



**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Berkelse
Poort, Rodenrijs en Spoorhaven”**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0101-VAST
9 oktober 2012
[T12.15915]**

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

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

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

1.2 Procedure

Vanaf 2 augustus tot en met 12 september lag het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven” voor een ieder ter inzage. De terinzagelegging is onder andere via het weekblad "De Heraut" en de Staatscourant van 1 augustus bekendgemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven” lag zes weken ter inzage op het gemeentehuis van Lansingerland. De stukken waren in te zien bij de servicepunten Bleiswijk en Berkel en Rodenrijs, via www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De termijn tot het indienen van zienswijzen liep tot en met 12 september 2012.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende 3 zienswijzen zijn ontvangen:

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 3 augustus 2012, [12.53887], ingekomen 6 augustus 2012

2. Luchtverkeersleiding Nederland

Air Traffic Control The Netherlands

Postbus 75200

1117 ZT Schiphol

Brief d.d. 22 augustus 2012, [12.57984], ingekomen 27 augustus 2012.

3. Berkelse Poort Combinatie v.o.f

Postbus 145

2650 AC Berkel en Rodenrijs

Brief d.d. 11 september 2012 (12.60907), ingekomen 11 september 2012.

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

1. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De VRR stemt in met de verwerking van de vooroverlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De reactie van de VRR wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingekomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

2. Luchtverkeersleiding Nederland

Samenvatting

De Luchtverkeersleiding Nederland beheert de technische installaties en systemen ten behoeve van luchtverkeersbeveiliging. Hieronder valt ook de Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). CNS maakt gebruik van radiogolven die worden verzonden en ontvangen via antennesystemen. Elke onderbreking van deze signalen is ongewenst vandaar dat het LVNL werkt met toetsingsvlakken waarin maximaal bouwhoogtes zijn toegestaan.

Deze toetsingsvlakken zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de toelichting in paragraaf 7.7. De toetsingsvlakken zijn vertaald naar de verbeelding door middel van een aanduiding en in de regels in artikel 22.1.

In de zienswijze wordt voor wat betreft de toetsingsvlakken het volgende aan de orde gesteld:

a. Toetsingsvlakken CNS

LVNL is voornemens de toetsingsvlakken eind 2012 aan te passen naar aanleiding van geactualiseerde berekeningsvoorschriften opgenomen in de internationale burgerluchtvaartcriteria. Aan de zienswijze is een kaart met de nieuwe afmetingen toegevoegd. Deze kaart moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. De vrijwaringszones moeten hierop worden afgestemd. Tevens wordt verzocht de toetsingsvlakken aan te duiden als "Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening" in plaats van "Vrijwaringszone – Rotterdam The Hague Airport 10 m (20m) " aan te duiden. Ter verduidelijking van het CNS doet de LVNL een tekstvoorstel voor de toelichting.

b. Regeling toetsingsvlakken in het bestemmingsplan

LVNL wil dat de toetsingsvlakken oplopend worden verwerkt in het bestemmingsplan. In het gebied Spoorhaven bijvoorbeeld is de bouwhoogte vanwege de aanwezigheid van het radar beperkt tot 10m+ NAP door middel van een aanduiding op de plankaart. Een bouwwerk dat deze hoogte overschrijdt kan slechts worden gebouwd indien het lucht-

vaartverkeer niet wordt verstoord. Uitgaande van het toetsingsvlak zoals dat is gehanteerd is in het ontwerpbestemmingsplan ligt Spoorhaven vrijwel geheel in het vlak van -1.33 NAP tot 10 meter plus NAP. In de huidige regeling kunnen bouwwerken worden opgericht tot 10 meter hoog die door het toetsingsvlak -1.33 mtr NAP en 10 mtr NAP heen breken, zonder dat rekening wordt gehouden met het CNS systeem. Door de toetsingsvlakken oplopend te verwerken wordt dit voorkomen. LVNL stelt in dit verband een wijziging van art 22.1.1 voor in die zin dat wordt uitgegaan van een oplopend toetsingsvlak.

Reactie

In overleg met de LVNL is een voorstel voor aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding opgesteld. De nieuwe tekst voor paragraaf 7.7 van de toelichting, de wijziging in artikel 22 van de regels en de wijziging op de verbeelding worden hieronder in deze tekst weergegeven. Door opneming van deze tekst wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Wijziging in de **Toelichting** naar aanleiding van zienswijze LVNL

Paragraaf 7.7. Nieuwe tekst

Onder de kop ***“Luchthaven Rotterdam The Hague Airport”***

Toetsingsvlak Luchtverkeersleiding Nederland

Ten zuidwesten van de verschillende deelgebieden ligt luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Ten behoeve van de luchtverkeersleiding van deze luchthaven zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van de luchthaven aanwezig. Een belangrijk deel hiervan betreft de apparatuur voor Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). CNS apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de verkeersleiding en de piloten te onderhouden, navigatie in het naderingsgebied en en-route mogelijk te maken en de plaatsbepaling zeker te stellen. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) beheert deze technische installaties en systemen onder meer overeenkomstig de door de International Civil Aviation Organization internationaal uitgevaardigde luchtvaartcriteria.

Alle CNS apparatuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden of ontvangen worden door antenne systemen. Objecten, zowel vast als mobiel, vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur door verstoring van de radiosignalen. Verstoring maakt de werking van CNS onbetrouwbaar of onbruikbaar en beïnvloedt de veiligheid van het vliegverkeer en moet dus voorkomen worden.

De CNS systemen kennen elk een eigen driedimensionaal toetsingsvlak ter bescherming. De afmetingen van deze vlakken zijn berekend op basis van internationale luchtvaartcriteria. De toetsingsvlakken zijn oplopend. Doorsnijding van het toetsingsvlak kan verstoring opleveren. In dit kader beoordeelt de LVNL of

de uitvoering van voorgenomen bouwplannen van invloed kan zijn op de correcte werking van CNS apparatuur.

Voor het plangebied is het toetsingsvlak van het Instrument Landing System van toepassing (ILS). Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan.

Oplopend toetsingsvlak

Het ILS bestaat uit verschillende componenten op de grond en het toetsingsvlak is een samengesteld vlak van verschillende deelvlakken. Van toepassing is het trechtervormig deelvlak van het ILS welke oploopt vanaf 0 meter tot 100 meter (NAP). Hoe verder het vlak van het vliegveld verwijderd is hoe hoger kan worden gebouwd zonder het toetsingsvlak te doorsnijden.

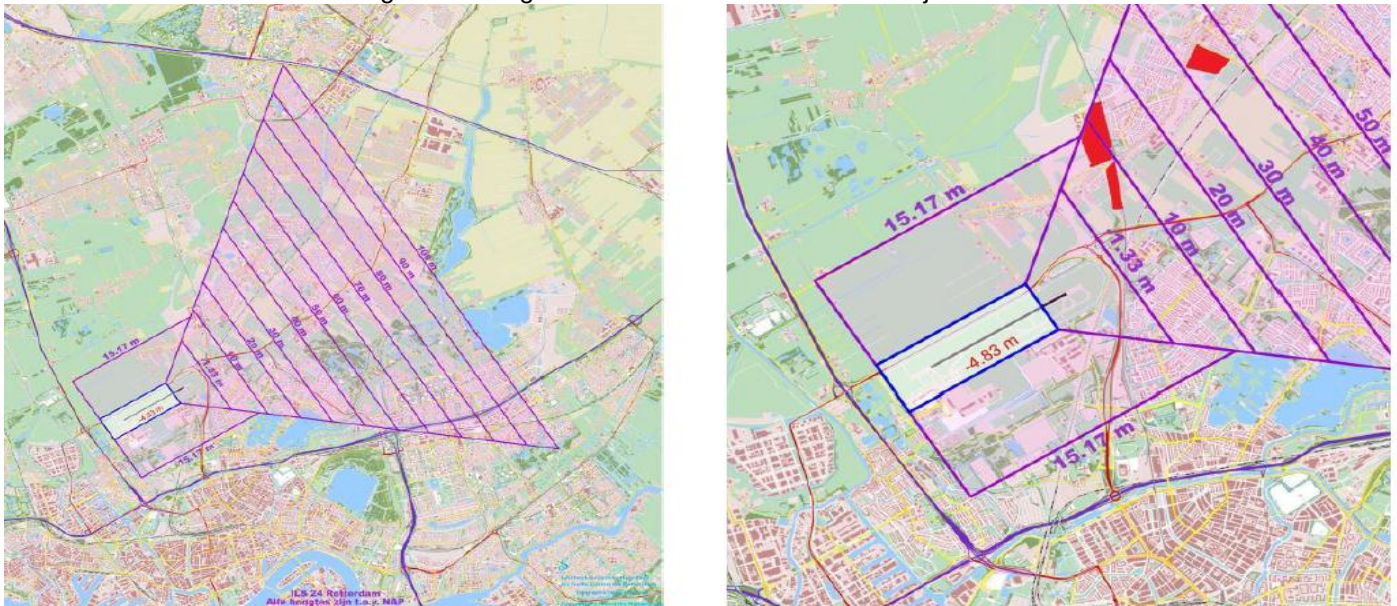
Voor het toetsingsvlak wordt een gebiedsaanduiding op de plankaart opgenomen waarbij de minimale bouwhoogte en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven. In de Regels van het bestemmingsplan wordt de toetsinghoogte vervolgens bepaald door een *denkbeeldige lijn* tussen de hoogtes van het betreffende toetsingsvlak. De toetsing wordt ondersteund door de hieronder opgenomen kaarten op te nemen in toelichting van het bestemmingsplan waarop de feitelijke ligging van het plangebied wordt afgebeeld in relatie tot het toetsingsvlak onder aanduiding van de hoogte in meters.

Dit leidt ertoe dat bijvoorbeeld voor het deelgebied Rodenrijs wordt uitgegaan van het toetsingsvlak van -0.78 mtr NAP tot 10 mtr NAP en van het toetsingsvlak van 10 mtr tot 20 mtr. De gebiedsaanduidingen voor Rodenrijs worden "Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening – 0.78 mtr NAP tot 10mtr NAP" en "Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening 10 mtr NAP tot 20 mtr NAP". Artikel 22.1 is van toepassing als een bouwwerk de oplopende denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van de toetsingsvlakken overschrijdt.

Uit de feitelijke ligging van het plangebied (zie onderstaande figuur) blijkt dat het toetsingsvlak -0.78 mtr NAP tot 10 mtr NAP relevant is vanaf 6 mtr NAP tot 10 mtr NAP. Bouwplannen die lager zijn dan 6 meter exclusief NAP zullen dus sowieso niet aan de LVNL worden voorgelegd omdat het toetsingsvlak dan niet wordt doorsneden. (Het N.A.P. bedraagt hier overigens circa -2, 10 meter zodat een bouwplan een bouwhoogte kan bereiken van circa 8,10 zonder het bouwingsvlak te doorsnijden.)

Het toetsingsvlak is niet relevant voor het deelgebied Berkelse Poort. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt hier 15 meter. Het toetsingsvlak ligt op een hoogte van 31 tot 38 meter. Doorsnijding van het toetsingsvlak is dus in dit gebied niet mogelijk. Het bestemmingsplan maakt algemene zin de bouw van antennemasten mogelijk van 45 meter echter hiervoor geldt dat indien voor een dergelijk mast wordt afgeweken ingevolge het bestemmingsplan de LVNL moet worden gehoord.

Afbeelding 1: Toetsingsvlak ILS 24 met en zonder bedrijfsterreinen



De toetsinghoogtes ten opzichte van NAP die relevant zijn voor het plangebied zijn:

1. -0,78mtr NAP tot 10 meter NAP voor Spoorhaven en Rodenrijs
2. 10 mtr NAP tot 20 mtr NAP voor Rodenrijs
3. 30 mtr NAP tot 40 mtr NAP Berkelse Poort.

Afbeeldingen: *Ligging plangebieddelen in toetsingsvlakken (1 en 2)*

1. ligging en hoogtes toetsingsvlak in relatie tot plangebied Rodenrijs
2. ligging en hoogtes toetsingsvlak in relatie tot plangebied Spoorhaven



Afbeelding 1 Ligging en hoogtes toetsingsvlak in relatie tot plangebied Roden-
rijs



Afbeelding 2 Spoorhaven

Vervolg oorspronkelijk tekst Invliegfunnel enz.

Wijziging in de **Regels** naar aanleiding van zienswijze LVNL

Nieuwe tekst artikel 22

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening

22.2.1. Verbod

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 is het niet toegestaan binnen de gebieds-aanduiding

- a. “Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening -0.78 mtr NAP en 10mtr NAP” bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak;
- b. “Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening 10 mtr NAP en 20 mtr NAP” bouwwerken op te richten waarvan blijkt dat het bouwwerk hoger is dan de door middel van het toetsingsvlak aangeduide oplopende bouwhoogte, zijnde de denkbeeldige rechte lijn tussen de hoogtes van het toetsingsvlak.

22.1.2 Afwijken met een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.1.1 tot een grotere bouwhoogte een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 op voorwaarde dat daardoor geen verstoring optreedt van de goede werking Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders vooraf advies in bij Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger.

Wijziging in de Verbeelding naar aanleiding van zienswijze LVNL

Op de verbeelding wordt de benaming van de vrijwaringszones aangepast in aansluiting op het gewijzigde artikel 22 vermeldt worden de

- a. Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening -0.78 mtr NAP en 10mtr NAP
- b. Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening 10 NAP en 20mtr NAP.

3. Berkelse Poort Combinatie V.O.F.

Samenvatting

De Combinatie Berkelse Poort vof vertegenwoordigt Hafco Onroerend Goed, Ton Hermes Vastgoed BV, Aannemersbedrijf P. Hoogerbrugge B.V. De zienswijze is ingediend op 11 september 2012 en mede ondertekend door genoemde vertegenwoordigden.

In de zienswijze wordt het volgende aangevoerd:

a. ten aanzien van de Verbeelding:

- a1. De brandweerkazerne staat niet goed op de tekening. In dit verband wordt gewezen op met name de overbouwing en de uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidzijde.
- a2. Voor de ontwikkeling van kavel C5 (Berkelse Poort 143) is inmiddels vergunning verstrekt het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast.

b. ten aanzien van de Nota beantwoording inspraak en overleg reacties

- b1. Blz 11 beantwoording bij punt 8: 98 moet zijn 89
- b2. De bestaande kantoorvestiging op Berkelse Poort 87 wordt niet aangegeven
- b3. blz 14. Ten aanzien van de regeling met betrekking tot perifere detailhandel worden de volgende vragen gesteld en opmerkingen geplaatst:
- Hoe moet de 10% oppervlakte worden bepaald, gaat het hier om alle bedrijventerreinen in totaal?
 - Waarom wordt de regeling uit het vigerende bestemmingsplan niet gevolgd?
 - Het terrein Berkelse Poort is, gezien de ligging bij het centrum juist uitermate geschikt voor consumentenactiviteiten behoudens detailhandel.
 - Het plan voorziet in een mogelijke oprichting van een zendmast dit is ongewenst en niet conserverend.

Reactie

Ad. a Ten aanzien van de verbeelding

Ad a1. In het bestemmingsplan heeft de brandweerkazerne de bestemming Bedrijventerrein. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor openbare en bijzondere dienstverlening waaronder begrepen openbare hulpdiensten zoals de brandweer. De bestaande brandweerkazerne is binnen deze bestemming opgenomen door een bebouwingsvlak. Dit bebouwingsvlak mag voor 70% worden bebouwd. Het bestaande gebouw past binnen deze marge en kan eventueel worden uitgebreid. De aanwezige overbouwing is binnen het bebouwingsvlak gedeeltelijk aangeduid als overbouwing. Door deze aanduiding gedeeltelijk op te nemen staat dit niet weg aan een toekomstige uitbreiding van de kazerne maar wordt het bijzondere “bouwelement” wel bewaard. De ligging van de overbouwing is niet conform de feitelijke situatie bestemd. De aanduiding “specifieke bouwaanduiding – overbouwing” zal worden verplaatst in oostelijke richting.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Ad a2. Het bebouwingsvlak op de plankaart Berkelse Poort 143 wordt aangepast aan het bouwplan waarvoor vergunning is verleend.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Ad b. Opmerkingen ten aanzien Nota beantwoording inspraak en overleg reacties.

Ad b1. Op bladzijde 11 in de Nota beantwoording inspraak en overlegreacties is sprake van een verschrijving. De aanduiding op de Verbeelding is juist.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van de verbeelding.

Ad b2. Voor de bestaande kantoorvestiging op het perceel Berkelse Poort 87 wordt de functie-aanduiding "specifieke vorm van kantoor - kantoorunit" opgenomen.

Conclusie

De opmerking leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Ad b3. Beantwoording vragen met betrekking tot detailhandel

- Onder artikel 5.6.3 is geregeld dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken met een omgevingsvergunning van het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken ten behoeve van detailhandel. De afwijkmogelijkheid is overeenkomstig de provinciale verordening verbonden aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat maximaal 10% van de oppervlakte het bedrijventerrein gebruikt mag worden ten behoeve van perifere detailhandel. Deze 10 % is van toepassing op de gehele bestemming "Bedrijventerrein" en wordt gehanteerd per deelgebied. Dit sluit aan op de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een concentratie van perifere detailhandel. Ook deze voorwaarde is overeenkomstig het provinciaal beleid.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de regeling.

- Voor het gebied geldt nu het uitwerkingsplan Berkelse Poort Uitwerkingsplan 1^e en 2^e fase. Ook in deze bestemmingsregeling is detailhandel in het plangebied niet rechte toegestaan. Ook hier geldt dat vrijstelling voor perifere detailhandel kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders. Ook deze vrijstelling is gekoppeld aan stringente voorwaarden. De nu opgenomen regeling is overeenkomstig de provinciale verordening en wijkt slechts in beperkte mate af van de vrijstellingsregeling in het vigerende plan.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de regeling.

- Op de ligging en karakter van het terrein Berkelse Poort wordt in de toelichting op het bestemmingsplan en Nota beantwoording inspraak en overleg reacties uitgebreid ingegaan. Het bijzonder karakter wordt voldoende onderschreven.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de regeling.

- Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het college om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan voor de bouw van een zendmast van 45 meter. Afwijking is mogelijk indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden en nadat een procedure is gevolgd waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad zijn belangen aan de orde te stellen. De mogelijkheid wordt standaard opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Lansingerland.

Conclusie

De opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de regeling.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

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

- Paragraaf 7.7 Toelichting. In dit gedeelte van de toelichting wordt een herziene tekst doorgevoerd die tegemoet komt aan de zienswijze van Luchtverkeersleiding Nederland.
- Artikel 22 wordt aangepast als aangeven;
- De benaming van de gebiedsaanduidingen op de verbeelding wordt aangepast als bovengenoemd. Deze aanpassing hangt samen met de wijziging van paragraaf 7.7.
- De gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – Rotterdam – The Hague Airport” wordt vervangen door Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening -0.78 mtr NAP en 10mtr NAP. Deze nieuwe benaming hangt samen met de wijziging van paragraaf 7.7.
- Op het terrein van de brandweerkazerne wordt de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – overbouw” verplaatst in oostelijke richting, conform bestaande situatie.
- de bestemming Bedrijventerrein op de verbeelding voor het perceel Berkelse Poort 143 wordt aangepast;
- voor de kantoorvestiging op het perceel Berkelse Poort 87 wordt de functieaanduiding “specifieke vorm van kantoor - kantoorunit” opgenomen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven” zijn een aantal onvolkomenheden geconstateerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Toelichting

De inhoudsopgave wordt vernummerd in verband met wijzigingen in de toelichting en de regels.

Aan de bijlage wordt toegevoegd bijlage 3a Verantwoording groepsrisico d.d. 2 juli 2012 van de DCMR nr. 21392460.

Hoofdstuk 9 Procedure

Paragraaf 9.2 wordt aangepast in die zin dat de tekst wordt geactualiseerd naar de huidige stand van zaken van de planprocedure.

Regels

Algemeen

In een aantal artikelen wordt de zinsnede ‘*Burgemeester en wethouders*’ vervangen door ‘*bevoegd gezag*’ en ‘*Wet op de ruimtelijke ordening*’ vervangen door ‘*Wet ruimtelijke ordening*’.

Motivering

Voor de regels is gebruik gemaakt van de modelplanregels. In een aantal artikelen is daar nog de verouderde terminologie ‘burgemeester en wethouders’ en Wet op de ruimtelijke ordening gebruikt. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt nu de term ‘bevoegd gezag’ gebruikt. De Wet op de ruimtelijke ordening is vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. Met deze aanpassingen wordt aangesloten bij de huidige wettelijke terminologie en de in de andere artikelen al wel correct doorgevoerde term ‘bevoegd gezag’. De wijziging heeft geen juridische gevolgen maar vergroot wel de leesbaarheid van het plan.

Verbeelding

De aanduiding “nutsvoorziening” ten behoeve van het pompgemaal in het gebied Berkelse Poort wordt beperkt uitgebreid zodat de achterliggende hoofdpersleiding hierdoor wordt aangeduid en beschermd

De gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – luchtvaartvoorziening -0.78 mtr NAP en 10mtr NAP (nieuwe benaming) valt gedeeltelijk buiten de plangrens in het deelgebied Spoorhaven. Dit wordt aangepast in die zin dat de aanduiding geheel binnen de begrenzing van het deelgebied valt.

