

**Bestemmingsplan “Laan van Romen 25,
Berkel en Rodenrijs”**

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen**

| Inhoudsopgave | | Blz. |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Hoofdstuk 1 | Zienswijzen | 2 |
| 1.1 | Inleiding | 2 |
| 1.2 | Procedure | 2 |
| 1.3 | Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze | 2 |
| 1.4 | Eindconclusie zienswijzen | 6 |
| Hoofdstuk 2 | Staat van wijzigingen | 7 |
| 2.1 | Inleiding | 7 |
| 2.2 | Ambtshalve wijzigingen en motivering | 7 |

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 (Awb) van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (par. 1.3) en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 7 maart 2016 is bekend gemaakt dat met ingang van 8 maart tot en met 18 april 2016 het ontwerpbestemmingsplan “Laan van Romen 25, Berkel en Rodenrijs” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 [omwonenden], brief d.d. 18 april 2016
2. Reclamant 2 [omwonenden], brief d.d. 14 april 2016
3. Reclamant 3 [Gasunie], email d.d. 9 maart 2016
4. Reclamant 4 [Dunea], email d.d. 7 maart 2016

De zienswijze van reclamanten 1 en 2 zijn binnen de termijn ontvangen en zijn van omwonenden, deze zijn ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld. De ‘zienswijzen’ 3 en 4 zijn eigenlijk geen zienswijzen omdat het slechts om een email gaat met de mededeling dat deze partijen kunnen instemmen met het plan. Volledigheidshalve worden deze reacties wel in deze nota zienswijzen meegenomen.

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar.

Reclamant 1

Samenvatting

- a. Reclamanten geven aan dat er al parkeerproblemen in de straat zijn door de parkeerproblemen in de dorpskern. De parkeerplaatsen voor het appartementengebouw dienen dan ook op eigen terrein plaats te vinden om niet extra parkeeroverlast te veroorzaken. Er lijkt met een andere, lagere, parkeernorm rekening gehouden te worden dan bij andere ontwikkelingen (1,8 pp/woning). Er zouden dan namelijk 34,2 pp aangelegd moeten worden en er worden nu maar 29 pp aangelegd op eigen terrein. 5 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Al deze auto's brengen de nodige stank, overlast en milieuvervuiling met zich mee in de straat.
- b. 4 bouwlagen betekent een verdubbeling van het aantal bouwlagen, waardoor het woongenot hevig wordt aangetast omdat het uitzicht aanzienlijk verandert;
- c. Reclamanten hebben geen vrij zicht meer richting de dorpskern;
- d. De lichtinval in de woning zal aanzienlijk worden aangetast in de ochtend;

- e. Privacy wordt aangetast doordat er de hele week meer mensen aanwezig zijn in de bebouwing en de bewoners kunnen vanaf hun balkon of dakterras in de voortuin kijken;
- f. Er wordt meer lawaai, rumoerigheid en drukte verwacht doordat de hele week personen aanwezig zijn in de bebouwing;
- g. Er staan geen andere appartementencomplexen met 4 lagen, maximaal 3 lagen in de dorpskern. 4 bouwlagen past ruimtelijk niet in de dorpskern maar aan de rand.

Reclamanten reiken een alternatief aan:

Realiseer een appartementencomplex met 2 woonlagen. Op deze manier wordt er, enerzijds voldaan aan de eis van de stichting dat zij dicht op het dorp zitten en anderzijds vallen de bezwaren van reclamanten, de 4 woonlagen, het parkeerprobleem en de schending van de privacy weg.

Beoordeling

De ingebrachte zienswijze is gelijk aan de eerder ingebrachte inspraakreactie. Wij zijn nog steeds van mening dat voorliggend plan passend is op deze locatie. De beantwoording van de zienswijze is dan ook gelijk aan de beantwoording van de inspraakreactie. Voor de volledigheid is deze beantwoording hierna opnieuw opgenomen. Bij punt a is echter nog een extra aanvulling toegevoegd.

- a. In het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met 1,8 pp per woning. Dit is de norm die de 'Nota parkeernormen gemeente Lansingerland' hanteert voor huurappartementen in de categorie 'duur'. Voor 19 appartementen zijn derhalve 34 parkeerplaatsen benodigd. Van de norm van 1,8 is het bewonersaandeel 1,5 en het bezoekersaandeel 0,3. Op het eigen terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee kan op eigen terrein in ieder geval het bewonersaandeel worden gerealiseerd. Voor de overige 5 benodigde parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen langs de weg. Uit recent parkeeronderzoek blijkt dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

In aanvulling op beantwoording eerdere inspraakreactie.

In het kader van de toekomstige uitbreiding van de westzijde van het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs (ter hoogte van de Westersingel), zijn in maart 2016 parkeerdrukmetingen uitgevoerd op twee zaterdagmiddagen (zie bijlage bij deze nota zienswijzen). Uit de resultaten blijkt dat het winkelend publiek primair zo dicht mogelijk op de bestemming parkeert en dat de parkeerdruk aan de randen van het onderzoeksgebied beduidend lager is. De langsparkeerplaatsen van de Raadhuislaan en Laan van Romen worden in de praktijk minder gebruikt dan de meer centraal en dicht bij de winkels gelegen parkeerterreinen. Op het maatgevende moment (drukste parkeermoment in het centrum van Berkel) blijkt dat er in de Laan van Romen en Raadhuislaan nog voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, ook rekening houdend met het nieuwe appartementencomplex. De resultaten van het parkeeronderzoek tonen aan dat de wanneer wordt uitgegaan van de hoogste bezettingsgraad van de beide meetdagen, dat er langs 'Raadhuislaan-zuid' 1 parkeerplaats, langs 'Raadhuislaan-west' 4 parkeerplaatsen, langs 'Laan van Romen-oost' 1 parkeerplaats en langs 'Laan van Romen-west' 7 parkeerplaatsen beschikbaar waren. In totaal waren er binnen een loopafstand van 100 meter (gemeten vanuit de ingang van het appartementencomplex) 13 parkeerplaatsen vrij. Dit maakt het mogelijk om 5 openbare parkeerplaatsen toe te rekenen aan de nieuwe ontwikkeling.

- b. Wij onderkennen dat het uitzicht voor insprekers verandert. Wij zijn evenwel van mening dat sprake is van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, mede gezien de ligging in (de directe nabijheid) van het centrum van Berkel en Rodenrijs. In Nederland wordt overigens geen recht op uitzicht onderkend. Wij hebben het wel gewogen, maar gezien het centrummilieu aan de noordzijde van de Laan van Romen niet van doorslaggevend belang geacht. Het appartementencomplex draagt bij aan de gewenste verdichting en daarmee versterking van het centrummilieu. Om de impact op de omgeving te beperken, wordt

de 4e laag van het appartementencomplex terugliggend uitgevoerd. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de initiatiefnemer bovendien besloten de 4^e terugliggende laag ter hoogte van de schuine gevel (tegenover Laan van Romen 10) verder terugliggend uit te voeren. De 4^e laag wordt nu overal minimaal 5 meter terugliggend ten opzichte van de 3^e laag uitgevoerd. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

- c. Het nieuwe gebouw wordt breder dan het huidige gebouw. Het huidige bestemmingsplan kent echter nog een breder bouwvlak, waardoor het perceel over de gehele breedte bebouwd had kunnen worden. Het zicht via de Terpstraat naar de dorpskern wordt niet beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Het zicht op de kerk blijft gelijk. De hoogte van de bebouwing wordt wel hoger, maar vanaf de woning van de inspreker is er nu ook al beperkt zicht op de dorpskern. Het zicht op de kern wordt niet belemmerd.
- d. Doordat het nieuwe appartementencomplex ten noorden van de woning van de insprekers is gelegen zal de lichtinval in de woning niet significant wijzigen. In de ochtend komt de zon in het oosten op en zal niet belemmerd worden door het appartementencomplex. Er is een bezonningsstudie (zie bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan) uitgevoerd waaruit dit blijkt.
- e. De privacy wordt door de verhoging van het gebouw met 2 extra lagen niet significant aange-tast. Het zicht vanuit het nieuwe appartementencomplex op de woning van de insprekers is dermate beperkt dat dit niet leidt tot aantasting van de privacy. Het betreft een apparte-mentencomplex aan de overzijde van de weg en dat bovendien beschikt over een tuin/groenstrook aan de voorzijde.
- f. Het appartementencomplex is bedoeld voor senioren. De verwachting is niet dat de hoeveelheid lawaai, rumoerigheid en drukte door aanwezige bewoners significant toeneemt. Het be-treft een appartementencomplex aan de overzijde van de weg en dat bovendien beschikt over een tuin/groenstrook aan de voorzijde.
- g. Er zijn meerdere (woning)gebouwen in de directe omgeving met een vergelijkbare hoogte. Voorbeelden zijn De Tol (Kerksingel), Hergerborch, Treurniet en een aantal appartementen-complexen aan het Raadhuishof.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Er zijn als gevolg van de zienswijze geen wijzigingen in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan nodig. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld wat betreft:

- de stedenbouwkundige onderbouwing;
- de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen.

Reclamant 2

Samenvatting

- a. De stedelijke massa in de vorm van een appartementengebouw is niet kenmerkend voor de ge-vraagde dorpsse karakteristiek, noch passend binnen de bestaande structuur en vindt geen aan-sluiting met omliggende bebouwing. Reclamanten vinden dat de bebouwing dient te worden herzien door terug te gaan in massaliteit en een kleinschaliger plan te realiseren, met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen, maximale bouwhoogte 10 meter, waarbij de derde laag aan de voorgevelzijde 5 meter terugliggend is.
- b. Reclamanten vinden dat het parkeren binnen het plangebied dient te worden opgelost en dat de 5 openbare parkeerplaatsen in de Laan van Romen niet kunnen worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. Oplossing kan zijn het aantal appartementen terug te brengen zodat het past bij 29 parkeerplaatsen.
- c. Volgens reclamanten voldoet het plan niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is onvoldoende aangetoond dat het bestaande gebouw niet kan worden getransformeerd tot ap-partementengebouw. Daarnaast stellen reclamanten dat de actualiteit van de onderzoeken

waarmee de behoefte is aangetoond discutabel is. Volgens berichten wordt de woningbehoefte en de daarbij behorende woningaantallen dit jaar door de provincie herijkt en zouden eerder gemaakte afspraken niet meer toereikend zijn. Er dient daarom actueel onafhankelijk markt-onderzoek te worden opgesteld. Door het actualiseren van de behoefte en het in kaart brengen van het huidige productaanbod maakt dit de beoogde ontwikkeling van 19 seniorenappartementen overbodig.

- d. Reclamanten achten de benoemde duurzaamheidsmaatregelen onvoldoende. Duurzaamheid is volgens reclamanten onvoldoende geïntegreerd in het gebouw zelf. De gemeente zou vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid hieraan hogere eisen moeten stellen.
- e. Uit de Quickscan Flora en Fauna blijkt een vermoeden van een verblijfplaats van vleermuizen. Aangetoond dient te worden welke mitigerende maatregelen getroffen zijn. Het plaatsen van vleermuiskasten is niet toereikend. Tevens is de rapportage niet toereikend, omdat niet alle seizoenen zijn onderzocht.

Beoordeling

- a. Er is sprake van een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare situatie, mede gezien de ligging in (de directe nabijheid) van het centrum van Berkel en Rodenrijs. Het appartementencomplex draagt bij aan de gewenste verdichting en daarmee versterking van het centrummilieu. Om de impact op de omgeving te beperken, wordt de 4^e laag van het appartementencomplex terugliggend uitgevoerd. Het nieuwe gebouw wordt breder dan het huidige gebouw. Het huidige bestemmingsplan kent echter nog een breder bouwvlak, waardoor het perceel over de gehele breedte bebouwd had kunnen worden. Het zicht via de Terpstraat naar de dorpskern wordt niet beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Het zicht op de kerk blijft gelijk. De hoogte van de bebouwing wordt wel hoger, maar het zicht op de kern wordt niet belemmerd. In de directe omgeving zijn meerdere gebouwen aanwezig met een vergelijkbare hoogte. Voorbeelden zijn De Tol (Kerksingel), Hergerborch, Treurniet en een aantal appartementencomplexen aan het Raadhuisshof. Verdichting is gewenst omdat meer mensen in het centrummilieu willen wonen vanwege de voorzieningen. Andersom zorgt dit juist ook voor het behoud van een goed voorzieningenniveau. De indeling op het perceel wordt mede bepaald door het programma en het aantal benodigde parkeerplaatsen. Bouwen in dezelfde rooilijn als het huidige gebouw past naar onze mening beter in het straatbeeld dan de situatie waarbij achterop het perceel wordt gebouwd en het parkeren aan de voorzijde wordt gerealiseerd. Een kleinere footprint van het gebouw zorgt ervoor dat geen gesloten straatwand ontstaat en dat doorzichten naar de kerk behouden blijven, waardoor het centrumgevoel wordt versterkt.
- b. In het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met 1,8 pp per woning. Dit is de norm die de 'Nota parkeernomen gemeente Lansingerland' hanteert voor huurappartementen in de categorie 'duur'. Voor 19 appartementen zijn derhalve 34 parkeerplaatsen benodigd. Van de norm van 1,8 is het bewonersaandeel 1,5 en het bezoekersaandeel 0,3. Op het eigen terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee kan op eigen terrein in ieder geval het bewonersaandeel worden gerealiseerd. Voor de overige 5 benodigde parkeerplaatsen kan gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen langs de weg. Uit recent parkeeronderzoek blijkt dat dit niet leidt tot een onaantvaardbare parkeerdruk. In het kader van de toekomstige uitbreiding van de westzijde van het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs (ter hoogte van de Westersingel), zijn in maart 2016 parkeerdrukmetingen uitgevoerd op twee zaterdagmiddagen (zie bijlage bij deze nota zienswijzen). Uit de resultaten blijkt dat het winkelend publiek primair zo dicht mogelijk op de bestemming parkeert en dat de parkeerdruk aan de randen van het onderzoeksgebied beduidend lager is. De langsparkeerplaatsen van de Raadhuislaan en Laan van Romen worden in de praktijk minder gebruikt dan de meer centraal en dicht bij de winkels gelegen parkeerterreinen. Op het maatgevende moment (drukste parkeermoment in het centrum van Berkel) blijkt dat er in de Laan van Romen en Raadhuislaan nog voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, ook rekening houdend met het nieuwe appartementencomplex. De resultaten van het parkeeronderzoek tonen aan dat de

wanneer wordt uitgegaan van de hoogste bezettingsgraad van de beide meetdagen, dat er langs 'Raadhuislaan-zuid' 1 parkeerplaats, langs 'Raadhuislaan-west' 4 parkeerplaatsen, langs 'Laan van Romen-oost' 1 parkeerplaats en langs 'Laan van Romen-west' 7 parkeerplaatsen beschikbaar waren. In totaal waren er binnen een loopafstand van 100 meter (gemeten vanuit de ingang van het appartementencomplex) 13 parkeerplaatsen vrij. Dit maakt het mogelijk om 5 openbare parkeerplaatsen toe te rekenen aan de nieuwe ontwikkeling.

- c. In artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In lid 1 van dit artikel staat onder andere dat een stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd (trede 1 van de ladder). In artikel 2.1.1. lid 3 staat dat Gedeputeerde Staten bij aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het betreffende bestemmingsplan kan daarnaar worden verwezen. In de regionale woonvisie ('woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2014-2020') zijn afspraken gemaakt over de bouw van woningen tot 2020. De geconstateerde vraag naar woningen is daarbij afgezet tegen het bestaande planaanbod van de gemeenten. Lansingerland mag gemiddeld 400 woningen per jaar bouwen. Dit aantal wordt ingevuld met het bestaande planaanbod van de gemeente (harde plancapaciteit en plannen waarvoor een principebesluit tot medewerking is genomen). Onderhavige ontwikkeling aan de Laan van Romen 25 maakt onderdeel uit van dit bestaande planaanbod. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland hebben in hun brief van 3 november 2015 (kenmerk PZH-2015-533664661) de regionale woonvisie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Deze aanvaarding geldt tot het moment waarop Gedeputeerde Staten een besluit nemen over de actualisering van de regionale woonvisie in 2017 op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Tot die tijd kan met een verwijzing naar de regionale woonvisie als onderbouwing van de eerste trede van de ladder worden volstaan. Dat de provincie akkoord is met het plan 'Laan van Romen 25' volgt overigens ook uit het feit dat de provincie geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend.
- d. In het bestemmingsplan worden de voorgestane duurzaamheidsmaatregelen genoemd. Omdat het hier de bestemmingsplan procedure betreft waarmee de bestemmingswijziging wordt mogelijk gemaakt en niet de aanvraag voor de omgevingsvergunning is het nu nog niet noodzakelijk aan te geven op welke wijze precies voldaan wordt aan de door de gemeente en in het bouwbesluit gestelde duurzaamheidsmaatregelen. Het ontwerp van het gebouw en de inrichting van het terrein worden na de bestemmingswijziging nader uitgewerkt. De gemeente is van mening dat met de in het schetsontwerp verwerkte duurzaamheidsmaatregelen een goede bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van Lansingerland.
- e. In het bestemmingsplan is inderdaad vermeld dat het aannemelijk is dat er zich verblijfplaatsen van vlermuizen in het gebouw bevinden. Daarom is een nader onderzoek in gang gezet. In overleg met de gemeente is bepaald dat op voorhand maatregelen worden getroffen om (mogelijke) negatieve effecten op vlermuizen te mitigeren, dan wel te voorkomen. Er is nu al een aantal maatregelen te nemen die eventuele effecten op vlermuizen kunnen mitigeren, dan wel voorkomen. Het gaat dan met name om het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen en het aanbrengen van vleermuisvriendelijke verlichting.
- Indien tijdens het nader onderzoek verblijfplaatsen worden aangetroffen, is hiervoor een FFwet ontheffing nodig bij het verwijderen van de verblijfplaatsen. Daarnaast moeten, indien verstoord of aangetast, deze verblijfplaatsen gemitigeerd worden. Voor verblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode (3 - 6 maand of geheel vliegseizoen), afhankelijk van de functie (zomer, kraam of paarverblijf) die een dergelijke verblijfplaats heeft (RVO, 2014). Door vroegtijdig te anticiperen op de mogelijkheid van verblijfplaatsen in het plangebied, hoe klein ook, wordt deze gewenningsperiode reeds in 2016 doorlopen zodat vertraging in het proces voorkomen wordt. Het reeds plaatsen van vlermuiskasten zorgt er dus voor dat de vlermuizen reeds deze zomer hiervan gebruik kunnen maken en deels al kunnen verhuizen naar de nieuwe

verblijfplaatsen. Door bovenstaande mitigerende maatregelen uit te voeren wordt zoveel mogelijk voorkomen dat effecten op vleermuizen optreden.

Het eventueel aantreffen van belangrijke functies voor vleermuizen in het plangebied tijdens het nader onderzoek 2016 staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg, aangezien de mogelijke effecten te mitigeren zijn. Een eventueel negatief effect op vleermuizen, en de noodzaak tot het aanvragen van een FFwet ontheffing, kan pas bepaald worden na het uitvoeren van het nader onderzoek 2016. Door vooraf de mogelijke effecten te mitigeren wordt aan de gewenningsperioden voldaan en rekening gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

Voordat de omgevingsvergunning zal worden verleend zal óf middels het onderzoek aangetoond worden dat er geen vleermuizen aanwezig zijn binnen het plangebied óf dat de mitigerende maatregelen zijn getroffen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Er zijn als gevolg van de zienswijze geen wijzigingen in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan nodig. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld wat betreft:

- de stedenbouwkundige onderbouwing;
- de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen;
- de onderbouwing van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Reclamant 3

Samenvatting

Op grond van haar toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Reclamant 4

Samenvatting

In het in het bestemmingsplan geschetste gebied liggen geen transportleidingen van Dunea. Zij hebben derhalve geen op- en aanmerkingen op dit plan.

Beoordeling

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen zijn ongegrond. Er zijn als gevolg van de zienswijzen geen wijzigingen in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan nodig. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld wat betreft:

- de stedenbouwkundige onderbouwing;
- de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen;
- de onderbouwing van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal (redactionele) onvolkomenheden geconstateerd en zijn er aanvullingen/verbeteringen doorgevoerd. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

De paragrafen ten aanzien van geluid en lucht zijn aangevuld. Daarnaast zijn de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en inventariserend archeologisch onderzoek ingevoegd. Deze resultaten vormen geen belemmeringen voor het initiatief.

Op basis van het inventariserend archeologisch onderzoek kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. De archeologische dubbelbestemming die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen (artikel 5 en op de verbeelding) is niet langer noodzakelijk en daarom verwijderd uit het bestemmingsplan.

| Parkeercapaciteit Berkel (winkel) centrum | | 5 maart 2016 (14:00-15:00 uur) | | | | 19 maart 2016 (14:30-15:00 uur) | | | | | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------|------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Deel: | omschrijving: | P-capaciteit | | oost | | west | | oost | | west | |
| | | oost | west | aantal | bez.gr. | aantal | bez.gr. | aantal | bez.gr. | aantal | bez.gr. |
| 1a | Raadhuislaan (politie) | 2 | | 2 | 100% | | | 2 | 100% | | |
| 1b | Hergerborch | 9 | | 3 | 33% | | | 6 | 67% | | |
| 1c | P-terrein (Hoogvliet/Aldi) | 159 | | 159 | 100% | | | 157 | 99% | | |
| 1d | Molenwerfstraat-zuid | 12 | | 12 | 100% | | | 11 | 92% | | |
| 1e | Molenwerfstraat-noord | 28 | | 28 | 100% | | | 22 | 79% | | |
| 2a | Raadhuishof/Molenwerfstraat | 13 | | 8 | 62% | | | 11 | 85% | | |
| 2b | Raadhuishof-oost | 21 | | 9 | 43% | | | 17 | 81% | | |
| 2c | Raadhuishof-zuid | 12 | | 10 | 83% | | | 10 | 83% | | |
| 3a | Raadhuislaan-zuid | 9 | | 6 | 67% | | | 8 | 89% | | |
| 3b | Raadhuislaan-west | 17 | | 10 | 59% | | | 13 | 76% | | |
| 3c | Laan van Romen-oost | 10 | | 9 | 90% | | | 7 | 70% | | |
| 3d | Laan van Romen-west | 11 | | 3 | 27% | | | 4 | 36% | | |
| 4a | P-terrein Albert Heijn/ING | | 92 | | | 92 | 100% | | | 92 | 100% |
| 4b | P-terrein Visschop-zuid | | 31 | | | 31 | 100% | | | 31 | 100% |
| 4c | P-terrein Visschop-noord | | 17 | | | 17 | 100% | | | 17 | 100% |
| 4d | P-terrein Westersingel-midden (ABN/AMRO) | | 70 | | | 70 | 100% | | | 67 | 96% |
| 4e | P-terrein Westersingel-midden 2 | | 34 | | | 32 | 94% | | | 33 | 97% |
| 4f | P-terrein Westersingel-noord | | 147 | | | 82 | 56% | | | 80 | 54% |
| 5a | Tijdelijk parkeerterrein-zuid | | 57 | | | 31 | 54% | | | 35 | 61% |
| 5b | Tijdelijk parkeerterrein-noord | | 62 | | | 38 | 61% | | | 48 | 77% |
| 6a | P-terrein Terpstraat/Raadhuislaan | 57 | | 56 | 98% | | | 59 | 104% | | |
| 6b | P-terrein Terpstraat/Herenstraat | 33 | | 31 | 94% | | | 31 | 94% | | |
| 7a | Herenstraat-zuid | 11 | | 11 | 100% | | | 8 | 73% | | |
| 7b | Herenstraat/Vierkantje | 20 | | 20 | 100% | | | 19 | 95% | | |
| 7c | Herenstraat-noord | 15 | | 12 | 80% | | | 12 | 80% | | |
| 8a | Nieuwstraat-west | 14 | | 14 | 100% | | | 13 | 93% | | |
| 8b | Nieuwstraat-oost | 5 | | 5 | 100% | | | 5 | 100% | | |
| 8c | Nieuwstraat/Kerkstraat | 19 | | 16 | 84% | | | 15 | 79% | | |
| 9a | P-terrein Jumbo (bgg) | 11 | | 11 | 100% | | | 11 | 100% | | |
| 9b | P-dek Jumbo | 21 | | 14 | 67% | | | 17 | 81% | | |
| 9c | P-garage Jumbo | 73 | | 26 | 36% | | | 48 | 66% | | |
| 10a | Dominee Van Koetsveldstraat | 9 | | 9 | 100% | | | 9 | 100% | | |
| 10b | Wilhelminastraat-zuid | 18 | | 17 | 94% | | | 18 | 100% | | |
| 10c | Wilhelminastraat-noord | 21 | | 19 | 90% | | | 14 | 67% | | |
| 11a | Noordeindseweg/Herenstraat | 3 | | 2 | 67% | | | 2 | 67% | | |
| | totalen: | 633 | 510 | 522 | 82% | 393 | 77% | 549 | 87% | 403 | 79% |

theoretisch overschot (absoluut):

111

117

84

107

| Gemiddelde over twee meetmomenten | capaciteit | aantal p.p. bez. | bez.graad | theoretisch overschot abs. |
|-----------------------------------|------------|------------------|-----------|----------------------------|
| Parkeren oostzijde | 633 | 536 | 85% | 98 |
| Parkeren westzijde | 510 | 398 | 78% | 112 |
| Winkelcentrum totaal: | 1143 | 934 | 82% | 210 |

