



**Bestemmingsplan  
“Molenweg e.o. 2<sup>e</sup> partiele herziening  
Zuidersingel 102a”**

**Nota van overleg en  
staat van wijzigingen**

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Identificatiecode: | NL.IMRO.1621.BP0098H02-ONTW |
| Datum:             | 12 december 2017            |
| Corsa:             | T16.05915                   |

| <b>Inhoudsopgave</b>                                                            | <b>Blz.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Hoofdstuk 1            Overleg</b>                                           | <b>2</b>    |
| 1.1    Inleiding                                                                | 2           |
| 1.2    Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie | 2           |
| 1.3    Eindconclusie overleg                                                    |             |
| <b>Hoofdstuk 2            Ambtshalve wijzigingen</b>                            | <b>7</b>    |
| 2.1    Inleiding                                                                | 7           |
| 2.2    Wijzigingen                                                              | 7           |

# 1. OVERLEG

## 1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn onderstaande instanties per mail van 23 maart 2016 uitgenodigd met het verzoek om voor 20 april 2016 op het plan te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer);
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Dunea;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Tennet;
- CNS toetsing (namens de luchthaven)
- KPN.

In paragraaf 1.2 zijn de ontvangen overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 1.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

## **1.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie**

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

**1. KPN**

Postbus 3053

3800 DB AMERSFOORT

Per e-mail van 23 maart 2016 met registratienummer I16.15587

**2. Dunea**

Postbus 756

2700 AT ZOETERMEER

Per e-mail van 23 maart 2016 met registratienummer I16.15584

**3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**

Postbus 9154

3007 AD ROTTERDAM

Per brief van 31 maart 2016 met registratienummer I16.12660

**4. Provincie Zuid-Holland**

Postbus 90602

2509 LP DEN HAAG

Per brief van 6 april 2016 met registratienummer I16.13175

**5. DCMR**

Postbus 843

3100 AV SCHIEDAM

Per brief van 15 april 2016 met registratienummer I16.14783

**6. Hoogheemraadschap van Delfland**

Postbus 3061

2601 DB DELFT

Per brief van 19 april 2016 met registratienummer I16.15651

De reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie en conclusie.

## 1. KPN

### ***Samenvatting***

De KPN geeft aan dat ten zuiden van het plangebied een belangrijk kabeltracé loopt. Verzocht wordt om in verband hiermee, voorafgaand aan de werkzaamheden, een KLIC melding in te dienen.

### ***Reactie***

Deze reactie heeft geen invloed op het bestemmingsplan. De gemeente zal de ontwikkelaar van het verzoek op de hoogte brengen.

### ***Conclusie***

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

## 2. Dunea

### ***Samenvatting***

Dunea geeft aan dat het plan geen nadelige invloed op het watersysteem heeft.

### ***Reactie***

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### ***Conclusie***

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

## 3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

### ***Samenvatting***

De VRR adviseert om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan bevorderen van de zelfredzaamheid en de hulpverlening en om daarnaast te verwijzen naar de campagne: “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

### ***Reactie***

Het advies van de VRR is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

### ***Conclusie***

De overlegreactie geeft aanleiding tot onderstaande aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:

- In de externe veiligheid paragraaf onder 2.3.3 is de verantwoording van het groepsrisico aangevuld met het advies van de VRR.

#### **4. Provincie Zuid-Holland**

##### ***Samenvatting***

De provincie geeft aan dat het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening ruimte 2014. Het plan is conform dit beleid.

##### ***Reactie***

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### ***Conclusie***

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **5. DCMR**

##### ***Samenvatting***

De DCMR geeft aan dat de milieu paragraaf van het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

##### ***Reactie***

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### ***Conclusie***

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **6. Hoogheemraadschap van Delfland**

##### ***Samenvatting***

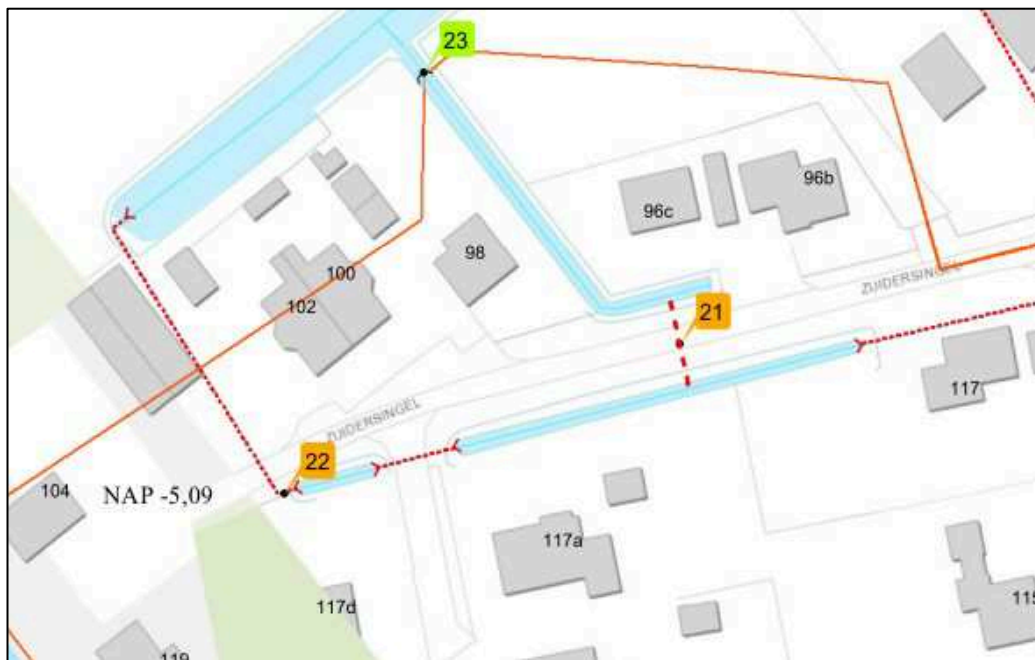
Het Hoogheemraadschap adviseert om in de toelichting te verwijzen naar het nieuwe Waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast wordt verzocht om in te gaan op de bestaande (oude) duiker in het plangebied. Deze duiker verbindt twee watergangen in verschillende peilgebieden. De duiker maakt deel uit van het watersysteem. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor het in goede staat houden van de duiker. De nieuwe woning mag niet over de bestaande duiker heen gebouwd worden. De huidige staat van de duiker noopt tot een vernieuwing. Bij het eventueel vervangen van de duiker is een vergunning noodzakelijk. In het vergunningentrajec worden specifieke eisen en randvoorwaarden besproken. Verzocht wordt om de duiker te benoemen, zowel in de huidige bestaande situatie als onder de toekomstige situatie.

##### ***Reactie***

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf op het nieuwe Waterbeheerplan 2016-2021 ingegaan.

Met de eigenaar van het perceel en het hoogheemraadschap is naar aanleiding van de overlegreactie gesproken over de duiker. Naast de optie van het in stand houden van de huidige duiker is gesproken over de aanleg van een nieuwe duiker buiten het plangebied.

De huidige duiker is een waterverbinding tussen twee sloten in het polderwatersysteem. De gemeente is van plan werkzaamheden uit te voeren aan het wegprofiel van de Zuidersingel. De eigenaar van het perceel heeft gevraagd om in het kader van dat project de duiker uit zijn perceel (zie nr. 22 op onderstaande kaartje; optie 1) te verplaatsen naar een locatie in de openbare ruimte (zie nr. 21 op onderstaand kaartje; optie 2). Daardoor verschuiven de verantwoordelijkheden die aan de duiker verbonden zijn van de particulier naar de gemeente.



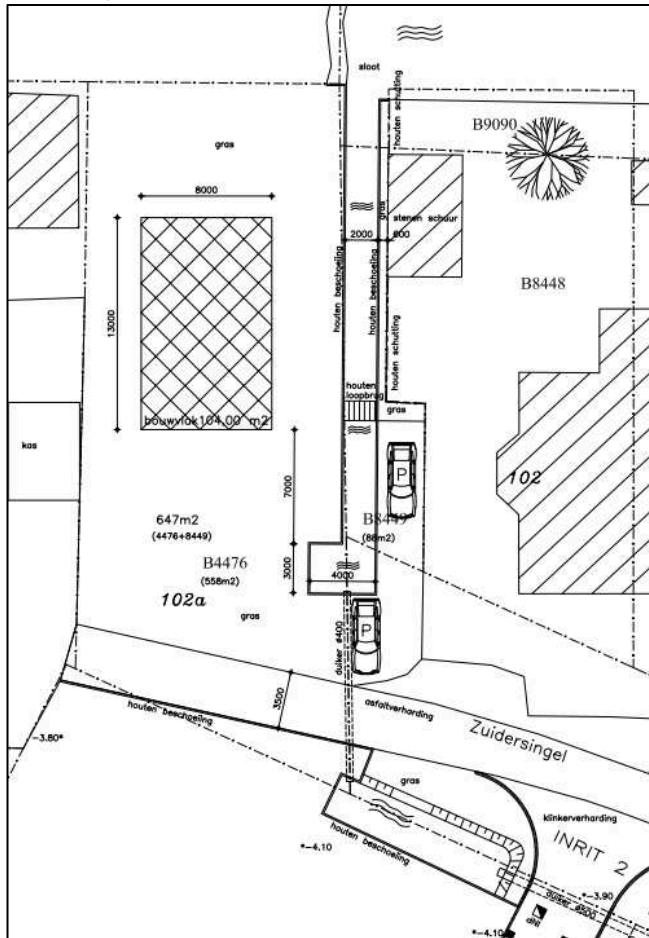
*Maatregelen Zuidersingel-West*

Voor het hoogheemraadschap is het van belang dat het watersysteem blijft functioneren. Van de huidige duiker is bekend dat het niet optimaal functioneert. De duiker ligt tussen twee sloten met een verschillend waterpeil. Dat is niet gewenst. Bij slecht functioneren van een duiker, is de eigenaar verplicht om verbeteringen uit te voeren. Voor het hoogheemraadschap is het gunstiger als de duiker in de openbare ruimte komt te liggen. De toegankelijkheid en de beheersbaarheid wordt daarmee vergroot.

Momenteel wordt in overleg tussen het hoogheemraadschap, de gasunie en de gemeente onderzocht of de eisen die het hoogheemraadschap heeft gesteld voor de nieuwe duiker technisch haalbaar zijn in verband met de ligging van een gasleiding. Onderzocht wordt of een duiker in de vorm van een diepe onderdoorgang (sifon) een optie is. Is het technisch haalbaar dan moet onderzocht worden wat de kosten zullen zijn en zal de eigenaar een afweging moeten maken.

Mocht optie 2 technisch of financieel niet haalbaar blijken dan zal de eigenaar de huidige duiker voor het grootste deel vervangen door een sloot (zie onderstaande tekening). Voor het resterende deel (waarvan slechts een klein deel in het plangebied ligt) zal de duiker dan

in stand worden gelaten of vervangen. Daarvoor heeft in het bestemmingsplan niets te worden geregeld omdat in de Keur en Legger van het hoogheemraadschap de verantwoordelijkheid voor het functioneren van de duiker juridisch is gewaarborgd. De aanleg van de sloot en het eventueel vervangen van een stuk duiker zal conform eisen van het hoogheemraadschap moeten plaatsvinden (o.a. breedte van de sloot en diameter duiker). Het watersysteem op het terrein van de eigenaar zal goed moeten aansluiten op het watersysteem op gemeentelijke grond. Ten behoeve van de mogelijkheid van de realisatie van een watergang wordt in de bestemming "Tuin" 'water' toegevoegd. Water is al mogelijk binnen de bestemming "Wonen".



Beoogde inrichting perceel

### Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot onderstaande aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

- Paragraaf 2.3.7 wordt geactualiseerd door in te gaan op het nieuwe Waterplan 2016-2021.
- Paragraaf 2.3.7 wordt geactualiseerd met betrekking tot de aanwezige duiker en het voorgestelde alternatief.
- In bestemming 'Tuin' wordt 'water' toegevoegd, dat betreft een aanvulling op de bestemming 'Tuin' uit moederplan.



### 1.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- In de externe veiligheid paragraaf onder 2.3.3 is de verantwoording van het groepsrisico aangevuld met het advies van de VRR.
- Paragraaf 2.3.7 wordt geactualiseerd door in te gaan op het nieuwe Waterplan 2016-2021.
- Paragraaf 2.3.7 wordt geactualiseerd met betrekking tot de aanwezige duiker en het voorgestelde alternatief.
- In bestemming 'Tuin' wordt 'water' toegevoegd, dat betreft een aanvulling op de bestemming 'Tuin' uit moederplan.

## 2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Redactionele aanpassingen (zoals vernummeringen) worden niet opgesomd.

### 2.2 Wijzigingen

#### Toelichting

- ***Wijziging verkeersparagraaf***

In de verkeersparagraaf, onder § 2.2.3, wordt toegevoegd dat parkeren volledig op eigen terrein dient te worden opgelost. Er moeten ten minste drie parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze parkeerplaatsen dienen een minimale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> te hebben, met een minimale diepte van 6 meter en een minimale breedte van 2,5 meter.

***Motivering***

De aanpassing zorgt ervoor dat aan het geldende gemeentelijk parkeerbeleid wordt voldaan.

- ***Wijziging waterparagraaf***

In de waterparagraaf wordt, onder 2.3.7, nu ook naar het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 verwezen.

***Motivering***

Het gemeentelijke rioleringsplan is voor woningbouw gerelateerde ontwikkelingen een belangrijk beleidsdocument waar naar verwezen en op getoetst dient te worden.

- ***Wijziging archeologieparagraaf***

Paragraaf 2.3.9 m.b.t. archeologie wordt geactualiseerd.

***Motivering***

In de raadsvergadering van 29 september 2016 is ingestemd met de geactualiseerde beleidsnota Archeologie Lansingerland. Ten opzichte van de nota 2013 heeft voortschrijdend inzicht ertoe geleid dat de verwachtingenkaart en het bijbehorende toetsingsbeleid geactualiseerd kon worden. De archeologische verwachtingenkaart is aangepast op basis van de volgende bevindingen:

- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat voor veel van de gebieden met een (hoge) archeologische verwachting deze verwachting naar laag of afwezig kan worden bijgesteld;
- Er zijn nieuwe geologische kaarten beschikbaar die een nieuw beeld geven van vooral de diepere ondergrond.

Voor onderhavig plangebied is geen verwachting meer van toepassing.

- **Wijziging bodemparagraaf**

De bodemparagraaf (paragraaf 2.3.4) wordt geactualiseerd. De aanvullende stukken (nadere onderzoeken) vervangen het verkennend bodemonderzoek en de asbestinventarisatie die bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan waren gevoegd.

**Motivering**

Na het in vooroverleg brengen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd en een nader asbest in grond onderzoek. De schuur is in de zomer van 2016 gesloopt. De grond en het grondwater van de onderzoekslocatie zijn zwaar verontreinigd. Er is ter plaatse sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De locatie is in milieuhygiënisch opzicht niet geschikt voor het beoogde gebruik (wonen en tuin). Er kan nu dan ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Er is derhalve een saneringsplan ingediend bij het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland. Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben op 10 augustus 2017 de beschikking afgegeven. De sanering kan conform het saneringsplan worden gestart. Omdat het huidige dan wel toekomstige gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging lieden tot zodanige risico's voor mens, plant of dier is een spoedige sanering noodzakelijk. Vanwege de risico's dient te worden begonnen met de sanering vóór september 2021. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas verleend worden als uit de saneringsevaluatie blijkt dat gedeputeerde staten hebben ingestemd met de behaalde saneringsresultaten.

**Regels**

- **Wijziging parkeren**

Artikel 6 word aangepast en komt als volgt te luiden:

*“Voorwaardelijke verplichting parkeren*

*In aanvulling van artikel 23 van de regels van het bestemmingsplan Molenweg e.o. met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0098-VAST geldt:*

*Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de ‘Nota parkeernormen gemeente Lansingerland’, die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan”.*

**Motivering**

Het parkeren moet conform het gemeentelijke parkeerbeleid volledig op eigen terrein worden opgelost. Er moeten ten minste drie parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd en in stand gehouden. Met opnemen van deze verplichtingen in de regels wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

- **Wijziging archeologie**

Artikel 3 komt te vervallen.

**Motivering**

Zie de motivering bij de wijzigingen van de toelichting onder ‘wijziging archeologieparagraaf’.

**Verbeelding**

- **Wijziging dubbelbestemming Waarde-Archeologie**  
De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt geschrapt.

**Motivering**

Zie de motivering bij de wijzigingen van de toelichting onder ‘wijziging archeologieparagraaf’.

- **Wijziging vergroting plangebied met bestemming Tuin**  
Het plangebied wordt uitgebreid met de bestemming ‘Tuin’.

**Motivering**

De zuidoostgrens van het plangebied sluit niet aan op de Zuidersingel. In het moederplan “Molenweg e.o.” heeft de strook grond tussen de zuid-oostgrens van het onderhavig bestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’ en de Zuidersingel de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Deze strook grond behoort bij het perceel Zuidersingel 102a. De bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ sluit niet aan op het huidige en beoogde gebruik van het perceel. Daarom is uitbreiding van het perceel met de bestemming ‘Tuin’ gewenst. De bestemming ‘Tuin’ maakt ook ongebouwde parkeervoorzieningen mogelijk.