



Verzenddatum 16 oktober 2019  
Ons kenmerk U19.07406  
Uw brief van

Onderwerp    **Principebesluit Caravanshroom  
Noordeindseweg 380 b en c,  
Berkel en Rodenrijs**

Geachte heer 

**Ruimte & Economie  
Ruimtelijk & Economisch beleid**

Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

**Nadere informatie**

Marc Dorrepaal

**Telefoon**

14 010

**E-mail**

[info@lansingerland.nl](mailto:info@lansingerland.nl)

**Website**

[www.lansingerland.nl](http://www.lansingerland.nl)

Op 8 juli jl. ontvingen wij het 'Voorlopig ontwerp nieuwbouw showroom Maat caravans te Berkel en Rodenrijs' (hierna: Voorlopig ontwerp) gevolgd op 2 augustus jl. door uw voorstel voor een 'Inrichtingsplan' (hierna: Inrichtingsplan) voor het perceel plaatselijk bekend Noordeindseweg b en c te Berkel en Rodenrijs. Met het slopen van de bestaande gebouwen en het realiseren van de nieuwe showroom is wat ons betreft sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Om de visuele impact van de showroom op het aanzicht vanaf de Noordeindseweg te minimaliseren wordt het bouwvolume geplaatst in de tweede lijn schuin achter de bestaande eerstelijnsbebouwing. Verder voegt het bouwvolume zich qua vorm (flauw kapvorm) en hoogte naar het achtergelegen kassenlandschap en zijn de gebruikte kleuren passend. De herinrichting van het perceel voorziet in voldoende parkeerplaatsen en is als gevolg van de toepassing van waterdoorlatende bestrating in plaats van betonplaten is sprake van een verbetering van het waterbergend vermogen. Tot slot, is sprake van een vanuit het oogpunt van duurzaamheid gewenste plaatsing van zonnepanelen op het dak.

Op basis hiervan hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan 'Lint Noord' ten behoeve van de realisatie van een showroom voor caravans op uw perceel Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs, e.e.a. overeenkomstig het voornoemde Voorlopig ontwerp en Inrichtingsplan. In deze brief informeren wij u over het herzien van het bestemmingsplan, de aandachtspunten en de financiële voorwaarden waaraan u dient te voldoen.

**Bestemmingsplan**

*Geldend bestemmingsplan*

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Lint-Noord' met de bestemming 'Bedrijf' een aanduiding 'detailhandel perifeer'. De bouwregels bepalen dat bedrijfsgebouwen op dit perceel alleen binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd.

### *Strijdigheid met het bestemmingsplan*

Uw bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. De showroom ligt gedeeltelijke buiten de op de Verbeelding aangegeven bouwvlakken en daarnaast is sprake van een overschrijding van de maximale bouwhoogte. Om deze strijdigheid op te heffen, zijn wij bereid een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen, waarbij aandacht voor de navolgende punten en de te sluiten anterieure overeenkomst.

### **Aandachtspunten**

#### *Aandachtspunten*

Bij de uitwerking van het principebesluit gelden onder andere de volgende aandachtspunten:

- Opstellen bestemmingsplan met de daarbij noodzakelijke onderzoeken;
- Het juridisch borgen dat de gemaakte afspraken ook nagekomen worden;
- De burens betrekken bij de planvorming.

Deze aandachtspunten voor de verdere uitwerking kunnen leiden tot gewijzigde omstandigheden en/of inzichten die gevolgen hebben voor de opzet van het plan.

Samen met bovenstaande aandachtspunten worden alle relevante en actuele wet- en regelgeving in het bestemmingsplan behandeld en betrokken bij de definitieve afweging om door te gaan met het bestemmingsplan en/ of uiteindelijke vaststelling hiervan.

### **Principebesluit en het vervolg**

Wij zijn bereid om een (voor)ontwerpbestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen voor het bouwplan. Het is aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Voordat wij uw plan in behandeling nemen, vragen een aantal zaken aandacht.

Allereerst dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten, waarna in overleg met de case-manager van de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

#### *Anterieure overeenkomst*

Het bestemmingsplan wordt door de gemeente opgesteld. De kosten die u in het kader van het traject maakt, zijn voor uw eigen rekening. De kosten die de gemeente maakt, zullen verrekend worden in de af te sluiten anterieure overeenkomst. Naar aanleiding van de intentiebrief heeft u al kosten betaald, deze kosten zullen verrekend worden in de anterieure overeenkomst. Voordat de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan op laat stellen, zal de anterieure overeenkomst getekend moeten zijn. Wij nemen hiervoor het initiatief door u op korte termijn het concept van de anterieure overeenkomst voor te leggen.

#### *Opstellen (voorontwerp) bestemmingsplan*

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Op de website van [infomill.nl](http://infomill.nl) is informatie te vinden over de te volgen procedure. Het opstellen van een bestemmingsplan is niet vormvrij. Aan welke eisen een bestemmingsplan moet voldoen is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan op. In deze fase wordt er regelmatig met u worden overlegd. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan gereed is, zal het voorgelegd worden aan diverse instanties waaronder de milieudienst DCMR, het Hoogheemraadschap en de provincie Zuid-Holland. Daarna volgt de procedure tot vaststelling door de gemeenteraad.

### Tot slot

Dit principebesluit is slechts een uitspraak dat wij bereid zijn om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening. Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar en beroep open.

Omdat beleid en regelgeving aan verandering onderhevig zijn én om de voortgang in het proces te houden, geldt deze principemedewerking voor maximaal 1 jaar. De termijn loopt vanaf de dag nadat deze brief aan u is verzonden. Mocht u binnen deze termijn geen anterieure overeenkomst met de gemeente hebben getekend, dan zal alsnog overgegaan worden tot handhaving van het gebruik en de bouwwerken die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente heeft de ervaring dat er nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat het plan niet met de burens is besproken. Zoals ook eerder in de brief aangegeven, dient u de directe burens te betrekken bij de planvorming en eventueel anderen die mogelijke hinder van uw plannen zouden kunnen ondervinden uw plannen voor te leggen en te bespreken.

Indien u nadere informatie over deze brief wenst dan kunt u contact opnemen [REDACTED] op het nummer 14 010 of per email:

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met een vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small vertical stroke.

Lucas Vokurka  
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

drs. Pieter van de Stadt  
Burgemeester