



116.12325

**PER AANGETEKENDE POST MET  
HANDTEKENING RETOUR**

Gemeenteraad van Lansingerland  
dtv Afdeling RO  
Postbus 1  
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Rotterdam, 30 maart 2016

Direct telefoonnr. [redacted]  
Direct faxnummer [redacted]  
E-mailadres [redacted]

[redacted]  
Rotterdam  
Postbus 25006  
3001 HA Rotterdam  
Heemraadsingel 135-137  
1022 CE Rotterdam

Inzake : [redacted] Gemeente Lansingerland  
Onze ref. : 20151681.SL  
Uw ref. : **ontwerpbestemmingsplan Gemeentewerf 3 en 5**  
Betreft : **zienswijze BP0118/03**

[redacted]  
Hendrik-Ido-Ambacht  
Postbus 477  
3340 AL H.I. Ambacht  
Het Tasveld 1  
3342 GT H.I. Ambacht

Geacht college,

Tot mij wendden zich [redacted]  
wonende [redacted] Berkel en Rodenrijs.

Namens cliënten dien ik door deze een zienswijze in inzake het ontwerpbestemmingsplan Gemeentewerf 3 en 5. Cliënten zijn woonachtig in een woning die direct grenst aan het plangebied, op 4 meter afstand van het geplande appartementengebouw.

1. Op 6 november 2015 diende ik namens cliënte reeds een inspraakreactie in ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoud van die inspraakreactie dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. In aanvulling daarop het volgende.

2. Cliënten blijven van oordeel dat zij zodanig in hun belangen worden geraakt dat dit bestemmingsplan niet mag worden vastgesteld. De bebouwing komt zeer dicht, op een afstand van slechts 4 meter, bij hun woning te liggen, als gevolg waarvan zij tegen een muur van 10 meter hoog gaan aankijken. Dit is een forse verslechtering ten opzichte van het oude bestemmingsplan.
3. Cliënten hebben gekozen voor een uitbouw met een raam erin om meer lichtinval te creëren. Dat wordt middels het aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan teniet gedaan. Ten onrechte is alleen gekeken naar de zonlichtinval. Ook de lichtinval moet worden gezien.
4. Er wordt, zo blijkt uit de nota in reactie op de inspraakreactie, vanuit gegaan dat het punt waar vandaan de hoogte van de bebouwing moet worden gemeten, gelijk blijft. Dat is echter niet het geval.
5. In het oude bestemmingsplan moest worden gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein (artikel 1.78 sub d onderdeel 2). De hoofdtoegang van het gebouw grenst immers niet aan de weg. Dit betekent dat het peil niet is gelegen op de hoogte van de hoofdingang maar een stuk lager, namelijk op de gemiddelde hoogte van het terrein.
6. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is het peil de hoogte van het terrein direct aan de weg. Dit is het hoogste punt van het terrein.
7. Het vorenstaande impliceert dat niet alleen de bouwhoogte toeneemt, maar ook het punt van waar de bouwhoogte moet worden gemeten. Dat betekent dat het hoogteverschil tussen de bebouwing op grond van het oude en nieuwe bestemmingsplan nog forser is.

8. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan – en in het verlengde daarvan in de bezonningsstudie – miskend. Gevolg daarvan is dat het ontwerpbestemmingsplan niet deugdelijk is gemotiveerd en de bezonningsstudie niet aan de besluitvorming ten grondslag mag worden gelegd.
9. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt in de inspraaknota aangegeven dat op voor het ruimtelijke ordeningsspoor alleen het onderdeel wegverkeerslawaaï relevant is. Dat is echter niet juist.
10. In de inspraakreactie is aangegeven dat de uitlaatgassen van de auto's in de parkeergarage direct naar de woning van cliënten zullen worden geblazen. Dit is derhalve een direct gevolg van het plan dat invloed heeft op het woon- en leefklimaat van cliënten. Deze omstandigheid speelt derhalve een rol bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten onrechte is dan ook op dit aspect niet ingegaan. Cliënten stellen zich op het standpunt dat deze omstandigheden aan vaststelling van het plan in de weg staat.
11. In reactie op het onderdeel "ladder voor duurzame verstedelijking" is in de inspraaknota wederom verwezen naar de woningmarktafspraken en de woonvisie. Dat biedt echter geen deugdelijke motivering ten aanzien van de eis dat de behoefte moet worden aangetoond. Zo is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de harde plancapaciteit. Dit dient echter wel te gebeuren blijkens een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 januari 2016 (201506063/1/R6). Ook op dit onderdeel is derhalve sprake van een gebrekkige motivering.

12. Ten slotte het aspect waterveiligheid. Ook uit de nota inspraak blijkt weer dat het onderzoek op dit onderdeel in de tijd naar achteren is geschoven. Voor het bestemmingsplan echter kan worden vastgesteld, dient in het kader van de vraag of het plan uitvoerbaar is gezien de waterveiligheid, te worden onderzocht of er überhaupt kan worden gebouwd. Ook op dit onderdeel is het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet deugdelijk gemotiveerd.

### Conclusie

De conclusie is dat het ontwerpbestemmingsplan gebrekkig is gemotiveerd en dat niet dan wel onvoldoende met de belangen van cliënten rekening is gehouden. Gezien alle relevante omstandigheden, waaronder het feit dat cliënten zeer fors in hun belangen worden geschaad en het feit dat het bouwplan (gezien de omvang van het terrein) zodanig kan worden aangepast dat cliënten veel minder in hun belangen worden geschaad, moet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niet dient te worden vastgesteld. Ik verzoek u dan ook namens cliënten van vaststelling af te zien.

Onder dankzegging voor de door u aan deze zienswijze bestede tijd en aandacht en in afwachting van uw berichten, teken ik,

Met vriendelijke groet,  
hoogachtend,



# MOREE GELDERBLOM

ADVOCATEN

Postbus 25006 3001 HA Rotterdam

Bezoek ook  
onze website:  
[www.mglaw.nl](http://www.mglaw.nl)

ROTTERDAM

30.03.16

€00815 ct

Postbus 25006  
3001 HA

# FR 834 118  
Nederland



R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1  
Pakket: B-P-3



Frankeermachine & (Digitale) Postzegel



3SRDIT3823653