



**Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen
bestemmingsplan
“Noordersingel ten noorden van 58”**

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	11
Hoofdstuk 2 Overleg	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	12
2.3 Eindconclusie overleg	18
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	19

1. INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpwijzigingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.3). In § 1.4 wordt de eindconclusie van de inspraak weergegeven.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 24 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 25 april 2019 het voorontwerpwijzigingsplan vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer: <http://1621.roview.net>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpwijzigingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

1. Inspreker 1 (I19.10343) Brief d.d. 25 april 2019

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Inspreker geeft aan dat de woningen gelegen aan de Noordersingel met de nummers 113 tot en met 123 zijn gebouwd in 1910 en behoren tot de geschiedenis van Berkel (oude arbeiderswoningen). Deze huizen zijn niet onderheid maar gebouwd op turf en hierbij is het peil van het grondwater erg belangrijk. Wanneer er gebouwd gaat worden en geheid heeft dit gevolgen voor het grondwater. Op basis van de bovenstaande argumenten maakt inspreker bezwaar tegen het voorontwerpwijzigingsplan "Lint Noord., Noordersingel ten noorden van 58" te Berkel en Rodenrijs

Reactie

Een wijzigingsplan bepaald niet hoe en op welke manier gebouwd wordt. Desalniettemin moet er bij de woningbouw c.q. het heien rekening gehouden worden met (de grondwaterstand bij) bestaande woningen. Dit zal in de toelichting van het plan worden vermeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan waarbij in § 4.2.1, Toetsing, van de toelichting wordt vermeld dat bij de nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de grondwaterstand bij niet onderheide woningen in de omgeving.

2. Stabilitas B.V., namens inspreker 2 (I19.12132)

Brief d.d. 20 mei 2019

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Het bedrijf van inspreker grenst aan het plangebied en is hier al gevestigd sinds 1984. De indeling van het terrein is de laatste jaren nauwelijks gewijzigd en de situatie is in 1996 vergund en bestemd en in 2011 nog eens gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit.

Inspreker kan zich niet verenigen met het voorontwerpwijzigingsplan zoals dat nu voorligt, omdat de ontwikkelingen die dit wijzigingsplan mogelijk maken, leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden en een verslechtering zijn ten opzichte van het huidige planologische kader. Het bedrijf wordt hiermee in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt. Daarom kan het voorontwerpwijzigingsplan in deze vorm niet in stand blijven. De inspraakreactie op het voorontwerpwijzigingsplan wordt hieronder puntsgewijs weergegeven.

Begrenzing wijzigingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het gebied is het bestemmingsplan "Lint Noord". Dit plan is op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Lansingerland vastgesteld. De locatie van het bedrijf van inspreker is in dit geldende bestemmingsplan onjuist bestemd. De woning (gedeeltelijk) en de opslaglocatie voor o.a. groenafval hebben in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Dit komt niet overeen met de feitelijke, vergunde en gemelde situatie, zoals deze al minimaal 23 jaren aan de orde is. Dit kan ook worden afgeleid uit historische luchtfoto's. Ook in het voorontwerpwijzigingsplan wordt uitgegaan van een onjuiste en niet eenduidige begrenzing. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt het plangebied in diverse afbeeldingen weergegeven (o.a. p. 4 en 7). Deze begrenzing komt echter niet overeen met de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding van het wijzigingsplan omvat namelijk tevens gronden die in bezit zijn van het bedrijf van inspreker, waarvoor een bestemming 'Groen' is toegekend. Dit is niet overeenkomstig de feitelijke situatie, aangezien binnen een gedeelte van deze gronden al sinds jaar en dag bedrijfsactiviteiten van het bedrijf plaatsvinden. Daarnaast wordt ook in de anterieure overeenkomst (zakelijke beschrijving) uitgegaan van onjuiste percelen. Hierin zijn met de exploitant privaatrechtelijke afspraken gemaakt over kadastraal perceel nummer 7810 groot 755 m² (nu nummer 8224), terwijl dit perceel helemaal niet in eigendom is van de exploitant, maar in eigendom is van inspreker. Inspreker verzoekt daarom om de begrenzing van het wijzigingsplan aan te passen, dan wel met een passende planologische procedure ook recht te doen aan een goede planologische regeling voor de gronden van inspreker.

Milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk dat bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies worden gesitueerd. In het voorontwerp wijzigingsplan is door de uitvoering van een quick scan onderzocht of hinder uitgesloten kan worden op basis van de richtafstanden uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009'. Deze quick scan is echter gebaseerd op onjuiste aannames waardoor de verkeerde conclusies zijn getrokken. Hieronder wordt hier puntsgewijs op ingegaan.

Onjuiste milieucategorie

Ten eerste is de volgende passage op pagina 5 van de quick scan onjuist: Verder geldt dat ter plaatse van bedrijfslocatie 1 wel sprake is van een afstand die ruim genoeg is, maar van deze locatie is bekend dat zich hier momenteel ook een zwaardere bedrijf bevindt. Voor de overige bedrijven in de omgeving geldt dit niet, een nader onderzoek naar deze bedrijven wordt daarom niet nood-

zakelijk geacht. Ook voor bedrijf van inspreker geldt dat sprake is van een zwaarder bedrijf dan de milieucategorie zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf heeft namelijk een bedrijfsoppervlak van meer dan 2.000 m². Conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is hiervoor milieucategorie 3.1 van toepassing (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²). Dit betekent dat hinder niet uitgesloten kan worden op basis van richtafstanden en een grotere afstand gehanteerd zal moeten worden tot het bedrijf om hinder uit te kunnen sluiten.

Onjuiste afstanden

In de quick scan worden verschillende afstanden genoemd tot het bedrijfsperceel van inspreker. Er wordt bijvoorbeeld een afstand van 4,6 meter genoemd tot het plangebied en een afstand van 12,9 meter tot de gevel van de nieuwe woningen. Beide afstanden zijn onjuist. Uit de verbeelding die wordt weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl kan bijvoorbeeld worden afgeleid dat het plangebied voor het wijzigingsplan tevens gronden omvat die in bezit zijn van het bedrijf en al vele jaren gebruikt worden voor opslag van o.a. groenafval. Er is dus geen sprake van een afstand tot het plangebied (<0 m) en de afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 4 meter. Daarnaast wordt niet in beschouwing genomen dat op basis van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij gebouwd kan worden buiten het bouwvlak, waardoor gevels op kortere afstand geplaatst kunnen worden.

Geen goede ruimtelijke ordening

Op basis van de quick scan kan niet geoordeeld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het lijkt erop dat de indeling van het gebied vooral gebaseerd is op de uitgangspunten vanuit de wijzigingsbevoegdheid, zodat de ontwikkeling met een korte eenvoudige procedure mogelijk gemaakt kan worden, zonder dat daarbij een uitgebreide planologische afweging plaatsvindt en zonder betrokkenheid van de gemeenteraad. Dit vindt inspreker onjuist. Een goede ruimtelijke ordening dient centraal te staan. Dit omvat meer dan alleen het vrijhouden van het zuidelijk deel van het plangebied omwille van beeldkwaliteit. Een goede ruimtelijke ordening gaat namelijk niet alleen over beeldkwaliteit maar over de totale kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Deze kwaliteit zou vele malen hoger zijn als de woningbouw op enige afstand van de bedrijfslocatie van inspreker wordt gerealiseerd. Inspreker ziet daarom graag dat de route van de wijzigingsbevoegdheid wordt losgelaten en een integrale planologische afweging plaatsvindt waarin ook de bedrijfsbelangen van inspreker worden meegewogen.

Onderzoek milieuaspecten

Aangezien niet aan de richtafstanden kan worden voldaan dient onderzocht te worden of de milieueffecten van de activiteiten van het bedrijf van inspreker geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woningen. Het uitgevoerde onderzoek ten behoeve van het voorontwerp wijzigingsplan is hiervoor niet toereikend. Zo is er onder andere geen gedegen onderzoek gedaan naar geur, geluid, stof en trillingen, terwijl de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf hier wel aanleiding toe geven.

Het bedrijf heeft haar milieubelastende activiteiten juist op het zuidelijk deel van het perceel gesitueerd, aangezien dit de zijde is die ver verwijderd ligt van bestaande woningen. Zo vindt de opslag van groenafval op de huidige locatie al plaats vanaf 1995. In 1995 is hiervoor al een oprichtingsvergunning aangevraagd in het kader van de Wet milieubeheer en op 11 juni 1996 is deze vergunning verleend. De locatie waar opslag van groenafval plaatsvindt is sindsdien niet meer gewijzigd.

Naast de opslag van groenafval vinden ook andere milieurelevante activiteiten plaats bij het bedrijf. Deze activiteiten kunnen ook afgeleid worden uit de melding die op 19 januari 2011 is uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit. In deze melding zijn o.a. de volgende activiteiten gemeld, waarvoor het van belang is dat deze plaatsvinden op enige afstand van woonbebouwing:

- » Opslag van groenafval (geur);
- » Composteren van groenafval (geur);

- » Versnipperen van groenafval (geluid);
- » Opslag van stuifgevoelige goederen (stof);
- » Opslag gevaarlijke stoffen (gevaar)

Zoals aangegeven is in het voorontwerpwijzigingsplan niet onderzocht wat de effecten van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf zijn ter plaatse van de te realiseren woningen. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat gekomen kan worden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het is ook niet reëel dat met de huidige positie van de woningen gekomen kan worden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit kan bijvoorbeeld worden afgeleid uit de normen uit het Activiteitenbesluit die betrekking hebben op de afstand van een composthoop tot gevoelige bestemmingen. Hiervoor worden afstand van 50 tot 100 meter aangehouden, tenzij sprake is van bestaande situaties. Door woningen direct naast de milieubelastende bedrijfsactiviteiten te realiseren is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en daarmee geen basis voor het verder in procedure brengen van het voorontwerpwijzigingsplan zoals dat nu voorligt.

Reikwijdte wijzigingsbevoegdheid

Met het voorontwerpwijzigingsplan wordt het bestemmingsplan “Lint Noord” voor het perceel ten noorden van de Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs gewijzigd, op basis van de in artikel 31.7 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. In dit artikel onder sub a t/m s zijn voorwaarden opgenomen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan deze voorwaarden en daarnaast mogen er geen nieuwe planregels geformuleerd worden, aangezien de planregels van het moederplan (het bestemmingsplan ‘Lint Noord’) onverkort van toepassing zijn. Ten eerste valt op dat in dit voorontwerpwijzigingsplan een volledige set planregels is opgenomen, en niet is verwezen naar de planregels van het moederplan. Hierdoor valt nauwelijks te controleren of er andere kaders worden geformuleerd in de planregels, en daarmee buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid wordt getreden. Daarbij geeft de gemeente zelf al aan dat de regels uit het voorontwerpwijzigingsplan grotendeels overeenkomen met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dus dat de planregels zijn aangepast, zonder dat geduurd wordt op welke punten deze aanpassingen hebben plaatsgevonden.

In paragraaf 2.8.2. van het voorontwerpwijzigingsplan is gepoogd te motiveren dat de ontwikkeling passend is binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder is voor verschillende voorwaarden gemotiveerd waarom buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid wordt getreden:

- a) bebouwing is uitsluitend toegestaan in het noordelijke deel van het wijzigingsgebied tot 60 meter uit de noordelijke grens van het wijzigingsgebied

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is om een betere verkaveling mogelijk te maken, artikel 31.1.C uit het bestemmingsplan “Lint Noord” toegepast, waarbij de maat van 60 meter met 20% is gewijzigd in 72 meter.

Reactie: Hoewel het door inspreker wenselijk wordt geacht om de bebouwing zoveel mogelijk in het zuidelijk deel te realiseren, wordt met bovenstaande motivering wel buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid getreden. Artikel 31.1.c uit het bestemmingsplan “Lint Noord” biedt namelijk niet de mogelijkheid om kaders van een wijzigingsbevoegdheid met 20% op te rekken, maar is uitsluitend bedoeld om een vergunning te kunnen verlenen aan ingekomen bouwaanvragen.

- b) geen bebouwing wordt opgericht in een zone van 5 meter vanaf de noordelijke grens van het wijzigingsgebied

Op de verbeelding is te zien dat de meest noordelijke bebouwing op meer dan 5 meter van de noordelijke grens is gesitueerd.

Reactie: Uit de verbeelding van het voorliggend voorontwerpwijzigingsplan blijkt dat de afstand minder is dan 5 meter. Ook al is de afstand tot de bouwvlakken wel 5 meter, dan kan nog niet geborgd worden dat geen bebouwing wordt opgericht op 5 meter afstand van de noordelijke grens, aangezien geen rekening is gehouden met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

- c) de oriëntatierichting van woningen moet zijn op de bestaande openbare wegen; de Noordersingel dan wel de Noordeindseweg

Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 2.2 blijkt zijn alle woningen georiënteerd op de Noordersingel dan wel de Noordeindseweg. Hierbij geldt dat de schuurwoningen stedenbouwkundig als één eenheid kunnen worden beschouwd en als geheel gericht zijn op de Noordersingel. Met het figuur 'gevellijn' op de verbeelding in combinatie met de regels is dit vastgelegd.

Reactie: Van 6 schuurwoningen kan niet gemotiveerd worden dat ze georiënteerd zijn op de Noordersingel. Deze woningen staan juist haaks op deze weg. Het weergeven van een gevellijn in de verbeelding doet hier niets aan af, aangezien het niet uitvoerbaar is om 6 voorgevels op deze wijze te oriënteren op de Noordersingel.

- f) aan de zijde van de Noordeindsevaart wordt maximaal 70% bebouwd en bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 30 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter

In deze bepaling zit een kennelijke verschrijving, want hier wordt de Noordersingel bedoeld; dit blijkt ook uit de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze wijzigingslocatie zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan "Lint Noord" zijn besproken (zie paragraaf 2.2.1 waarin deze passage integraal is overgenomen). Er wordt aan deze voorwaarde voldaan: de bebouwing is minder dan 70%, de lengte is minder dan 30 m en de tussenruimte is overal de voorgeschreven 6 meter.

- g) aan de zijde van de Noordersingel bedraagt de maximale lengte van een voorgevelwand 18 meter en bedraagt de afstand tussen twee voorgevelwanden minimaal 6 meter

In deze bepaling zit een kennelijke verschrijving, want hier wordt de Noordeindsevaart bedoeld. Dit blijkt ook uit de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze wijzigingslocatie zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan "Lint Noord" zijn besproken (zie paragraaf 2.2.1 waarin deze passage integraal is overgenomen). Er wordt aan deze bepaling voldaan: de lengte van de voorgevels is minder dan 18 meter en de afstand tussen de voorgevelwanden is minimaal 6 meter

Reactie f en g: Planregels zijn juridisch bindend en moeten letterlijk worden gelezen. Als deze niet toereikend zijn, dan dient een andere procedure doorlopen te worden om een beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Hier wordt eenvoudigweg benoemd dat sprake is van een fout (kennelijke verschrijving) in het bestemmingsplan. De gemeente meet hier met twee maten, aangezien de wijze waarop het bedrijf van inspreker is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ook beschouwd kan worden als een kennelijke fout in het bestemmingsplan. Hier kiest de gemeente er echter voor om uit te gaan van bestemmingsgrenzen en niet van werkelijke grenzen van het bedrijfsperceel.

- l) bij woningen mogen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen

Hieraan wordt voldaan, dit is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.

Reactie: Met voorliggend voorontwerp wijzigingsplan kan niet geborgd worden dat geen bebouwing wordt opgericht met een hoogte hoger dan 3 m, aangezien geen rekening is gehouden met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

Bovenstaande betreffen slechts enkele voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid waaraan niet wordt voldaan. Ook voor andere voorwaarden valt te betwisten of er wel op de juiste wijze invulling wordt gegeven aan de voorwaarden. Het is dan ook overduidelijk dat de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan niet toereikend is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom zou de route van de wijzigingsbevoegdheid los moeten worden gelaten en een integrale planologische afweging plaats te laten vinden waarin ook de bedrijfsbelangen van inspreker worden meegewogen.

Inspreker hoopt hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de bezwaren ten aanzien van het voorontwerp wijzigingsplan "Lint Noord, Noordersingel ten noorden van 58". Deze bezwaren rich-

ten zich met name op de beoogde ontwikkeling van woningen in de directe nabijheid van het bedrijf van inspreker. Dit leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden en is een verslechtering ten opzichte van het huidige planologische kader. Het bedrijf wordt hiermee in haar uitbreidingsmogelijkheden en huidige en toekomstige bedrijfsvoering beperkt en overlast voor toekomstige bewoners lijkt hiermee vanzelfsprekend. Om deze reden verzoekt inspreker het voorontwerp-wijzigingsplan in deze vorm niet verder in procedure te brengen, maar om op basis van deze inspraakreactie een nieuwe planologische afweging te maken. Inspreker treedt hierover graag in overleg en hoopt een uitnodiging hiervoor te ontvangen.

Reactie

Begrenzing wijzigingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Lint Noord" is de locatie van het bedrijf van inspreker inderdaad onjuist bestemd. Dit is een omissie die is ontstaan door onjuiste informatieverwerking. Gevoerd wordt naar in het verleden afgegeven milieuvergunning(en) en een melding in het kader van de milieuwetgeving. De vergunningen (en later ook meldingen) zijn echter, zeker in het verleden, niet afgestemd op het bestemmingsplan en andersom. Zo zijn soms milieuvergunningen verleend, terwijl een bedrijf niet paste in het bestemmingsplan. Met andere woorden de milieuvergunning(en) en meldingen van het bedrijf waren niet bekend waardoor er een discrepantie zit tussen wat bestemd is en de werkelijkheid. Op basis van deze onjuiste gegevens is het voorontwerp-wijzigingsplan opgesteld, wat hierdoor dus ook onjuistheden bevat. De verbeelding zal worden aangepast en ook op de diverse afbeeldingen in de toelichting van het plan zal de begrenzing van het plangebied in overeenstemming worden gebracht met de verbeelding van het plan. Verder zullen de gronden in het voorontwerp-wijzigingsplan die in bezit zijn van het bedrijf van inspreker niet meer in het plangebied van het ontwerpplan worden opgenomen. De anterieure overeenkomst (zakelijke beschrijving) is inmiddels aangepast met een allonge, waarbij melding wordt gemaakt van de juiste percelen. De zakelijke beschrijving hiervan is op 17 juli 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad.

Milieuzonering

Ook de quick scan bedrijven en milieuzonering is gebaseerd op onjuiste gegevens waardoor de verkeerde conclusies zijn getrokken. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de DCMR gevraagd om een advies uit te brengen. Dit advies met kenmerk 9999129491_9999630720 is op 17 juli 2019 ontvangen en wordt opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Daaruit blijkt dat voor het bedrijf van inspreker geldt dat sprake is van een zwaarder bedrijf dan milieucategorie 2 zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf valt in milieucategorie 3.1. Dit betekent dat grotere richtafstanden gehanteerd moeten worden tot het bedrijf om hinder uit te kunnen sluiten. Op basis van de juiste gegevens, zoals de juiste milieucategorie met bijbehorende richtafstanden én de melding die op 19 januari 2011 is uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit, is nader onderzocht welke afstanden gehanteerd moeten worden in relatie met eventueel te nemen maatregelen op dit gebied. Dit om tot een goede ruimtelijke ordening te komen waarin de bedrijfsbelangen van inspreker worden afgewogen en bepaald wordt of aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen kan worden voldaan. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met het vergunningvrij bouwen.

De onderzoeken zijn verricht door M+P raadgevende ingenieurs BV. Op 11 december 2019 is samen met de eigenaar de bedrijfssituatie besproken. Op basis hiervan zijn drie rapporten uitgebracht:

- Onderzoek luchtkwaliteit hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 15 januari 2020,
- Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 5 juni 2020, en

- Akoestisch onderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs van 9 februari 2021.

Alleen het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde verkaveling in het voorontwerpwijzigingsplan.

De geur- en geluidonderzoeken gaven aanleiding om een nieuwe verkaveling op te stellen waarin rekening is gehouden met de richtafstand van 30 m uit de VNG-brochure voor gemengd gebied. Deze afstand is aangehouden vanaf de grens van de inrichting zoals die in de melding in het kader van het Activiteitenbesluit op 19 januari 2011 is vastgelegd. Dit had namelijk ook de grens moeten zijn in het bestemmingsplan “Lint Noord”. Deze verkaveling, met 2 woningen minder in de 30 m zone, vormt de basis voor het ontwerpplan. Tegelijkertijd is het aantal schuurwoning van 6 naar 7 verhoogd. Doordat er 2 woningen in de 30 m zone niet worden gerealiseerd, is er planologisch ruimte ontstaan om hier een extra woning te realiseren. Het nieuwe aantal woningen wordt verwerkt in het ontwerpplan. In de zone van 30 meter is woonbebouwing niet toegestaan. Ook vergunningvrij bouwen binnen deze zone wordt uitgesloten middels een aanduiding op de verbeelding.

De onderzoeken voor geluid en geur zijn geactualiseerd aan de hand van de nieuwe verkaveling (Geluidsberekening nieuwe verkaveling bouwplan naast hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen te Berkel en Rodenrijs, 6 april 2021 en Geuronderzoek hoveniersbedrijf Ton Greeve Groen ten behoeve van het naastgelegen bouwplan te Berkel en Rodenrijs, 9 april 2021). Uit de actualisatie blijkt dat enkele woningen buiten de 30 m contour nog wel een iets hogere geluidsbelasting als gevolg van piekgeluiden van het bedrijf kunnen ondervinden, maar deze minimale overschrijding wordt aanvaardbaar geacht.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat op alle gevels van de beoogde woningen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Alleen de richtwaarden voor de maximale geluidniveaus (piekgeluiden) worden bij drie woningen in zowel de dag- als de avondperiode overschreden op de eerste en tweede etage. Op de begane grond en dus in de tuinen bij de woningen vindt geen overschrijding plaats. Er is dus sprake van een geluidluwe buitenruimte bij de woningen. Daarnaast is de geluidwering van de woningen op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Deze geluidwering zorgt ervoor dat het geluidniveau in de woningen voldoet aan de normaal gehanteerde eis uit het Activiteitenbesluit voor het binnenniveau van de geluidspieken.

Bij de beoogde woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bedrijf ook niet beperkt in zijn bedrijfsvoering, aangezien het toch al rekening moet houden met bestaande woningen.

Ook met betrekking tot de geurconcentraties is naar ons oordeel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij lichten dit toe. Het uitgangspunt is dat nieuwe geurhinder dient te worden voorkomen door een nieuwe woonlocatie op een zodanige afstand te plannen van een geurbron dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van hinder te verwachten is. Gezien de behoefte aan woningen groot is, de geurconcentratie op bestaande woningen ook al boven de hindergrens (= streefwaarde) ligt en er geen klachten bekend zijn, is een afweging gemaakt of er sprake is van een aanvaardbare mate van geurhinder.

Het afwegingsgebied voor het aanvaardbaar geurhinderniveau bevindt zich tussen de hindergrens (= streefwaarde) en de ernstige hindergrens. Voor de beoogde woningen, die onder type 1 vallen, zijn dat respectievelijk 0,5 en 4,8 ou_E/m³. Voor de bepaling van de hindergrenzen kunnen in ieder geval de volgende objectieve hulpmiddelen worden gebruikt: klachtenregistratie/-analyse en hedonische waarden. In het geval van het hoveniersbedrijf zijn er geen klachten bekend. De hedonische waarde van de geur is H=-2 (op een schaal van H=0 tot -4) en valt daarmee tussen neutraal (H=0) en uiterst onaangenaam (H=-4). Alle woningen liggen tussen de hindergrens en de ernstige hindergrens. De concentratie ligt tussen de 0,8 en 1,7 ou_E/m³. Dit betekent dat er wel eens geur

waarneembaar zal zijn die door sommigen als hinderlijk kan worden ervaren. Geurklachten zijn weinig waarschijnlijk.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat in de woonbrochure en ook in de verkoopaktes aandacht zal worden besteed aan mogelijke geluid- en geurhinder.

Op basis van de bovengenoemde onderzoeken wordt de memo quick scan bedrijven en milieuzonering (bijlage 1 bij de toelichting) en § 4.1.2 van de toelichting aangepast en aangevuld. Daarnaast worden de genoemde rapporten als bijlagen 8 t/m 12 toegevoegd aan de toelichting.

Reikwijdte wijzigingsbevoegdheid

Inspreker is van mening dat er buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid wordt getreden en dat de motivering dat de ontwikkeling passend is binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in paragraaf 2.8.2. van het voorontwerp wijzigingsplan niet correct is.

Nadere bestudering van de jurisprudentie leert dat dit op onderdelen juist is. Het ontwerpplan zal dan ook een bestemmingsplan worden met de IMRO-code BP0216. Het bestemmingsplan wordt wel gebaseerd op het uitgangspunt van de wijzigingsbevoegdheid. Dat is dat deze locatie op een markant punt aan het lint ligt, waarbij een van de enclaves tussen de Noordeindseweg en de vaart ligt. Deze enclaves grenzen direct aan de westzijde van de Noordeindseweg en aan de achterzijde loopt de vaart. Hierdoor worden ze in tegenstelling tot de andere bebouwing aan de westzijde van de Noordeindseweg niet middels bruggen ontsloten. Met de herbestemming van deze locatie dient dit bijzondere element vanaf de Noordersingel dan ook zichtbaar te worden gemaakt door aan de zuidzijde van de locatie een ruimte open te houden waardoor de insteek van de dijk ervaarbaar wordt. Daarbij dient de hoofdbebouwing op de Noordersingel of de Noordeindseweg te zijn georiënteerd, zodanig dat daartussen geen derde rij hoofdgebouwen wordt gebouwd, de zogenaamde tweedelijns bebouwing.

Door de keuze voor een bestemmingsplan kan de volledige set planregels in stand blijven, waardoor de leesbaarheid en bruikbaarheid van het plan vergroot wordt.

Ook is het niet meer nodig om artikel 31.1.c uit het bestemmingsplan “Lint Noord” toe te passen om de kaders van het wijzigingsgebied met 20% op te rekken

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp wijzigingsplan, waarbij:

- a. de gronden die in bezit zijn van het bedrijf van inspreker worden buiten het plangebied van het ontwerpplan gelaten;
- b. bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld worden op basis van het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019, de nadere onderzoeken naar de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid van het bedrijf van inspreker en de onder ‘Inspreker 2, Reactie, Milieuzonering’ gegeven motivering;
- c. het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage 7;
- d. de onder ‘Inspreker 2, Reactie, Milieuzonering’ genoemde rapporten worden als bijlagen 8 t/m 12 toegevoegd aan de toelichting.
- e. de verbeelding wordt aangepast op basis van de nieuwe verkaveling. De gronden binnen 30 meter van het bedrijf van inspreker krijgen (grotendeels) de bestemming ‘Groen’ en voor een klein deel de bestemming ‘Tuin’. De gronden met de bestemming ‘Tuin’ krijgen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken’, waardoor woonbebouwing, waaronder vergunningvrij bouwen, wordt uitgesloten;
- f. het maximum aantal woningen wordt in de toelichting, de regels (artikel 7.2.1.b) en op de verbeelding verlaagd van 13 naar 12;

- g. het voorontwerpwijzigingsplan “Lint Noord, Noordersingel ten noorden van 58” wordt omgezet naar het (ontwerp)bestemmingsplan “Noordersingel ten noorden van 58” met IMRO-code NL.IMRO.1621.BP0216-..... Inclusief aanpassing en aanvulling van toelichting, regels en verbeelding.

3. Inspreker 3 (I19.12134)

Brief d.d. 20 mei 2019

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Het moment van bekend maken van dit wijzigingsplan verbaast inspreker zeer omdat inspreker al ruim 2 jaar in overleg is met de gemeente om zijn bedrijf te verplaatsen. In dit overleg is meermaals naar voren gekomen dat het bedrijf een milieucirkel heeft. De gemeente weet dus van deze milieucontouren. En nu worden er met dit wijzigingsplan woningen gesitueerd in deze milieucontouren. Inspreker is dan ook zeer verontrust over een ongestoorde bedrijfsuitvoering in de toekomst en hoopt het college hiermede overtuigd te hebben dat dit plan geen doorgang kan hebben op dit moment. Inspreker is wellicht niet tegen het wijzigingsplan op een later tijdstip, maar op dit moment is inspreker nog bezig met verhuisplannen. Mocht dit onverhoopt niet lukken dan is inspreker genoodzaakt zijn bedrijf voort te zetten op de huidige locatie.

Reactie

De gemeente weet dat het bedrijf van inspreker een milieucontour heeft en het voorontwerpwijzigingsplan houdt dan ook wel degelijk rekening met deze milieucontour doordat de woningen die in de milieucontour liggen pas mogen worden gerealiseerd als deze milieucontour niet meer aanwezig is. Met deze voorwaarde kan het plan dus gewoon doorgang vinden.

Inmiddels is op basis van aanvullend advies van de DCMR (kenmerk 9999129491_9999630720, 17 juli 2019) op basis van de specifieke milieuvergunning voor het bedrijf zelfs gebleken dat het bedrijf van inspreker niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering door de nieuwe woningen en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen niet nadelig wordt beïnvloed door het bedrijf. Uit het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de milieuvergunning voor het bedrijf blijkt dat het bedrijf voor de bestaande, zeer nabijgelegen woningen aan de Noordersingel 111 tot en met 139 (oneven) alleen aan de geluidsgrenswaarden kan voldoen door het treffen van maatregelen in de vorm van het plaatsen van geluidsschermen en het verplaatsen van activiteiten op het terrein van het bedrijf. Uit dat onderzoek blijkt ook dat het bedrijf dan ook voor de nieuwe woningen binnen het (wijzigings)plangebied aan de geluidsgrenswaarden kan voldoen met deze maatregelen. Deze maatregelen zijn ook daadwerkelijk genomen door het bedrijf van inspreker, waarmee het wijzigingsplan doorgang kan vinden zelfs zonder de aanduiding ‘milieuzone - hinderzone bedrijf’ én bijbehorend artikel 14. Op basis van bovengenoemd advies zal bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld worden. Daarnaast wordt de aanduiding ‘milieuzone - hinderzone bedrijf’ verwijderd van de verbeelding én komt artikel 14 te vervallen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan, waarbij:

- a. bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld worden op basis van het advies van de DCMR van 17 juli 2019;
- b. het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage 7;
- c. de huidige aanduiding 'milieuzone - hinderzone bedrijf' verwijderd wordt van de verbeelding én artikel 14 en § 2.2.7 komen te vervallen.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan, waarbij:

- a. in § 4.2.1, Toetsing, van de toelichting wordt vermeld dat bij de nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de grondwaterstand bij niet onderheide woningen in de omgeving;
- b. de gronden die in bezit zijn van het bedrijf van inspreker 2 buiten het plangebied van het ontwerpplan worden gelaten;
- c. bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld worden op basis van het advies van de DCMR van 17 juli 2019 met kenmerk 9999129491_9999630720, de nader onderzoeken naar de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid van het bedrijf van inspreker 2 en de onder 'Inspreker 2, Reactie, Milieuzonering' gegeven motivering;
- d. het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage 7;
- e. de onder 'Inspreker 2, Reactie, Milieuzonering' genoemde rapporten worden als bijlagen 8 t/m 12 toegevoegd aan de toelichting;
- f. de verbeelding wordt aangepast op basis van de nieuwe verkaveling. De gronden binnen 30 meter van het bedrijf van inspreker krijgen (grotendeels) de bestemming 'Groen' en voor een klein deel de bestemming 'Tuin'. De gronden met de bestemming 'Tuin' krijgen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', waardoor woonbebouwing, waaronder vergunningvrij bouwen, wordt uitgesloten;
- g. het maximum aantal woningen wordt in de toelichting en regels (artikel 7.2.1.b) verlaagd van 13 naar 12;
- h. het voorontwerpwijzigingsplan "Lint Noord, Noordersingel ten noorden van 58" wordt omgezet naar het (ontwerp)bestemmingsplan "Noordersingel ten noorden van 58" met IMRO-code NL.IMRO.1621.BP0216-..... Inclusief aanpassing en aanvulling van toelichting, regels en verbeelding;
- i. de huidige aanduiding 'milieuzone - hinderzone bedrijf' verwijderd wordt van de verbeelding én artikel 14 en § 2.2.7 komen te vervallen.

2. OVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpwijzigingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 17 april 2019 benaderd met het verzoek uiterlijk 29 mei 2019 te reageren:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control
- Luchtverkeersleiding Nederland

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

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
E-mail d.d. 17 april 2019, I19.09339

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpwijzigingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Brief d.d. 23 mei 2019, I19.12446

Samenvatting

Waterbelang onvoldoende geborgd

In het plan is het waterbelang onvoldoende geborgd en is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten. Wij verzoeken u de waterparagraaf verder uit te werken en per thema, zoals genoemd in de handreiking (bladzijde 32 tot en met 39), aan te geven welk effect het ruimtelijk plan op de waterhuishouding heeft. Het hoogheemraadschap ziet in ieder geval de volgende onderwerpen als belangrijke kwesties.

Veiligheid en waterkeringen

Een deel van de bouwvlakken ligt in de kernzone van de veendijk langs de Noordeindsevaart. Bouwen op het waterstaatswerk is niet zondermeer toegestaan en vergunbaar. Afhankelijk van de lokale situatie kan onder voorwaarden na een structurele kadeverbetering wel in de kernzone van een veendijk een werk worden gebouwd. Van deze werken moet worden aangetoond, dat in voldoende mate de negatieve effecten van de werken op de stabiliteit van de kade zijn gecompenseerd. Het werk kan alleen gebouwd worden op de aanheling of berm van het kadeprofiel. Meer informatie over wat wel en niet mag in de beschermingszone van een veendijk is te vinden in de beleidsregel Veendijken. Daar de locatie van de bouwvlakken waarschijnlijk afhangt van de beperkingen die gelden vanuit de Delflandse beleidsregels, adviseren wij de gemeente (of de initiatiefnemer) om, voor de terinzagelegging van het ontwerpplan, met Delfland contact op te nemen en een gesprek met een vergunningverlener over de mogelijkheden om te bouwen op het waterstaatswerk in te plannen.

Voorkomen van wateroverlast/waterhuishouding

In de toelichting van het voorontwerp geeft u aan, dat het oppervlak van het bestaande oppervlaktewater in het plangebied wordt vergroot. Op de verbeelding doorsnijdt een weg deze nieuwe waterpartij. Om de doorstroming en waterkwaliteit te borgen, is het van belang het oppervlaktewater met elkaar te verbinden. Wij vragen u in de toelichting van het wijzigingsplan te beschrijven, hoe de twee waterpartijen met elkaar worden verbonden. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater is een watervergunning nodig. Uitgangspunt is dat er minstens net zoveel oppervlaktewater moet worden gegraven als er wordt gedempt.

Daarnaast verzoeken wij u na te gaan, of het plan eventueel tot wateroverlast op de buurpercelen door afwenteling van hemelwater kan leiden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk, wanneer het plangebied wordt opgehoogd of voorbelast. Wij adviseren u in de toelichting aan te geven, welk effect het plan op de buurpercelen heeft en, indien negatieve effecten zijn te verwachten, welke maatregelen u neemt om wateroverlast te voorkomen. Daarbij heeft het de voorkeur om het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied vast te houden.

Grondwater

Wij adviseren u bij nieuwbouwlocaties als deze de grondwatersituatie na te gaan. Indien de locatie voor de bestemde functies niet optimaal wat betreft bodem en grondwater is, vragen wij u in de toelichting te beschrijven, welke maatregelen nodig zijn om de locatie voor de beoogde functies geschikt te maken. Een voorbeeld van een maatregel is kruipruimteloos bouwen.

Onderhoud en bagger

Wij verzoeken u in de toelichting van het wijzigingsplan aan te geven, hoe u het onderhoud van de dijk en de, deels nieuwe, watergangen borgt. Langs de watergangen en de waterkering liggen conform de keur en de legger van Delfland beschermingszones, die vrij moeten blijven van obstakels

en bereikbaar moeten zijn voor machines vanaf de openbare weg (mits het onderhoud niet varend kan worden uitgevoerd).

Klimaatadaptatie

Tot slot biedt dit nieuwbouwproject wellicht kansen de locatie klimaatadaptief in te richten, om zo ook voor de toekomst voor een robuust plan te zorgen. Delfland kan eventueel met u meedenken over mogelijke klimaatadaptieve maatregelen, mocht dat wenselijk zijn.

Reactie

Waterbelang onvoldoende geborgd

§ 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan wordt verder uitgewerkt en per thema, zoals genoemd in de handreiking, wordt aangegeven welk effect het ruimtelijk plan op de waterhuishouding heeft. Hierbij ligt de aandacht op de volgende onderwerpen.

Veiligheid en waterkeringen

Voorafgaand aan het voorontwerpplan heeft initiatiefnemer veelvuldig contact gehad met het hoogheemraadschap, Joost van den Berg en Anne Lohman, over de mogelijkheden en de daarvoor noodzakelijke maatregelen voor de bouw van de woningen in de kernzone van de veendijk langs de Noordeindsevaart. Dit heeft geleid dat er een structurele kadeverbetering plaatsvindt bij de bouw van de woningen, waardoor wel in de kernzone van de veendijk kan worden gebouwd. Op deze manier is de locatie van de bouwvlakken bepaald. In de overleggen zijn gemeente, initiatiefnemer en het hoogheemraadschap overeengekomen dat de aanheling van de dijk met het achterland in terrassen mag worden uitgevoerd om een ruimtelijke aanvaardbare aansluiting te realiseren. De mogelijkheden vanuit de Delflandse beleidsregels was één van de voorwaarden van de gemeente om aan de ontwikkeling mee te werken.

De omgevingsvergunning van de woningen wordt aangevraagd door particulieren, waarin de structurele kadeverbetering moet worden opgenomen in het constructieve ontwerp van de woning.

Voorkomen van wateroverlast/waterhuishouding

In § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan wordt beschreven hoe de twee waterpartijen met elkaar worden verbonden. Het is bij initiatiefnemer bekend dat voor het dempen en graven van oppervlaktewater een watervergunning nodig is en ook dat er minstens net zoveel oppervlaktewater moet worden gegraven als er wordt gedempt. Overigens wordt er in de planvorming geen water gedempt, er wordt alleen substantieel wateroppervlak toegevoegd. Voor de aanleg van het water wordt een keurvergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap waarbij de diameter van de duikers tussen de waterpartijen wordt aangegeven, zodat de waterkwaliteit kan worden gewaarborgd.

In § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan wordt beschreven welk effect het plan op de buurpercelen heeft en, indien negatieve effecten zijn te verwachten, welke maatregelen worden genomen om wateroverlast te voorkomen. Zo zullen de woningen hun hemelwater (HWA) lozen op het oppervlaktewater. Parkeren wordt uitgevoerd in halfopen bestrating en bergingen worden uitgevoerd met grasdaken. Zo wordt het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Het terrein wordt niet opgehoogd waardoor er geen negatieve effecten zijn op de buurpercelen.

Grondwater

In § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan wordt beschreven wat de grondwatersituatie is en of die geschikt is voor de bestemde functies. Indien die niet optimaal is wat betreft bodem en grondwater wordt beschreven welke maatregelen nodig zijn om de locatie voor de beoogde functies geschikt te maken. Vanuit de sonderingen is gebleken dat het grondwater meer dan 2 m onder het maaiveld is gelegen. Hieruit valt te verwachten dat er geen problemen zijn met grondwater.

Onderhoud en bagger

In § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan wordt beschreven hoe het onderhoud van de dijk en de, deels nieuwe, watergangen wordt geborgd. De beschermingszone langs de watergangen en de waterkering aan de randen van het plangebied blijven vrij van obstakels en blijven bereikbaar voor onderhoud vanaf de openbare weg. Voor de nieuw te graven waterpartijen zal het onderhoud varend worden uitgevoerd door de op te richten beheervereniging van de toekomstige bewoners.

Klimaatadaptatie

Voorafgaand aan het voorontwerpplan heeft initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin onder andere klimaatadaptatieve maatregelen zijn vastgelegd. Wij maken dan ook geen gebruik van het aanbod van het hoogheemraadschap om hier in mee te denken.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpwijzigingsplan, waarbij § 4.2.1., Water, Toetsing, wordt aangepast en aangevuld, zoals hierboven is aangegeven.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

Brief d.d. 31 mei 2019, I19.13426

Samenvatting

De subparagrafen Milieueffectrapportage, Bedrijven en milieuzonering en Luchtkwaliteit in de toelichting van het wijzigingsplan moeten op onderdelen worden gewijzigd. De onderdelen Geluid en Bodem worden volgens werkafspraken separaat beoordeeld.

Milieueffectrapportage

Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een activiteit die is genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Ook als de drempelwaarde niet wordt overschreden, is er sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Hiervoor is een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig dat bij het ter visie gaan van het ontwerp wijzigingsplan bijgevoegd moet zijn.

Bedrijven en milieuzonering

In de subparagraaf Bedrijven en milieuzonering is voor de bedrijfsactiviteiten aan de Noordersingel 127A aangegeven dat de werkzaamheden vergelijkbaar zijn met milieucategorie 4.1, waarvoor de richtafstand in gemengd gebied 100 meter is. Op basis van deze richtafstand wordt het plan in twee fasen gerealiseerd. De woningen in fase 2 worden pas gerealiseerd nadat de belemmeringen inzake het bedrijf zijn opgeheven (het bedrijf Noordersingel 127A ter plaatse stopt) ofwel de milieuhinder is teruggebracht tot milieucategorie 2 (30 meter). Deze constructie is in de regels 14.1.1 tot en met 14.1.3 van het wijzigingsplan opgenomen. In de e-mail van de DCMR van 18 april 2019 is aangegeven en onderbouwd dat het bedrijf aan de Noordersingel 127A een categorie 4.2-bedrijf is, waarbij een richtafstand van 200 meter geldt die over het gehele plangebied ligt. Aan het bedrijf is een omgevingsvergunning milieu in twee fasen vergund. Om te voldoen aan de geluidsvoorschriften moeten geluidsschermen worden gerealiseerd.

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te geven. Dit kan worden gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De resultaten van het toepassen van de NSL-monitoringstool moeten aan de paragraaf Luchtkwaliteit worden toegevoegd.

Reactie

Milieueffectrapportage

Bij het ter visie gaan van het ontwerpplan wordt het benodigde m.e.r.-beoordelings-besluit gevoegd. De betreffende bijlage zal in § 4.1.1 worden vermeld.

Bedrijven en milieuzonering

Naar aanleiding van de overlegreactie hebben we de DCMR gevraagd om een nader advies uit te brengen op basis van de specifieke milieuvergunning voor het bedrijf Noordersingel 127A. Dit advies met kenmerk 9999129491_9999630720 is op 17 juli 2019 ontvangen. Aan de milieuvergunning voor het bedrijf ligt een akoestisch onderzoek ten grondslag. Hieruit blijkt dat het bedrijf voor de bestaande, zeer nabijgelegen woningen aan de Noordersingel 111 tot en met 139 (oneven) alleen aan de geluidsgrenswaarden kan voldoen door het treffen van maatregelen in de vorm van het plaatsen van geluidsschermen en het verplaatsen van activiteiten op het terrein van het bedrijf. Uit dat onderzoek blijkt ook dat het bedrijf ook voor de nieuwe woningen binnen het plangebied aan de geluidsgrenswaarden kan voldoen met deze maatregelen. Het bedrijf wordt dus niet in haar bedrijfsvoering beperkt door de nieuwe woningen en het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt niet nadelig beïnvloed door het bedrijf. Op basis van bovengenoemd advies zal bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld worden. Tevens wordt het bovengenoemde advies van de DCMR als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

Aan § 4.1.5, Luchtkwaliteit, Toetsing, worden de resultaten van het toepassen van de NSL-monitoringstool toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpwijzigingsplan, waarbij:

- a. aan § 4.1.1, Toetsing, wordt toegevoegd dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit als bijlage 18 bij de toelichting is opgenomen;
- b. op basis van het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 worden bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld;
- c. het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage 7;
- d. aan § 4.1.5, Luchtkwaliteit, Toetsing, worden de resultaten van het toepassen van de NSL-monitoringstool toegevoegd.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 8 mei 2019, I19.11372

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat er met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

5. Dunea Duin en Water

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 18 april 2019, I19.09470

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

6. N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 444

2740 AK Waddinxveen

E-mail d.d. 23 april 2019, I19.09681

Samenvatting

Op grond van de toetsing aan het huidige externe veiligheidsbeleid komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

7. KPN CO IC Engineering Reconstructie

Postbus 3053

3800 DB Amersfoort

E-mail d.d. 23 april 2019, I19.09440

Samenvatting

Het wijzigingsplan heeft geen consequenties voor de bestaande infrastructuur van KPN.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan, waarbij:

- a. aan § 4.1.1, Toetsing, wordt toegevoegd dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit als bijlage 18 bij de toelichting is opgenomen;
- b. op basis van het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 worden bijlage 1 bij de toelichting, Memo Quick scan bedrijven en milieuzonering Noordersingel ten noorden van 58 te Berkel en Rodenrijs, en § 4.1.2, Bedrijven en milieuzonering, aangepast en aangevuld;
- c. het advies van de DCMR met kenmerk 9999129491_9999630720 van 17 juli 2019 wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage 7;
- d. aan § 4.1.5, Luchtkwaliteit, Toetsing, worden de resultaten van het toepassen van de NSL-monitoringstool toegevoegd.
- e. § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan verder wordt uitgewerkt en per thema, zoals genoemd in de Handreiking watertoets, wordt aangegeven welk effect het ruimtelijk plan op de waterhuishouding heeft;
- f. in § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan, onder 'Veiligheid en waterkeringen', wordt vermeld dat initiatiefnemer voorafgaand aan het voorontwerpplan veelvuldig contact heeft gehad met het hoogheemraadschap over de mogelijkheden en de daarvoor noodzakelijke maatregelen voor de bouw van de woningen in de kernzone van de veendijk langs de Noordeindse vaart. Dit heeft geleid dat er een structurele kadeverbetering plaatsvindt bij de bouw van de woningen, waardoor in de kernzone van de veendijk kan worden gebouwd. Op deze manier is de locatie van de bouwvlakken bepaald.;
- g. in § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan, onder 'Voorkomen van wateroverlast/waterhuishouding', wordt beschreven dat er in de beoogde ontwikkeling geen water wordt gedempt, maar alleen substantieel wateroppervlak wordt toegevoegd. Voor de aanleg van het water wordt een keurvergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap waarbij de diameter van de duikers tussen de waterpartijen wordt aangegeven, zodat de waterkwaliteit kan worden gewaarborgd. Ook zullen de woningen hun hemelwater (HWA) lozen op het oppervlaktewater. Parkeren wordt uitgevoerd in halfopen bestrating en bergingen worden uitgevoerd met grasdaken. Zo wordt het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Het terrein wordt niet opgehoogd waardoor er geen negatieve effecten zijn op de buurpercelen.;
- h. in § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan, onderdeel 'Grondwater', wordt beschreven dat uit de sonderingen is gebleken dat het grondwater meer dan 2 m onder het maaiveld is gelegen. Hieruit valt te verwachten dat er geen problemen zijn met grondwater.;
- i. in § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan, onderdeel 'Onderhoud en bagger', wordt beschreven dat de beschermingszone langs de watergangen en de waterkering aan de randen van het plangebied vrij blijven van obstakels en bereikbaar blijven voor onderhoud vanaf de openbare weg. Voor de nieuw te graven waterpartijen zal het onderhoud varend worden uitgevoerd door de op te richten Vereniging van Eigenaren van de toekomstige bewoners.;
- j. in § 4.2.1., Water, Toetsing, van de toelichting van het plan, onderdeel 'Klimaatadaptatie', wordt melding gemaakt van het feit dat voorafgaand aan het voorontwerp de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst heeft gesloten waarin onder andere klimaatadaptieve maatregelen zijn vastgelegd. Deze zijn deels vertaald in de regels en de verbeelding van het plan.

3. Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpwijzigingsplan alsmede een actualisatie en aangepaste verkaveling leidt tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 6' verhoogd naar 7. Tevens wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 3' verwijderd en wordt aan dat bouwvlak de bouwaanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. In artikel 7.2.2.c onder 1 wordt de tekst 'aaneengebouwd' de woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden, met uitzondering van één woning in de categorie 'sociaal bereikbaar', die als gestapelde woning mag worden gebouwd' vervangen door 'twee-aaneen' uitsluitend tweewoningen aaneen mogen worden gebouwd'.

Motivering

De aanpassing van de verkaveling heeft geleid tot een andere invulling van twee bouwvlakken.

2. Wijziging

Op de verbeelding wordt aan het bouwvlak met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen' toegevoegd en aan artikel 7.1.2 wordt een nieuw sub b toegevoegd wat komt te luiden:

'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen': zijn geen dakkapellen toegestaan.

De aanhef van artikel 7.2.3 wordt aangevuld en komt te luiden:

Dakkapellen mogen worden gebouwd aan c.q. in het voordakvlak of een ander naar het openbaar gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen', waarbij de goothoogte van een dakkapel buiten beschouwing wordt gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Motivering

Door het bouwen van dakkapellen op het hoofdgebouw waaraan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen' is toegevoegd, zou de specifieke vormgeving en architectuur van dit hoofdgebouw ernstig worden geschaad.

3. Wijziging

Op de verbeelding en in artikel 7 wordt de bouwaanduiding 'bijgebouwen' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - bergingen'.

Motivering

De naam 'bijgebouwen' leidt tot verwarring; het gaat om in het hoofdgebouw opgenomen bergingen bij de woningen in datzelfde hoofdgebouw.

4. Wijziging

In artikel 1 worden de begrippen 'ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf', 'kampeermiddel', 'standplaats' en 'zijgevelrooilijn' toegevoegd.

Motivering

Deze begrippen zijn abusievelijk niet opgenomen.

5. *Wijziging*

Aan artikel 2.6 wordt de term ‘brutovloeroppervlakte’ toegevoegd.

Motivering

Naast ‘bedrijfsvloeroppervlakte’ komt ook de term ‘brutovloeroppervlakte’ voor. Aangezien de wijze van meten gelijk is, kan de term toegevoegd worden aan het bestaande artikel.

6. *Wijziging*

De artikelen 3.1 en 4.1 worden onderverdeeld in ‘3.1.1 Algemeen’ en ‘3.1.2 Specifiek’, respectievelijk ‘4.1.1 Algemeen’ en ‘4.1.2 Specifiek’, waarbij de huidige tekst van 3.1 en 4.1. onder respectievelijk 3.1.1 en 4.1.1 wordt geplaatst. De tekst onder 3.1.2 komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. *‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken’ zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bouwwerken zijn hier uitgesloten.*

De tekst onder 4.1.2 komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. *‘specifieke bouwaanduiding - erker’ zijn de gronden mede bestemd voor een erker, entree- of tochtportaal;*
- b. *‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken’ zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bouwwerken zijn hier uitgesloten.*

Motivering

In de ‘Bouwregels’ van artikelen 3 en 4 wordt wel verwezen naar de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken’, maar deze aanduiding was ten onrechte niet opgenomen in de ‘Bestemmingsomschrijving’ van beide artikelen.

7. *Wijziging*

Aan artikel 7.2.2 wordt een nieuw sub c toegevoegd en de bestaande subs c t/m h worden vernummerd naar c t/m i. Het nieuwe sub c komt te luiden:

De bouw van een woning is uitsluitend toegestaan, indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aannemelijk is gemaakt dat wordt c.q. kan worden voldaan aan de duurzaamheidsmaatregelen zoals opgenomen in artikel 13.6.

Motivering

Om de voorwaardelijke verplichting duurzaamheid uit artikel 9.5 beter te waarborgen, wordt deze voorwaardelijke verplichting aan de bouwregels gekoppeld. Dit zorgt ervoor dat toetsing is gegarandeerd, dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning wordt opgenomen én er een beter toezicht op de naleving ervan ontstaat.

8. *Wijziging*

In artikel 7.2.2 sub g en h (nieuw) wordt de term ‘woningen’ vervangen door ‘hoofdgebouwen’.

Motivering

Om te zorgen dat het gebouw met de schuurwoningen georiënteerd wordt op de Noordersingel is de term woningen vervangen door hoofdgebouwen. Dit gebouw waarin verschillende woningen worden gerealiseerd, moet als een architectonische eenheid worden gezien. Doel van deze bepalingen is dat de oriëntatierichting van hoofdgebouwen op de bestaande openbare wegen, de Noordersingel en de Noordeindseweg, is en daartussen geen derde rij hoofdgebouwen, de zogenaamde tweedelijns bebouwing, wordt gebouwd.

9. *Wijziging*

In artikel 7.2.4.d onder 4 wordt het woord 'en' verwijderd en een 5^{de} bepaling toegevoegd, die luidt:

5 de bijbehorende bouwwerken worden voorzien van groene daken die voorzien in een buffering van regenwater.

Motivering

Om dit onderdeel van de voorwaardelijke verplichting duurzaamheid uit artikel 13.6 beter te waarborgen, wordt deze voorwaardelijke verplichting aan de bouwregels gekoppeld. Dit zorgt ervoor dat toetsing is gegarandeerd, dit onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning én er een beter toezicht op de naleving ervan ontstaat.

10. *Wijziging*

Artikel 7.4.1, Strijdig gebruik, wordt gewijzigd in:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;*
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat binnen de gestelde termijn wordt voldaan aan de duurzaamheidsmaatregelen zoals opgenomen in artikel 13.6.*

Motivering

Door aan de aanleg van de duurzaamheidsmaatregelen een tijdslimiet toe te voegen in de gebruiksregels, wordt de werking van het algemene overgangsrecht opzij gezet. Dat betekent dat degene die de gronden na afloop van de genoemde termijn niet voldoet aan de duurzaamheidsmaatregelen die voor het plan gelden, niet langer een beroep kan doen op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht. Deze inbreuk op het gebruiksovergangsrecht wordt gerechtvaardigd geacht door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, omdat anders maatregelen genomen moeten worden voorafgaand aan de bouw van de woning, terwijl er een goede reden is om dat op een later, maar wel duidelijk afgebakend, tijdstip te laten plaatsvinden. De bouw van de woning kan namelijk schade veroorzaken aan de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld de aanleg van groene erfafscheidingen.

11. *Wijziging*

In artikel 8.2, r. 2 wordt '2,50 m' vervangen door '0,30 m'.

Motivering

De maatvoering bij 'Waarde - Archeologie 3' is conform de archeologische beleidskaart 0,30 m en niet 2,50 m.

12. *Wijziging*

In artikel 8.4.1.a, r. 2 wordt '1000 m²' vervangen door '100 m²'.

Motivering

De maatvoering bij 'Waarde - Archeologie 3' is conform de archeologische beleidskaart 100 m² en niet 1000 m².

13. *Wijziging*

In artikel 8.4.2.e, r. 2 wordt '2,50 m' vervangen door '0,30 m'.

Motivering

De maatvoering bij 'Waarde - Archeologie 3' is conform de archeologische beleidskaart 0,30 m en niet 2,50 m.

14. *Wijziging*

Aan artikel 13.6.a, b, c, d en e wordt voorafgaand aan de bestaande tekst toegevoegd 'de aanleg en instandhouding van'. Aan artikel 13.6.g wordt 'aanleg' vervangen door 'de aanleg en instandhouding van'. In de slotregel wordt 'het bepaalde' vervangen door 'de afspraken' en 'de locatie' door 'deze locatie'. De woorden 'Noordersingel naast nr.58' worden verwijderd

Motivering

Met deze tekstaanpassingen is de regel duidelijker en worden interpretatieverschillen voorkomen.

15. *Wijziging*

Aan artikel 13.6.a, c en e wordt toegevoegd ', binnen 1 maand na oplevering van de woningen in het plangebied'. Aan artikel 13.6.b wordt toegevoegd ', bij oplevering van de woning'. Aan artikel 13.6.d wordt toegevoegd ', bij oplevering van het bijbehorende bouwwerk'. Aan artikel 13.6.g wordt toegevoegd ', bij aanleg van de het water'.

Motivering

Door aan de aanleg van de duurzaamheidsmaatregelen een tijdslimiet toe te voegen in de gebruiksregels, wordt de werking van het algemene overgangsrecht opzij gezet. Dat betekent dat degene die de gronden na afloop van de genoemde termijn niet voldoet aan de duurzaamheidsmaatregelen die voor het plan gelden, niet langer een beroep kan doen op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht. Deze inbreuk op het gebruiksovergangsrecht wordt gerechtvaardigd geacht door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, omdat anders maatregelen genomen moeten worden voorafgaand aan de bouw van de woning, terwijl er een goede reden is om dat op een later, maar wel duidelijk afgebakend, tijdstip te laten plaatsvinden. De bouw van de woning kan namelijk schade veroorzaken aan de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld de aanleg van groene erfafscheidingen.

16. *Wijziging*

Aan artikel 13.6 wordt een nieuw sub h toegevoegd dat luidt:

h de aanleg en instandhouding van groene erfafscheidingen bij de woningen, binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor (één van) de woningen zoals bedoeld in artikel 7, lid 2.

Motivering

Ook deze maatregel is afgesproken in de anterieure overeenkomst, maar abusievelijk niet overgenomen in het plan.

17. *Wijziging*

In bijlage 1 bij de regels wordt de doorhaling van de regel '9302 9602 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten 0 0 10 0 10 1 1 P 1' verwijderd.

Motivering

Deze activiteit is als beroep aan huis wel toegestaan.

18. *Wijziging*

§ 4.1.3, Geluid, Toetsing en Conclusie worden aangepast naar aanleiding van een nieuw Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï vanwege de aangepaste verkaveling. Het onderzoek van maart 2019 in bijlage 4 bij de toelichting wordt dan ook vervangen door het nieuwe onderzoek van 25 juli 2022.

Aan de paragraaf 'Conclusie' wordt de regel "Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan " Noordersingel ten noorden van 58" te Berkel en Rodenrijs is als bijlage 20 bij de toelichting opgenomen." toegevoegd.

Motivering

Vanwege de gewijzigde verkaveling en vanwege de verouderde verkeersgegevens en wet- en regelgeving die in het voorgaande onderzoek wegverkeerslawaaï van 27 maart 2019 zijn gebruikt, is dit onderzoek aangepast.

19. *Wijziging*

§ 4.1.4, Bodem, Toetsing en Conclusie worden aangepast en aangevuld op basis van de rapporten

- Eindsituatie bodemonderzoek aan de Noordersingel 58 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Milieubeheer, d.d. 18 maart 2014
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Noordersingel (ong). Berkel en Rodenrijs te Berkel en Rodenrijs, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv., d.d. 2 april 2019
- Resultaten grondwateronderzoek (monitoring), VanderHelm Milieubeheer, d.d. 2 september 2019

en het advies van de DCMR van 24 oktober 2019 (Advies Noordersingel 58 e.o. te Berkel en Rodenrijs) die, voor zover dat nog niet het geval is ook als bijlagen 13 t/m 15 bij de toelichting worden gevoegd.

Motivering

Op basis van deze rapporten en het advies van de DCMR kan de bodemparagraaf worden afgerond.

20. *Wijziging*

In § 4.2.2, Archeologische beleidskaart, r. 5 wordt '2,5 m -mv' vervangen door '0,30 m -mv'.

Motivering

De maatvoering bij zone III is 0,30 m en niet 2,50 m.

21. *Wijziging*

In § 4.2.2, Conclusie, r. 3 wordt achter 'gehandhaafd,' toegevoegd 'omdat in het onderzoek tot 2 meter onder maaiveld is geboord. De eventuele archeologie zit dieper dan 2,5 m in de grond op deze plek,' en aan r. 4 achter 'noodzakelijk' wordt toegevoegd ', omdat beoogd wordt niet dieper dan 2 meter onder maaiveld te bouwen of bodemwerkzaamheden uit te voeren'.

Motivering

Deze toevoeging maakt duidelijk waarom de archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd blijven.

22. *Wijziging*

Aan § 4.2.4, Flora en fauna, Toetsing, Gebiedsbescherming, wordt na de zin "Uit het ... liggen." de volgende tekst toegevoegd "Door de grote afstand tot Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. De stikstofemissie van of door het gebruik van de locatie ten opzichte van de huidige bestemming (agrarisch met kas) zal veeleer lager zijn dan dat deze toeneemt.

Daarnaast heeft de DCMR voor een aantal locaties aan de rand van de gemeente Lansingerland berekend met een AERIUS-berekening hoeveel woningen minimaal gerealiseerd kunnen worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit is opgenomen in notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland die als bijlage 16 bij de toelichting is opgenomen. De conclusie daaruit is dat, uitgaande van een 'worst-case' scenario voor de bouw van woningen, er binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt."

Aan § 4.2.4, Flora en fauna, Conclusie, wordt na de zin “Uit het ... natuurgebieden.” de volgende zin toegevoegd “De toe te voegen woningen vallen dus binnen het minimaal te realiseren aantal woningen dat gerealiseerd kan worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.”.

Tevens wordt de notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen.

Motivering

Sinds 29 mei 2019 is het toepassen, of gebruik maken van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer toegestaan overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State. Dat houdt in dat berekend moet worden of er een significant effect is op gevoelige natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). Met de toevoeging van deze tekst en de berekening van de DCMR is aangetoond dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor dit plan.

23. *Wijziging*

In § 4.2.4, Flora en fauna, Toetsing, Soortenbescherming, en in de conclusie van deze paragraaf wordt de uitkomst van het nader onderzoek naar de rugstreeppad verwerkt. Tevens wordt dit onderzoek als bijlage 17 bij de toelichting opgenomen.

Motivering

Het aangekondigde nader onderzoek naar de rugstreeppad is afgerond. De aanwezigheid van deze soort in het plangebied kan daarmee uitgesloten worden.

24. *Wijziging*

In § 4.2.5, Parkeren, wordt de bovenste tabel uit het voorontwerpwijzigingsplan en de zin “De relevante ... opgenomen:” verwijderd en wordt de onderste tabel aangepast op basis van het aantal woningen in het ontwerpplan en de juiste parkeernormen voor de verschillende woningtypen. De zin “Binnen onderhavig plan ... (... bezoekers).” wordt vervangen door “Binnen onderhavig plan worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd in mandelig gebied (deze zijn allemaal ook toegankelijk voor bezoekers). Daarnaast worden bij de drie vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Volgens de parkeernota tellen deze mee voor 1,7 parkeerplaatsen, dus $3 \times 1,7 = 5,1$ parkeerplaatsen.”.

In artikel 7.4.2 wordt toegevoegd dat bij de vrijstaande woningen minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein aangelegd en in standgehouden moeten worden.

Motivering

Met de wijziging in de verkaveling is ook het aantal parkeerplaatsen gewijzigd.

25. *Wijziging*

In § 4.3.1 wordt de tekst van de alinea ‘Gemeentelijk beleid’ vervangen door:

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Om dit te bereiken is de duurzaamheidsvisie ‘Lansingerland duurzaam’ opgesteld, die op 18 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en de aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Motivering

Het betreft hier een actualisering van de bestaande tekst op basis van na opstelling van het voorontwerpwijzigingsplan vastgesteld beleid.

26. *Wijziging*

De toelichting wordt aangepast en geactualiseerd. Ook wordt er aan § 1.3 een alinea toegevoegd die luidt:

“Op basis van de conclusie uit de inspraak wordt het voorontwerpwijzigingsplan voortgezet als een (ontwerp)bestemmingsplan. In een aantal bijlagen bij de toelichting is nog uitgegaan van de verkaveling en het aantal van 13 woningen uit het voorontwerpwijzigingsplan. Hierdoor is de tekst wat dat betreft soms verouderd. Ook geldt dat voor de gebruikte afbeeldingen. Dit doet echter niets af aan de resultaten c.q. de relevantie van deze bijlagen.”.

Motivering

Vanwege de aangepaste verkaveling en andere wijzigingen (geen fasering meer) en vanwege de tijd die is verstreken tussen voorontwerp en ontwerp is de toelichting aangepast en geactualiseerd.