

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Noordeindseweg 340”,
Berkel en Rodenrijs**

Inhoud

1	Zienswijzen	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Procedure	3
1.3	Zienswijzen en ontvangen advies erfgoedcommissie, gemeentelijke reactie en conclusie.....	3
2	Staat van wijzigingen.....	10
2.1	Inhoudelijke wijzigingen.....	10

1 Zienswijzen

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijzen en ontvangen advies van de erfgoedcommissie, de gemeentelijke reactie hierop (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 31 augustus 2022 is bekend gemaakt dat met ingang van 1 september 2022 het ontwerpbestemmingsplan “Noordeindseweg 340”, Berkel en Rodenrijs met diverse bijlagen gedurende zes weken voor eenieder ter inzage ligt. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de ter inzage termijn kon eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend en er is (ongevraagd) advies van de erfgoedcommissie ontvangen.

1.3 Zienswijzen en ontvangen advies erfgoedcommissie, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Reclamant 1

Brief d.d. 11 oktober 2022, kenmerk: I22.16755

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat, voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

Reclamant 1

De zienswijze is gedateerd 11 oktober 2022 en op 12 oktober 2022 per brief ontvangen. Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reclamant kan zich met de inhoud van dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen om de volgende redenen:

- a. Het plan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming mogelijk op een voormalige agrarische locatie die grenst aan het perceel waar reclamant een glastuinbouwbedrijf uitoefent. Voor de nieuw te bouwen woningen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat wordt voorzien dat de toekomstige bewoners veel overlast van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf zullen ervaren.
- b. Reclamant verwacht ernstig te worden beperkt in de bedrijfsvoering van haar bedrijf. Uitbreiding van het bedrijf behoort door de korte afstand van de woningen niet langer tot de mogelijkheden. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat wordt uitgegaan van gemengd gebied waarvoor volgens de VNG-handreiking een richtafstand van 10 meter geldt, waardoor hier een richtafstand van 10 meter

geldt. Echter, niet wordt onderbouwd waarom de bestemmingsgrond gekwalificeerd wordt als een gemengd gebied.

- c. Het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid althans onvoldoende is gemotiveerd dat geen sprake is van lichtoverlast. Doordat deze toetsing ontbreekt kan niet worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat en kan niet worden uitgesloten dat beperkingen voor het bedrijf van reclamant ontstaan.

Reactie van de gemeente

a. Geen goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf van reclamant dient te voldoen aan de regels zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Tevens is sprake van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-handreiking (zie onze reactie hieronder bij b.). Ongemotiveerd wordt gesteld dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. We verwijzen hier naar de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan waaruit blijkt dat de realisatie van de twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming passend is binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

b. Niet gemotiveerd wordt waarom sprake is van een gemengd gebied waardoor volgens de VNG brochure de richtafstand van 10 meter geldt.

De Noordeindseweg kenmerkt zich als een lint met gemengde bestemmingen. Van toepassing is het bestemmingsplan “Lint Noord” waarbij de percelen grenzend aan de Noordeindseweg de volgende bestemmingen hebben: “Agrarisch” (onder andere onderhavig perceel waarop deze bestemmingsplan-procedure betrekking op heeft), “Wonen” en “Tuin” (onder andere het perceel in het noorden grenzend aan onderhavig perceel), “Bedrijf” en “Gemengd”. In paragraaf 7.5 van het huidige bestemmingsplan is beschreven dat het plangebied kan worden gezien als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ter aanvulling hierop, ook uit de VNG handreiking volgt dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied moet worden aangemerkt. Van deze situatie is in casu, gezien de verschillende bestemmingen, sprake.

c. Onvoldoende is gemotiveerd waarom geen sprake is van lichtoverlast.

Bij kassen is het grootste probleem de zogenaamde “assimilatiebelichting”. Hiervoor zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer specifieke regels opgenomen. Zo is onder meer in art. 3.59 bepaald: “Vanaf het tijdstip van zonsondergang tot het tijdstip van zonsopgang is de gevel van een kas waarin assimilatiebelichting wordt toegepast op een zodanige wijze afgeschermd dat de lichtuitstraling op een afstand van ten hoogste 10 meter van die gevel met ten minste 95% wordt gereduceerd en de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn.” Dit betekent dat reclamant zich, ongeacht of deze ontwikkeling wel of niet doorgang zou vinden, zich aan deze regels dient te houden. Daarbij wordt een afstand van 10 m tot aan de woningen gerespecteerd, en zijn in redelijkheid ook geen andere maatregelen te treffen. De lichtuitstraling die met inachtneming van deze regels bij de nieuwe woningen eventueel resteert is daarmee aanvaardbaar, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 2

Brief d.d. 12 oktober 2022, kenmerk: I22.16801

De ontvangen zienswijze is hieronder samengevat, voorzien van gemeentelijk commentaar en een conclusie.

Reclamant 2

De zienswijze is gedateerd 12 oktober 2022 en op 13 oktober 2022 per brief ontvangen. Dit is binnen de termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reclamant kan zich met de inhoud van dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen om de volgende redenen:

- a. Als gevolg van het bestemmingsplan wordt de sloop van de kassen en de bouw van de woningen toegestaan, waardoor er aanzienlijke kans op schade aan het monumentale pand direct grenzend aan het plangebied kan ontstaan. Het monumentale pand is in 1670 op slappe, niet afgegraven veengrond gebouwd en is niet onderheid, hetgeen het gebouw nog kwetsbaarder maakt. Het bestemmingsplan vormt een grote dreiging voor de instandhouding van het monument. De te slopen kassen staan slechts op 10 meter van het monument. De meest dichtbij zijnde woning zal op slechts 18 meter afstand worden gebouwd. Er bestaat een aanzienlijke kans dat de bouwwerkzaamheden voor schade aan het monument zullen zorgen.
- b. Het is belangrijk dat de woningen niet gefundeerd worden door te heien. Trillingen ten gevolge van het heien leiden tot verdichting van de grond. Hierdoor verkleint het volume van de grond wat kan leiden tot verzakkingen en daarmee schade. Ten tweede kunnen trillingen directe schade veroorzaken aan woningen of gebouwen. Het is belangrijk dat de sloop- en bouwwerkzaamheden op een manier worden uitgevoerd die geen schade veroorzaakt.
- c. De grote waarde van de boerderij (het monumentale pand) en de grote kwetsbaarheid maakt de kans en omvang van de schade als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden aanzienlijk groter dan bij een moderne woning. Eventuele schade vergoeding is niet toereikend. Schade doet af aan de monumentale waarde van het pand en dit kan niet met geld worden opgelost. Belangrijk is dat geen schade wordt toegebracht.
- d. Reclamant vertrouwt erop dat voorafgaand aan de bouw een nulmeting zal worden uitgevoerd waarmee kan worden vastgesteld welke schade er al dan niet plaatsvindt door de bouw.
- e. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt de wettelijke verplichting een onveilige situatie te voorkomen bij de bouw of sloop van een bouwwerk. Het is zeer de vraag of aan deze verplichting kan worden voldaan gezien de korte afstand ten opzicht van het monumentale pand met de zeer kwetsbare fundering. In de toelichting op het bestemmingsplan is hieraan geen aandacht besteedt. Een bestemmingsplan moet uitvoerbaar zijn. Als op voorhand duidelijk is dat niet aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 kan worden voldaan is het bouwen van de woningen niet mogelijk en is het bestemmingsplan daarmee niet uitvoerbaar. Als een gevaarlijke situatie niet kan worden vermeden kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
- f. In zowel de Structuurvisie Lansingerland als in de Omgevingsvisie wordt het belang van de linten benadrukt en is er alleen ruimte voor initiatieven als de doorzichten naar het open landschap niet worden aangetast. Bij de totstandkoming van het plan is geadviseerd om een strook agrarische grond zonder bouwmogelijkheden tussen het plangebied en het naastgelegen monumentale pand te behouden om zo de doorzichten te behouden. Hier is geen rekening mee gehouden. En er wordt op één perceel drie woningen gebouwd hetgeen ook niet past in het lint waar op één perceel één woning is gevestigd.

- g. Het slopen van de kassen en het bouwen van woningen is ook niet in lijn met de Structuurvisie omdat glastuinbouw wordt beschreven als de essentiële motor voor de economie van Lansingerland is.

Reactie van de gemeente

a. Vrees voor schade monumentaal pand door sloop kassen en bouw woningen.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend kan worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit 2012. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit heeft betrekking op het voorkomen van een onveilige situatie of hinder. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit regelt dat bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van beschadiging (...) van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel (...). Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die aanvraag zal worden beoordeeld op de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit 2012. Aan de nog te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met van het oog op het zoveel als mogelijk voorkomen schade.

We verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 11 september 2019, vindplaats ECLI:NL:2019:3124 rechtsoverweging 7.2. alwaar is overwogen:

“Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Hetgeen [appellante] heeft aangevoerd over trillinghinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2458 (onder 28-28.2) en de uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616 (onder 183.1) maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Zij zijn bij de beoordeling van het besluit tot het vaststellen van het plan dan ook niet het onderwerp van toetsing door de Afdeling. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke bouw van de woning komt aan de orde bij de beoordeling van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning onder 9 tot en met 9.6 van deze uitspraak. De Afdeling ziet in hetgeen [appellante] naar voren heeft gebracht over de gevolgen van de bouwwerkzaamheden geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om tot een andere conclusie te komen”.

b. Belangrijk dat sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder risico op schade.

Zoals hierboven bij de reactie op zienswijze a is beschreven betreft dit een uitvoeringsaspect hetgeen in deze bestemmingsplanprocedure niet betrokken wordt. Vanwege de monumentale status van de boerderij aan de Noordeindseweg 344 heeft de erfgoedcommissie ons ook (ongevraagd) nader geadviseerd. Hieronder, na de reactie op de zienswijze van reclamant 2 treft u dat advies en onze reactie aan. Wij zijn ons er terdege van bewust dat het belangrijk is dat bij de sloop- en bouwwerkzaamheden het risico op schade zoveel als mogelijk moet worden voorkomen.

c. Eventuele schade is niet met geld te compenseren. Belangrijk dus om geen schade te veroorzaken.

Zie onze reactie op zienswijze a, b en d.

d. Nulmeting.

Het doen van een nulmeting is de verantwoordelijkheid van degene die schade vreest en de mogelijke veroorzaker van de schade. Het gemeentebestuur speelt daar geen rol in.

e. Strijdigheid met het Bouwbesluit 2012, want een onveilige situatie bij sloop en bouw kan niet voorkomen worden. Het bestemmingsplan is daardoor niet uitvoerbaar.

Voor het slopen van de kassen is geen omgevingsvergunning nodig. Voor het slopen van de kassen is het ook niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De zienswijze kan om die reden alleen zien op het bouwen van de woningen waarvoor nog een omgevingsvergunning verleend moet worden. Als het nodig is om technische eisen te verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde beschadiging van omliggende bebouwing te voorkomen, dan kan dat als zodanig in de omgevingsvergunning als voorschrift worden opgenomen. Uit de zienswijze blijkt dat reclamant bang is voor schade aan het monumentale bouwwerk door bouwwerkzaamheden, in het bijzonder door heien, maar nergens blijkt uit dat de bouw feitelijk onmogelijk zou zijn zonder schade aan de boerderij. Dat is ook logisch, omdat er legio manieren zijn om dit technisch in goede banen te leiden. Bij de vergunningverlening moet aandacht zijn voor omliggende bebouwing. De stelling dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar zou zijn vanwege de vrees voor schade door heipalen kan niet gevolgd worden. De woningen kunnen worden gebouwd en het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

f. Strijd met structuurvisie en omgevingsvisie want doorzichten naar open landschap blijven niet behouden.

De Structuurvisie is niet meer van toepassing. Verder ontstaat ten gevolge van de ontwikkeling juist meer doorzichten naar het open landschap dan nu van toepassing is met de aanwezigheid van de bestaande kassen.

g. Het slopen van kassen in het glastuinbouwgebied is niet in de lijn met de structuurvisie want glastuinbouw wordt beschreven als de essentiële motor voor de economie van Lansingerland.

Zie reactie op zienswijze f. De Structuurvisie is vervallen.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Advies Erfgoedcommissie

Op 3 oktober 2022 heeft de erfgoedcommissie het volgende geadviseerd:

De stedenbouwkundige inpassing van twee nieuwe woningen is voldoende terughoudend ten opzichte van het lint en de bestaande bebouwing. Wel dient een en ander nog op een juiste wijze in de regels verankerd te worden. Een open zichtlijn tussen het naastgelegen gemeentelijk monument (Noordeindseweg 344) en woning '2' is van groot belang om de karakteristieken van het lint recht te doen. Geadviseerd wordt om de strook grond tussen (het verlengde van) de zijgevel van woning '2' en het kavel Noordeindseweg 344 de bestemming 'enkelbestemming tuin' te geven. Hiermee wordt de zichtlijn gerespecteerd en wordt voorkomen dat vergunningsvrij tot op korte afstand van het gemeentelijk monument kan worden gebouwd. Het is in verband met de zichtlijnen en het ensemble van de bebouwing gewenst om de kaprichting van de twee woningen haaks op het lint te plaatsen.

De commissie maakt zich zorgen voor de gevolgen die voor het naastgelegen gemeentelijk monument (Noordeindseweg 344) kunnen ontstaan door bouwwerkzaamheden als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Gelet op de samenstelling van het grondpakket waarop het monument is gefundeerd en gelet op de invloed die een eventuele (tijdelijke) wijziging van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden op de draagkracht van dit grondpakket kan hebben, is het ontstaan van schade aan het gemeentelijk monument zeker niet ondenkbeeldig.

De commissie adviseert in het bestemmingsplan voorwaarden op te nemen waardoor gevolgschade voor het gemeentelijk monument zoveel als mogelijk kan worden voorkomen.

Reactie gemeente

- Het advies strook bestemming 'Tuin' teneinde vergunningvrij bouwen te voorkomen

Om te voorkomen dat in de strook grond tussen het verlengde van de zijgevel van woning '2' en het kavel Noordeindseweg 344 vergunningsvrij bouwwerken kunnen worden geplaatst (hetgeen inderdaad binnen de regels zoals deze nu luiden in het bestemmingsplan mogelijk is), is het inderdaad beter als de bestemming 'Wonen' langs die strook gewijzigd wordt in de bestemming 'Tuin'. Ingevolge artikel 3.2.4 (Vergunningvrij bouwen) is het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten - vergunningvrij bouwen' geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om bijbehorende bouwwerken. We hebben geconstateerd dat deze specifieke aanduiding op de plankaart (op ruimtelijkeplannen.nl) ontbreekt. Deze specifieke aanduiding zal zowel ter plaatse van de gewijzigde strook, zoals hierboven bedoeld, als tussen de overige twee woningen op het perceel opgenomen moeten worden in het plan. Om niet alleen vergunningsvrij bouwen in deze strook onmogelijk te maken maar ook het bouwen met omgevingsvergunning, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast.

- Voorkomen van gevolgschade

Voorts adviseert de commissie in het bestemmingsplan voorwaarden op te nemen waardoor gevolgschade voor het gemeentelijk monument zoveel als mogelijk kan worden voorkomen. Hierover kan worden opgemerkt dat het ontstaan van eventuele bouwschade altijd een privaatrechtelijke aangelegenheid is, waarbij vanzelfsprekend het ontstaan van dergelijke schade te allen tijde zo goed als mogelijk voorkomen moet worden door de opdrachtgever en/of door de aannemer. In het algemeen geldt dat het verstandig is met het oog op bouwschade de volgende stappen worden genomen door de eigenaar van het pand dat schade vreest:

1. het doen van een nulmeting of het uitbrengen van een bouwexploit;
2. het monitoren van de eventuele schades, scheuren en zettingen tijdens de bouw;
3. bij schade alle betrokken partijen aansprakelijk stellen en duidelijkheid krijgen over de verzekeringsdekking.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend kan worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit heeft betrekking op het voorkomen van een onveilige situatie of hinder. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit regelt dat bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van beschadiging (...) van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel (...).

Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die aanvraag zal worden beoordeeld op de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit én aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met van het oog op het zoveel als mogelijk voorkomen schade.

Zie ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 11 september 2019, vindplaats

ECLI:NL:2019:3124 rechtsoverweging 7.2. waar is overwogen:

“Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Hetgeen [appellante] heeft aangevoerd over trillinghinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2458 (onder 28-28.2) en de uitspraak van de

Afdeling van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616 (onder 183.1) maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Zij zijn bij de beoordeling van het besluit tot het vaststellen van het plan dan ook niet het onderwerp van toetsing door de Afdeling. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke bouw van de woning komt aan de orde bij de beoordeling van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning onder 9 tot en met 9.6 van deze uitspraak. De Afdeling ziet in hetgeen [appellante] naar voren heeft gebracht over de gevolgen van de bouwwerkzaamheden geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om tot een andere conclusie te komen". Voor alle duidelijkheid, in die uitspraak was de coördinatieregeling als bedoeld in de artikelen 3.30 en 3.32 van de Wro van toepassing.

- **Kaprichting**

Voor wat betreft de opmerking "Het is in verband met de zichtlijnen en het ensemble van de bebouwing gewenst om de kaprichting van de twee woningen haaks op het lint te plaatsen" geldt in principe hetzelfde als hetgeen over het voorkomen van gevolgschade is opgemerkt. Ook dit betreft een uitvoeringsaspect. Het is overigens wel zo dat in eerste instantie de bedoeling was de coördinatieregeling toe te passen. De 'ontwerpen' van de uiteindelijke bouwplannen zijn om die reden bekend. Daarvoor geldt dat de kaprichting inderdaad net als bij de overige bebouwing ter plaatse haaks op het lint is geplaatst.

Conclusie

Het advies van de erfgoedcommissie leidt wel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inhoudelijke wijzigingen

Er is één inhoudelijke wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In lijn met het advies van de erfgoedcommissie zullen we een tuinbestemming opnemen in de strook langs de noordrand van het plangebied, met een aanduiding om bouwwerken in deze zone uit te sluiten.