

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
bestemmingsplan
“Dorpsvilla ‘de Lans’, Rodenrijseweg 63”

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	56
 Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	 57
2.1 Inleiding	57
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	57
 Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen	 57

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen. Daarbij wordt met redenen omkleed aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het Gemeenteblad van 6 mei 2020 is bekend gemaakt dat met ingang van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsvilla ‘de Lans’, Rodenrijseweg 63” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0190-ONTW ter inzage lag. Het plan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant A: [omwonende]

Brief d.d. 7 juni 2020, ingekomen 9 juni 2020 (I20.13211)

2. Reclamant B: [omwonende]

Brief d.d. 10 juni 2020, ingekomen 10 juni 2020 (I20.13446)

3. Reclamant C: [omwonende]

Brief d.d. 10 juni 2020, ingekomen 12 juni 2020 (I20.13603)

4. Reclamant D: [omwonende]

Brief d.d. 16 juni 2020, ingekomen 16 juni 2020 (I20.13852)

5. Reclamant E: [omwonende]

Verslag mondelinge zienswijze d.d. 15 juni 2020, ingekomen 17 juni 2020 (I20.13966). Ondertekend namens 9 andere omwonenden.

6. Reclamant F: [omwonende]

Brief d.d. 16 juni 2020, ingekomen 17 juni 2020 (I20.14099)

7. Reclamant G: [omwonende]

Brief d.d. 14 juni 2020, ingekomen 17 juni 2020 (I20.13851)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Hieronder zijn de zienswijzen weergegeven en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant A



1. Inleiding

Zienswijze	Beantwoording
Bij de keuze voor de juiste procedure om een project mogelijk te maken moet gekeken worden naar de omvang van het project. Voor kleinere projecten is een omgevingsvergunning het aangewezen instrument. Een bestemmingsplan is het aangewezen instrument als het gaat om grotere projecten, zoals de realisatie van veertig woningen of de ontwikkeling van een stationslocatie. De initiatiefnemer heeft voor zijn project een onorthodoxe procedure gekozen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' heeft de beoogde locatie een woonbestemming ('Wonen - 10'), waar uitsluitend een vrijstaande eengezinswoning is toegestaan	Dat is correct. Het plan past niet in het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017. Vandaar dat aan de hand van het plan een zogenaamd postzegelbestemmingsplan is opgesteld. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan er een omgevingsvergunning worden verleend.

met een bouwhoogte van 11 meter en een goot-hoogte van 7 meter binnen het aangegeven bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan Rodenrijsweg 63 is in strijd met bestemmingsplan Lint-Zuid 2017. Dit is waarschijnlijk de reden waarom een bestemmingsplan is aangevraagd en geen omgevingsvergunning. Wanneer het plangebied een nieuw bestemmingsplan krijgt dan hoeft het project in theorie niet meer aan de regels van bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" te voldoen. Men kan nu immers eigen regels opstellen.	
Dit is echter een vreemde gang van zaken want slechts 3 jaar geleden is het vigerende bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" nog goedgekeurd door de gemeenteraad. Waarom zou de gemeenteraad op zo'n korte termijn terugkomen op haar beslissing?	Dat is geen vreemde gang van zaken. Het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 is een zogenaamd actualisatieplan en vervangt het bestemmingsplan Lint-Zuid dat is vastgesteld op 22 november 2007. Ontwikkelingen die niet zijn voorzien in het bestemmingsplan doorlopen een zelfstandige planprocedure. Dat is in het verleden meerdere malen gebeurd aan het lint-zuid (naast de voorzienbare ontwikkelingen via een uitwerkings- en wijzigingsplan ook zogenaamde 'buitenplanse afwijkingen'). Er is daarvan een overzicht opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017.
Bovenstaande vormt een duidelijke introductie vanuit welk oogpunt de gehele toelichting geschreven is. In de inleiding van de toelichting staat; <i>"Het perceel Rodenrijsweg 63 is aan de noordzijde begrensd door aanwezige bedrijfsbebouwing. De Rodenrijsweg begrenst het plangebied aan de westzijde. Aan de oostzijde is het bedrijventerrein Berkelse Poort gelegen."</i> Waarom is hier de zuidzijde vergeten? Aan de zuidzijde grenst het perceel Rodenrijsweg 63 namelijk aan zowel het perceel Rodenrijsweg 65 als aan het perceel Rodenrijsweg 67. Dit zijn beide bewoonde eengezinswoningen. Zijn omwonenden het vermelden niet waard en een bedrijventerrein wel? Bovenstaand commentaar was reeds ingediend bij de inspraakronde. In de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Dorpsvilla de Lans, Rodenrijsweg 63" is de reactie letterlijk; <i>In de inleiding zal bij de omschrijving van de omgeving van het plangebied ingegaan worden op de woningen Rodenrijsweg 65 en 67, ook door middel van een impressie.</i> Beide toezeggingen zijn niet nagekomen in de inleiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.	Hier hadden de woningen Rodenrijsweg 65 en 67 ook genoemd moeten worden, dat is een omissie. Dat wordt gecorrigeerd in het vast te stellen bestemmingsplan. In de tekst van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan wordt wel aangegeven dat het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd door woningen. In paragraaf 2.2 van de toelichting is een impressie toegevoegd, een aanblik gezien vanaf het perceel Rodenrijsweg 65. Bij het vastgestelde plan wordt onderstaande situatietekening en enkele foto's toegevoegd aan paragraaf 2.2.

<u>Conclusie</u> Het ontwerpbestemmingsplan Rodenrijsweg 63 is in strijd met bestemmingsplan Lint-Zuid 2017. Ondanks toezeggingen geeft de inleiding geen beschrijving van omwonende belanghebbenden. Hierdoor geeft de inleiding een eenzijdig beeld van de situatie, waarbij de impact op de omwonenden is gemarginaliseerd.	Het is juist dat het bestemmingsplan Rodenrijsweg 63 in strijd is met het bestemmingsplan Lint-Zuid. Vanwege die strijdigheid wordt een zogenaamd postzegelplan opgesteld. De inleiding wordt aangevuld zoals hierboven is weergegeven.
---	---

2. Planbeschrijving

Zienswijze	Beantwoording
Ook in Hoofdstuk 2 "Planbeschrijving" zijn op alle afbeeldingen en impressies de woningen van Rodenrijsweg 65 en 67 consequent "verdwenen". Het hoofdstuk geeft geen beeld over de effecten op het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. Het is slechts een beschrijving van het eigen perceel zonder in te gaan op de omgeving.	In de planbeschrijving wordt inderdaad alleen ingegaan op het bouwplan zelf. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt ingegaan op de situering van het bouwplan in de omgeving.
Tijdens de inspraakronde is aangegeven dat de toegang/ entree van het appartementencomplex ongelukkig gekozen is. Deze is gepland aan de zuidzijde waar dit maximaal overlast gaat geven aan de bewoners van de Rodenrijsweg 65 en 67. Aan de noordzijde grenst het appartementencomplex aan een openbaar parkeerterrein. Wanneer de toegang/ entree aan deze zijde van het appartementencomplex zou komen is de overlast veel beperkter.	Om de afstand van het gebouw tot de woning Rodenrijsweg 65 zo groot mogelijk te maken is het gebouw in noordelijke richting opgeschoven. Daarnaast bevindt de erfontsluiting aan de zuidzijde zich op dezelfde plek als de erfontsluiting naar de huidige woning. Er is nog een tweede entree aan de zijde van het parkeerterrein (de noordzijde). De zuidelijke erfontsluiting wordt gebruikt om naar het achtergelegen parkeerterrein te rijden. De noordelijke erfontsluiting wordt gebruikt om het parkeerterrein te verlaten (een richtingsverkeer). De overlast van de zuidelijke entree wordt beperkt doordat deze half in de dijk wordt gebouwd en er een afscheidsmuur naast staat. Zie verder onze reactie bij punt 7 Milieu.
In paragraaf 2.2.2 "ontsluiten en parkeren" wordt op basis van een onderzoek van Mobycon geconcludeerd dat het opheffen van twee parkeerplaatsen geen negatief effect heeft op de parkeerdruk. Dit onderzoek is gebaseerd op drie nachten. Ten eerste lijkt mij ook belangrijk de parkeerdruk overdag te bepalen. Ten tweede is dit een te korte meetperiode om statistisch representatief te zijn. De parkeerdruk zou deugdelijk onderzocht moeten worden voordat hier parkeerplaatsen worden opgeheven.	Het parkeeronderzoek is op deugdelijke wijze uitgevoerd en met drie meetmomenten representatief. Alleen wanneer er grote afwijkingen tussen de meetmomenten zijn, is het wenselijk om meerdere tellingen uit te voeren om tot een representatief gemiddelde te komen. Doordat de parkeerdrukmetingen in de nachtelijke uren zijn uitgevoerd, is er een goed beeld van de parkeerdruk als gevolg van de parkeerbehoefte van bewoners. Overdag is de parkeerdruk in woonwijken per definitie lager, omdat bewoners dan met de auto naar werk of andere bestemmingen zijn.

<u>Conclusie</u> De planbeschrijving is slechts een beschrijving van het eigen perceel zonder in te gaan op de omgeving. De effecten van het plan op de omgeving moet onderdeel zijn van de beschrijving. Ook de impact van extra parkeren op de Rodenrijseweg ten tijde van piekuren zou meegewogen moeten worden.	In de planbeschrijving wordt inderdaad alleen ingegaan op het bouwplan zelf. In hoofdstuk 6 van de toelichting wordt ingegaan op de situering van het bouwplan in de omgeving. Bij de reactie van punt 7 Milieu wordt ingegaan op de impact van het extra parkeren.
---	--

3. Beleidskader

Zienwijze	Beantwoording
Het voorliggende plangebied is conform de vigerende "Structuurvisie Lansingerland" bestemd voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten. Het betreft hier een dorpslint. In hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt onterecht de conclusie getrokken dat een appartementencomplex past binnen het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. Nergens op de Rodenrijseweg staat een appartementencomplex dus hoe kan dit in lijn zijn met het beschermde cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint?	De dorpsvilla heeft een forsere korrel dan de bestaande bebouwing en past in het bebouwingsritme van de Rodenrijseweg waarbij bebouwing met een kleinere korrel incidenteel wordt afgewisseld door bebouwing met een grotere korrel. Overigens is de voorgestelde dorpsvilla qua bouwen goothoogte niet forsere dan het huidige bestemmingsplan toestaat (goothoogte 7 en nokhoogte 11 meter). Langs de Rodenrijseweg staan een aantal bouwvolumes met grotere korrelgrootte (bijvoorbeeld de vrijgemaakte gereformeerde kerk (Rodenrijseweg 97), de meubelwinkel (Rodenrijseweg 25), de wijnstokgemeente (Rodenrijseweg 293/295) en de Treurnietlocatie (Rodenrijseweg 7) waarvan het Treurnietgebouw wordt waarschijnlijk getransformeerd naar appartementen. Hoewel het programma bestaat uit appartementen is het gebouw niet vormgegeven als een traditioneel appartementencomplex met bijvoorbeeld een galerij. Het gebouw refereert qua de omgeving en typologie en korrelgrootte aan die van de traditionele sjieke villa/ buitenhuis.
Een bestemmingsplan of omgevingsvergunning is een procedure die men baseert op de Structuurvisie. Door vastlegging van het beleid in de Structuurvisie ligt de koers vast. De Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 voor Lansingerland en een doorkijk naar de lange termijn. Een van de doelstellingen van de Structuurvisie is dat het de basis moet zijn voor de (actualisatie van) bestemmingsplannen. In een Structuurvisie geeft de gemeente een integrale visie op een gebied. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Er staat in hoe en waar de ontwikkelingen plaatsvinden. Het vaststellen van een Structuurvisie is een be-	Dat is correct. Een ingekomen bouwplan/principeverzoek wordt beoordeeld aan de hand van het geldend bestemmingsplan en beleid zoals de Structuurvisie. Past het plan niet in het geldend bestemmingsplan dan wordt getoetst of het plan haalbaar/wenselijk is en past in het beleid. Is dat het geval dan wordt een procedure gevolgd om mee te werken aan het plan.

voegdheid van de gemeenteraad. De Structuurvisie is bindend voor de opsteller.	
Een belangrijk voordeel van het formuleren van beleid in een Structuurvisie is dat dit beleid niet steeds opnieuw ter discussie staat. Denk hierbij aan bestemmingsprocedures en procedures voor omgevingsvergunningen om hiervan af te wijken. De planologisch gewenste ontwikkeling staat in de door het bestuur geaccepteerde Structuurvisie. In de Structuurvisie (18-02-2010 pagina 25) staat letterlijk; <i>Behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten</i> <i>De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, <u>bebouwingsvormen</u> en de <u>openheid</u> behouden <u>moeten</u> blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.</i> <i>Dorpslinten</i> <i>De linten in het dorp (dorpslinten) zijn voor het grootste deel 'uitontwikkeld'. De nog open gebieden <u>behouden hun open karakter</u>. Daar waar zich nog mogelijkheden voordoen zullen vooral kleinschalige woningbouw mogelijkheden worden geboden. Daarbij is uitgangspunt dat wordt aangesloten op de bebouwingstructuur van het lint.</i> Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Structuurvisie op de volgende punten; Bebouwingsvorm. Conform de Structuurvisie moet de bebouwingsvorm behouden blijven. In dit plan wil men van een eengezinswoning een appartementencomplex maken met 10 appartementen. Openheid.	Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid voor de Rodenrijseweg is het herkenbaar houden (of zelfs maken) van het afwisselende ruimtelijke karakter van het historische lint en het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle objecten. De ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door het profiel (een watergang met aan beide zijden een dijk) en de bebouwing die zich in het talud van de dijk bevindt of vlak daarachter. De bebouwing bestaat (grotendeels) uit individuele panden die veelal door of in opdracht van de eigenaren zelf zijn gerealiseerd. De percelen hebben verschillende kavelbreedtes, de positie van de panden op kavels verspringt en de panden dateren uit verschillende tijden en zijn in verschillende stijlen gebouwd. Daarnaast varieert het bouwvolume en de bouwhoogte en is er een afwisseling tussen grote en kleine panden. De beoogde dorpsvilla is in kwalitatieve zin een verrijking van dit diverse karakter. De dorpsvilla past goed bij de ruimtelijke structuur van het lint. In algemene zin sluit de dorps-

Conform de Structuurvisie moet de openheid van de linten behouden blijven. De open gebieden behouden hun open karakter. In dit plan wil men een schitterende tuin omzetten in een appartementencomplex met parkeerterrein. In de laatste paragraaf van hoofdstuk 6 van de toelichting geeft de initiatiefnemer zelf aan dat de lege tussenruimte door het forsere bouwvolume minder snel als gat in de ruimtelijke structuur worden ervaren. De open ruimte blijft dus niet behouden. Kleinschalige woningbouwmogelijkheden. Allereerst moet eventuele kleinschalige woningbouw voldoen aan de eerder genoemde beperkingen voor wat betreft bebouwingsvorm en openheid. In het huidige dorpslint, wat bestaat uit vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen, is een appartementencomplex met 10 appartementen en een parkeerterrein zeker niet kleinschalig te noemen. Dit wordt ook onderstreept doordat de initiatiefnemer een bestemmingsplan heeft ingediend en geen omgevingsvergunning. Vanuit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ligt de focus op de cultuurhistorische waarde van het pand op de Rodenrijseweg 63. Maar de dorpslinten zijn beschermd om hun cultuurhistorisch waardevolle karakter als geheel. In dit geval gaat het om het karakter van de Rodenrijseweg en niet van het pand aan de Rodenrijseweg 63. Een appartementencomplex met bijbehorend parkeerterrein past absoluut niet in het karakter van de Rodenrijseweg. Denk eens aan de gevolgen voor het lint wanneer hier diverse appartementencomplexen of flats op zouden worden gebouwd. Dat is namelijk het precedent die goedkeuring van dit plan zou creëren.	villa goed aan op de ruimtelijke karakteristiek van de Rodenrijseweg. Het pand heeft een individuele vormgeving, de bouwmassa varieert en het bouwplot verspringt ten opzichte van de naastgelegen woning. Doordat de uitbreiding van het bebouwde oppervlak voornamelijk is gesitueerd aan de achterzijde van het perceel blijft de openheid met de aangrenzende bebouwing behouden. Daarnaast is qua bouwhoogte afstemming gezocht met de naastgelegen bebouwing en qua bouwmassa reageert de dorpsvilla op de specifieke ruimtelijke situatie zoals die zich op deze plek in het lint voordoet. Vlak naast de dorpsvilla wordt het lint onderbroken door een parkeerplaats die ook als entree fungeert voor een van de bedrijven op het bedrijventerrein de Berkelse Poort. Door hier een groter pand te realiseren wordt deze entree ruimtelijk gezien herkenbaarder gemaakt en wordt daarnaast de continuïteit van het lint verbeterd. De lege tussenruimte zal door het forsere bouwvolume namelijk minder snel als gat in de ruimtelijke structuur worden ervaren. Het perceel is wat betreft de grootte en ligging vlakbij het centrum en naast een ontsluitingsweg - een unieke locatie in het lint voor een dorpsvilla met appartementen. In het lint is geen vergelijkbare locatie aanwezig.
Conclusie: In 2010 heeft de gemeenteraad middels haar goedkeuring aan de Structuurvisie aangegeven dat het waardevolle cultuurhistorische karakter van de linten behouden moet blijven. Vervolgens heeft zij ditzelfde besluit in 2017 nogmaals bekrachtigd middels haar goedkeuring aan bestemmingsplan 'Lint-Zuid'. Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsvilla 'de Lans', Rodenrijseweg 63 is in strijd met beide besluiten. Waarom zou de gemeenteraad in een derde besluit haar visie veranderen? Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsvilla 'de Lans', Rodenrijseweg 63 moet worden afgewezen. Ondanks dat in de voorliggende hoofdstukken reeds is aangetoond dat het ontwerpbestemmingsplan moet worden afgewezen door de gemeenteraad, is voor de volledigheid gekozen ook de overige hoofdstukken van commentaar te	Het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 heeft de bestaande situatie vastgelegd en verving het bestemmingsplan Lint-Zuid uit 2007. Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsvilla 'de Lans', Rodenrijseweg 63" is in strijd met het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" maar niet met de Structuurvisie. Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelbestemmingsplan opgesteld. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan er een omgevingsvergunning worden verleend. Voor veel ontwikkelingen in Lansingerland moeten specifieke bestemmingsplannen worden opgesteld omdat de ontwikkelingen niet passen in de geldende bestemmingsplannen. Het merendeel van de bestemmingsplannen hebben de feitelijke situatie vastgelegd omdat bepaalde ontwikkelingen nog

voorzien.	niet waren voorzien (uitzonderingen daargelaten als ontwikkelgerichte plannen voor grote woningbouwlocatie of door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen). Kort door de bocht kan worden gesteld dat er minder ontwikkelingen mogelijk zouden zijn als de gemeenteraad de bestemmingsplannen niet zouden wijzigen. Ontwikkelingen worden beoordeeld en als medewerking wenselijk/mogelijk is wordt daarvoor een planologische maatregel genomen zoals bijvoorbeeld het opstellen van een zogenaamd postzegelplan.
-----------	--

4. Natuur en Landschap

Zienswijze	Beantwoording
In paragraaf 4.2 "Onderzoek" van de toelichting geeft men aan dat ten behoeve van de nieuwbouw de huidige bebouwing zal worden gesloopt en een gedeelte van het groen in de tuin zal worden verwijderd. Het voornemen is om de groene tuin zoveel mogelijk te behouden. De vrijblijvendheid van dit statement biedt weinig hoop voor het groen in de tuin. In de toelichting geeft men een gedetailleerde plattegrond weer van de toekomstvisie. Wanneer deze geprojecteerd wordt op het huidige groen dan kan precies worden aangegeven welk groen blijft en welk gaat verdwijnen. Dit zou ook in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen.	De intentie is zoveel als mogelijk groen te laten bestaan. Dat is ook voor het plan zelf van belang. Het groen dat sowieso blijft krijgt op de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming tuin. De bestemming tuin wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vergroot.
In de Structuurvisie worden thema's als groenstructuur en ecologische waarde regelmatig aangehaald. Lansingerland wordt hier zelfs een "groene oase" genoemd. Toch lijkt het erop dat een appartementencomplex met parkeerterrein belangrijker gevonden wordt dan een schitterende groene tuin met bijzondere flora en fauna.	Dergelijke uitspraken in de Structuurvisie zien op het grote geheel zoals de vele natuur- en recreatiegebieden in en nabij onze gemeente zoals de Groenzoom en de Rottemeren. De huidig eigenaar van het perceel kan ook besluiten de groene tuin geheel te gaan verharderen. Daar kan de gemeente dan niets aan doen.
In de "Nota inspraak en overleg bestemmingsplan" is gereageerd op het feit dat het uitzicht en de privacy van de aangrenzende tuinen bedreigd worden. In de nota staat het volgende; <i>'De intentie is om zo veel mogelijk bestaand groen te behouden aan de zijde van het perceel van inspreker. Behoud van vrij uitzicht kan echter niet gewaarborgd worden met dit plan en volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat daar ook geen recht op. Alleen in situaties dat het te ernstig wordt, kan dit anders zijn. Dit lijkt hier echter niet aan de orde te zijn.'</i> Helaas is geen enkele onderbouwing toegevoegd	De genoemde zin komt niet voor in de regels van onderhavig bestemmingsplan omdat dit bestemmingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling. In bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 zijn dergelijke zinnen bijvoorbeeld opgenomen als voorwaarde voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheden. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken is beschreven en onderbouwd dat deze ontwikkeling op deze locatie mogelijk is, met name in hoofdstuk 7. Dat ziet ook op het al dan niet doen van een onevenredige afbreuk aan de gebruikswaarde van de aangrenzende percelen. De belevingswaarde zal ongetwijfeld veranderen

waarom het college van burgemeester en wethouders van mening zijn dat de bouw van een appartementencomplex met parkeerterrein over de volle lengte van een aangrenzend perceel een niet te ernstige beperking van privacy en uitzicht is. Bovendien kent het vigerende bestemmingsplan Lint-zuid wel degelijk beschermende regels voor aangrenzende percelen. In diverse paragrafen is de volgende regel opgenomen; <i>'Op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en beleavingswaarde van de aangrenzende percelen.'</i> Ironisch genoeg komt deze zin nergens voor in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Deze regels zijn immers opgesteld door de initiatiefnemer.	door de ontwikkeling. Naar mening van de gemeente is er echter geen sprake van een onevenredige afbreuk omdat er volgens vaste jurisprudentie geen recht bestaat tot het behoud van vrij uitzicht. En de ontwikkelaar wil zo veel mogelijk groen behouden op het perceel. Reclamant kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Het bestaande groen tussen de perceelsgrens de ontsluitingsweg blijft behouden. Dat krijgt op de verbeelding van het vast te stellen plan ook de bestemming Tuin.
Conclusie In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een appartementencomplex met parkeerterrein belangrijker gevonden wordt dan een schitterende groene tuin met bijzondere flora en fauna. Enige vorm van compensatie op het gebied van natuur en landschap wordt niet beschreven. Het gebrek aan duidelijke afspraken m.b.t. het behoud van groen moet gecorrigeerd worden.	De intentie is zoveel als mogelijk groen te laten bestaan. Dat is ook voor het plan zelf van belang. Het groen dat sowieso blijft krijgt op de verbeelding van het bestemmingsplan de bestemming tuin. De bestemming tuin wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vergroot.

5. Water

Zienswijze	Beantwoording
In de inleiding van bijlage 2 van de regels (Watertoets Rodenrijseweg 63) wordt aangegeven dat een niet gebruikelijke opzet is gebruikt voor de watertoets waarbij het Hoogheemraadschap niet volledig betrokken was bij het proces. Daarnaast wordt aangegeven dat dit omwille van de tijd niet meer mogelijk is. De waterhuishouding aan een veendijk is niet iets dat omwille van tijd afgerafeld mag worden. Dit is een integraal deel van de veiligheid voor de in- en omwonenden. Hoofdstuk 5 "Water" moet alsnog kritisch door het Hoogheemraadschap van Delfland worden gecontroleerd.	De alinea waarin genoemd wordt dat deze opzet ongebruikelijk is, dat snelheid het doel is en het hoogheemraadschap niet volledig betrokken zou zijn, is inderdaad ongelukkig geformuleerd en wekt een verkeerde indruk. Deze alinea is dan ook niet geschreven vanuit het oogpunt van het hoogheemraadschap. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er naast de focus op de inhoud (bv. waterveiligheid) vanuit het hoogheemraadschap ook aandacht mag zijn voor de teksten die zij toetsen en welke indruk die teksten mogelijk wekken. Vanuit het hoogheemraadschap is de bevestiging dat met Kuiper Compagnons en HDH projecten BV geregeld contact is geweest met aandacht voor details. De reactie van het hoogheemraadschap op het voorontwerp is overgenomen in het ontwerp. Het hoogheemraadschap kan daarmee instemmen. Naast de watertoets voor het bestemmingsplan kan het nodig zijn een watervergunning aan te

	vragen voor een activiteit. Dit is een apart spoor. In dit geval is de activiteit het bouwen in/(na)bij/op/onder een veendijk. De initiatiefnemer moet in een vergunningaanvraag aantonen dat de waterveiligheid gegarandeerd is. Op dit moment van schrijven is nog geen aanvraag gedaan. Dit zal naar verwachting pas gebeuren als het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit betekent niet dat er binnen de watertoets helemaal niet naar de waterveiligheid gekeken wordt. Er is op hoofdlijnen duidelijk gemaakt dat de activiteit binnen het Delflands beleidskader voor veendijken past.
Tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein "Berkelse Poort" is de watergang ten oosten van het perceel Rodenrijseweg 63 ingrijpend aangepast. Bijlage 2 van de regels (Watertoets Rodenrijseweg 63) is hierdoor niet meer realistisch. In deze watertoets is bijvoorbeeld rekening gehouden met een toelaatbare peilstijging van 0,45 meter. In de huidige situatie lijkt dat niet haalbaar. Door de recente aanpassingen aan de oostelijke watergang is her-evaluatie van de watertoets noodzakelijk.	Het klopt dat dit gebied de afgelopen jaren/decennia veranderd is c.q. meer bebouwd. Voor de toenemende verharding binnen Berkelse Poort is dan ook ruimte gemaakt voor water zoals de waterparagraaf bij dat bestemmingsplan duidelijk maakt. Zij het op basis van toen gehanteerde normen. Sinds 2003 is er meer ruimte gemaakt voor water in het gebied ten oosten van Rodenrijseweg 63. Volgens de laatste watersysteemanalyse van het hoogheemraadschap (2016) is een toelaatbare peilstijging van 0,45 meter mogelijk in dit gebied. Op basis hiervan achten we her-evaluatie van de watertoets niet noodzakelijk.
Tot slot ontbreekt in dit hoofdstuk het effect van het plan op de omliggende percelen. Water stroomt naar het laagste punt. Wanneer het perceel aan de Rodenrijseweg 63 verandert in bodemhoogte dan heeft dit direct effect op de waterhuishouding van de aangrenzende percelen. Er is gevaar dat deze percelen bij flinke regenval onder water komen te staan door de bouw van het appartementencomplex en zijn parkeerterrein. De effecten op de waterhuishouding van de omliggende percelen moet worden onderzocht en worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.	In de watertoets is wateroverlast een belangrijk thema. Een ontwikkeling mag door toename verharding geen verslechtering voor de waterhuishoudelijke situatie tot gevolg hebben. Door toepassing van het adviesinstrument 'de watersleutel' van het hoogheemraadschap wordt berekend hoeveel ruimte er gecreëerd moet worden voor water aan de hand van deze toenemende verharding, de zogenaamde wateropgave. De wateropgave wordt in deze situatie ingevuld zoals aangegeven in de waterparagraaf en bijlage 2. Vanuit het hoogheemraadschap is dit voldoende om wateroverlast door toenemende verharding te beperken en voorkomen. Volgens de hoogtekaart (ahn.nl) liggen Rodenrijseweg 63 en aangrenzende percelen aflopend naar het oosten, richting de watergang aan de achterzijde van deze percelen. Onderling verschillen de percelen niet significant in hoogte. Daarbij is een significante ophoging op de Rodenrijseweg 63 t.o.v. van de aangrenzende percelen niet aan de orde. Volgens het hoogheemraadschap krijgen de aangrenzende percelen niet met meer hemelwater te

	maken door de ontwikkeling.
Conclusie Het Hoogheemraadschap is nooit volledig betrokken geweest bij het proces. Hiervoor wordt geen reden opgegeven. De watertoets in de bijlage is achterhaald door recente aanpassingen aan de oostelijke watergang. Effecten van het ontwerpbestemmingsplan op de omliggende percelen is niet beschreven.	Zie bovenstaande reacties.

6. Archeologie en cultuurhistorie

Zienswijze	Beantwoording
In paragraaf 6.2 "Cultuurhistorie" wordt een aantal beleidsstukken aangehaald op rijks en provinciaal niveau. Deze stukken zijn logischerwijs algemeen van opzet en daardoor breed te interpreteren. Ook is verwezen naar "Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland". Deze nota is niet gepubliceerd op de website van gemeente Lansingerland, niet op de website officiële bekendmakingen en niet op de website van ruimtelijkeplannen. Daarom moet de verwijzing naar deze nota niet ontvankelijk verklaard worden. Volgens paragraaf 6.2 van de toelichting mag men de uitgangspunten uit de aangehaalde stukken direct vertalen naar het bestemmingsplan. Dit resulteert in de zeer subjectieve en in mijn ogen onjuiste zinsnede; <i>'De beoogde dorpsvilla is in kwalitatieve zin een verrijking van dit diverse karakter'</i>	De Nota Cultuurhistorie Plus is op 26 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is derhalve een beleidsstuk dat betrokken wordt bij de toetsing van ruimtelijke initiatieven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom ook ingegaan op deze nota. De nota staat op: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Lansingerland/CVDR336462.html Op de website van de gemeente wordt naar die site verwezen. https://www.lansingerland.nl/politiek-en-organisatie/bekendmakingen-en-regelgeving/. Via deze link is ook de bekendmaking van destijds terug te vinden. De website ruimtelijkeplannen.nl bevat ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen maar geen gemeentelijke beleidsnota's. De geciteerde zinsnede is naar onze mening niet onjuist. De gemeente (is onafhankelijk) heeft ook getoetst of het plan past binnen de cultuurhistorische context. Dat staat beschreven in paragraaf 6.2.

<i>ter'</i> De gemiddelde bewoner van de Rodenrijseweg is waarschijnlijk niet van mening dat een appartementencomplex met parkeerterrein een verrijking van het diverse karakter van de Rodenrijseweg is. Juist daarom is in het Besluit ruimtelijke ordening (1 januari 2012) vastgelegd dat een initiatiefnemer de plicht heeft om, eventueel op basis van een onderzoek, aan te tonen dat zijn plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aantasten. Dat is voor dit plan niet gedaan en zou alsnog moeten gebeuren door een onafhankelijke partij.	
Veel belangrijker echter is het feit dat in hoofdstuk 6 totaal niet gerefereerd wordt aan de Structuurvisie Lansingerland (18-02-2010). Op pagina 25 van dit document is een paragraaf opgenomen met de titel "Behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten". Hierin is het cultuurhistorische karakter zeer duidelijk gedefinieerd voor de linten van Lansingerland (Ref Hfst 3. Beleidskader van deze zienswijze). Hierin is onder andere vastgelegd dat bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Structuurvisie terwijl alle (ontwerp)bestemmingsplannen overeenkomstig de	In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt ingegaan op de vraag of het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie. Het antwoord daarop is bevestigend. Daarbij komt dat de cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Rodenrijseweg extra beschermd zijn en een gemeentelijke monumentenstatus hebben of in de nota Cultuurhistorie Plus zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Het huidige pand aan de Rodenrijseweg 63 is in de nota Cultuurhistorie plus en in eerdere inventarisaties van de Monumentencommissie niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en hoeft daarom niet behouden te blijven.

Structuurvisie moeten zijn opgesteld. Bovendien is de Structuurvisie bindend.	
Conclusie De initiatiefnemer trekt de conclusie dat een appartementencomplex met parkeerterrein passend wordt geacht binnen de ruimtelijke structuur. Aan deze conclusie ligt geen onafhankelijk onderzoek ten grondslag. Sterker nog, deze conclusie is in strijd met beschrijving van cultuurhistorisch karakter zoals beschreven in de vigerende Structuurvisie. De inpassing van het appartementencomplex dient getoetst te worden aan de vigerende Structuurvisie.	De initiatiefnemer trekt niet de conclusie, dat doet de gemeente. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De inpassing van het appartementencomplex is onder meer getoetst aan de Structuurvisie en Nota Cultuurhistorie Plus.

7. Milieu

Zienswijze	Beantwoording
Ten behoeve van paragraaf 7.3 "Akoestische aspecten" heeft KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is dezelfde KuiperCompagnons waar de projectleider en auteur van dit ontwerpbestemmingsplan voor werkt. Doordat hier sprake is van belangenverstrengeling moet dit onderzoek niet ontvankelijk worden verklaard. Het gehele akoestisch onderzoek moet opnieuw worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij.	Het onderzoek is uitgevoerd volgens de wettelijke vereisten, algemene regels en wet en regelgeving. De DCMR heeft dit onderzoek getoetst. Er is geen sprake van belangenverstrengeling. Het stedenbouwkundig bureau stelt vaker akoestische onderzoeken op ten behoeve van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken worden getoetst door de gemeente.
Het opnieuw uitvoeren van het akoestisch onderzoek heeft als voordeel dat de geluidsbelasting van het aangrenzende, nieuwe, deel van de Berkelse Poort meegenomen kan worden in het onderzoek. Hier zijn inmiddels een aantal geluidsproducerende bedrijven gevestigd welke in het initiële onderzoek niet zijn meegenomen.	De bedrijven in het nieuwe deel van de Berkelse Poort maken onderdeel uit van de onderbouwing bij paragraaf 7.5 van de toelichting (Bedrijven en milieuzonering).

Wederom is geen rekening gehouden met de effecten van het plan op de omwonenden. De bouw, gevolgd door het gebruik van een appartementencomplex en parkeerterrein, gaat een enorme (geluids-) overlast geven voor de omwonenden. Conform de toelichting ligt het appartementencomplex op slechts 10 meter van de gevel/ erfafscheiding van Rodenrijseweg 65.	Verwezen wordt naar de beantwoording hieronder bij punt 7.5 (bedrijven en milieuzonering).
In paragraaf 7.4 "Luchtkwaliteit" worden enkele algemene aspecten van luchtkwaliteit uiteengezet zonder in te gaan op de effecten van de bouw van een appartementencomplex met parkeerterrein. Vervolgens wordt wel de conclusie getrokken dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. Volgens recent onderzoek van TNO is bijvoorbeeld een diesel-pomp op een bouwplaats mogelijk even vuil als 10 tot honderd moderne vrachtwagens. Shovels, tractoren, graafmachines en dieselgeneratoren stoten in de praktijk, 20 tot 350 keer meer uit dan de limietwaarde van de laboratoriumtest. (Ref. Eigenhuis magazine april 2020) Het aspect luchtkwaliteit in dit plan is onderbelicht en moet beter uitgewerkt worden inclusief effecten van het plan op de omgeving. Het geplande parkeerterrein voor 20 auto's grenst aan de tuinen van Rodenrijseweg 65 en 67. Dit plan heeft zeker negatieve effecten op de luchtkwaliteit in die tuinen.	20 auto's worden aangemerkt als NIBM. Dat betekent 'niet in betekende mate'. Met andere woorden: verwaarloosbaar effect op de aanwezige luchtkwaliteit. De bouw is een tijdelijke activiteit.
7.5 Bedrijven en milieuzonering De toelichting gaat in deze paragraaf onder andere in op geluidsoverlast van omliggende parkeerplaatsen op het plangebied. De effecten van het geplande parkeerterrein voor 20 auto's binnen het plangebied op de omgeving is weggelaten.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft Kuiper Compagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de inrit en het parkeerterrein. De uitkomsten van dit onderzoek zorgen ervoor dat paragraaf 7.5 wordt geactualiseerd. Het volledige akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieronder wordt het onderzoek samengevat en wordt aangegeven wat het voor gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Voor een volledig inzicht in het toetsingskader, uitgangspunten en berekeningen wordt kort- en volledigheidshalve verwezen naar het akoestisch onderzoek. Allereerst dient te worden opgemerkt dat voor onderhavige situatie geen wettelijke geluidvoorschriften van kracht zijn. Om de voorgenomen ontwikkeling akoestisch te beoordelen is aangesloten bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

	Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 44 db(A)etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gehanteerde toetswaarde en is voor dit aspect zeker sprake van een aanvaardbare situatie. Bij de uitgevoerde berekeningen zijn ook de maximale geluidsniveaus berekend (de piekgeluiden). Bij de entreepoort is een maximaal geluidbelasting van 61 dB(A) berekent. Deze overschrijding van 1 dB(A) (in de nachtperiode) wordt acceptabel geacht om de volgende redenen: -de piek kan in de huidige situatie ook optreden; -de weg wordt alleen als inrit gebruik (dus rijdt men naar beneden). Nu wordt er ook omhoog gereden door de huidige bewoner; -steeds meer voertuigen zijn elektrisch of hybride en bij dergelijke voertuigen treedt wanneer zij elektrisch rijden een dergelijke piek niet op; -de overschrijding treedt uitsluitend op ter plaatse van de woonkamer van de Rodenrijseweg 65. In het algemeen zullen hier in de nachtperiode geen personen verblijven. Daarnaast kan er gezien de beperkte mate van overschrijding en de aanwezige gevelopbouw vanuit worden gegaan dat in de woning de binnenwaarde van 45 dB(A) wordt gewaarborgd zodat ook geen sprake zal zijn van slaapverstoring. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het dichtslaan van de portieren bij de gebouwentree de maatgevende activiteit is. Als gevolg daarvan is met een maatregel gerekend die het aantal dB(A)'s reduceert. De ontwikkelaar is van plan op de erfgrens haaks aansluitend op de bestaande schutting een (geluid)schermb van 2 meter hoog en 14 meter lang te plaatsen (gesloten uitgevoerd en een massa van minimaal 10 kg/m²). Een dergelijk scherm is mogelijk binnen de bestemming Tuin. Aanvullend hierop wordt privaatrechtelijk een aantal gedragsmaatregelen vastgelegd in de akte van splitsing in appartementen (en in het reglement). De koper van een appartement wordt voor de koop op deze gedragsmaatregelen gewezen. Onderstaande gedragsmaatregelen zorgen voor een verdere reductie van het piekgeluid: - Het in de nachtperiode niet stoppen ter
--	--

	plaatse van de entree maar direct door rijden naar de parkeerplaatsen; - Met name in de avond- en nachtperiode de portieren met beleid te sluiten. Beide maatregelen worden in het bestemmingsplan verankerd door het opnemen van 2 zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen. 1. Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 4.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10, lid 10.8”. Het huidige artikel 10.8 wordt vernummerd naar 10.10. Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 10.8 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een geluidscherm van 2 meter hoog en gesloten uitgevoerd met een massa van minimaal 10 kg/m² ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van tuin - geluidscherm”. 2. Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 4.5.6 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10.9”. Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 10.9 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voldaan aan de gedragsmaatregelen zoals opgenomen in de akte van splitsing in ap-
--	--

	partementen”.
7.8 Duurzaamheid Het punt "Vasthouden regenwater" spreekt over compensatie van 46 m³ water terwijl in de "Nota inspraak en vooroverleg" gesproken wordt over 54 m³.	In de toelichting onder '<i>watersleutel</i>' wordt ook een ander getal genoemd namelijk 58m3. Het valt ons ook op dat onder duurzaamheid 46m3 staat. In de 'Nota inspraak en overleg' wordt uitgelegd dat het nieuwe getal 54m3 is. Met dit laatste getal heeft het hoogheemraadschap ingestemd. Echter, dit getal moet dan overal juist terugkomen. Dat wordt aangepast.
Conclusie Het akoestisch onderzoek moet vanwege mogelijke belangenverstrengeling opnieuw worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Effecten van de uitvoer van het ontwerpbestemmingsplan zelf op het milieu, de omgeving en de omwonenden is niet onderzocht.	Het onderzoek is uitgevoerd volgens de wettelijke vereisten, algemene regels en wet en regelgeving. Naar aanleiding van deze zienswijze is een akoestisch onderzoek parkeren uitgevoerd.

8. Uitvoerbaarheid

Zienswijze	Beantwoording
Paragraaf 8.2 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een bouwvlak en de realisatie van een appartementencomplex met 10 appartementen. In werkelijkheid voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de verplaatsing en vergroting van het bouwvlak, een wijziging van de bouwvorm en een vergroting in bouwvolume. Ook voorziet het in de aanleg van een parkeerterrein voor 20 auto's. De initiatiefnemer veronderstelt dat er voldoende maatschappelijk draagvlak voor dit plan is. De woordkeuze "veronderstelt" geeft aan dat hier geen onderzoek naar gedaan is. De omwonenden van dit plangebied zijn dan ook een andere mening toegedaan.	De tekst van paragraaf 8.2 wordt geactualiseerd door in te gaan op de ingediende zienswijzen.
Ook geeft deze paragraaf aan dat gedurende 6 weken de mogelijkheid geboden wordt een zienswijze in te dienen. Hoe geïnteresseerden te weten moeten komen dat het plan ingediend is, daar gaat de paragraaf niet op in.	In deze tekst wordt in het kort en algemeen aangegeven hoe de procedure verloopt. Het is niet nodig in deze paragraaf uitvoerig te beschrijven hoe een en ander verloopt. In hoofdstuk 1 van deze nota wordt uitgebreider ingegaan op de procedure. Zie verder de beantwoording bij punt 9.
Conclusie Het hoofdstuk geeft incomplete informatie en trekt niet-onderbouwde conclusies over het maatschappelijk draagvlak. Het maatschappelijk	De conclusie over het maatschappelijk draagvlak wordt aangepast in paragraaf 8.2 door in te gaan op de ingediende zienswijzen. Het maatschappelijk draagvlak hoeft niet onder-

draagvlak moet onderzocht worden door een onafhankelijke partij. Het aanhalen van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is juist. Echter doordat absoluut geen ruchtbaarheid gegeven is aan dit ontwerpbestemmingsplan is deze procedure futiel.	zocht te worden door een onafhankelijke partij. Het is aan de gemeenteraad om de belangen te wegen en een besluit te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd volgens de wettelijke voorschriften. Zie verder de beantwoording bij punt 9.
--	--

9. Procedure

Zienswijze	Beantwoording
De gemeente heeft de plicht een vooraankondiging te publiceren waarin zij aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft niet in het lokale nieuwsblad gestaan en was alleen digitaal terug te vinden. Hiermee denken het college van burgemeester en wethouders aan deze plicht te hebben voldaan. Wanneer gekeken wordt naar de inhoudelijke verplichting van de gemeente om haar burgers te informeren, dan is het een ander verhaal. Hoeveel mensen houden regelmatig de gebruikte websites in de gaten? Een puur digitale aankondiging van iets substantieels als de bouw van een appartementencomplex is een wassen neus. Op pagina 13 van de Structuurvisie staat letterlijk; <i>"Inwoners zijn direct betrokken bij de inrichting en het onderhoud van de leefomgeving"</i> en; <i>"Tijdens wijkbijeenkomsten denken bestuurders, gemeentelijke politiek en inwoners samen na over de gewenste ontwikkelingen in de wijk."</i> Bij dit ontwerpbestemmingsplan lijkt daar weinig van terecht te komen. Waarom heeft de gemeente niet gekozen om de omwonenden per brief te informeren? Wanneer de 6 weken termijn van het ontwerpbestemmingsplan om zijn dan mogen er geen zienswijzen meer worden ingediend. Vele omwonenden zijn op dit moment niet bekend met het ontwerpbestemmingsplan. Recent heeft een motie in de Eerste Kamer ervoor gezorgd dat gemeenten inspraak van bewoners en omwonenden moeten verankeren in hun beleidsregels. De gemeente heeft de (morele) verplichting de omwonenden alsnog te informeren en de kans te geven een zienswijze in te dienen.	Sinds een aantal jaar plaatst de gemeente geen bekendmakingen meer in het lokale nieuwsblad. De bekendmakingen worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en, indien van toepassing, de Staatscourant. De bekendmakingen zijn te raadplegen via de website officiële bekendmakingen.nl. Zie ook: https://www.lansingerland.nl/politiek-en-organisatie/bekendmakingen-en-regelgeving/. Het is mogelijk via een attenderingsservice op de hoogte te worden gesteld van de plannen in uw omgeving. De volgende bekendmakingen zijn geplaatst in het Gemeenteblad: - Kennisgeving van het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan en inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan (20 februari 2020) - Ontwerpbestemmingsplan (6 mei 2020) De direct naastgelegen adressen zijn op 11 februari 2020 per e-mail of brief door de gemeente geïnformeerd over het voornemen en het voorontwerpbestemmingsplan: Rodenrijseweg 55, 57, 65 en 67. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd volgens de wettelijke voorschriften. Uit het aantal zienswijzen namens diverse omwonenden is niet gebleken dat de omwonenden geen kans hebben gekregen om een zienswijze in te dienen.
Conclusie Zowel de initiatiefnemer als het college van burgemeester en wethouders hebben gekozen voor een minimale bekendmaking van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor zijn veel omwonenden niet of rijkelijk laat geïnformeerd en hebben zij	De wijze waarop de gemeente de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft verzorgd staat hierboven beschreven. De communicatie vanuit de initiatiefnemer staat beschreven bij de beantwoording van de zienswijze van reclamant E. Kort- en volledigheidshalve

geen eerlijke kans gekregen hun bezwaar kenbaar te maken.	wordt daarnaar verwezen.
---	--------------------------

10. Regels en overige aspecten

Zienswijze	Beantwoording
Buiten de beschrijving in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden hier de regels en niet toegelichte aspecten van het plan beschreven. De volgorde hiervan is willekeurig. Regels In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen tot het plaatsen van "bijbehorende bouwwerken" en "andere bouwwerken" in de tuin. Bij het hoofdgebouw bestaat de mogelijkheid "dakkapellen en dakopbouwen" en "andere gebouwen" te plaatsen. Alle regels die mogelijkheid bieden tot verdere op- of uitbouw van het ontwerpbestemmingsplan moeten worden verwijderd uit de regels. Het appartementencomplex dient niet verder te kunnen worden uitgebreid.	In de bestemming Tuin mogen geen bijbehorende bouwwerken worden geplaatst (artikel 3.2.2). Andere bouwwerken zien op erf- en terreinafscheidingen en zijn geen gebouwen. Voor de dakkapellen en dakopbouwen is specifieke regeling opgenomen (artikel 4.2.3) zodat het beoogde plan precies past binnen de regels. Deze regels zien dus niet op meer dan waar het bouwplan op ziet. Overige bouwwerken/gebouwen zijn niet direct mogelijk, alleen door middel van een afwijking (specifieke randvoorwaarden van toepassing) (artikel 4.4).
Afval Vanuit het VROM is een overzicht uitgegeven van instrumenten voor het bevorderen van gezondheids- en milieuprestaties in ruimtelijke plannen. Deze uitgave heeft de titel "Gezonde plannen" gekregen. In dit document worden achttien thema's besproken. Veel van deze thema's zijn opgenomen in de toelichting. Het thema "Afval" is niet toegelicht. Dit thema omvat onder andere bouw- en sloopafval. In de gehele toelichting is de sloop van het huidige pand aan de Rodenrijseweg 63 niet besproken. De sloop en de manier waarop dit wordt uitgevoerd heeft groot effect op vele aspecten. Denk hierbij aan milieu- en geluidsoverlast om er slechts enkele te noemen. Het thema "Afval" moet toegevoegd worden aan het ontwerpbestemmingsplan.	Het thema 'afval' hoeft niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de sloop van de huidige bebouwing dient een omgevingsvergunning voor sloop te worden aangevraagd of een sloopmelding. Daaraan zijn specifieke eisen/voorwaarden verbonden.
Constructie en materialen In hetzelfde document wordt het thema "Constructie en materialen" belicht. In dit thema kan de initiatiefnemer bijvoorbeeld aangeven welke duurzame materiaalkeuzes gemaakt zijn of welk percentage materialen van een herbruikbare of	Paragraaf 7.8.2 van de toelichting gaat onder andere in op circulariteit. Zaken als constructiemethodes en de technische uitvoering zijn geen onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aspecten komen aan de orde bij de aanvraag/verlening van de

gerecyclede bron komen. De huidige toelichting geeft geen enkel bouwtechnische keuze weer. Naast de effecten van materiaalkeuzes voor de constructie is de constructiemethode ook in zijn geheel niet besproken. Hoe denkt men het appartementencomplex neer te gaan zetten? Het is bekend dat heien op korte afstand van andere gebouwen bijna altijd voor schade zorgt en altijd voor overlast. Het kan zelfs een negatief effect hebben op de veiligheid van aangrenzende gebouwen en bewoners. Heeft men wellicht voor het boren van de fundering gekozen? Deze technische kanten behoren beschreven te zijn in een ontwerpbestemmingsplan, maar zijn dat nu niet.	omgevingsvergunning.
Riolering en hemelwaterafvoer De hemelwaterafvoer van Rodenrijseweg 65 loopt van het huis in een rechte lijn naar de oostelijke watergang. Deze loopt door het plangebied. De toelichting geeft geen informatie over het beschermen van de hemelwaterafvoer. Ook zou het riool van diverse panden aan de Rodenrijseweg door het plangebied lopen. De toelichting geeft geen informatie over het beschermen van het riool. Een onderzoek gericht op ondergrondse leidingen ontbreekt in zijn geheel. Dit aspect moet opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan, het geeft immers potentieel overlast voor omwonenden.	De hemelwaterafvoer vanaf het perceel Rodenrijseweg 65 komt niet in gevaar omdat er in het plangebied ter plaatse van het deel waar reclamant op doelt geen bebouwing is voorzien, alleen parkeerplaatsen en groen. De ontwikkelaar dient bij de uitvoering van het plan rekening te houden met de aanwezige leidingen. Deze aspecten hoeven niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het ontvangen van verzameld hemelwater in het oppervlaktewater. Afhankelijk van het eigendom van het perceel is de gemeente of een particulier verantwoordelijk voor deze inzameling en afvoer. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling van rioolwater vanaf de perceelgrens.
Conclusie De thema's "Afval", "Constructie en materialen" En "Riolering en hemelwaterafvoer" zijn in zijn geheel niet belicht in het ontwerpbestemmingsplan. Deze thema's zijn daarentegen van dusdanig belang dat zij alsnog toegevoegd moeten worden.	Zie hierboven.
Mondelinge toelichting De gemeente geeft betrokkenen meestal de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven. Ik stel me hierbij graag beschikbaar voor een mondelinge toelichting/ horing op mijn zienswijze.	Een zienswijze kan mondeling of schriftelijk worden ingediend. Reclamant heeft de zienswijze schriftelijk ingediend. Een mondelinge toelichting lijkt, gezien het feit dat de zienswijze uitvoerig is, niet nodig. Reclamant wordt uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte en de raadsvergadering om in te spreken.

Slotwoord Het appartementencomplex ‘de Lans’ past niet binnen de structuurvisie Lint Zuid en is veel te grootschalig in relatie tot de omgeving met alle nadelige effecten van dien. De gemeente wordt dringend opgeroepen om zorgvuldig met het behoud van het unieke karakter van Lint Zuid om te gaan en verrommeling en kwaliteitsverlies van de ruimte van dit prachtige stukje Berkel en Rodenrijs te voorkomen.	Zoals hierboven verwoord past de dorpsvilla naar onze mening in de Structuurvisie en is er geen sprake van verrommeling en kwaliteitsverlies van de Rodenrijseweg.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende punten:

- De tekst van paragraaf 8.2 wordt geactualiseerd door in te gaan op de ingediende zienswijzen.
- In paragraaf 1.3 wordt aangevuld dat de woningen Rodenrijseweg 65 en 67 de zuidzijde van het plangebied begrenzen.
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een situatietekening toegevoegd waarbij de directe omgeving inzichtelijk is. Ook worden foto's van de bestaande situatie toegevoegd.
- In paragraaf 7.8 onder ‘vasthouden regenwater’, in paragraaf 5.2 onder ‘watersleutel’ en in artikel 10.7 wordt het getal van compensatie aangepast naar 54 m3.
- Paragraaf 7.5 wordt geactualiseerd naar aanleiding van het akoestisch onderzoek parkeren. Het onderzoek zelf wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Op de verbeelding wordt de bestemming Tuin vergroot.
- Op de verbeelding wordt in de bestemming Tuin een functieaanduiding opgenomen “specifiek vorm van tuin-geluidscherm”.
- Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 4.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10, lid 10.8”. Het huidige artikel 10.8 wordt vernummerd naar 10.10.
- Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 10.8 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een geluidscherm van 2 meter hoog en gesloten uitgevoerd met een massa van minimaal 10 kg/m2 ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van tuin - geluidscherm”.
- Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 4.5.6 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10.9”.

- Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: “artikel 10.9 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voldaan aan de gedragsmaatregelen zoals opgenomen in de akte van splitsing in appartementen”.

Reclamant B

De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant A. Kort- en volledigheidshalve wordt naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant A verwezen. Ter aanvulling op de zienswijze van reclamant A heeft reclamant B een aantal andere punten. Hieronder staan deze aanvullende zienswijzen beschreven met daarbij onze beantwoording. Onderstaande afbeeldingen geven de situatie van reclamant B weer.



Zienswijze	Beantwoording
Het maken van een goed onderbouwde zienswijze kost veel tijd. Het gezegde “tijd is geld” is zeker van toepassing voor iemand met een fulltime baan en een gezin met kleine kinderen. Een verzoek tot vergoeding van de gemaakte kosten is daarom niet onredelijk. In het opstellen van de documenten zit naar schatting 40 uur werk. Het persoonlijk inleveren van de documenten en de verwachte mondelinge toelichting kost daarnaast ook nog een werkdag. Rekenend met een uurloon van 25 euro komt dit op een kostenpost van $48 \times 25 = 1.200$ euro. Dit is een zeer schappelijke vergoeding ten opzichte van de kosten die een professioneel rechtsbijstandswerker zou hebben gerekend. De gemeenteraad wordt verzocht deze vergoeding te honoreren indien het ontwerpbestemmingsplan wordt afgewezen.	De Wet ruimtelijke ordening biedt geen grondslag voor de vergoeding van kosten voor het opstellen en indienen van een zienswijze, ook ingeval deze de raad aanleiding zou geven om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het behoort tot de eigen afweging en verantwoordelijkheid om van deze mogelijkheid gebruik te maken.
De gevolgen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor de omwonenden zijn enorm. Waar nu vrij uitzicht is richting het noorden komt een appartementencomplex te staan inclusief ontsluitingsweg en parkeerterrein voor 20 auto's. Het appartementencomplex beslaat de volledige diepte van het perceel Rodenrijseweg 65. De privacy van de aangrenzende tuinen is daarmee verdwenen. Ook de overlast van het parkeerterrein en de weg er naartoe zal onacceptabel zijn. Om nog maar te zwijgen over de ellende die de sloop- en bouwwerkzaamheden met zich mee gaan brengen. Stelt u zich eens voor dat er op 10 meter naast uw huis een vergelijkbaar bouwproject zou komen.	We begrijpen dat de bouw van het appartementencomplex impact heeft op uw perceel en woongenot. De belevingswaarde zal ongetwijfeld veranderen door de ontwikkeling. Naar mening van de gemeente is er echter geen sprake van een onevenredige afbreuk omdat er volgens vaste jurisprudentie geen recht bestaat tot het behoud van vrij uitzicht. En de ontwikkelaar wil zo veel mogelijk groen behouden op het perceel, ook in het belang van de toekomstige bewoners. Reclamant kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant C

De zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant A. Kort- en volledigheidshalve wordt naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant A verwezen. Ter aanvulling op de zienswijze van reclamant A heeft reclamant C een aantal andere punten, of dezelfde punten maar dan anders omschreven. Hieronder staan deze aanvullende zienswijzen beschreven met daarbij onze beantwoording.

Zienswijze	Beantwoording
Met de realisatie in 2020 van het bedrijventerrein direct achter het perceel van Rodenrijseweg 63 resp. 67, is een druk parkeerterrein gerealiseerd. Bebouwing van Rodenrijseweg 63 inclusief 20 parkeerplaatsen, te situeren direct aangrenzend aan de tuin van Rodenrijseweg 65 resp. 67, impliceert dat de tuinen van Rodenrijseweg 65 en 67 voor een groot deel aangrenzend worden aan parkerende voertuigen. Dit creëert per definitie forse afbreuk aan de belevingswaarde van de tuinen van Rodenrijseweg 65 en 67.	We begrijpen dat de parkeerplaatsen een afbreuk zullen doen aan de belevingswaarde van de tuinen. Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant A onder punt 4.
In dit ontwerpbestemmingsplan wordt een appartementencomplex met parkeerterrein belangrijker gevonden dan het huidige groene landschap van de percelen van Rodenrijseweg 63, 65 en 67. Het gebrek aan constatering van het voornoemde moet gecorrigeerd worden incl. adequate oplossingen om het groene landschap resp. de belevingswaarde van voornoemde tuinen te behouden.	Verwezen wordt naar de beantwoording van reclamant A onder punt 4.
Procedure: De Nationale Ombudsman heeft behoorlijkheidsnormen opgesteld om overheden te helpen goed om te gaan met burgers en hun belangen. Als het erop aan komt, zoekt de overheid persoonlijk contact. Door te handelen op basis van vertrouwen en de burger zoveel mogelijk te betrekken bij de besluitvorming.	Er is op een aantal momenten contact geweest tussen de eigenaar en ontwikkelaar met een aantal omwonenden. De gemeente heeft bij de procedure een aantal omwonenden persoonlijk geïnformeerd.
Uit de stukken terzake blijkt niet de aanleiding noch de noodzaak van het initiatief om op de footprint van een woonhuis en haar tuin een appartementencomplex te bouwen. Op grond van de huidige regelgeving in het kader van Lintbebouwing is realisatie van een appartementencomplex met veel parkeerplaatsen op een perceel van een woonhuis, niet aan de orde. De beoogde wijziging van de bestemming van het betreffende perceel lijkt een initiatief om de vigerende regelgeving anders te interpreteren dan waarvoor het oorspronkelijk is opgesteld. De beoogde stadsvilla bestaat uit 10 wooneenheden. Elders in Lansingerland is voldoende bouwruimte op voormalige weide- en kassengrond beschikbaar om appartementencomplexen te initiëren en te realiseren als daar noodzaak voor be-	Het is geen initiatief van de gemeente maar van de eigenaar en ontwikkelaar. De gemeente heeft het plan getoetst en besloten medewerking te verlenen door middel van het wijzigen van het bestemmingsplan. Het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod in Lansingerland.

staat. Het vervangen van een bestaande woning door een appartementencomplex in een gebied met al bestaande enkelvoudige woningen heeft veel impact op de omgeving, op de omwonenden en met name op de aangrenzende percelen. De beoogde ingrijpende wijziging en realisatie van de bestemming van het perceel Rodenrijseweg 63, is onnodig, en heeft forse negatieve invloed op het woongenot van mijn woning resp. op het genot van mijn tuin, gelegen aan de Rodenrijseweg 67. In het licht van het bovenstaande, teken ik hierbij bezwaar aan tegen de beoogde vervanging van het woonhuis door een appartementencomplex incl. uitgebreide parkeerfaciliteiten op het perceel Rodenrijseweg 63.	
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant D

Zienswijze 0	Beantwoording
Het perceel kent een gering aantal omwonenden en gezien de belangen van de omwonenden zouden zowel gemeente als de initiatiefnemer de keuze hebben kunnen maken om een bewonersbrief omtrent de voorgenomen ontwikkeling aan de omwonenden te versturen. De gemaakte keuze is en voelt niet zorgvuldig en sluit absoluut niet aan met U39 uit de woonvisie van deze gemeente. Het dringende verzoek tot schriftelijke en tijdige berichtgeving middels bewonersbrief in vervolgprocedure aangaande dit perceel.	Voor een beantwoording over het gevolgde proces wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant E. Alle reclamanten worden geïnformeerd over de vervolgprocedure van dit plan.
Gebruikelijk wordt in Nederland de term “Dorpsvilla” toegepast voor vrijstaande villa’s zie als voorbeeld de foto van “Dorpsvilla Plus”. Op Dinsdag 9-06-2020 kregen wij van onze buurman de digitale toelichting op het ontwerp bestemmingsplan Dorpsvilla “de Lans”. Wij schrokken van de inhoud, het betreft helemaal geen Villa. Het is een gebouw met daarin 10 appartementen! Een vertienvoudiging van het huidige aantal wooneenheden. Je hoeft geen wiskundige te zijn om te begrijpen dat dit leidt tot onevenredige toename van koplamplichten die op onwillekeurige momenten in onze woning schijnen. Geluidstoename door remmen en optrekken, en onveilige verkeerssituaties. De naamgeving is door ons als misleidend ervaren en de voorgenomen situatie kan leiden tot onevenredig overlast voor ons en aanwonenden. De combinatie naamgeving en onzorgvuldige communicatie zijn voor ons aanleiding om het plan door te nemen.	Dit een gegoogde afbeelding; dorpsvilla’s hoeven niet persé deze uitstraling te hebben. Een forser volume is ook denkbaar. Het aantal voertuigbewegingen is beperkt, ook al is het meer dan de huidige situatie. Ten aanzien van de geluidstoename wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 van reclamant A.

Zienswijze 1	Beantwoording
Wij hebben het volste vertrouwen dat de gemeenteraad ons (Lansingerland en bewoners) behoedt voor navolgende scenario. Stel de raad heeft ingestemd met voorliggende bestemmingsplan, “massa-opbouw”, toegestane bouwhoogte (nokhoogte) en parkeerterrein. De Dorpsvilla “de Lans” is gerealiseerd. Mede vanwege de inbreuk op woongenot staan de huizen van bewoners van perceel 65 en 67 langdurig te koop. Na een aantal jaar blijkt particuliere verkoop niet te slagen. Uiteindelijk is een projectontwikkelaar bereid te investeren. In optiek van de ontwikkelaar zijn het oude huizen (jaren 70) en is nieuwbouw voor hem logische optie. Zijn bouwplannen passen goed in de omgeving. De bijdrage aan het dorpse karakter is fantastisch. Om de woondoelelstelling 20 % starters woningen te halen is wenselijk (vergelijkbaar met plan Dorps Villa “de Lans”). De eis 20% starterswoning betekent dat 1 op de 5 wooneenheden qua koop/huur in de definitie van starter moet vallen. Omdat je geen halve starters woning kunt bouwen moeten in totaal 5 wooneenheden worden gerealiseerd. De ontwikkelaar maakt een kostencalculatie en met de 5 woningen wordt het beoogde rendement niet gehaald en wordt het bouwplan te risicovol. Gelukkig is er nog een optie, naast het perceel staat dorpsvilla “de Lans” met een bouwhoogte van ca. 12 meter ten opzichte van de weg. Dus als we vergelijkbare hoogte aanhouden, kunnen we meer wooneenheden realiseren. Er staat als iets vergelijkbaars en past prima in de omgeving en speelt “bestemmingsplan Lint-Zuid 2017” een ondergeschikte rol en de erosie van het dorps lint is naar een “Next level”. Maar hoor ik u als raad zeggen, het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 had juist tot doel om het dorpslint te behouden en eventueel via de maar feitelijk is het proces nu gaande. We praten dan nu niet eens over de minder positieve invloed op het woongenot van bewoners aan het Ranonkelpad.	Elk initiatief wordt beoordeeld. Net als met onderhavig bestemmingsplan wordt getoetst of het plan wenselijk en haalbaar is. De haalbaarheid ziet onder andere op het beleid en op de impact op de omgeving.

Kijkt u eens naar de foto's op de volgende pagina en let daarbij vooral op de huidige aanwezige bouwhoogtes (nokhoogtes). Stel uzelf vervolgens de vraag of Dorps Villa "de Lans" qua volume en omvang en bouwhoogte past in het beeld van een dorps lint ? Als u antwoord volmondig "Ja het past" is, dan ontstaat de opmaat voor het scenario dat binnen een X-aantal jaar aan perceel 65-67 ook een object met "massa-volume" vereist. onderliggende omgevingsvergunningen excepties in te regelen. Bovenstaande lijkt een irreëel scenario.	De goot- en nokhoogte van het bouwvlak van het perceel Rodenrijseweg 63 in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan komt overeen met de goot- en nokhoogte van het geldend bestemmingsplan. Namelijk 7 en 11 meter.
De foto's genomen zijn vanuit ons zolderraam (onze nokhoogte is ca 9 meter boven de weg) genomen en bij perceel 63 vanaf het trottoir (vanaf straathoogte).  Zicht richting Noord Zicht richting Oost Zicht richting Noord Zicht richting West Richting Zuid vanuit 63 Richting Zuid vanuit 15	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2	Beantwoording
Hoofdstuk 8.2 heeft betrekking op maatschappelijke uitvoerbaarheid. In de 1^e alinea wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is en die veronderstelling is o.a. gebaseerd op de stelling: <i>“De nieuwe bebouwing wordt op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande structuur van de Rodenrijseweg”.</i> Veronderstellingen en stellingen zijn per definitie niet gebaseerd op feiten gezien de huidige bebouwing en daarmee grote kans op inschattingfouten en onzorgvuldigheid bij beoordelen “uitvoerbaarheid”. De gemeenteraad kan op deze basis niet tot een weloverwogen besluit komen.	De gemeenteraad neemt een besluit aan de hand van het bestemmingsplan en de ingekomen zienswijzen. In het bestemmingsplan staat toegelicht waarom de ontwikkeling past in het beleid en is aan de hand van de onderzoeken geconcludeerd dat de ontwikkeling mogelijk is. In de nota zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen beoordeeld. De ingekomen zienswijzen zijn een onderdeel van/hebben betrekking op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en neemt de gemeenteraad mee in haar overwegingen bij de besluitvorming.

Ook onduidelijk wat die gepastheid dan is en hoe die zowel kwalitatief/kwalitatief wordt geborgd.	
---	--

Zienswijze 3	Beantwoording
In hoofdstuk 3 wordt in twee paragrafen (3.1 Rijksbeleid en 3.2 Provinciaalbeleid) verwezen naar de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)”. Binnen beide paragrafen wordt afzonderlijk de conclusie getrokken dat een laddertoets niet noodzakelijk is en wordt o.a. naar jurisprudentie verwezen. Aangezien het toelichtingsdocument “bestemmingsplan Dorpsvilla Lans” <u>geen exacte verwijzing</u> naar de betreffende jurisprudentie bevat, is handreiking “Ladder” van de Rijksoverheid geraadpleegd. https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/ Wanneer geen sprake is “van nieuwe stedelijke ontwikkelingen” is een grote “LET OP” in de handreiking opgenomen: - <i>Let op: wanneer de Ladder niet van toepassing is op uw plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</i> - <i>In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.</i> In zowel paragraaf 3.1 als 3.2 wordt niet gesproken over het bestaan van deze LET OP: en/of verwezen naar de motivering en behoefte van het plan. Het provinciale beleid is bedoeld voor beoordeling op gebiedsniveau en niet bedoeld voor beoordeling op perceel niveau. Gezien de inhoud van de “Let op” lijkt de onderbouwing behorend bij de conclusie onvolledig.	De Laddertoets is zoals reclamant opmerkt niet noodzakelijk. Ten aanzien van de twee “Let op’s” het volgende. De toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn een motivering cq. onderbouwing voor de ‘goede ruimtelijke ordening’ van het plan. De behoefte van het plan blijkt in de eerste plaats uit het feit dat we er aan mee willen werken door middel van het opstellen van het bestemmingsplan. Was die behoefte er niet geweest dan zou er een ander principebesluit zijn genomen. In de tweede plaats is het plan getoetst aan de geldende woonvisie. Geconcludeerd is dat er een bijdrage wordt geleverd aan een gevarieerd woningaanbod en daarmee niet in strijd is met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 (paragraaf 3.3 van de toelichting).

Zienswijze 4	Beantwoording
In het voorgaande “LET OP” wordt o.a. gesproken over de behoefte aan het plan, de “Nut en Noodzaak”. De vraag is dan vanuit welk perspectief je de nut en noodzaak van het plan moet zien, vanuit de initiatiefnemer, gemeente, of omwonenden. Om voor onszelf een context en beeld te vormen hebben we getracht de casus vanuit alle drie de perspectieven te beschouwen.	Hiervan wordt kennis genomen.
<u>Nut en Noodzaak Vanuit gemeentelijke perspectief</u> In paragraaf 3.3 is aandacht besteed aan de Woonvisie Lansingerland 2015-2020. Het daadwerkelijke woonvisie document bevat drie beleidsdoelen en de letterlijke formulering	Hiervan wordt kennis genomen.

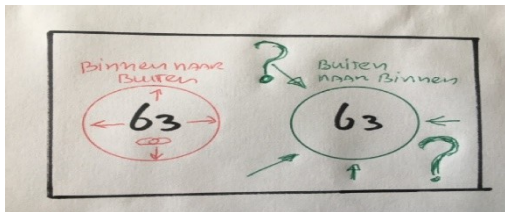
daarvan is in de 3^e kolom van onderstaande tabel opgenomen. In de 4^e kolom is de formulering uit het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. [De tabel is ter volledigheid hieronder gevoegd]	
Nuances als “veilig en prettig wonen”, “Landelijk karakter” zijn in ontwerpbestemmingsplan “Dorpsvilla de Lans” onder belicht. In het ontwerpbestemmingplan is de volgende argumentatie opgenomen: • <i>“Door deze variatie wordt een bijdrage geleverd aan een gevarieerd woningaanbod en is het daarmee niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie.”</i> “Niet en strijd met de gemeentelijke woonvisie” heeft vergelijkbare betekenis als “niet ten nadele van” en dezelfde connotatie als “niet ten voordele van”. Voordeel is één van de kenmerken van nut en noodzaak. Vanuit de woonvisie 2015-2020 is geen nut en noodzaak (zowel kwantitatief als kwalitatief). Geen duidelijke gronden voor de gemeenteraad om met het voorliggende plan in te stemmen met een vertienvoudiging van de woonbestemming.	De woordkeuze ‘niet in strijd’ is, zoals reclamant de tekst benaderd, ongelukkig. Er had beter kunnen staan ‘past in de gemeentelijke structuurvisie’. De conclusie blijft overeind staan: het plan levert een bijdrage aan een gevarieerd woningaanbod. De tekst wordt aangepast in de toelichting.

Tabel bij zienswijze 4

Doel	Aantal gedefinieerde uitvoeringsmaatregelen en Letterlijke tekst Woonvisie 2015-2020	Toelichting voorliggende ontwerpbestemmingsplan Dorpsvilla “de Lans”
1	36 Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod (‘waar alle inwoners(...), met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving’).	Vergroten van keuzevrijheid en gevarieerd woningaanbod
2	11 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorps- en landelijke karakter bekrachtigen (‘veilig en prettig kunnen wonen’).	Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus
3	9 Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving (‘bouwen aan een groene en duurzame leefomgeving, met behoud van historische en culturele waarden’).	Versterken van duurzame woon- en leefomgeving

Zienswijze 5	Beantwoording
In bovenstaande tabel met de letterlijke tekst uit de woonvisie is in kolom 2 het aantal door de gemeente geformuleerde uitvoeringsmaatregelen opgenomen. De verhouding is daarbij 36, 11, 9 wij	Het klopt dat de verhouding niets zegt over de mate van het belang dat aan deze drie beleidsdoelen wordt gehecht.

gaan van uit dat deze verhouding niets zegt over het mate van belang dat aan de drie beleidsdoelen wordt gehecht. Gezien de huidige procesgang ontstonden bij het lezen van U1 toch wel enige vraagtekens en zijn erg benieuwd in hoeverre met de overige maatregelen in voorliggende case actief in het proces zijn of worden meegenomen.



Letterlijke tekst U1 *Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving.*

Uitleg over meegenomen maatregelen is te vinden in de eerstvolgende beantwoording.

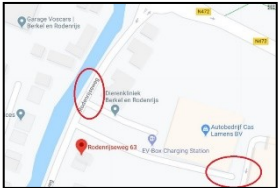
Bij het lezen van het plan ontstond het beeld dat vooral van “Binnen naar Buiten” is gekeken en onvoldoende tot niet van “Buiten naar Binnen” (zie onderstaand schets). Mijn oma zei altijd “wat je aandacht geeft gaat groeien”, en wat doe je dan in de beoogde situatie ?

Concrete vraag: welke maatregelen uit de woonvisie zijn waarom wel/niet meegenomen in voorliggende case ?

De casus dient een bijdrage te leveren aan de woonvisie. De casus draagt met name bij aan de woonvisie doordat er een verband is met de volgende uitvoeringsmaatregelen: U1, U2A, U5, U7, U8, (U11 of U12, hangt ervan af of koop of huur is), (U18), U26, (U39).

Zienswijze 6	Beantwoording
Naast de woonvisie heeft de gemeente ook een “Structuurvisie Lansingerland 2025” en “Nota Cultuurhistorie Plus” opgesteld en worden respectievelijk in hoofdstuk 3.3 en hoofdstuk 6.2 besproken. Door vastlegging van het beleid in de structuurvisie ligt de koers vast. De vraag is dan of bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen op de juiste wijze worden getoetst. De Nota Cultuurhistorie Plus is o.a. bepalend voor de invulling van welstandsbeleid voor de linten.	Bestemmingsplannen worden getoetst aan het beleidskader. Aanvragen omgevingsvergunningen worden niet getoetst aan het beleidskader maar getoetst aan de bestemmingsplannen en de Welstandsnota.
Onder “Structuurvisie Lansingerland 2025” en specifiek het kopje “toetsing” is een tegenstrijdigheid aanwezig en zit in het woordje “maar”:	Het woord ‘maar’ is overbodig gelet op de uitleg die in de alinea erna volgt. Er had beter een punt kunnen staan in plaats van ‘maar’. Dat wordt

<i>“Het voorliggende bestemmingsplan maakt de vergroting van een bouwvlak juridisch-planologisch mogelijk <u>maar</u> het bouwplan past binnen het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint”</i> Het woord “maar” klinkt als “is strijdig” maar maakt u geen zorgen wij lossen dit op met een bouwplan” en bevestigt dat het voorliggende bestemmingsplan strijdig is met “Structuurvisie Lansingerland 2025” en <u>het bouwvolume veel te groot is</u>.	aangepast in de vastgestelde versie.
Daarna volgen een aantal als feit gepresenteerde meningen en stellingen die beargumenteren dat op basis van het bouwplan de bestemming goedgekeurd kan worden. Ter illustratie een voorbeeld: <i>“Er is gekozen voor een massa-opbouw die zodanig is vormgegeven dat de dorpsvilla op de beoogde locatie de continuïteit van het lint verbeterd en een al aanwezige entree naar het achterliggende bedrijventerrein accentueert.”</i> De 1^e suggestie is dat de “massa-opbouw” de continuïteit verbeterd echter “massa” en openkarakter gaat niet samen en is tegengesteld. Onderstaande foto geeft een indruk wat massa op je beleving doet. Probeer u voor te stellen, u zit bij ons in de tuin en ziet van relatief dichtbij een massa-opbouw zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. Mogelijk helpt onderstaande foto bij uw voorstelling, u begrijpt de continuïteit van het lint en woonbeleving wordt niet verbeterd ! 	Nieuwbouw is qua goot- en nokhoogte (7 en 11 meter) niet forser dan de al in de omgeving aanwezige bebouwing. Het forsere volume bevindt zich vooral aan de achterzijde. En aan deze zijde loopt de bouwhoogte af vanwege het dijkprofiel.

De 2^e suggestie is feitelijk onjuist, er is <u>geen sprake</u> van een entree naar een achterliggend bedrijventerrein. De weg loopt dood en geeft vanaf Rodenrijseweg toegang tot de publieke parkeerplaats. De publieke parkeerplaats is naast het perceel Rodenrijseweg 63 gelegen. De ingang van Automobielbedrijf Cas Lamens bevindt zich aan de Rodenrijseweg, dus naast de publieke parkeerplaats (zie onderstaande uitsnede uit Google Maps).  	Bedoeld wordt het automobielbedrijf Cas Lamens als onderdeel van het bedrijventerrein. Het klopt dat de weg doodloopt. Dat is een nooduitgang voor het bedrijventerrein (calamiteiten-ontsluiting).
Deze en andere stellingen lijken/zijn niet op feiten of enige vorm van onderzoek gebaseerd. De situatie wordt rooskleurig voorgedaan, echter de gesuggereerde accenten moet dan ook op een vergissing berusten.	De situatie wordt niet rooskleurig voorgedaan.

Zienswijze 7	Beantwoording
Het onjuiste/onvolledige inzicht in de feitelijke situatie kan leiden tot onveilige situaties voor de omgeving en leiden tot onjuiste besluiten. Zo is het doodlopende deel tussen Automobielbedrijf Cas Lamens en het perceel Rodenrijseweg 63 afsloten door een hek en volgens het bordje op het hek (zie foto bij ZW 6) bedoeld als doorgang voor de brandweer. Mogelijk ook als in/uitrit voor andere doeleinden te gebruiken.	Niet wordt ingezien waarom de feitelijke situatie kan leiden tot onveilige situaties voor de omgeving en kan leiden tot onjuiste besluiten. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de bestaande situatie.
Het voorgenomen bestemmingsplan bevat geen beschrijving in hoeverre rekening is gehouden met o.a. hulpdiensten. Is de voorgenomen twee zijdelingse ontsluiting van het voorgenomen appartementencomplex wel in overeenstemming met de veiligheidsnormen, gelden bij appartementencomplexen andere toegangsnormen?	In geval van een calamiteit, zoals bij brand, kunnen de hulpdiensten het beoogde pand vanaf vier zijden benaderen. De mogelijkheid om vanaf de Rodenrijseweg via de zuidelijke auto entree het eigen terrein op te rijden, alsmede de toegang via het naastgelegen perceel (via de openbare parkeerplaats) maken het mogelijk voor hulpdiensten om het beoogde complex via het eigen terrein op twee manieren te benaderen. Daarmee is de (blus-)veiligheid in voldoende mate gewaarborgd, omdat het bij opschalen mogelijk is met een tweede (blus-)voertuig via de noordelijke entree eveneens op het eigen terrein te komen. Daarnaast blijft het in geval van calamiteiten ook nog gewoon mogelijk om vanaf de Rodenrijseweg hulp te verlenen.

Zienswijze 8	Beantwoording
Het bouwplan lijkt aan de structuurvisie getoetst te worden, waar je verwacht dat voorgenomen bestemmingsplan aan de structuurvisie wordt getoetst. Dat het bouwplan wordt getoetst wordt nog versterkt door de conclusie in het document: <i>“Het bouwplan is niet in strijd met de structuurvisie Lansingerland”</i> Daarnaast is er na vaststelling van het bestemmingsplan geen enkele garantie en toezicht dat het voorgenomen bouwplan op deze wijze wordt uitgevoerd of uitgevoerd kan worden. Neem als voorbeeld de huidige coronapandemie, zijn er voldoende financiële garanties dat het daadwerkelijke bouwplan uitgevoerd kan worden. Straks wordt hier een “kubus” neergezet in plaats van het mooie plaatje wat nu wordt geschetst.	Het bouwplan is getoetst aan de structuurvisie. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt door middel van onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dus ook getoetst aan de structuurvisie. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat alles klaar staat om te starten. Er is al veel geld geïnvesteerd in dit plan en de uitwerking. Er hebben zich 65 geïnteresseerden gemeld op basis van 1 advertentie. Het is daarom niet aannemelijk dat er een ander plan voor in de plaats komt. Bovendien is het bouwplan gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd.

Zienswijze 9	Beantwoording
In hoofdstuk 3.3. onder de kop “Nota Cultuurhistorie Plus-Lansingerland” wordt in afbeelding 6.2 het plangebied in de gebiedenkaart aangemerkt als “woongebieden na 1985”. Die aanmerking en daarmee de interpretatie van de gebiedenkaart is onjuist, het perceel valt binnen “historische polderlinten” ! Bovendien is de woning aan de Rodenrijseweg uit beginjaren 50 dateert (zie foto) Geef duidelijke de grenzen aan bijvoorbeeld met X,Y coördinaten.	De cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Rodenrijseweg zijn extra beschermd en hebben een gemeentelijke monumentenstatus of zijn in de nota Cultuurhistorie Plus aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object. Het huidige pand aan de Rodenrijseweg 63 is in de nota Cultuurhistorie plus en in eerdere inventarisaties van de Monumentencommissie niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en hoeft daarom niet behouden te blijven. De selectie van cultuurhistorisch waardevolle panden is destijds gedaan door de Monumentencommissie.

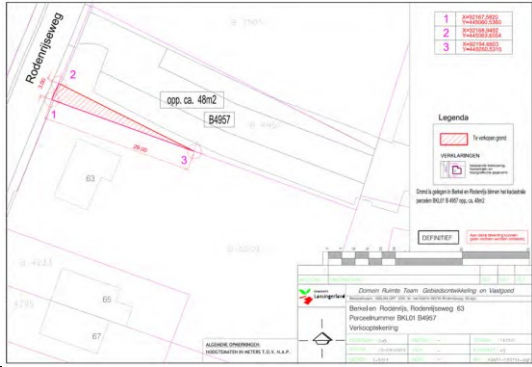
Zienswijze 10	Beantwoording
In onderstaande tabel zijn zowel teksten uit de structuurvisie als “Nota Cultuurhistorie Plus-Lansingerland” opgenomen. Toetsing van de voorgenomen vergroting van het bouwvolume/vlak leidt tot een heel andere conclusie, de vergroting van bouwvorm/hoogte en oppervlak is <u>niet verenigbaar</u> en vaststellen bestemmingsplan is onverantwoord !	De huidige woning is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Toename van de breedte van het bouwvlak is beperkt (van 13 m naar 18m) en breedte toename is gesitueerd aan de noordzijde (op de plek waar de continuïteit van het lint wordt verstoord. Het bredere bouwvlak versterkt daardoor de juist de ruimtelijke structuur van het lint. Dit omdat de hiermee de continuïteit wordt hersteld. Het programma bestaat uit appartementen maar het volume wordt vormgegeven als een karakteristieke villa. Dit is een typologie die goed past bij historische linten (en dan met name de delen van het lint die zich in de nabijheid van de dorpskern bevinden). Nok- en goothoogte komt overeen met de nok- en goothoogte van het geldend bestemmingsplan.

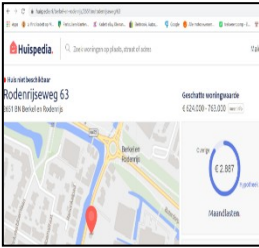
Structuur visie	Omschrijving uit structuurvisie	Omschrijving uit hoofdstuk “4.1 Historische polderlinten” van “Nota Cultuurhistorie Plus-Lansingerland” zijn onder het kopje “Koppeling met beleid”	Toets aan voorliggende bestemmingsplan Dorpsvilla “de Lans”
3.1.7 Behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten	De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven.	Cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming) Maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft	Toename breedte bouwvalk heeft afname doorzicht tot gevolg Per saldo neemt ruimtelijke kwaliteit af en blijft niet ten minste gelijk.
	Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie.		Aard en functie is een ruime woning met ruime tuin.

	Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.	Maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft	Het voorgenomen bouwvak, bouwvorm en toegestane hoogtes en parkeerterrein zijn niet als kleinschalig te classificeren
	De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In elk van de linten zijn - ter verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit en met behoud van de waardevolle open plekken - ontwikkelingen mogelijk die passen bij de karakteristiek van het betreffende lint.		
3.1.7.1 Dorpslinten	De linten in het dorp (dorpslinten) zijn voor het grootste deel 'uitontwikkeld'. De nog open gebieden behouden hun open karakter. Daar waar zich nog mogelijkheden voordoen zullen vooral kleinschalige woningbouwmogelijkheden worden geboden. Daarbij is uitgangspunt dat wordt aangesloten op de bebouwingstructuur van het lint.	Op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte	Het voorgenomen bouwvak, bouwvorm en toegestane hoogtes en parkeerterrein zijn niet als kleinschalig te classificeren
		Welstandsbeleid: Vrij met excessenregeling.	
		Welstandsbeleid: Diversiteit en individualiteit bebouwing behouden	
		Welstandsbeleid: Ruimtelijke kenmerken en betekenis van cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden	

Zienswijze 11	Beantwoording
In hoofdstuk 2.2.2 Ontsluiting en parkeren wordt aangegeven aan welke gemeentelijke voorwaarden voldaan moet worden en is onderzoek naar het parkeren gedaan.	De parkeergelegenheid is openbaar toegankelijk en daarmee staat het gebruik ervan open voor een ieder die de auto daar wenst te parkeren. Een aanduiding dat het om openbare parkeerplaatsen gaat, is derhalve niet nodig, omdat het parkeerterrein onderdeel uitmaakt van de openbare weg.

Het parkeeronderzoek wekt de suggestie dat het gebied daadwerkelijk voor het parkeerdoel wordt gebruikt echter onderstaande foto's laten zien dat er geen sprake is  van parkeervakken, zelfs de aanduiding en verkeers- kens dat het een publieke parkeerplaats betreft ontbre- ken volledig.	
Feitelijk betreft het een verwaarloost stuk publiek gebied waar o.a. langdurig containers en aanhangwagens zijn gestald (zie foto). Het publieke gebied wordt ook als verlengstuk voor het bedrijfsterrein van het Automobiel- bedrijf Cas Lamens gebruikt. In hoofdstuk 7 is d de volgende tekst lezen: <i>“voor zover bij de gemeente bekend geen sprake van bijzonder gebruik van de parkeerplaatsen. De activitei- ten op deze parkeerplaatsen zijn daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar met activiteiten zoals die op nor- male straatparkeerplaatsen binnen een verkeersbestem- ming plaatsvinden”.</i> De tekst strookt niet met de praktijk. Door van “Binnen naar Buiten” te kijken en vast te houden aan een paraplu parkeerbeleid ontstaat de voorgenomen situatie van mas- sa opbouw (gebouw) met grote parkeer gelegenheid op perceel 63, ten koste van groene doorkijk etc.	Dat de openbare parkeerplaatsen oneigen- lijk worden gebruikt vraagt enerzijds om handhaving, maar anderzijds duidt dit er ook op dat de parkeerdruk op dit open- baar parkeerterrein de ruimte laat aan een ander gebruik. Bij een hoge parkeer- druk zou er vanuit de omgeving (parkeer- gegadigden) melding zijn gemaakt van het oneigenlijk gebruik ten einde meer par- keerruimte beschikbaar te krijgen. Dit is niet het geval en daarmee indirect naast de uitkomsten van het parkeerdrukonder- zoek een bevestiging dat de parkeerdruk niet te hoog is in deze omgeving.
In hoofdstuk 2.2 Ontwikkelingen is te lezen dat een deel van het snipper groen wordt verkocht aan de initiatief- nemer en hangt samen met de voorgenomen <u>vergroting</u> <u>van het bouwvlak</u>. Tijdens de gebruiksfase van het perceel blijft de gemeen- te verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. Wat is de reden om alleen het snippergroen te verkopen ? Het hele gebied lijkt een logischere optie, bijvoorbeeld verlaging beheer en onderhoudskosten voor de gemeenschap.	Snippergroen wordt mogelijk verkocht om ervoor te zorgen dat het bouwvlak wat verder van de aangrenzende woning kan worden geplaatst; niet met als doel om het bouwvlak te vergroten. Er kan zo meer eigen groen aan de noordzijde van het bouwplan worden gecreëerd. De aan- koop van het snippergroen is niet noodza- kelijk voor de realisatie van het bouwplan zelf.

	
De Noordelijke ontsluiting van perceel 63 en de voorgenomen ontwikkeling lijkt een onbenutte kans om dit publiek gebied te verbeteren en in lijn te brengen met de beleidsdoelstellingen in bestemmingsplan lint 2017 ! Door van “buiten naar binnen” en “binnen naar buiten” te kijken en vervolgens de belangen en effecten te projecteren op de omgeving kan naar een meer gebalanceerde uitkomst worden gewerkt. Niet alleen in het voordeel voor perceel 63, maar voor de gehele omgeving ! Heeft planprojectie op de omgeving plaatsgevonden ?	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze punt 3 ‘Beleidskader’ van reclamant A.

Zienswijze 12	Beantwoording																								
De huidige bewoner heeft de woning het afgelopen decennium meerder malen in de verkoop gehad met een vraagprijs variërend in de orde van grootte van 950.000 euro tot 850.000 euro. De actueel maximaal geschatte waarde (zie onderstaande figuur) ligt rond de 760.000 euro. Naar blijkt is een projectontwikkelaar bereid gevonden het perceel aan te kopen en te ontwikkelen. In hoofdstuk “2.2.1 Programma” zijn de beoogde ontwikkeling en richtprijzen vermeld en in onderstaande tabel opgenomen om een idee van de ontwikkelruimte te geven. Wanneer er economische tegenvallers zijn (corona pandemie) is het de vraag of dergelijke ambities waargemaakt kunnen worden.  <table><thead><tr><th>Type</th><th>Aantal</th><th>Ca. Richtprijs (euro)</th><th>Totaal</th></tr></thead><tbody><tr><td>Starterswoning</td><td>2</td><td>180.000</td><td>360.000</td></tr><tr><td>Koopwoningen</td><td>8</td><td>500.000</td><td>4000.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Potentiele verkoop:</td><td>4.360.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Geschatte aanschaf:</td><td>860.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Ontwikkeldruimte</td><td>3.500.000</td></tr></tbody></table>	Type	Aantal	Ca. Richtprijs (euro)	Totaal	Starterswoning	2	180.000	360.000	Koopwoningen	8	500.000	4000.000			Potentiele verkoop:	4.360.000			Geschatte aanschaf:	860.000			Ontwikkeldruimte	3.500.000	Hier wordt kennis van genomen.
Type	Aantal	Ca. Richtprijs (euro)	Totaal																						
Starterswoning	2	180.000	360.000																						
Koopwoningen	8	500.000	4000.000																						
		Potentiele verkoop:	4.360.000																						
		Geschatte aanschaf:	860.000																						
		Ontwikkeldruimte	3.500.000																						
Het voorgestelde initiatief (woningmaximalisatie	Er zijn geen andere varianten uitwerkt. Getoetst																								

door groot bouwvolume) past niet binnen de vin-gerende kaders en is zelfs zo ingrijpend dat geko-zen is om de route te volgen waarbij een specifiek voor het perceel op maatgemaakt bestemmings-plan is ontwikkeld. Van oudsher heet dit in ambte-lijk jargon een “postzegel” bestemmingsplan.

Het perceel krijgt daarmee een eigen regime en bijbehorende regelgeving. Onduidelijk is of er binnen het perceel andere “lint vriendelijke” varianten en een varianten-analyse is uitgewerkt. Bijvoorbeeld met minder woningen waarbij het front- en zijaangezicht vanaf de Rodenrijseweg gehandhaafd blijft. Immers met minder wooneen-heden is het aanleggen van een groot parkeerter-rein op het perceel niet aan de orde en draagt bij aan het groen aangezicht.

is op basis van het ingediende bouwplan.

Aan de Rodenrijseweg zijn meer Kavels te koop zie onderstaande voorbeeld waarin gesproken wordt over de mogelijke ontwikkeling van 3 tot 4 wonin-gen of één.

Hiervan wordt kennis genomen.

<https://www.lagerweij-fonk.nl/aanbod/woningaanbod/berkel-en-rodenrijs/koop/huis-4786608-Rodenrijseweg-74/>

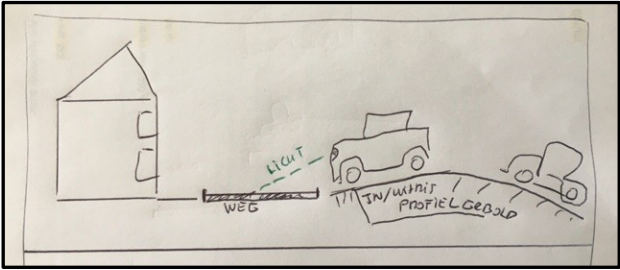


Goede ruimtelijke ordening zonder objectieve varianten-analyse en/of met cijfers onderbouwd komt niet over als een secure werkwijze. Met het (snelle) postzegel bestemmingsplan bestaat een reëel gevaar voor “precedentwerking” en ondermijning van het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” Toekomstige planologische besluitvorming komt onder ongewenste druk te staan. Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan het aangezicht van het dorpslint onvoldoende gewaarborgd, immers het front- en zij aanzicht wordt onevenredig vergroot en appartementsgebouwen kent het lint al helemaal niet. Maakt de gemeenteraad de keuze voor vergroting van het bouwvlak op basis en kennis van een varianten-analyse en geeft daarmee invulling aan de planologische keuze ?	Er zijn geen andere varianten uitwerkt. Getoetst is op basis van het ingediende bouwplan.
--	--

Zienswijze 13	Beantwoording
In hoofdstuk 2.3.2. Planmethodiek is te lezen dat <i>“In het voorliggende bestemmingsplan is een gedetailleerde wijze van bestemmen opgenomen, op grond waarvan direct een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend (indien de aanvraag past binnen het bestemmingsplan)”</i> Het woord “direct” geeft aan dat snelheid is geboden, echter snelheid kan en mag nooit ten koste gaan van zorgvuldigheid in de afweging door de gemeenteraad. Mijn oma zei altijd “haastige spoed is zelden goed”. De vraag is dan ook of de mate van detail en diepgang van voldoende niveau is en of überhaupt naar varianten met minder wooneenheden is gekeken.	Direct betekent in dit verband rechtstreeks. Dus zonder afwijkingen (vrijstellingen/ontheffingen). Als het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad is dat het toetsingskader voor de aanvragen omgevingsvergunningen. De procedure voor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ook zorgvuldig doorlopen. Direct betekend niet snel in dit verband.
Uit het voorliggende plan is niet traceerbaar in hoeverre en voor hoever rekening is gehouden met “planschade”, loopt de gemeenschap financieel risico? Redt de infinitiefnemer het ambitieuze plan niet, dan braakliggend terrein? Daarnaast is onduidelijk welke varianten qua woonomvang aan de gemeente zijn voorgelegd of door de gemeente verzocht uit te werken.	Alleen het bouwplan zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen is voorgelegd aan de gemeente. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Planschade maakt daar onderdeel vanuit. Toegekende planschade wordt vergoed door de ontwikkelaar.

Zienswijze 14	Beantwoording
In hoofdstuk “5.2. Onderzoek” en is het volgende te lezen. <i>“Omdat de beoogde Dorpsvilla geheel binnen de beschermingszone van de waterkering is gepositioneerd, dient hiervoor wel een watervergunning te worden aangevraagd”.</i> Als wij afgaan op onze persoonlijke ervaringen met de recente dijkversterking, schuilt in de watervergunning een risico (bijvoorbeeld onderheien in beschermingszone niet toegestaan). Voeg je onze ervaring samen met onze zienswijzen (o.a detailbouwplan wat de crux en kennelijk bestaansrecht geeft aan de bestemming), dan is het gezien de ontbrekende waarborgen onmogelijk om tot een weloverwogen besluit te komen.	In het voortraject is er veel contact geweest met het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap is akkoord. Zie ook de beantwoording van zienswijze 5 Water van reclamant A. De vergunning wordt aangevraagd nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Zienswijze 15	Beantwoording
In de tijd gezien zijn er drie fasen die van invloed zijn op de leef kwaliteit. De fasen zijn respectievelijk de huidige, realisatiefase en de gebruiksfase. In de huidige situatie is de uitwendige staat en omvang van het huidige pand goed en zien we geen bouwval of braakliggende grond. De woning past goed in de lintbebouwing en voor oud dorpsgenoten is het bekend als voormalig bankgebouw. Nieuw of herbouw is voor verbetering van de leef kwaliteit geen directe noodzaak.	Hiervan wordt kennis genomen.
Ten aanzien van de in/uitrit is de huidige situatie door de jaren heen verslechterd en is de “koplamp” inschijnoverlast toegenomen o.a. door verzakking van de verharding op het perceel. Mogelijk oplossing is het wegprofiel van de in/uitrit aanpassen zodat het uitrijdende verkeer zich ruimschoots voor het naderen van de Rodenrijseweg in hetzelfde horizontale vlak bevindt.	De inschijnoverlast zal verminderen omdat de ontsluitingsweg tussen de dorpsvilla en de woning Rodenrijseweg 65 is beoogd als ingang (eenrichtingsverkeer). Hier zullen auto's alleen naar beneden rijden. De uitgang is voorzien aan de noordzijde van het perceel, aansluitend op de openbare parkeerplaats bij autobedrijf Cas Lamens.

Bij bruggen aan de Rodenrijsevaart is concept nog slimmer geïmplementeerd door het brug profiel een “bolling” te geven (zie onderstaande schets van het zijaanzicht) waarmee de overlast voor inschijnende koplampen is geminimaliseerd. 	Hiervan wordt kennis genomen. Zie bovenstaande reactie.
Middels situatie onderzoek zal het meest gunstige uitritprofiel vastgesteld moeten worden, om vervolgens voor de gebruikperiode afspraken ter borging van het uitritprofiel (beheer en onderhoud) vast te leggen.	Zie bovenstaande reactie.
Aard van gebruik en vorm van in/uitritprofiel moet in detailvoorwaarden worden geborgd. Als het uitritprofiel niet aan de voorwaarden voldoet mag de in/uitrit niet worden gebruikt. Daarnaast moet formeel worden afgesproken hoe de handhaving in de gebruikperiode wordt ingeregeld.	De ontsluitingsweg betreft een strook van maximaal 3,5 meter en is daarmee per definitie te smal voor autoverkeer in twee richtingen. Om te voorkomen dat dit toch plaatsvindt zal ter verduidelijking één verplichte rijrichting worden ingesteld. De gemeente neemt hiervoor als wegbeheerder een verkeersbesluit, waarna bijbehorende verkeersborden ter aanduiding worden geplaatst.

Zienswijze 16	Beantwoording
Bovenstaande gaat uit van de huidige situatie (1 wooneenheid). Echter door het tienvoudige aantal woningen te realiseren ontstaat een volledig nieuwe situatie en moet de situatie worden beschouwd alsof er geen voorgaande situatie bestond.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 7 ‘Milieu’ van reclamant A.
In de voorgenomen bouwplannen “2.2.2 Ontsluiting en parkeren” lijkt de in/uitrit naar het “zuiden” te worden opgeschoven tot kort aan de grens van het perceel. Je hoeft geen wiskundige te zijn om te begrijpen dat een vertienvoudiging van het aantal woningen tot enorme toename van het aantal verkeersbewegingen leidt, niet alleen van de bewoners maar ook de explosieve toename van het aantal pakket bezorgers en bijbehorende werkbusjes.	Het aantal verkeersbewegingen neemt uiteraard toe in verhouding tot de huidige situatie. Het gaat daarbij echter nog steeds om relatief weinig verkeersbewegingen. Pakketbezorgers parkeren op de Rodenrijseweg en hebben in de praktijk niet de tijd om hun bedrijfsbus elders te parkeren voor de afgifte van pakketjes.

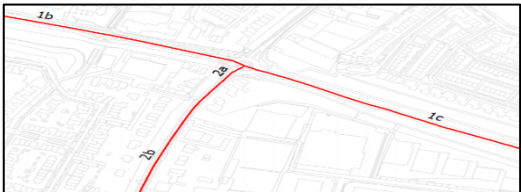
De toegenomen verkeersdruk op de in/uitrit leidt -naast bewegingsoverlast- ook tot extra druk op verkeersveiligheid, met alle risico's van dien. De huidige bewoner van nr 63 is -komende vanuit het Noorden zijn perceel inrijdend- meerdere malen van achter aangereden. Voor omwonenden en voor gebruikers van de Rodenrijseweg is het alom bekend dat de snelheidslimiet van 30 km/uur veelvuldig wordt overschreden. Het remmen en optrekken leidt tot extra lawaai, in geluidsrekenmodellen zijn zelfs "opslagen voor optrekken en remmen opgenomen".	De Rodenrijseweg is een zogenoemde erftoegangsweg (ETW) waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Via de inrichting van de weg komt de status van ETW minder duidelijk naar voren, omdat het om een weg gaat die vanwege de ligging op de waterkering een gesloten verharding (asfalt) moet behouden in plaats van open verharding (klinkers) zoals idealiter wordt toegepast bij ETW's.
Los van de potentiële onevenredige toename in overlast voor omwonenden ontstaat door het voorgenomen plan een volledig nieuwe situatie met diverse verkeersveiligheidsrisico's. Eén woning staat niet in verhouding tot een vertienvoudiging. De locatie van de huidig aanwezige in/uitrit kan gezien de nieuw ontstane situatie geen precedent zijn. De locatie zal o.a. vanuit verkeersveiligheidsrisico's, kwaliteit leefomgeving, heroverwogen moeten worden alsof er geen voorgaande situatie bestond.	Bij het verlaten van eigen erf is het de verantwoording van de weggebruiker de verkeerssituatie te beoordelen alvorens men op de openbare weg deelneemt aan het verkeer. Het maakt daarbij niet uit of het om één woning gaat of over een meervoud daarvan.

Zienswijze 17	Beantwoording
Een voor omwonenden positief scenario is om de in/uitrit aan Zuidzijde te laten vervallen en de ontsluiting volledig aan de Noordzijde te laten plaatsvinden. Dit is tevens een genormaliseerde situatie met een positieve bijdrage aan het karakter van het dorpslint. Immers aan het dorpslint is geen pand te vinden waar je "omheen" kunt rijden en gescheiden in- en uitrit hebt.	Er is voor gekozen om de huidige ontsluiting alleen te gebruiken als inrit. De entree van het gebouw is gelegen aan deze inrit. De noordelijke ontsluiting is de uitrit.
Naast het behoud van het karakter is de wegverharding aan de Zuidzijde van het pand niet meer nodig en ontstaat de mogelijkheid het groene karakter, de openheid van het lint te accentueren en te versterken. Andere gunstige effecten zijn, verlaging aantal verkeersbewegingen langs perceel 65 -67, afname overlast koplamp inschijning Ranonkelpad 15, 13, 9 en afname van de geluids-	Door de zuidelijke weg alleen te gebruiken als inrit is er geen overlast meer van koplamp inschijning bij Ranonkelpad 15, 13 en 9. Het huidige groen tussen de zuidelijke weg en de erfscheiding van perceel Rodenrijseweg 65 blijft behouden.

belasting, veroorzaakt door o.a. remmend en optrekkend verkeer.	
Behouden open karakter dorpslint, accentueren groene stroken tussen percelen. Ontsluit het perceel uitsluitend aan de Noordzijde, ofwel op eigenterrein ofwel door herinrichting van de openbare parkeerstrook naast perceel 63. Hoe zwaar weegt het behoud karakter dorpslint en toekomstig welbevinden 5 gezinnen tegen potentieel 10 nieuwe gezinnen die prima via Noordzijde het perceel kunnen verlaten ?	Zie de reacties hierboven.

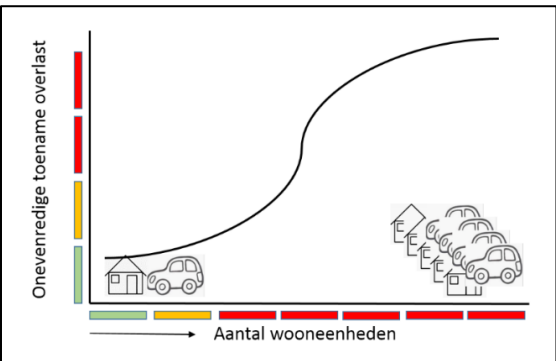
Zienswijze 18	Beantwoording
Om o.a. de koplamp inschijnoverlast te verminderen heb ik van omwonenden begrepen dat ook het scenario bestaat dat de huidige locatie van de Zuidzijde alleen als inrit gebruikt zou mogen worden. In een dergelijke situatie moet op het privé terrein een verkeersregeling dan wel verkeersregels geïmplementeerd en gehandhaafd worden.	Het plan is inderdaad om de zuidelijke weg alleen als inrit te gebruiken. Zie de reactie bij zienswijze 17. Via verkeersborden (verkeersbesluitplichtig) zal één verplichte rijrichting worden aangegeven.
Naast het borgen van de implementatie kunnen zich (on)veilige situaties gaan voor doen bijvoorbeeld door de grootte en ligging van het gebouw kan de inrijdende weggebruiker geconfronteerd worden met een tegenligger. Ook dit scenario pleit voor een verkeersveiligheidsonderzoek waarin bij het onderzoek rekening wordt gehouden met de cognitieve- en gedragsaspecten van alle (dus ook de senioren) weggebruiker.	Er is sprake van eenrichtingsverkeer om het perceel. Dat zal duidelijk zijn voor de bewoners en bezoekers.
“Safety by design” is een beproefde mitigerende maatregel en zijn kansrijker dan de praktijksituaties waarbij men <u>achteraf</u> inritten versmalt om te voorkomen dat hij toch als uitrit wordt gebruikt. In de brede zin toepassen van “Safety en Security by design” en aan de voorkant borgen van regelgeving rondom toekomstig gebruik in/uit ritten. Bijvoorbeeld welke procedure als de eigenaars/bewoners besluiten na de realisatiefase op dag 1 de rijrichting aan te passen.	De ontsluitingsweg betreft een strook van maximaal 3,5 meter en is daarmee per definitie te smal voor autoverkeer in twee richtingen. Om te voorkomen dat dit toch plaatsvindt zal ter verduidelijking één verplichte rijrichting worden ingesteld. De gemeente neemt hiervoor als wegbeheerder een verkeersbesluit, waarna bijbehorende verkeersborden ter aanduiding worden geplaatst.

Zienswijze 19	Beantwoording
In hoofdstuk 7.3.2 Onderzoek en conclusie is het volgende te lezen: <i>“Het verkeer op de Rodenrijseweg veroorzaakt een geluidsbelasting die hoger</i>	Onderzoek is uitgevoerd volgens de wettelijke vereisten, algemene regels en wet en regelgeving.

<i>is dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting op het bouwplan is 54 dB. Deze waarde bevindt zich op alle bouwlagen aan de straatzijde. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden”</i> De cijfers in de uitkomsten zijn gebaseerd op een rekenkundig model en een model is per definitie een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. In de  bijlagen van het toelichtingsdocument zijn de uitgangspunten van de geluidsmeting vastgesteld. Aan de voorzijde van het perceel (2b in onderstaande schets) is gerekend met een snelheidswaarde van 30 Km/uur.	
Uit de praktijk weten we allemaal dat de gereden snelheid hoger ligt en bedenk dat elke verhoging van 3 dB een verdubbeling is van geluid ! In het geluidsmetingsrapport is aangegeven wat de volgorde voor de te nemen maatregelen zijn: 1. maatregelen aan de bron; 2. maatregelen die de overdracht van geluid beperken; 3. maatregelen bij de ontvanger. De gemeente is mede verantwoordelijk voor het welzijn en een gezond leefklimaat voor haar inwoners. Aanpakken bij de bron betekent in voorliggende situatie het aanbrengen van het zg. “fluister asfalt”. Wordt de Rodenrijseweg voorzien van fluisterasfalt, zo ja wat is de planning, zo nee waarom niet ?	De inrichting van de Rodenrijseweg staat met dit plan niet ter discussie. De geringe extra verkeersbewegingen zijn niet van invloed.

Zienswijze 20	Beantwoording
In hoofdstuk “8.1 Economische uitvoerbaarheid” is het volgende te lezen: <i>“Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodza-</i>	Er is geen sprake van het aanbrengen van fluisterasfalt. De kosten van de eventuele herinrichting van een aantal publieke parkeerplaatsen komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. De zakelijke beschrijving van de gesloten anterieure overeenkomst heeft van 17 juli t/m 28 au-

kelijk”. Omdat de inhoudelijke stukken geen onderdeel zijn van de voorliggende aanvraag en wij vooraf niet zorgvuldig zijn ingelicht ga ik er vanuit dat het fluisterasfalt, alsmede de herinrichting van publieke parkeerplaatsen voor rekening komen van de initiatiefnemer.	gustus 2019 ter inzage gelegen. Dat is bekend gemaakt op 17 juli 2019 in het Gemeentebblad (online).
--	---

Zienswijze 21	Beantwoording
Na het plan in grote gelezen te hebben ontstaat geen beeld van een zorgvuldig en volledig transparant onderbouwd plan. De gemaakte keuzen zijn niet/onvolledig onderbouwd en de belangen afwegingen zijn onvoldoende transparant. De pijler onder het voorgenomen bestemmingsplan is het bouwplan echter in dit plan zitten onzekerheden waarvan onduidelijk is hoe deze in zowel realisatie als gebruiksfase worden geborgd. Het beoogde volume (breedte van het gebouw) staat niet in verhouding tot perceel en een open lint karakter. De ruimtelijke kwaliteit verbetert niet of blijft per saldo gelijk.	In de beantwoording van diverse zienswijzen van de reclamanten wordt ingegaan op het borgen van de onzekerheden. Ook wordt op diverse plaatsen in deze nota ingegaan op het bouwplan in relatie tot het lint.
Wanneer je van “Buiten naar Binnen” kijkt in plaats van “Binnen naar Buiten”, kunnen de verschillende aspecten in een S-curve worden weergegeven (zie onderstaande figuur). Diezelfde curve kun je gebruiken voor alle andere aspecten, vervang op de Y-as “toename overlast” door “verkeersveiligheid” of door “bijdrage aan doelstellingen woonvisie” of door “waarde verhogend voor dorpslint) en hetzelfde beeld ontstaat. 	Hiervan wordt kennis genomen.
Overwegend is de conclusie een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van omwonenden en onvoldoende borging van gebruikssituatie in het bestemmingsplan.	In de beantwoording van diverse zienswijzen van de reclamanten wordt ingegaan op het borgen van de onzekerheden.

Omdat uit het voorliggende plan onduidelijk is of het bouwplan of de bestemming wordt getoetst of dat delen van het bouwplan in het bestemmingsplan worden geprojecteerd volgt een opsomming van mitigerende maatregelen die verslechtering van leef kwaliteit en woongenot voorkomen. Huidig regime (bestemmingsplan Lint-Zuid 2017) handhaven. De beoogde nokhoogte staat niet in verhouding tot de omringende bebouwing, laat staan de breedte. Daarnaast is de beschreven argumentatie flinterdun en toekomstige gebruik onvoldoende geborgd;	Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan. Bij de regels van het bestemmingsplan zijn in bijlage 1 de exacte hoogtematen opgenomen. De beoogde nokhoogte is hetzelfde als het geldende bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 mogelijk maakt, namelijk 11 meter. Deze nokhoogte geldt ook voor de woningen Rodenrijseweg 65 t/m 75.
Maak voor het perceel in zijn omgeving een objectieve varianten-analyse en beoordeel deze varianten (kwalitatief als kwalitatief) objectief;	Hiervan wordt kennis genomen.
Breng nokhoogte in verhouding met de omringende bebouwing, verlaag het aantal wooneenheden en zie de voordelen voor het woonklimaat en behoud dorpslint;	De beoogde nokhoogte is hetzelfde als het geldende bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 mogelijk maakt, namelijk 11 meter. Deze nokhoogte geldt ook voor de woningen Rodenrijseweg 65 t/m 75.
Indien het postzegelbestemmingsplan wordt vastgesteld. Dan kan de aard en uitvoering van aanleg in- en uitrit mogelijk niet in planregels worden vastgelegd omdat de aanleg een kwestie van uitvoering betreft. Aard van het voorgenomen postzegelbestemmingsplan vraagt om een gedegen verkeerskundig onderzoek naar de in/uitrit (on)mogelijkheden;	De ontsluitingsweg betreft een strook van maximaal 3,5 meter en is daarmee per definitie te smal voor autoverkeer in twee richtingen. Om te voorkomen dat dit toch plaatsvindt zal ter verduidelijking één verplichte rijrichting worden ingesteld. De gemeente neemt hiervoor als wegbeheerder een verkeersbesluit, waarna bijbehorende verkeersborden ter aanduiding worden geplaatst. Zie verder de beantwoording bij zienswijze 17 en 18.
In/uitrit aan de Zuidelijke kant volledig vervallen en alleen Noordzijde.	Zie de beantwoording hierboven.
Toegestane bouwvlak verkleinen en verplaatsen in  Oostelijke richting (zichthoogte neemt af en voorgevel komt in lijn met de bestaande bebouwing (perceel 65/67, zie rechts in bovenstaande figuur);	De huidige woning heeft een breedte van 13 meter; de nieuwbouw heeft een breedte van 18 meter. Het verschil is niet zo groot als wordt verondersteld. De rooilijn uit het geldende bestemmingsplan is aangehouden. Met de positie van de rooilijn van de nieuwbouw richting Rodenrijseweg wordt ervoor gezorgd dat het gebouw een afwijkende rooilijn heeft ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Deze afwijkende rooilijn past goed bij de ruimtelijke karakteristiek van het historische lint en benadrukt bovendien de individualiteit (is een belangrijk ruimtelijke kenmerk van het lint) van de bebouwing.

Spiegelen Noord- en Zuidzijde, zodat hoofdingang pand aan Noordzijde komt, evenals de in- en uitrit;	Dan komt de bebouwing juist dichterbij de Rodenrijseweg 65-67 te staan.
Ongeacht aantal wooneenheden de parkeer behoefte oplossen aan de Noordkant, ofwel publieke parkeerterrein dan wel het privé deel aan de Noordkant;	Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren oplossen aan de noordkant op eigen terrein zou betekenen dat de bebouwing dichterbij Rodenrijseweg 65-67 komt te staan.
Indien anders besloten (wel in/uitrit aan Zuidkant), dan vastleggen/borgen in bestemming dat de rijrichting nooit zonder overleg omwonenden mag aangepast;	Door de verplichte rijrichting vast te leggen via een verkeersbesluit, waartoe alleen de gemeente bevoegd is, wordt geborgd dat het wijzigen van de rijrichting door derden kan worden doorgevoerd, omdat dit eveneens verkeersbesluitplichtig is.
Vastleggen en borgen wegprofiel in-uitrit, o.a. ter minimalisering overlast licht inschijning, nieuwe bewoners en/of grondeigenaar veroorzaakt "onrechtmatige hinder (5:37)" .	Zoals eerder aangegeven is er geen sprake met van licht inschijning omdat de zuidelijke ontsluiting de inrit betreft. Hier wordt bedoeld op de verplichte rijrichting die naast de inrichting (breedte van hellingbaan naar beneden) en verkeersbord (verkeersbesluitplichtig) wordt aangegeven en daarmee vast staat.
Vanwege de geluidsreflectie van het grote frontale oppervlak van de Dorps Villa en de reeds berekende (te hoge) geluidsbelasting, zo snel als mogelijk aanbrengen van "fluister" asfalt op de Rodenrijseweg.	De inrichting van de Rodenrijseweg staat met dit plan niet ter discussie.
Behandel een individueel perceel niet als gebied, zodat je gebiedseisen als 20% starterswoningen of parkeereisen op een andere wijze kunt behalen.	Elke ontwikkeling dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Starterswoningen horen ook bij de eisen die gesteld worden aan ontwikkelingen van deze omvang.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op de volgende punten:

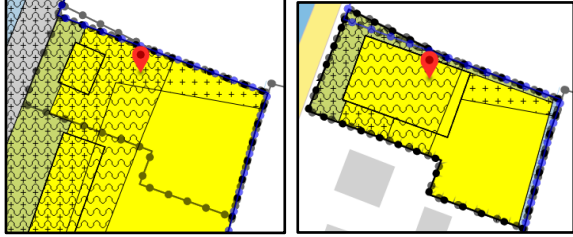
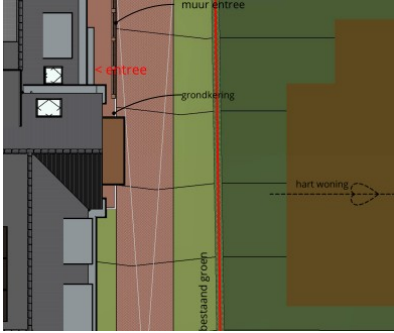
- In paragraaf 3.3 van de toelichting onder 'toetsing' wordt bij de eerste alinea het woord 'maar' vervangen door een punt.
- In paragraaf 3.3 van de toelichting onder 'woonvisie Lansingerland 2015-2020' wordt 'niet in strijd' vervangen door 'past in de gemeentelijke structuurvisie'.

Reclamant E

Zienswijze	Beantwoording
Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsvilla ‘de Lans’, Rodenrijseweg 63” heeft reclamant op 15 juni 2020 zijn zienswijze mondeling kenbaar gemaakt aan [ambtenaar] (projectleider) en [ambtenaar] (adviseur ruimtelijke ontwikkeling) van de gemeente Lansingerland. Dit stuk bevat de schriftelijke weergave van hetgeen reclamant naar voren heeft gebracht. De zienswijze is mede kenbaar gemaakt namens een aantal omwonenden (zie de machtiging). <u>Proces</u> Reclamant geeft aan dat de omwonenden niet goed zijn geïnformeerd en zijn betrokken bij de voorbereiding van de plannen door de eigenaar en/of ontwikkelaar. Een enkele omwonende is geïnformeerd, de meesten echter niet. De informatievoorziening was selectief. Reclamant en een aantal andere omwonenden voelen zich voor een voldongen feit gesteld. Bij navraag in juli 2019 bij de gemeente Lansingerland bleek er niemand te zijn die ons zou kunnen informeren en werd ik doorverwezen naar de projectontwikkelaar die mij	Het proces bij de totstandkoming van dit plan is als volgt verlopen: De eigenaar van het perceel kwam met initiatief in november 2017. Na de eerste gesprekken met de eigenaar is geadviseerd een architect in te schakelen. Vervolgens zijn er oriënterende gesprekken gevoerd met de architect over periode februari t/m augustus 2018. In deze periode was er nog weinig te tonen en was er nog geen principebesluit van genomen door het college. In augustus 2018 heeft de architect de initiële plattegronden en gevelaanzichten geproduceerd. De eigenaar heeft in september 2018 de burens (Rodenrijseweg 65 en 67) geïnformeerd op het moment dat de intentieovereenkomst opgesteld ging worden. De bewoners aan de overzijde (Ranonkelpad) zijn niet geïnformeerd onder meer vanwege het feit dat de toename van de massa vooral aan de achterzijde zit en de goot- en nokhoogte hetzelfde blijven als het geldend bestemmingsplan toestaat. De tekeningen zijn getoond aan de eigenaar van het perceel Rodenrijseweg 65. Vanaf oktober 2018 zijn onderhandelingen tussen

-i.v.m. zijn vakantie- een maand later summier informeerde over het te bouwen complex met de toevoeging ons op de hoogte te houden. Hoewel ik bij dat eerste contact mocht meestoeien over (on)mogelijkheden van de toen nog vage plannen heb ik, ondanks herhaalde vragen, niets meer mogen vernemen. Er is geen ruimte geboden om mee te praten over het plan, wat rest is bezwaar te maken tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Het gevoel is aanwezig dat het plan op een geheimzinnige manier tot stand is gekomen en dat de omwonenden door de eigenaar en ontwikkelaar in de kou worden gezet. Dat gevoel wordt versterkt door in de toelichting weinig inzicht te bieden van het plan in de omgeving, het lijkt wel alsof de naastgelegen woningen zijn weggepoetst.	de eigenaar en Hermes projectontwikkeling gestart met eind november overeenstemming over een prijs en april 2019 een getekende overeenkomst. Op 12 februari 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van een dorpsvilla met appartementen aan de Rodenrijseweg 63. Hierover is de gemeenteraad per brief geïnformeerd. In het voorjaar van 2019 heeft de eigenaar de burens (Rodenrijseweg 65, 67, 55b en 57) ingelicht dat er een anterieure overeenkomst met de gemeente was gesloten en dat Hermes het project verder ging ontwikkelen. De burens van de adressen Rodenrijseweg 65 en 67 hebben toen hun bezwaren geuit tegen de eigenaar en ontwikkelaar. De eigenaar heeft met de ontwikkelaar toen besproken de bewoners van het Ranonkelpad (overzijde plangebied) nog niet te informeren vanwege het feit dat de toename van de massa vooral aan de achterzijde zit en de goot- en nokhoogte hetzelfde blijven als het geldend bestemmingsplan toestaat. Op dat moment is het bord met te koop verwijderd uit de tuin, dat gaf vragen over de status. Er is geantwoord dat er appartementen in ontwikkeling waren. Bij de geïnformeerde hoort ook de bewoner van Ranonkelpad 15 en Ranonkelpad 3. De bewoner van Ranonkelpad 11 heeft in eerste instantie interesse getoond in een appartement maar heeft ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In maart 2019 is door de ontwikkelaar de massa-studie bezorgd bij de bewoners van Rodenrijseweg 65, 67, 69, 71, 73 en 75 met een uitnodiging. Nadat door het college is ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor de ter inzage legging van dat plan de direct naastgelegen adressen op 11 februari 2020 per e-mail of brief door de gemeente geïnformeerd over het voornemen en het voorontwerpbestemmingsplan: Rodenrijseweg 55, 57, 65 en 67. De gemeenteraad is bij brief in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd volgens de wettelijke voorschriften. Er zijn toen geen afzonderlijke kennisgevingen verzonden aan de omwonenden, met uitzondering van de indien van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (de bewoner van Rodenrijseweg 65). De gemeenteraad is bij brief in kennis ge-
--	--

	steld van het ontwerpbestemmingsplan.
<u>Het lint</u> Recent is het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 vastgesteld. Voor het lint is in de structuurvisie opgenomen dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter moet worden behouden. Beide documenten zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Waarom zou de gemeenteraad nu een besluit nemen om die documenten aan te passen? Het bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 waarborgt de waarden van het lint. Door onder meer de bestaande bebouwing vast te leggen. Nu zou er moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan voor de bouw van een appartementenbouw. Het gebouw past niet in het lint, het doet afbreuk aan het karakter van het lint. Het is te groot voor deze locatie. Op een andere locatie zou het plan beter kunnen passen, beter tot haar recht komen. De gemeente Lansingerland is er op meerdere plaatsen in geslaagd om appartementen en hoogbouw te realiseren die goed in de omgeving passen, afgestemd in een architectonische samenhang, ten gerieve van bewoners en omwonenden. Bent u met mij van mening dat het jammer is dat deze kwaliteit van wonen in dit plan niet wordt nagestreefd? Door medewerking te verlenen aan het plan ontstaat er ook een precedentwerking. Dan kunnen er vergelijkbare plannen ontstaan als bewoners besluiten hun gronden te verkopen aan ontwikkelaars. Dat moet je toch niet willen aan het lint? De ontwikkeling van de voormalige Toncar locatie laat zien dat er ook op beperkte schaal een ontwikkeling mogelijk is, die geen afbreuk doet aan het lint.	Omdat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan Lint-Zuid dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van reclamant A onder punt 1. Langs de Rodenrijseweg bevinden zich verschillende ontwikkelingslocaties die elk hun eigen karakteristiek hebben. Per locatie is gezocht naar een programma en een ruimtelijke verschijningsvorm die recht doen aan de karakteristiek van het lint en de woningbouwopgave waar de gemeente Lansingerland zich voor gesteld ziet. De Toncarlocatie/ Hordijk bevindt zich relatief ver van de dorpskern en hier is dan ook voor het deel dat zich direct aan lint bevindt gekozen voor een wat kleinere korrel. Het perceel is op deze plek ook vrij smal dus een forsere bebouwingskorrel was ook niet op zijn plaats geweest. De betreffende bebouwing op de Hordijk locatie heeft een goot- en nokhoogte die vergelijkbaar is met het plan van de Dorpsvilla (7 en 11m). De Treurnietlocatie bevindt zich dicht bij de dorpskern en hier is dan ook voor een optopping van het bestaande volume gekozen. De maat en schaal van deze locatie en de locatie (dicht bij de dorpskern) rechtvaardigen dit. Voor de Rodenrijseweg 63 is geconcludeerd dat vanwege de positie (dicht bij de dorpskern) en de grootte/ breedte van het perceel een forser woonprogramma en een forser bouwvolume (mits vormgegeven als een traditionele villa) passend is bij de ruimtelijke karakteristiek van deze plek.
<u>Het gebouw en de gevolgen voor de omgeving</u> Het gebouw is te opdringerig en pompeus en past niet op deze locatie. Het gebouw wordt 2,5 meter hoger dan de huidige woning en de rest van de woningen aan het lint. De rooilijn van de naastgelegen woningen (Rodenrijseweg 65 en verder) zou aangehouden moeten worden. Het gebouw zou om te passen binnen het lint teruggebracht moeten worden naar circa 4 appartementen. Waarom	In het geldend bestemmingsplan Lint-Zuid 2017 is voor het perceel Rodenrijseweg 63 een bouwvlak opgenomen van ca. 12 meter (breedte) bij ca. 9 meter (diepte), een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan meet ca. 18 meter (breedte) bij ca. 30 meter (diepte). De goothoogte en nokhoogte zijn vastgelegd in bijlage 1 van de regels. Aan de zijde van

is voor een betere positionering niet de aangrenzende gemeentelijke parkeerplaats betrokken bij de ontwikkeling? Dan kan het grote gebouw op meer afstand worden geplaatst van de woning aan de Rodenrijseweg 65 en komt het ook meer apart te staan en kunnen de rooilijnen worden gerespecteerd.	de Rodenrijseweg zijn de hoogten hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan (7 en 11 meter).  De rooilijn uit het geldende bestemmingsplan is aangehouden. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het bouwvlak van de nieuwbouw bevindt zich niet dicht bij de woning Rodenrijseweg 65 dan het bouwvlak van de huidige woning (beide ca. 12 meter).
Het gebouw brengt een inbreuk op het woongenot van de omwonenden met zich mee. De gevolgen voor de leefomgeving zijn groot. Er woont nu 1 gezin, dat zouden er 10 worden. Dus 10 x zo veel verkeersbewegingen. Hoe zit het met de rijrichting om het gebouw heen richting de parkeerplaatsen? Als de auto's tussen de Rodenrijseweg 65 en het appartementengebouw de Rodenrijseweg opdraaien is er last van inschijnende koplampen aan de overzijde (Ranonkelpad). Hoe is een en ander te borgen in het bestemmingsplan? Of moeten daar privaatrechtelijke afspraken over gemaakt worden? Het gebouw wordt dicht, te dicht, gebouwd op de woning van [omwonende]. Aan die zijde worden balkons gerealiseerd, met zich op de woning en tuin van [omwonende] en [omwonende]. Waarom niet aan de andere zijde? Ook de ingang van het gebouw is beoogd aan de zijde van [omwonende]. Verzoek van de vogels: Het vele groen op het perceel dient zo veel mogelijk in stand te worden gehouden.	Ten aanzien van de inbreuk op het woongenot en de effecten van de verkeersbewegingen en parkeerplaatsen wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant A onder punt 7. De rijrichting (eenrichtingsverkeer) is als volgt: via de zuidelijke ontsluiting wordt het gebouw ontsloten (dus geen last van inschijnende koplampen aan het Ranonkelpad). Via de noordelijke ontsluiting richting het parkeerterrein ter hoogte van autobedrijf Cas Lamens dient men het parkeerterrein weer te verlaten. In een eerder ontwerp van het gebouw waren er 3 balkons voorzien aan de zuidzijde. 2 ervan zijn naar de oostzijde verplaatst. Op onderstaande situatietekening staat het hart van de woning Rodenrijseweg 65 aangegeven, in het hart bevindt zich het raam zoals te zien op onderstaande foto. De exacte afmetingen van het raam zijn circa 1meter breed. Te zien is dat het 'overgrote deel' van het balkon van appartement bouwnummer 06 zich naast dit raam bevindt, tegenover de blinde muur. 

	 Ten aanzien van het in stand houden van zoveel mogelijk groen wordt verwezen naar de beantwoording van reclamant A onder punt 4.
<u>Tenslotte</u> Reclamant besluit zijn mondelinge zienswijze door aan te geven dat hij betrokken wil blijven bij de planvorming. Hij wil dan ook in de gelegenheid worden gesteld om in te spreken bij de commissie Ruimte en gemeenteraad.	Reclamant wordt daartoe in de gelegenheid gesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant F

Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant E. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant E. De samenvatting van de zienswijze van reclamant F is hieronder opgenomen, met daarbij onze beantwoording.

Zienswijze	Beantwoording
Een wijziging in het bestemmingsplan waardoor het mogelijk wordt gemaakt om een groot appartementencomplex neer te zetten zou niet mogen worden geaccepteerd door de gemeenteraad. Het gebouw is te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing, te groot en te massief. Dit heeft te veel nadelige gevolgen voor de direct omwonenden. Een complex van 4 woningen is mijns inziens de maximale grootte.	De hoogte van het bouwplan past in het geldende bestemmingsplan. Bij de beantwoording van andere zienswijzen in deze nota is ingegaan de inpasbaarheid van het bouwplan.
Als de aanpassing van het bestemmingsplan toch wordt geaccepteerd door de gemeenteraad, dan met aanpassingen in het plan waardoor de aantasting op het woongenot van de omwonenden sterk wordt verminderd. - De nieuwe bebouwing moet zich aanpas-	De rooilijn uit het geldende bestemmingsplan is aangehouden. Met de positie van de rooilijn van de nieuwbouw richting Rodenrijseweg wordt ervoor gezorgd dat het gebouw een afwijkende rooilijn heeft ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Deze afwijkende rooilijn past goed bij de ruimtelijke

sen aan de rooilijn van Rodenrijseweg 65, 67 en verder; - In- en uitgang zou bij voorkeur gaan via de openbare parkeerplaats aan de noordzijde; - Zou er och een inrit komen aan de zuidzijde, dan moet worden vastgelegd dat die nooit een uitrit mag worden; - Ingang van het complex zou verplaatst moeten worden van de zuidzijde naar de noordzijde om zo min mogelijk overlast voor nummer 65 te veroorzaken; - Er moet gekeken worden naar een oplossing om de privacy van nummer 65 te waarborgen, balkons aan de zuidzijde betekenen een ernstige beperking van hun privacy.	kenmerkend van het historische lint en benadrukt bovendien de individualiteit (is een belangrijk ruimtelijk kenmerk van het lint) van de bebouwing. De inrit aan de zuidzijde wordt geen uitrit. Dat wordt vastgelegd door middel van een verkeersbesluit De ingang van het complex blijft gesitueerd aan de zuidzijde. Wel worden er maatregelen genomen om zo min mogelijk overlast te veroorzaken. Zie de beantwoording bij zienswijze 7 'Milieu' van reclamant A. In een eerder ontwerp van het gebouw waren er 3 balkons voorzien aan de zuidzijde. 2 ervan zijn naar de oostzijde verplaatst. Op onderstaande situatietekening staat het hart van de woning Rodenrijseweg 65 aangegeven, in het hart bevindt zich het raam zoals te zien op onderstaande foto. De exacte afmetingen van het raam zijn circa 1meter breed. Te zien is dat het 'overgrote deel' van het balkon van appartement bouwnummer 06 zich naast dit raam bevindt, tegenover de blinde muur.  
---	---

--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant G

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant A. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant A.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Er heeft zich nog een aantal ontwikkeling voorgedaan in het plangebied die leidt tot onderstaande ambtshalve wijziging.

2.2 Ambtshalve wijziging

Toelichting

Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van het definitief flora&fauna onderzoek. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

3 OVERZICHT WIJZIGINGEN

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen op de verbeelding en de aanpassingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

Toelichting

- In paragraaf 1.3 wordt aangevuld dat de woningen Rodenrijseweg 65 en 67 de zuidzijde van het plangebied begrenzen.
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een situatietekening toegevoegd waarbij de directe omgeving inzichtelijk is. Ook worden foto's van de bestaande situatie toegevoegd.

- In paragraaf 3.3 van de toelichting onder 'toetsing' wordt bij de eerste alinea het woord 'maar' vervangen door een punt.
- In paragraaf 3.3 van de toelichting onder 'woonvisie Lansingerland 2015-2020' wordt 'niet in strijd' vervangen door 'past in de gemeentelijke structuurvisie'.
- Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van het definitief flora&fauna onderzoek. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Paragraaf 7.5 wordt geactualiseerd naar aanleiding van het akoestisch onderzoek parkeren. Het onderzoek zelf wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- In paragraaf 7.8 onder 'vasthouden regenwater' en in paragraaf 5.2 onder 'watersleutel' wordt het getal van compensatie aangepast naar 54 m3.
- De tekst van paragraaf 8.2 wordt geactualiseerd door in te gaan op de ingediende zienswijzen.

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de bestemming Tuin vergroot.
- Op de verbeelding wordt in de bestemming Tuin een functieaanduiding opgenomen "specifiek vorm van tuin-geluidscherm".

Regels

- Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: "artikel 4.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10, lid 10.8". Het huidige artikel 10.8 wordt vernummerd naar 10.10.
- Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: "artikel 10.8 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een geluidscherm van 2 meter hoog en gesloten uitgevoerd met een massa van minimaal 10 kg/m2 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - geluidscherm".
- Aan artikel 4.5 wordt een nieuw lid toegevoegd: "artikel 4.5.6 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 10.9".
- Aan artikel 10 wordt een nieuw lid toegevoegd: "artikel 10.9 Voorwaardelijke verplichting gedragsmaatregelen. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 4, zonder dat wordt voldaan aan de gedragsmaatregelen zoals opgenomen in de akte van splitsing in appartementen".
- in artikel 10.7 wordt het getal van compensatie aangepast naar 54 m3.