



Bestemmingsplan 'De Ackers e.o.'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0106-VONT
Datum: 4 juni 2012
Corsanr: T12.07631

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	8
Hoofdstuk 2	Overleg	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	9
2.3	Eindconclusie overleg	14
Hoofdstuk 3	Ambtshalve beoordeling	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	15

INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan De Ackers e.o. heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. In die termijn is ook een inloopavond georganiseerd. Conform 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 (paragraaf 1.2), een weergave van de (geanonimiseerde) inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad 'De Heraut' van 22 februari 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 23 februari het voorontwerpbestemmingsplan 'De Ackers e.o.' vier weken voor inspraak op het gemeentehuis van Lansingerland ter visie lag. Het voorontwerp was in te zien bij het Servicepunt in Berkel en Rodenrijs en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In aanvulling heeft op 6 maart 2012 een inloopavond plaatsgevonden in het (voormalige) gemeentehuis van Bergschenhoek aan de Bergweg Noord 39 in Bergschenhoek. Bezoekers konden hier met een formulier direct schriftelijk opmerkingen op het plan kenbaar maken. Op de inloopavond zijn vijf personen verschenen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

- 1. Inspreker 1**
Inspraakformulier ingeleverd (met inspreker 2) op inloopavond, geregistreerd: I12.11054
- 2. Inspreker 2**
Inspraakformulier ingeleverd (met inspreker 1) op inloopavond, geregistreerd: I12.11054
- 3. Inspreker 3**
Brief d.d. 19 maart 2012, geregistreerd: I12.13103
- 4. Inspreker 4**
Brief d.d. 21 maart 2012, geregistreerd: I12.13695

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

Inspreker 1

Samenvatting

1. Inspreker constateert dat het bouwvlak van de woning op het perceel Oosteindseweg 129 korter is en dat de goot- en bouwhoogte afwijken van het nu geldende bestemmingsplan. Mogelijk is dit ook aan de orde bij andere percelen langs de Oosteindseweg. Inspreker is op dit punt van mening dat de huidige planologische situatie niet juist is overgenomen en verzoekt om aanpassing.

Beoordeling

1. Doel van het nieuwe bestemmingsplan is in beginsel om de bestaande planologische situatie zoveel als mogelijk over te nemen. In alle gevallen is echter ook de feitelijke situatie beoordeeld en onderdeel van de overweging om tot een nieuwe bestemming te komen. Daarnaast is rekening gehouden met nieuwe wet- en regelgeving. Tot slot is ook de wijze van bestemmen veranderd ten opzichte van het nu geldende plan. Een en ander kan er toe leiden dat op specifieke locaties de nieuwe planologie er anders uitziet of op punten afwijkt van het voorgaande bestemmingsplan.

Specifiek en vooral voor de Oosteindseweg is de situatie zo dat er sinds de opstelling van het nu geldende bestemmingsplan (veel) veranderingen hebben plaatsgevonden. In een aantal gevallen zijn alle planologische rechten 'gebruikt', in een aantal resteren er nog rechten, op locaties zijn wijzigingsplannen van kracht geworden en/of zijn op een andere wijze van het bestemmingsplan afwijkende vergunningen verleend. Zo veel als mogelijk is hiermee rekening gehouden en is daardoor in dit lint veelal sprake van maatwerk. Na controle is echter gebleken dat, op Oosteindseweg 129, het nu getekende bouwvlak korter is en de goot- en bouwhoogte niet in overeenstemming zijn met het eerder vergunde recht. Omdat er geen planologisch bezwaar is dit ongebruikte recht als zodanig te behouden, wordt het bouwvlak en de aanduiding voor de goot- en bouwhoogte aangepast in overeenstemming met het nu geldende bestemmingsplan. Op een aantal andere percelen langs de Oosteindseweg wordt de situatie om dezelfde reden op die punten aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdeel: de verbeelding.

Op de verbeelding worden bouw- en bestemmingsvlakken van diverse percelen langs de Oosteindseweg in overeenstemming gebracht met het nu geldende bestemmingsplan.

Inspreker 2

Samenvatting

1. Inspreker constateert dat ter plaatse van Oosteindseweg 147 de bestemming 'Tuin' anders ligt dan in het nu geldende bestemmingsplan. Inspreker is op dit punt van mening dat de huidige planologische situatie niet juist is overgenomen en verzoekt om aanpassing.

Beoordeling

1. Zoals opgemerkt bij inspreker 1 kan de nieuwe planologische situatie om diverse redenen afwijken of er anders uitzien dan het nu geldende bestemmingsplan. De tuinbestemming is soms iets anders gesitueerd, maar zal, voor zover dat mogelijk en

noodzakelijk is in overeenstemming worden gebracht met het nu geldende plan. Bijvoorbeeld ter plaatse van het tussentijds gerealiseerde bijgebouw op de Oosteindseweg 147 is het niet mogelijk de bestemming 'Tuin' opnieuw toe te kennen en blijft de bestemming 'Wonen' toegekend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdeel: de verbeelding.

Op de verbeelding worden bestemmingsvlakken (situering van de bestemming 'Tuin' en de daaraan grenzende bestemmingen) van diverse percelen langs de Oosteindseweg, waaronder begrepen de Oosteindseweg 147, in overeenstemming gebracht met het nu geldende bestemmingsplan. Dit voor zover de vergunde situatie dit toelaat.

Inspreker 3

Samenvatting

1. Ter plaatse van de huidige winkel kent het vigerende bestemmingsplan aan de planlocatie de bestemming 'Ambachtelijke, verzorgende bedrijven (B(a))' toe. Het voorontwerp kent daaraan de bestemming 'Detailhandel (DH)' toe. Hiermee kan worden ingestemd.
2. De goothoogte voor het noordelijk gedeelte van het bouwvlak in de bestemming 'Detailhandel' wijkt af van de goothoogte in het vigerende plan. Hierdoor ontstaat een beperking in de uitbreidingsmogelijkheden van de huidige bedrijfsvestiging. Verzocht wordt dit aan te passen.
3. De onlogische begrenzing van het bouwvlak in de bestemming 'Detailhandel' biedt onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Voorgesteld wordt het bouwvlak vorm te geven zoals dat op het bijgevoegde kaartmateriaal is toegevoegd.
4. In het vigerende plan is een wijzigingsmogelijkheid naar woningen opgenomen. Die wijzigingsbevoegdheid is in het voorontwerp niet opgenomen. Het nu niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid vormt ten opzichte van het geldende plan een vermindering van de planologische mogelijkheden. Behoud van de wijzigingsmogelijkheid is gewenst om bij bedrijfsbeëindiging de locatie als (kleinschalige) woningbouwlocatie te (her)ontwikkelen. Het nu niet opnemen van de wijzigingsbevoegdheid vormt ten opzichte van het geldende plan een vermindering van de planologische mogelijkheden. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid alsnog op te nemen.
5. Voor het achterliggende deel is de bestemming 'Bedrijf (B)' met als functieaanduiding 'opslag' (op) toegekend. Het bestemmingsvlak, bouwvlak en goot- en bouwhoogte zijn iets vergroot. Hiermee kan worden ingestemd.
6. Het overige deel van (hetgeen onder het vigerende plan (Oosteindsepolder) de bestemming 'Agrarisch' heeft), krijgt in het voorontwerp opnieuw de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op de conserverende opzet is het opnieuw toekennen van deze bestemming logisch. Het perceel wordt echter niet voor agrarische doeleinden gebruikt omdat de eigenaar geen agrariër is. Verzocht wordt daarom (ook aan) dit deel van de gronden de bestemming 'Bedrijf (B)' met functieaanduiding 'opslag' toe te kennen.

Beoordeling

1. Bij het opstellen van het actualisatieplan is een vergelijk van de geldende bestemming en het geconstateerde feitelijke gebruik van deze bestemming gemaakt. Op

basis hiervan is een bij de situatie planologisch en binnen de standaardbestemmingen best aansluitende bestemming toegekend, in dit geval Detailhandel (in niet dagelijkse goederen). Dit punt van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. In het geldende bestemmingsplan geldt voor het gehele bouwvlak een goothoogte van 4 meter. In het voorontwerp is uitgegaan van de feitelijke hoogte. Er bestaat echter geen planologisch bezwaar de goothoogte als in het nu geldende plan op 4 meter te houden.

3. De veronderstelde onlogische begrenzing komt voort uit een contour die de op het perceel aanwezige en vergunde bouwwerken omvat. Het is daarmee ruimer dan in het bestemmingsplan Oosteindseweg. Overigens is uit een nader vergelijk wel gebleken dat aanpassing van het bouwvlak op zijn plaats is nu blijkt dat het bouwvlak op enkele punten niet overeenkomt met het nu geldende plan. Op enkele plekken is die te ruim op andere plekken te klein. Voorts bestaat er geen planologisch bezwaar om anders dan in het voorontwerp één bouwvlak te hanteren. Dat leidt ertoe dat het bouwvlak in overeenstemming wordt gebracht met het nu geldende plan en de overige vergunde bouwwerken, voor zover gelegen buiten dit bouwvlak, onderdeel gaan uitmaken van dit bouwvlak.

De gevraagde extra vergroting van het bouwvlak aan de noordoostzijde houdt een uitbreiding in van circa 350 m². Los van de omstandigheid dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, is een dergelijke extra uitbreiding ruimtelijk en functioneel niet gewenst, gelet op de functionele en ruimtelijke structuur van het lint langs de Oosteindseweg.

4. Voorop wordt gesteld dat een wijzigingsbevoegdheid geen recht is of iets is waaraan een blijvend recht kan worden ontleend. Het niet (opnieuw) opnemen van een wijzigingsbevoegdheid vormt daarom geen inperking van de bestaande planologische rechten. In dat kader is het ook niet noodzakelijk hierover in de plantoelichting een specifieke verantwoording op te nemen.

Voorts is niet vanzelfsprekend om een niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid (steeds) opnieuw op te nemen. Er is ook geen concreet verzoek tot wijziging bij de gemeente bekend. Bovendien is de huidige wijzigingsbevoegdheid slechts van toepassing op een beperkt deel van het perceel, is deze rigide en biedt dit geen integrale planologische oplossing voor herontwikkeling van het gehele perceel (bij de door appellant genoemde bedrijfsbeëindiging). Dit zijn de redenen om de bevoegdheid niet opnieuw op te nemen. Indien bedrijfsbeëindiging op termijn aan de orde is kan in dat verband voor het gehele perceel een herinrichtingsplan op maat worden gemaakt. Dat geeft op het moment dat dit aan de orde kan zijn meer flexibiliteit in begrenzing, situering, maatvoering en programma dan nu het geval is of kan worden voorzien.

5. Het bouwvlak is gesitueerd rondom de bestaande bebouwing. Voor zover wordt gesteld dat het bouwvlak is verruimd is deze conclusie correct als een vergelijk wordt gemaakt met het geldende bestemmingsplan. In dat plan was een in 1986 vergunde uitbreiding van het gebouw niet in het bouwvlak opgenomen. Om dit bouwdeel nu niet (opnieuw) onder het overgangsrecht te brengen is het opgenomen in het bouwvlak. Voor wat betreft de bouwhoogtes is beoogd de bestaande toegestane situatie over te nemen. Voor wat betreft de nu toegestane goothoogte (2,6 m) heeft een afronding naar een heel getal (3 m) plaatsgevonden. De bouwhoogte is abusievelijk vergroot naar 8 meter, deze wordt conform het nu geldende plan teruggebracht naar 6 meter.

6. Uitgangspunt is een conserverende wijze van bestemmen waarbij bestaande rechten in beginsel worden gerespecteerd. Eigendomssituatie en beroep van een eigenaar zijn niet maatgevend voor het toekennen van een bestemming. De combinatie van omstandigheden dat een eigenaar geen agrariër is en het terrein deels al jaren anders wordt gebruikt is geen motivering die een andere bestemming zonder meer rechtvaardigt. Er bestaat daarom geen aanleiding dit gehele terrein in zijn geheel ten behoeve van 'Bedrijven' met functieaanduiding 'opslag' te bestemmen. Bovendien zou dit ter plaatse leiden tot een substantiële en ruimtelijk ongewenste uitbreiding van deze bestemming. Om over voldoende 'verkeersruimte' te beschikken voor een adequate ontsluiting van de aanwezige opslagboxen kan een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten noordoosten van het aanwezige gebouw worden toegestaan, waarmee de vigerende regeling beperkt wordt verruimd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdeel: de verbeelding.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Detailhandel' wordt in overeenstemming gebracht met het nu geldende plan en de overige vergunde bouwwerken, voor zover gelegen buiten dit bouwvlak, gaan onderdeel uitmaken van dit bouwvlak. Daarnaast wordt de bouwhoogte in het bouwvlak aangepast.

De bouwhoogte van het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijven' met functieaanduiding 'opslag' wordt teruggebracht naar 6 meter. Het bestemmingsvlak wordt met enkele meters verruimd aan de zijde noordoostzijde van het bouwvlak.

Inspreker 4

Samenvatting

1. Op het perceel Weidemolen 10 is achter de woning al meer dan 30 jaar een handelskwekerij gevestigd waar bloemstukken worden gemaakt die worden verkocht aan groothandelaren. Deze bedrijvigheid is ondergebracht in de bestemming Wonen. Aan de in het plan gesteld afwijkingsregels kan niet volledig worden voldaan. Het gebruik als bedrijf komt daarmee te vallen onder het overgangsrecht. Als de gemeente van mening is dat het bedrijf niet kan worden voortgezet zal nadeelcompensatie moet worden aangeboden.
2. De grondstrook aan de voorzijde van de woning is sinds de bouw van de woning in 1980 in gebruik als tuin. Deze grondstrook is sindsdien middels een hek en later een schutting van het openbaar gebied afgescheiden. In het voorontwerp is deze grond bestemd als 'Groen'. Gelet op het voortdurende feitelijke gebruik van deze grond wordt verzocht de grond ten westen van de woning te bestemmen als 'Tuin'. Daarnaast dient de daar aanwezige schutting behouden moeten kunnen worden.
3. De grondstrook aan de waterkant van het perceel is in gebruik als tuin. In het plan is aan de strook de bestemming 'Groen' toegekend. Verzocht wordt de bestemming te veranderen in de bestemming 'Tuin'.
4. Aan de achterzijde van perceel ligt een grondstrook, deze strook loopt aan de zijkant gedeeltelijk door tot de breedte van het perceel van Weidemolen 6. In het voorontwerp heeft deze grond de bestemming 'Tuin' gekregen. In het eerder ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan 'De Ackers' uit 2007, had de betreffende strook de bestemming 'Wonen' gekregen. Verzocht wordt om voor dit deel van de achtertuin de

bestemming 'Wonen' toe te kennen. Nu dit doorgaans voor alle terreinen achter de voorgevel is toegepast.

5. Verwacht wordt dat voor wat betreft de eigendomssituatie het overleg wordt voortgezet over de ruil van de gronden rond de woning.

Beoordeling

1. De aanwezigheid van (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten op het perceel is bekend en de actualisatie heeft niet tot doel dit gebruik doelbewust onder het overgangsrecht te brengen. Het gebruik is voor wat betreft deze locatie planologisch toegestaan en voor wat betreft de huidige aard en omvang passend in de overwegende woonomgeving. Nu de aanwezige oppervlakte van deze bedrijfsmatige activiteiten aan huis qua oppervlakte afwijkt van de reguliere afwijkingenregeling (voor bedrijven aan huis), wordt een specifiek aanduiding binnen de bestemming 'Wonen' toegevoegd om dit afwijkend gebruik en de bijbehorende afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen planologisch te regelen.
2. Nu de gemeente in 2010 heeft ingestemd met een grondruil waarbij de betreffende strook in eigendom overgaat, bestaat er geen planologisch bezwaar deze strook als 'Tuin' te bestemmen. Van de betreffende schutting is geen vergunning aangetroffen in het bouwdoossier. Onbekend is dus ook wanneer de schutting is opgericht en of deze onder het overgangsrecht van het nu geldende (en toekomstige) bestemmingsplan valt. De aanwezigheid van de schutting stuit niet op planologische bezwaren, maar de nu gehanteerde uniforme bestemmingssystematiek maakt het niet mogelijk en gewenst om deze schutting specifiek te regelen binnen de bestemming 'Tuin'. Voorzien is wel in een afwijkingsregeling voor het (alsnog) vergunnen van deze schutting voor de voorgevel. Uitvoering van deze afwijkingsregeling kan echter pas nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.
3. Als bij 2 opgemerkt heeft de gemeente ook voor deze strook ingestemd met een grondruil. Er bestaat met het oog op de voorgenomen ruil ook hier geen planologisch bezwaar deze strook als 'Tuin' te bestemmen.
4. Voorop wordt gesteld dat aan het voorontwerp uit 2007 kunnen geen rechten worden ontleend. De procedure daarvoor is stopgezet en in de plaats is nu het voorontwerp bestemmingsplan De Ackers e.o. opgesteld en in procedure gebracht. In dit voorontwerp is de bedoelde strook bestemd als 'Tuin'. Dit als opvolger voor de nu geldende bestemmingen 'Tuin' en 'Groen'. Het veranderen van deze bestemming in de bestemming 'Wonen', zoals wordt verzocht, leidt in beginsel tot een planologische verslechtering voor de omliggende woningen die op korte afstand staan. Dit omdat de bestemming 'Wonen', anders dan de bestemming 'Tuin', meer mogelijkheden biedt voor oprichting van (bij)gebouwen. Omdat dit niet is gewenst wordt de bestemming 'Tuin' ter plaatse niet veranderd. Voor zover wordt verwezen naar andere situaties gaat een vergelijk niet op. In het plan zijn geen vergelijkbare gevallen waarin een perceel aan vier zijden ligt aan openbaar toegankelijk gebied (aan drie zijden straat en één zijde water). Bovendien komen ook in veel andere gevallen tuinbestemmingen voor achter woningen.
5. Vraagstukken over eigendomssituaties liggen buiten de directe reikwijdte van het bestemmingsplan. In een brief van 20 oktober 2010 is aangegeven dat kan worden ingestemd met een concreet voorstel voor grondruiling. Hierover heeft inmiddels overleg

plaatsgevonden en worden voorbereidingen getroffen om de ruiling ook feitelijk te laten plaatsvinden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op het volgende onderdelen: de regels en de verbeelding.

Op de verbeelding worden de gronden aan de zijde van de Veenmos en langs de watergang bestemd als 'Tuin'. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen worden aangeduid evenals het gebruik van ervan voor 'bedrijf aan huis', zodat de afwijkende oppervlakte en het afwijkende gebruik zijn aangeduid. In de regels wordt dit ingepast in de bestemming 'Wonen'; het gebruik in de doeleindenomschrijving, de afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen wordt ingepast in de al in deze bestemming daarvoor opgenomen regeling.

1.4 Eindconclusie inspraak

De vier inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen regels en verbeelding.

Regels:

- In de bestemming 'Wonen' wordt ten behoeve van het afwijkend gebruik en oppervlakte van de bijgebouwen op Weidemolen 10 een omschrijving opgenomen in de doeleindenomschrijving als verklaring voor de op de verbeelding opgenomen aanduiding. De afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen is al gereguleerd in deze bestemming en wordt voor zover nodig aangepast ten behoeve van de situatie bij de Weidemolen 10.

Verbeelding:

- De bouw- en bestemmingsvlakken van diverse percelen langs de Oosteindseweg, waaronder begrepen Oosteindseweg 129 en 147, worden in overeenstemming gebracht met het nu geldende bestemmingsplan. Dit voor zover de vergunde situatie dit toelaat.
- Het bouwvlak aan de Oosteindseweg 22 binnen de bestemming 'Detailhandel' wordt in overeenstemming gebracht met het nu geldende plan. De overige vergunde bouwwerken, voor zover gelegen buiten dit bouwvlak, gaan onderdeel uitmaken van het bouwvlak. Daarnaast wordt de bouwhoogte in het bouwvlak aangepast aan de nu geldende bouwhoogte.
- De bouwhoogte van het bouwvlak aan de Oosteindseweg 22 binnen de bestemming 'Bedrijven' met functieaanduiding 'opslag' wordt aangepast naar 6 meter. Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijven' met functieaanduiding 'opslag' wordt met enkele meters verbreed aan de zijde noordoostzijde van het in die bestemming opgenomen bouwvlak.
- Op de verbeelding worden de gronden bij de woning Weidemolen 10 aan de zijde van de Veenmos en langs de watergang bestemd als 'Tuin'. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen worden aangeduid als 'bedrijf aan huis', zodat de afwijkende oppervlakte en het afwijkende gebruik zijn aangeduid.

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 'De Ackers e.o.'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 21 februari 2012 benaderd om binnen 6 weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- VROM Inspectie, Regio Zuidwest
- Ministerie van Defensie
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- KPN
- Dunea
- VWS Pipeline Control
- Rotterdam The Hague Airport
- Winkeliersvereniging Bruisend Bergschenhoek
- LTO Noord Glaskracht
- Natuur- en Vogelwacht 'ROTTA'
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Tennet
- Rijkswaterstaat

Van deze 18 instanties hebben er 5 gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland

Directie Ruimte en Mobiliteit
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Brief.28 februari 2012, registratienr: I12.09318

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Mail d.d. 6 maart 2013, registratienr: I12.10626

3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Postbus 4059

3006 AB Rotterdam
Brief d.d. 13 maart 2012, registratienr: I12.11916

4. N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Assets Projects West
Postbus 19
9700 MA Groningen
Mail d.d. 19 maart 2012, registratienr: I12.12957 (en I12.13411 / I12.13412 / I12.13545)

5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Directie Risico- en Crisisbeheersing
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Brief d.d. 15 maart 2012, I12.12766

De 5 reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Gezien het conserverende karakter van het plan hebben wij geen opmerkingen op dit plan.

Beoordeling

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Samenvatting

1. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en heeft daarom geen directe invloed op het watersysteem. Er zijn geen bijzonder waterhuishoudkundige belangen.

Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen direct bezwaar tegen de uitvoering van het plan.

2. Verzocht wordt de beschermingszone (in het plan aangeven als onderhoudsstroken) langs watergangen in het plangebied te bestemmen middels de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Voor hoofdwatergangen is dit 5 meter en voor overige watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter.
3. Verzocht wordt om onder het kopje *Veiligheid* in de plantoelichting te vermelden dat de Vaart Bleiswijk een boezemwatergang met boezemwaterkering is.

Beoordeling

1. Dit punt van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De verzochte zonering in de vorm van een dubbelbestemming heeft betrekking op het bereikbaar houden van de watergangen voor onderhoud. Een en ander is gewaarborgd in de Keur. Deze voorziet in mogelijkheden van het Hoogheemraadschap om tegen overtredingen op te treden. Een aanvullende planologische regeling is in de nu geldende bestemmingsplannen niet opgenomen en is ook in het nieuwe plan niet noodzakelijk. Dit zou slechts leiden tot dubbele regelgeving. Voor zover het opnemen al een signaalfunctie zou hebben, is het niet gewenst dit op de verbeelding weer te geven, maar ligt een omschrijving in de plantoelichting voor de hand. Daarnaast garandeert een dergelijke dubbelbestemming niet de toegang of bereikbaarheid, vooral niet in de in De Ackers veel voorkomende situaties waarin tuinen en erfbebouwing zijn gelegen aan een watergang.

In de nu geldende bestemmingsplannen is in die situaties waarin (achter)tuinen liggen aan de waterzijde de bestemming 'Tuin' toegekend. Doordat daar een stringenter bebouwingsregime geldt dan de bestemming (erf bij) 'Wonen' wordt -behoudens de vergunningsvrije bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)- gewaarborgd dat hier geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Deze systematiek is zoveel als mogelijk overgenomen. Voor een aantal situaties is dat echter niet correct gebeurt en is de bestemming 'Wonen' toegekend aan de tuin grenzend aan het water. Dit zal in die voorkomende gevallen worden hersteld zodat net als in de nu geldende plannen ter plaatse een bestemming 'Tuin' wordt opgenomen.

Met het oog op het onderhoud van de watergangen wordt nog wel het volgende opgemerkt. De watergangen en aanliggende gronden zijn hoofdzakelijk in eigendom van de gemeente en particulieren. De watergangen zijn veelal volledig en soms gedeeltelijk gelegen aan openbaar gebied. Dit maakt dat nagenoeg alle watergangen in dit gebied zonder meer toegankelijk en waarneembaar (in verband met schouw) zijn vanuit het openbare gebied.

3. Dit zal ter verduidelijking in de waterparagraaf van de plantoelichting worden toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de onderdelen: plantoelichting en verbeelding. In de plantoelichting wordt 'de waterparagraaf' uitgebreid met de resultaten van het vooroverleg, een toelichting over de Keur en de onderhoudsverplichting ten aanzien van watergangen. Tot slot wordt de status/functie van de Vaart Bleiswijk nader toegelicht onder het kopje *veiligheid*. Op de ver-

beelding worden conform de nu geldende bestemmingsplannen de tuinbestemmingen langs de watergangen overgenomen voor zover dit nog niet is gebeurd.

4. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

1. Uit de toelichting blijkt dat de gemeente op de hoogte is van de aanwezige gas-transportleiding (W-521-01). Volgens de toelichting zou deze gastransportleiding net buiten het plangebied lopen. De gastransportleiding ligt echter binnen het plangebied. Verzocht wordt de leiding en een belemmeringenstrook op te nemen in het plan.
2. De wettelijke grondslag voor het bepalen van de breedte van de belemmeringenstrook is geregeld in artikel 14, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hier is bepaald dat de belemmeringenstrook ten minste 5 meter aan weerszijden van buisleiding bedraagt, gemeten vanuit het hart (= hartlijn) van de buisleiding. Artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bepaalt dat de belemmeringenstrook voor regionale leidingen ten minste 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedraagt. De gastransportleiding W-521-01 betreft een regionale transportleiding. Verzocht wordt daarom de leiding op de verbeelding te voorzien van een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Beoordeling

1. Een nader (digitaal) vergelijk, op basis van door de NV Nederlandse Gasunie aangeleverde informatie, van het leidingtracé en de bestemmingsplangrens leidt tot de conclusie dat de leiding en/of de bijbehorende belemmeringenstrook deels is gelegen binnen het plangebied. De leiding en belemmeringenstrook worden ingepast;
2. De verklarende omschrijving ten aanzien van de opgenomen breedte van de belemmeringenstrook wordt toegevoegd aan de plantoelichting.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen: plantoelichting, regels en verbeelding. De redactie van de plantoelichting wordt ten aanzien van de gasleiding op de relevante punten aangepast. In regels wordt een bestemming 'Leiding - Gas' toegevoegd conform de gemeentelijke modelplanregels. Op de verbeelding wordt het tracé en de bijbehorende belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen als dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

1. Met betrekking het plan is geconstateerd dat het plangebied buiten de PR 10⁶, contour van Rotterdam The Hague Airport (RTHA) is gesitueerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen aanvullende maatregelen geadviseerd tegen het beperken of bestrijden van de gevolgen van een luchtvaartongeval;

2. De N.V. Nederlandse Gasunie in te lichten, dat op de risicokaart de delen W-521-01-KR-022 en W-521-01- KR-026 van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 niet staan vermeld;
3. Bij (her)ontwikkelingen geldt dat de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen ('safe haven ' principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatie-openingen afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden. Voor (her)ontwikkeling(en), binnen 230 meter van de N209 en 100 meter van de hoge druk aardgastransportleiding W-521, (nood)uitgang(en) zodanig worden gesitueerd dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van de risicobron kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
4. In verband met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in deelgebied 4 rekening te houden met de provinciale weg N209 en de hogedruk aardgastransportleiding W-521.
5. Met het oog op de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten wordt geadviseerd het plangebied te laten voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de daarvoor gesteld richtlijnen en zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezig personen over hoe te handelen tijdens een calamiteit.
6. Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient de gemeente een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan.

Beoordeling

1. Dit punt van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Door de N.V. Nederlandse Gasunie is in het vooroverleg geconstateerd dat de leiding W-521-01 niet in het plan is opgenomen terwijl deze deels wel in het plan is gelegen. Verwezen wordt naar de reactie op de vooroverlegreactie van de N.V. Nederlandse Gasunie.
3. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor herontwikkeling binnen bestaande planologische rechten in de vorm van vervangende nieuwbouw. Dit kan in het hele plangebied voorkomen, ook in de binnen de genoemde afstanden van de aardgastransportleiding en de N209. Het bestemmingsplan is gedetailleerd van aard waardoor bij herontwikkeling het niet kan voorkomen dat woningen (binnen deze afstanden) structureel dichterbij kunnen worden gebouwd dan in de huidige situatie het geval is. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om genoemde (bouwkundige) maatregelen af te dwingen en of vast te leggen.
4. Het bestemmingsplan maakt de genoemde toekomstige ontwikkeling in deelgebied 4 (driehoek gelegen tussen de Julianalaan, de Oosteindseweg en de N209) niet mogelijk. Een beoordeling van het aspect externe veiligheid in dat kader komt pas aan de orde bij de planologische procedure die een dergelijke ontwikkeling beoogt mogelijk te maken.
5. Voorlichting, zelfredzaamheid en rampbestrijding vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen is een dergelijke afweging (voor-

- af) op zijn plaats en mogelijk richtinggevend bij de feitelijke uitvoering ervan. Omdat het plan geen nieuwe ontwikkeling toestaat en de feitelijke situatie opnieuw bestemd is dat niet aan de orde.
6. Een dergelijke overweging is op zijn plaats in die gevallen dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar externe veiligheid een rol speelt. Nu dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is een overweging niet aan de orde. Bovendien zijn in en rond het plangebied geen inrichtingen aanwezig die een (beperkte) verantwoording van groepsrisico noodzakelijk maakt.

Conclusie

De overlegreactie geeft (indirect) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan op de onderdelen: plantoelichting, regels en verbeelding. Verwezen wordt naar de reactie en conclusie bij de vooroverlegreactie van De NV Nederlandse Gasunie.

2.3 Eindconclusie vooroverleg

De vijf overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting:

- Op diverse plekken wordt de tekst zodanig aangepast dat duidelijk is dat gasleiding W-521-01 door het plangebied loopt. Aanvullend wordt de regelgeving met betrekking tot de leiding en bijbehorende beschermingszone opgenomen.
- In de plantoelichting wordt 'de waterparagraaf' uitgebreid met de resultaten van het vooroverleg, een toelichting over de Keur en de onderhoudsverplichting ten aanzien van watergangen. Tot slot wordt de status/functie van de Vaart Bleiswijk nader toegelicht onder het kopje *veiligheid*.

Regels:

- De (dubbel)bestemming 'Leiding - Gas' toegevoegd conform de gemeentelijke modelplanregels. Daarbij geldt een algemeen bouwverbod en verbod voor het uitvoeren van werken conform de onderliggende bestemmingen. Afwijking hiervan is slechts mogelijk na instemming van de leidingbeheerder

Verbeelding:

- het tracé van gasleiding W-521-01 en de bijbehorende belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding worden voor zover gelgen in het plangebied opgenomen als dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

3. AMBTSHALVE BEOORDELING

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. De plantoelichting en de verbeelding zijn daardoor op diverse ondergeschikte punten verbeterd, verduidelijkt en aangevuld. In de regels zijn een aantal overbodige regelingen verwijderd, tekstuele verbeteringen doorgevoerd, foutieve verwijzingen herstelt en meer uniform gemaakt en/of in overeenstemming gebracht met de meest recente modelplanregels. Deze veranderingen van ondergeschikte aard worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard en/of breed toepassingsbereik zijn inclusief een motivering verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging (toevoeging in de regels)

In de bestemming 'Water' wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor het realiseren van een brug (of andere oeververbinding) buiten de aanduidingen die zijn toegekend aan de bestaande oeververbindingen.

Motivering

De bestaande private en secundaire openbare overkluizingen (brug of andere oeververbinding) van water zijn in de bestemming 'Water' middels een aanduiding specifiek bestemd. Om verschillend redenen kan het voorkomen dat een bestaande verbinding moet worden verbreed, verlegd of een verbinding moet worden toegevoegd.

Om flexibiliteit op dit punt in het plan te brengen en duidelijkheid te geven over de wijze waarop hiervan kan worden afgeweken is een afwijkingsregeling opgenomen. Deze maakt het mogelijk een verbinding te realiseren die (deels) buiten de voorkomende aanduidingen ligt. Een en ander onder voorwaarden en met verplichte consultatie van de waterbeheerder en de wegbeheerder. Dit om de waterbelangen te beschermen en de verkeersveiligheid onderdeel te laten zijn van de beoordeling van een dergelijk verzoek.

2. Wijziging (aanpassing op verbeelding)

De bestemming 'Agrarisch' wordt op een aantal locaties aangepast naar 'Agrarisch - Glastuinbouw', conform het nu geldende plan.

Motivering

Op een aantal percelen (voornamelijk in 'De Driehoek') zijn in de afgelopen jaren kassen gesloopt en (nog) niet teruggebouwd. Het nu geldende bestemmingsplan staat de realisatie en het gebruik van kassen op deze gronden toe. In het voorontwerp waren de gronden zonder opstalen ondergebracht in een reguliere agrarische bestemming.

De totale beschikbare oppervlakte is nog van een redelijke omvang en niet versnipperd en is in die hoedanigheid nog bruikbaar als glasareaal. Gegeven deze omstandigheid en het feit dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied naar verwachting niet binnen de komende planperiode zal plaatsvinden is het gepast de mogelijkheden voor het oprichten en gebruiken van glas ten behoeve van de glastuinbouw vooralsnog te behouden. Overigens is binnen de bestemming ook het (huidige) gebruik als weiland toegestaan.

3. *Wijziging (toevoeging in de regels)*

In de bestemmingen waarin (bedrijfs)woningen voorkomen wordt voorzien in een (algemene) regeling voor het realiseren van nieuwe dakkapellen. Dit voor de dakvlakken die niet in aanmerking komen voor het vergunningvrij bouwen van een dakkapel. De regeling is enerzijds afgestemd op het dakkapellenbeleid (voor de Oosteindse Acker) en anderzijds op de op 26 april 2012 vastgestelde Welstandsnota. Er ontstaat hierdoor een eenduidig toetsingskader voor nieuwe dakkapellen in het plangebied.

Motivering

Het bestemmingsplan 'De Ackers e.o.' vervangt een verzameling aan bestemmingsplannen. In de regels van die bestemmingsplannen is geen uniforme lijn ten aanzien van nieuwe dakkapellen gehanteerd.

In de (deel)plannen voor de Oosteindse Acker is specifiek geregeld waar en hoe dakkapellen zijn toegestaan. In de andere (deel) plannen is dat niet het geval en is onduidelijk wat het juridische toetsingskader voor dergelijke initiatieven is. Juist het ontbreken van een verduidelijkt planologisch (toetsing)kader kan leiden tot onduidelijkheid en mogelijk tot willekeur.

In de praktijk worden bouwinitiatieven voor dakkapellen voornamelijk worden getoetst aan de Welstandsnota. In het bestemmingsplan 'De Ackers e.o.' is voor wat betreft de maatvoering van dakkapellen afgestemd op deze Welstandsnota om zodoende specifiek aan te geven wat in ieder geval is toegestaan en vergunbaar is. De regeling is ten opzichte van de uitvoering in de praktijk niet beperkter of ruimer, maar draagt door opname in het bestemmingsplan bij aan meer duidelijkheid. Inhoudelijk is daarnaast aansluiting gezocht bij de nu geldende regelingen. Dat houdt in dat een aantal woningtypen in (de Oosteindse) Acker, geen nieuwe dakkapellen kunnen realiseren aan de voorzijde, net zoals dat nu het geval is.

Opgemerkt wordt dat dakkapellen aan de achterzijde of op andere dakvlakken die niet zijn gekeerd naar een openbaar toegankelijk gebied in ieder geval vergunningvrij kunnen worden opgericht, indien voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het bestemmingsplan is daarom volstaan met een regeling voor de dakvlakken waar dit niet vergunningvrij kan.

4. *Wijziging (verandering en toevoeging in de regels en op de verbeelding)*

In de bestemming 'Wonen' wordt ter plaatse van het gerealiseerde deel van De Boomgaard een aanduiding toegevoegd. Deze aanduiding regelt in samenhang met de daartoe aangepaste regels dat bijgebouwen e.d. binnen de bestemming 'Wonen' op ten minste 5 meter uit de erfgrans moeten worden gebouwd.

Motivering

De vrijstaande woningen op ruime kavels ten noorden van de Jacob Marislaan aan de noordgrens van het plangebied zijn de afgelopen jaren gerealiseerd binnen de op ontwikkeling gerichte kaders van het daar nu geldende bestemmingsplan (De Boomgaard). De beoogde ruimtelijke opzet gaat er vanuit dat de bouwvolumes op de ruime kavels niet de dicht langs de perceelsgrenzen kunnen worden gebouwd. Dit om een 'open structuur' te behouden.

Voor zover de woningen inmiddels zijn gebouwd zijn deze nu bestemd conform de reguliere systematiek. Onbedoeld is daarvan het gevolg dat bijgebouwen e.d. binnen de woonbestemming tot op de erfgrans kunnen worden gebouwd. Om de afwijkende ruimtelijke structuur beter te kunnen behouden en recht te doen aan het nu geldende bestemmingsplan is voor deze woningen een aanvullende bepaling opgenomen dat bijgebouwen e.d. ten minste op 5 meter uit de erfgrans moeten worden gebouwd. Middels een afwijking kan die afstand worden teruggebracht tot 3 meter.

5. *Verwerken nieuw beleid (toevoeging in de regels en op de verbeelding)*

Een aantal in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten wordt specifiek aangeduid op de plankaart en in de regels (voor zover mogelijk) beschermd.

Motivering

De gemeenteraad heeft op 26 april 2012 de Welstandsnota en de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De essentie van deze op zich zelfstaande beleidsdocumenten zal in de plandoelichting worden toegevoegd.

In de vastgestelde Nota Cultuurhistorie Plus zijn, aanvullend op monumenten, diverse cultuurhistorische objecten benoemd. Een aantal hiervan (allen woningen) liggen in het plangebied van 'De Ackers e.o.'. Zoals toegelicht in de Nota Cultuurhistorie Plus dienen deze cultuurhistorisch waardevolle objecten in bestemmingsplannen te worden beschermd middels een aanduiding en bijpassende regeling. De toevoeging sluit aan bij de al in het plan als zodanig aangeduide (Rijks)monumenten. Voor de objecten geldt dat de bestaande maatvoering dient te worden gehandhaafd.