvalwater van wegen wordt naar de riolering afgevoerd. De tekst van de toelichting moet hierop worden aangepast.
- Blz. 55 Onder akoestische aspecten zou vermeld moeten worden dat het plangebied Berkelse Poort is gesitueerd buiten de invloedssfeer van de HSL. In het vigerende bestemmingsplan is dit ook opgenomen.
- Blz 59 Milieucategorieën. Zie eerdere opmerking.
- De mogelijkheid om reclamezuilen e.d. te plaatsen ontbreekt in het plan.
- De lijst van bedrijven is niet actueel:
 - a) Bokx bouw is niet meer aanwezig
 - b) Iss en Hymos, de aanduidingen kloppen niet
 - c) Beheers- en beleggingsmaatschappij is Ton Hermes vastgoed BV.
 - d) Maitre Personel is niet meer aanwezig.

Beantwoording

- Blz 9. De opsomming is illustratief en niet limitatief en beoogt ook niet volledig te zijn.
- Blz 9. In het gebied Berkelse Poort moet bebouwing worden opgericht in het bebouwingsvlak. Parkeren is op de verbeelding specifiek aangewezen. Het vigerende uitwerkingsplan is hiervoor leidend. Het bouwvlak mag in het gebied worden volgebouwd, tenzij voor het bouwvlak een percentage is opgenomen. Ook hierdoor worden openheid en parkeren zoveel mogelijk gewaarborgd. Voor het gebied Rodenrijs is eveneens een bebouwingspercentage binnen het bouwvlak opgenomen. De inrichting van dit gebied heeft een ander karakter. De bebouwingsvorm is veel meer aaneengesloten, door te werken met een bouwvlak en bebouwingspercentage wordt openheid bewaard waardoor het parkeren zoveel mogelijk wordt veilig gesteld.
- Blz 14. Met de term gemeentelijke standaard wordt bedoeld op de gemeentelijke modelplanregels.
- Blz 15. Bedrijvigheid en dus ook een gemeentewerf zijn qua categorie toegestaan op bijvoorbeeld het terrein Rodenrijs. Voor het terrein Berkelse Poort zal hiervoor een vrijstelling zijn vereist waarbij onder meer moet worden aangetoond dat de milieubeïnvloeding vergelijkbaar is met categorie 2.
- Blz 16-17 Milieucategorie aanduiding Berkelse Poort. Zie hierboven onder 9.
- Blz 17 In het plangedeelte Spoorhaven zijn zelfstandige kantoren toegestaan omdat dit in directe nabijheid ligt van een Randstadrailhalte. Overeenkomstig het beleid van de provincie mogen dan dergelijke voorzieningen worden toegestaan.
- Blz. 18. Volgens het vigerende uitwerkingsplan is detailhandel niet toegestaan. Voor bepaalde detailhandelsvormen kan vrijstelling worden verleend. Het gaat dan om ABC goederen, tuincentra, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woning- en kantoorinrichting waaronder meubels. In dit verband moet onder meer door onderzoek worden aangetoond dat bestaande distributieve voorzieningen niet worden aangetast. In het voorontwerpbestemmingsplan komt deze regeling vrijwel op gelijke wijze terug met dien verstande dat conform de Provinciale Verordening de vrijstelling gekoppeld is aan 10 % van gronden met de bestemming Bedrijventerrein en dat bij recht en blijvend twee *bestaande* perifere detailhandelsvestigingen mogelijk zijn gemaakt. Het percentage koppelt terug op de bestemming Bedrijventerrein. De aanwezige doe-het-zelf zaak en het garagebedrijf hebben de bestemming Detailhandel-Perifeer. De aanwijzing detailhandel perifeer binnen de bestemming is blijvend.

Het raadplegen van het REO voor het verlenen van vrijstelling voor perifere detailhandel is in het onderhavige plan niet gekoppeld aan een bepaalde oppervlakte. Dit is overeenkomstig de Provinciale Verordening Ruimte.

- Blz 19. Genoemde functies passen niet in het vigerende bestemmingsplan en worden ingepast in het voorontwerp door een specifieke aanduiding. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- Blz 20. Gebruikelijk is een fietspad aan te duiden als verkeer- en verblijfsgebied ongeacht de verkeersmaatregelen die in het gebied gelden.
- Blz 29. De Verordening Ruimte van de provincie noemt het terrein Berkelse Poort niet als bedrijventerrein. Dit heeft voor het voorliggende bestemmingsplan geen consequenties. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de verordening en bijbehorende documenten.
- Blz 42 Het waterpeil in de Berkelse Poort ligt blijkens mededeling van het Hoogheemraadschap van Delfland op - 5,92 meter In het plan wordt dit aangepast.
- Blz 45. Het bestemmingsplan "De Berkelse Poort" van 31 januari 2002 (blz 13) bepaalt in de toelichting dat 12% van het bruto terreinoppervlak bestaat uit sloten e.d. die onder andere functioneren als waterbuffer. In artikel 3, lid 5 sub d van dit vigerende bestemmingsplan komt deze eis terug. De tekst in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast.
- Blz 46 Afvalwater en riolering. Afvalwater van wegen wordt naar de riolering afgevoerd. De tekst van de toelichting wordt hierop aangepast.
- Blz 55. In het plangebied worden geen (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen toegelaten. Het voorontwerpbestemmingsplan is conserverend van aard. Vanuit deze overweging is geen nieuw akoestisch onderzoek naar geluidsbronnen waaronder de HSL noodzakelijk. De tekst in de toelichting op het bestemmingsplan is op dit punt voldoende duidelijk.
- Blz 59 Milieucategorieën. Zie eerdere opmerking.
- Algemeen: Reclame vormt een onderdeel van straatmeubilair, in de bestemming verkeer is dit worden toegelaten.
- De bedrijvenlijst is geactualiseerd.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de toelichting als hierboven aangegeven

Inspraakreactie (regels)

12. Opmerkingen en vragen (paginagewijs) op **de regels** van het plan.

- Blz 12. Artikel 3.3. De mogelijkheid voor vestiging van zelfstandige kantoren ontbreekt. Ook is geen parkeernorm opgenomen.
- Blz 14 t/m 15 Artikel 4.2.2. Bestemming "bedrijf". Deze bestemming houdt geen rekening met de gewenste oriëntatie van de voorgevels enz. op Berkelse Poort. Aantal vragen met betrekking tot bebouwing.
- Blz 17 Artikel 5.1.2. De kavels worden niet ontsloten via de haag. De vrijstelling voor zelfstandige kantoren ontbreekt.
- Blz 17 Artikel 5.2.1 b. Wat is "voldoende" parkeergelegenheid? De vigerende bespalingen zouden moeten worden overgenomen.
- Blz 18 Artikel 5.3 Nadere eisen. Voorgesteld wordt ook het aantal parkeerplaatsen onderdeel te maken van de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.
- Blz 19. Onder artikel 5.5. onder g. De opslag van goederen naast zijgevels moet worden uitgesloten.
- Blz 21 Zie eerdere opmerking inzake percentage en REO.
- Blz 27. Artikel 9 Recreatie. Binnen de bestemming ontbreekt de randvoorwaarde voor wijziging naar kantoren.
- Blz 29. Artikel 11.2.2 Vallen onder deze bouwhoogte van 10 meter ook vlaggenmasten?
- Blz 29 Artikel 11 Bestemmingverkeer. Voorgesteld wordt om het ook het stallen van autowrakken e.d. te verbieden op de openbare weg.

- Blz 39. Artikel 18.2 lid a. Is de 10% overschrijding niet teveel gezien de mogelijke impact?
- Blz 43. Artikel 21.1 sub c. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid mag maximaal 3 meter, is dat niet teveel?
- Blz 43. Artikel 21.1 sub f. Het artikel maakt het mogelijk voor burgemeester en wethouders om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van specifieke antennemasten. Voor Berkelse Poort is dit ongewenst. Hier loopt tegen een geplaatste zendmast juist een procedure.
- Blz 45 Artikel 22. De mogelijkheid om de maatvoering van het plan tot ten hoogste 20% te wijzigen is mogelijk te hoog.

Beantwoording gemeente

- Blz 12. Artikel 3. Agrarische doeleinden voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Bedrijventerrein. Na wijziging is het betreffende bestemmingsplanvoorschrift van toepassing op dit planonderdeel. Dat wil zeggen dat de mogelijkheid (art. 5.6.2) om een zelfstandig kantoor te vestigen door middel van een afwijkingsbevoegdheid na wijziging van toepassing is. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal conform de systematiek van het plan Berkelse Poort worden gewerkt, dat wil zeggen dat door middel van bouwvlakken de oppervlakte van gebouwen wordt vastgelegd en parkeerplaatsen worden aangewezen middels een specifieke aanduiding.
- Blz 14. De bestemming "Bedrijf" is niet toegekend aan gronden binnen het plandeel Berkelse Poort. De gronden binnen Berkelse Poort hebben alle de bestemming "Bedrijventerrein".
- Blz 17. Artikel 5.1.2. I De zinsnede dat de haag uitsluitend doorbroken mag worden ten behoeve van een ontsluiting vervalt. De aanduiding "kantoor" komt terug onder 5.1.2. Tevens wordt een nieuwe aanduiding opgenomen en "specifieke vorm van kantoor - kantoorunit" komen terug onder 5.1.2.
- Blz 17 Het parkeren is in het gebied Berkelse Poort geregeld door bouwvlakken aan te wijzen en parkeerstroken. Hierdoor wordt voorkomen dat de bebouwing zodanig omvangrijk wordt dat parkeerplaatsen niet meer kunnen worden gerealiseerd of in stand gehouden. Momenteel wordt gewerkt aan nieuw parkeerbeleid. Dit beleid zal bepalend zijn of sprake is van voldoende parkeerruimte bij de beoordeling van bouwplannen.
- Blz 18. Nadere eisen. Aan de nadere eisen wordt toegevoegd de capaciteit van de parkeervoorziening. Op het parkeerbeleid kan dan zoveel mogelijk worden ingespeeld.
- Blz 19. Onder artikel 5.5. onder g. De percelen grond naast de zijgevels in het plangebied Berkelse Poort zijn vrijwel allemaal aangewezen als parkeerstrook. Opslag van goederen naast de zijgevel langs de openbare weg is hierdoor praktisch uitgesloten.
- Blz 21. Zie commentaar op eerdere opmerking percentage en Reo.
- Blz 27. De randvoorwaarde voor kantoren vloeit voort uit de wijzigingssystematiek. Artikel 9 Recreatie voorziet in een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Bedrijventerrein. Na wijziging is de betreffende bestemmingsplanregel van toepassing op dit planonderdeel. Dat wil zeggen dat de mogelijkheid (art. 5.6.2.) om een zelfstandig kantoor te vestigen door middel van afwijkingsbevoegdheid na het verkrijgen van een omgevingsvergunning van toepassing is.
- Blz 29. Art. 11.2.2. Onder deze bouwhoogte vallen ook vlaggenmasten van 10 meter hoog.
- Blz 29. Art. 11.3 De bepaling verzekert voldoende het gebruik van de weg. Uitsluiting van autowrakken e.d. is niet noodzakelijk.
- Blz 39. Artikel 18.2 lid a. De 10% wordt gemeten vanaf de toegestane maatvoering. In de praktijk heeft de overschrijding een beperkte invloed ook al omdat de overschrijding gemaximeerd is tot 1 meter.
- Blz 43. Artikel 21.1 sub c. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid mag maximaal 3 meter worden afgeweken van maatvoering in het plan. Door de afwijking te koppelen aan een specifiek besluit worden alle belangen gewogen. Bovendien is dit een standaard flexibiliteitsbepaling in vrijwel alle bestemmingsplannen.

- Blz 43 Artikel 21.1 sub f . (ontwerpbestemmingsplan artikel 23 sub f) Het artikel maakt het mogelijk voor burgemeester en wethouders om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van specifieke antennemasten. De afwijkingsbevoegdheid wordt “standaard” opgenomen in alle bestemmingsplannen ten einde op een efficiënte wijze te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Voor gebruik van de afwijkingsmogelijkheid geldt een procedure zodat alle belangen aan de orde kunnen worden gesteld. Het feit dat voor een geplaatste zendmast op Berkelse Poort een procedure loopt is niet relevant. Bovendien geldt de afwijkingsmogelijkheid ook voor de andere plandelen.
- Blz 45 Artikel 22. De mogelijkheid om de maatvoering van het plan tot ten hoogste 20% te wijzigen is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Deze koppeling ziet erop toe dat alle betrokken belangen worden afgewogen alvorens tot toepassing wordt besloten. De wijziging betreft bovendien een maximum.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de regels als hierboven aangegeven.

9. V.o.f. De Berkelse Westersingel

p/a D.A. v.d. Spek
Rodenrijseweg 535b
2651 AR Berkel en Rodenrijs

Inspraakreactie

De V.o.f is eigenaar van de bedrijfspanden Industrieweg 7 tot en met 11. De opmerkingen richten zich op de bestemming van het eigendom.

1. Volgens het vigerende bestemmingsplan is in de panden bedrijvigheid uit categorie 3.2 toegelaten. Het voorontwerpbestemmingsplan beperkt dit tot 3.1.
2. Een klein deel van de gebouwen valt buiten het bestemmingsplan. De bestemming doorsnijdt de gebouwen.

Beantwoording

1. Volgens het vigerende bestemmingsplan Rodenrijseweg, algehele 14^e herziening, heeft het perceel Industrieweg 7-11 de bestemming Bedrijven categorie 3.1 (zw). De in deze 14^e herziening gehanteerde staat van bedrijfsactiviteiten is qua opzet en strekking gelijk aan de staat van bedrijfsactiviteiten die nu gehanteerd wordt in het aan de orde zijnde voorontwerpbestemmingsplan. Aan de gronden is dus terecht de categorie aanduiding 3.1. toegekend. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2 Een klein deel van de gebouwen ligt inderdaad binnen het naastgelegen bestemmingsplan, zijnde Bedrijvenpark Oudeland, vastgesteld op 31 maart 2011. Volgens dit bestemmingsplan heeft het gebouw overigens eveneens de bestemming Bedrijventerrein (categorie 3.1). De begrenzing zal desalniettemin worden aangepast. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

Onderdeel 2 leidt tot wijziging van de plangrens. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding.

10. Red Sea b.v. Berkelse Poort 95, reactieformulier d.d. 20 maart 2012

Berkelse Poort 95
2651 JX Lansingerland

Inspraakreactie

1. In het deelgebied Berkelse Poort is op basis van het vigerende bestemmingsplan de vestiging van bedrijven toegestaan behorende tot categorie 2 als bedoeld in de circulaire Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. In het nieuwe bestemmingsplan wordt categorie 3 toegestaan. Dit is ongewenst.

Beantwoording

1. De gehanteerde milieuzonering is afgestemd op omliggende woonwijken. Echter, gelet op het vigerende bestemmingsplan is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een vrijstellingsmogelijkheid onder voorwaarden tot maximaal milieucategorie 4.1. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven" wordt daarom aangesloten bij de vigerende regeling. Daar waar in de huidige situatie reeds bedrijven met een hogere milieucategorie aanwezig zijn, wordt een aanduiding opgenomen. Zie ook het commentaar op de inspraakreactie nr.8 op onderdeel 9.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding, regels en toelichting als aangegeven bij de inspraakreactie nr. 8 onderdeel 9.

11. Inspreker II

Stevinweg 24
2661 TN Lansingerland
Reactieformulier d.d. 22 maart 2012

Inspraakreactie

1. In het deelgebied Berkelse Poort is op basis van het vigerende bestemmingsplan de vestiging van bedrijven toegestaan behorende tot categorie 2 als bedoeld in de circulaire Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. In het nieuwe bestemmingsplan wordt categorie 3 toegestaan. Dit is ongewenst gelet op omliggende woonwijken.

Reactie gemeente

1. De gehanteerde milieuzonering is afgestemd op omliggende woonwijken. Echter, gelet op het vigerende bestemmingsplan is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een vrijstellingsmogelijkheid onder voorwaarden tot maximaal milieucategorie 4.1. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven" wordt daarom aangesloten bij de vigerende regeling. Daar waar in de huidige situatie reeds bedrijven met een hogere milieucategorie aanwezig zijn, wordt een aanduiding opgenomen. Zie ook het commentaar op de inspraakreactie nr.8 op onderdeel 9.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding, regels en toelichting als aangegeven bij de inspraakreactie nr. 8 onderdeel 9.

3. Ambtshalve Wijzigingen

In het ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal (tekstuele) wijzigingen doorgevoerd die geen verband houden met ingediende vooroverlegreacties of inspraakreacties. Het gaat om ambtshalve geconstateerde noodzakelijke wijzigingen of aanvullingen op het bestemmingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op de betreffende wijzigingen. Alleen die wijzigingen worden genoemd die daadwerkelijk leiden tot een andere inhoud van regels en verbeelding ..

Archeologie

De nota archeologie beleid van gemeente Lansingerland is vastgesteld. De nota gaat uit van van één bestemming per waarde. In het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen "Waarde archeologie 1", "Waarde archeologie 2" en "Waarde archeologie 3". Deze wijziging komt terug in alle planonderdelen.

Begrenzing verbeelding

De verbeelding wordt aangepast voor het gebied Spoorhaven in die zin dat de Landscheidingsweg buiten het plan gebied valt en aan de oostkant van Spoorhaven een beperkte strook wordt toegevoegd. In Berkelse Poort zijn aan de zuidzijde enkele percelen toegevoegd en aan de noordzijde is de groenstrook verwijderd. Daarnaast hebben kleinere afrondingen plaatsgevonden aan de plangrenzen.

Bebouwingspercentages

Voor het gedeelte Berkelse Poort zijn bebouwingspercentages, conform vigerende regeling, opgenomen. Met dien verstande dat rekening wordt gehouden met bestaande situaties. Handhaving van het bebouwingspercentage is wenselijk onder andere in verband met het parkeren. Afgeweken kan worden tot 100% binnen de bestemming Bedrijventerrein.

Bouwvlakken Berkelse Poort

Op grond van verleende vrijstellingen zijn de bouwvlakken op enkele percelen aan de Berkelse Poort uitgebreid. In de verbeelding zijn de grotere bouwvlakken opgenomen. Voor de in het plangebied aanwezige overbouwconstructies c.q. poorten is de aanduiding overbouw opgenomen op de verbeelding ter handhaving van het open karakter van het plangebied. De overbouwingen mogen gebruikt worden ten dienste van de bedrijvigheid maar niet worden dichtgebouwd.

Welstandsnota

Aan de toelichting wordt onder gemeentelijk beleid de volgende tekst toegevoegd.

"Op 26 april 2012 is de Welstandsnota vastgesteld. Deze nieuwe welstandsnota gaat uit van gebiedsgerichte en objectgerichte criteria die worden gehanteerd bij het realiseren en/of verbouwen van objecten.

Het plangebied valt onder het zo benoemde "bijzondere" welstandsniveau. De gemeente heeft hier een regierol op ruimtelijke kwaliteit. In het gebied is welstand gericht op het stimuleren van beeldkwaliteit, in alle facetten. Korthedshalve wordt voor een verdere toelichting verwezen naar genoemde nota. "

Kantoorunits

Conform verleende vrijstellingen worden kantoorunits aan de Berkelse Poort 39,41,45 t/m 55 (oneven), 89 t/m 95 (oneven), 125 en 129 aangeduid met een aanduiding "kantoorunit" op de

verbeelding. Deze kantoorunits worden toegestaan tot 275 m² en zijn in de bestaande situatie al aanwezig.