

Bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1^e partiële herziening Waddenweg 48 - 50”



26 mei 2016

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Rodenrijse zoom, 1^e partiële herziening Waddenweg 48 - 50”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0108H01-VAST
Werknummer: 124.412.01
Datum: 26 mei 2016



Procedureoverzicht			
	<i>Datum</i>	<i>Document</i>	<i>Opmerkingen</i>
<i>Concept-ontwerp</i>	<i>28 oktober 2015</i>		
<i>Ontwerp</i>	<i>18 december 2015</i>		
<i>Vaststelling</i>	<i>26 mei 2016</i>		

Projectleider gemeente:

Dhr. S. Wolhoff

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. R. Begheyn

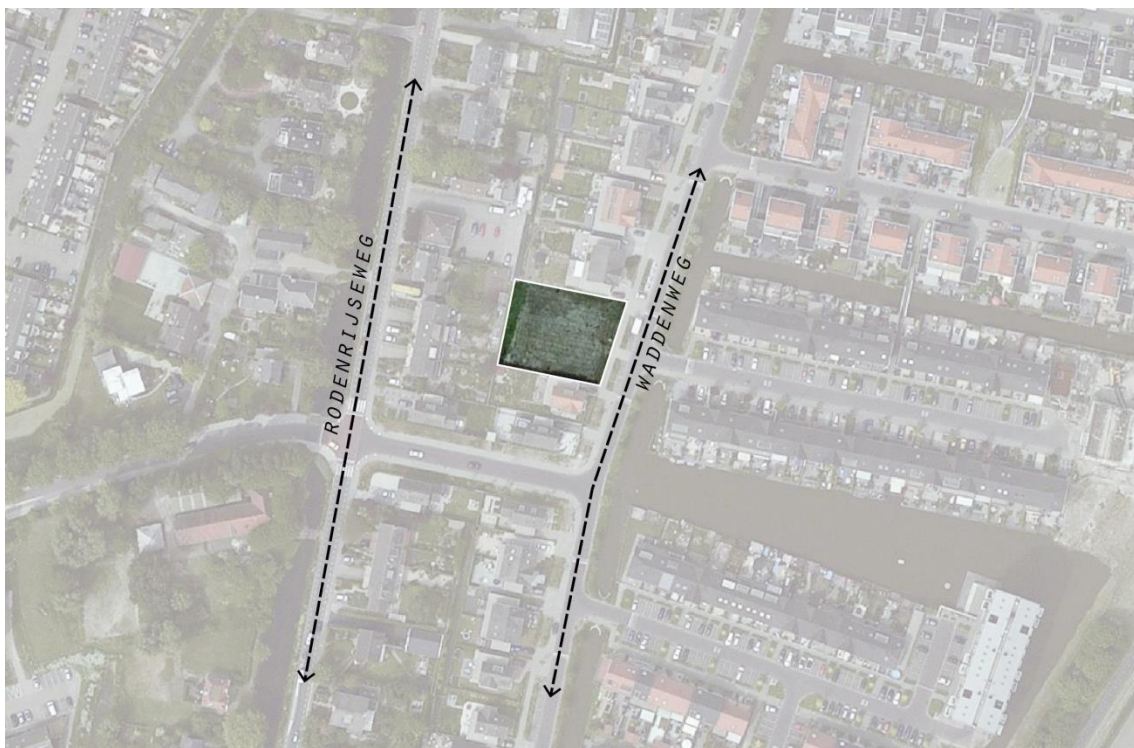
TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding en planbeschrijving	1
1.1	Aanleiding en achtergrond	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Planbeschrijving.....	1
2	Relevant beleid en onderzoeksaspecten	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Provinciaal beleid	3
3	Juridische opzet.....	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Omschrijving regeling.....	12
4	Economische uitvoerbaarheid	15

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Akoestisch onderzoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4', d.d. 17 december 2004.
- Bijlage 2:** Nota van overleg en staat van wijzigingen; bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom, 1^e partiële herziening Waddenweg 45-50, gemeente Lansingerland, Corsanr.: T15.18828, d.d. 22 december 2015



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en achtergrond

Het bestemmingsplan "[Rodenrijse Zoom](#)" is opgesteld in het kader van de wettelijk verplichte actualisatie voor bestemmingsplannen en heeft een conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande rechten vormde het voornaamste uitgangspunt; ook van rechten op bouw mogelijkheden die tot op heden nog onbenut zijn. Het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" is op 31 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland.

De braakliggende percelen tussen de Waddenweg 46 en 52, met de huidige kadastrale nummers 8761 tot en met 8765, zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom". De betreffende percelen zijn in 2005 verkocht aan een ontwikkelaar, waarbij is overeengekomen dat ter plaatse maximaal twee woningen gebouwd mogen worden. Logischerwijs krijgen deze woningen in de toekomst de huisnummers 48 en 50.

Om de ontwikkeling van deze twee woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" beoogd de percelen tussen de Waddenweg 46 en 52 te voorzien van een rechtstreekse bouwtitel, zoals in 2005 overeen is gekomen tussen de gemeente en de eigenaar van de percelen. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" echter abusievelijk bestemd voor het bestaande aantal woningen. Omdat de percelen tot op heden onbebouwd zijn, ligt er nog altijd geen bouwtitel op het perceel. Derhalve wordt middels de voorliggende partiële herziening beoogd de bouw van twee woningen alsnog bij recht mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Waddenweg, aan de zuidoostzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Het plangebied omvat de percelen tussen de Waddenweg 46 en 52, met de huidige kadastrale nummers 8761 tot en met 8765. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

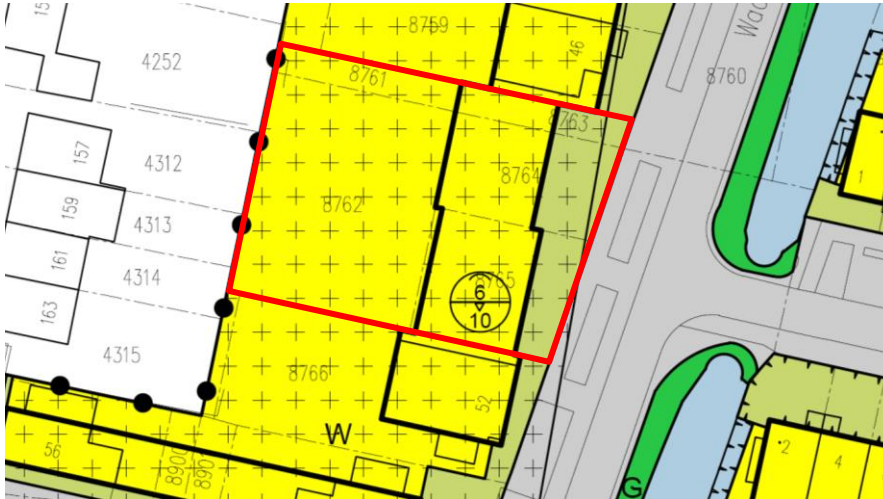
- de Waddenweg in het oosten;
- het perceel Waddenweg 46 in het noorden;
- het perceel Waddenweg 52 in het zuiden;
- de percelen Rodenrijseweg 153 tot en met 161 in het westen.

De globale ligging van het plangebied waarop deze herziening betrekking heeft is globaal aangegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Bestaande situatie

De braakliggende percelen tussen de Waddenweg 46 en 52 zijn in het thans geldende bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" bestemd als "Wonen" en "Tuin". De betreffende percelen zijn daarbij voorzien van een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter (zie ook afbeelding 1.2). In artikel 8.1 sub a van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de gronden ter plaatse van de bestemming "Wonen" bestemd zijn voor het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak. Omdat er momenteel geen woningen in het plangebied aanwezig zijn, is de gewenste bouw van twee woningen thans niet mogelijk.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Rodenrijse Zoom', in rood de begrenzing van het plangebied.

1.3.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de percelen alsnog van een bouwtitel te voorzien. De eigenaar van de percelen heeft de wens om twee nieuwe woningen te realiseren, zoals bij de aankoop van de gronden overeen is gekomen met de gemeente Lansingerland. De beoogde bouw van de woningen is abusievelijk niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom".

In principe wordt in de voorliggende partiële herziening de vigerende bestemmingsregeling één-op-één overgenomen, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1 sub a van de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in "maximaal 2 woningen binnen het bouwvlak, [...]".

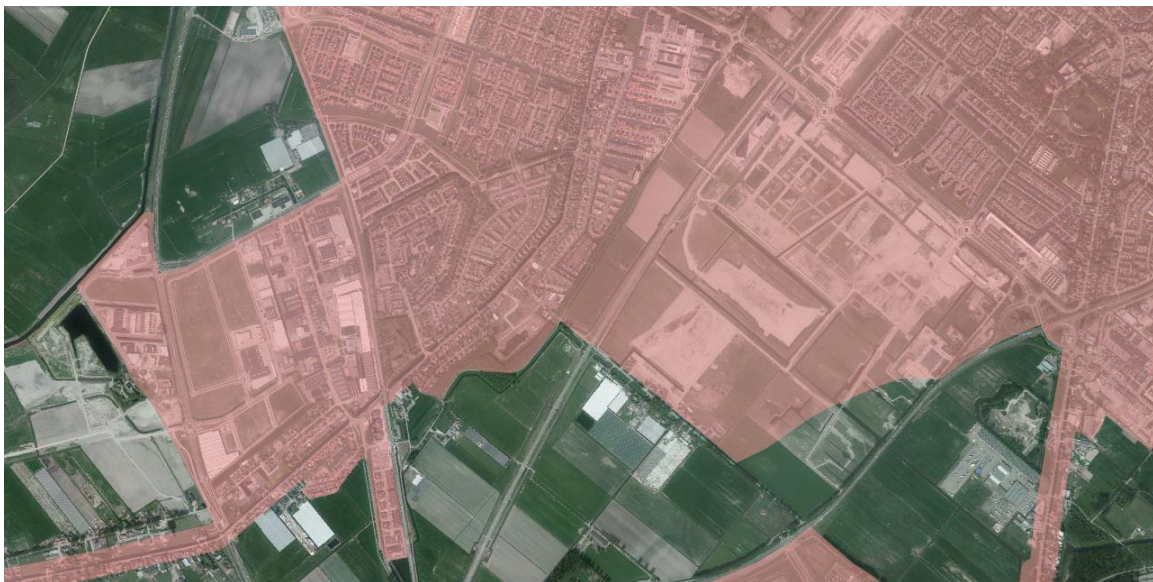
2 Relevant beleid en onderzoeksaspecten

2.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan “[Rodenrijse Zoom](#)” heeft reeds een toets plaats gevonden aan alle relevante beleidstukken, milieu- en ruimtelijke aspecten. Korte tijdshalve wordt naar het vastgestelde bestemmingsplan verwezen. Er zijn geen planologisch-juridische beletselen aanwezig die het herstellen van de eerder toegezegde – maar abusievelijk niet als zodanig bestemde - bouwtitel in de weg staan.

2.2 Provinciaal beleid

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meerdere structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 augustus 2014 in werking getreden.



Kaart 1: Transformeren, herstructureren en verdichten

bebouwde ruimte 

Afbeelding 2.1: uitsnede Programma Ruimte (Kaart 1), het plangebied is met een witte stip aangegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Programma Ruimte is het voorliggende plangebied aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor

woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een eerder toegezegde bouwtitel voor twee woningen – die in het vigerende bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” abusievelijk niet als zodanig zijn bestemd – alsnog mogelijk. Woningbouw op de betreffende percelen was reeds voorzien in het bestemmingsplan “Plaszoom” uit 2002 en past binnen de gedachte om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten. Omdat de voorliggende ontwikkeling een beperkte omvang heeft en dus slechts een zeer geringe invloed heeft op de regionale woningmarkt, is een positief en gemotiveerd advies van de regio niet benodigd. Gelet hierop wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad. b. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan punt b van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee de voorwaarden van punt c niet aan de orde zijn.

Conclusie

De ontwikkeling van twee woningen aan de Waddenweg in Berkel en Rodenrijs past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Geluid

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Het voornemen is om twee nieuwe woningen mogelijk te maken met dit bestemmingsplan.

Het bouwvlak voor deze woningen is niet gelegen in de zone van een geluidgezoneerde weg, waardoor onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wet geluidhinder niet benodigd is. De Waddenweg en andere wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangemerkt als 30 km/u weg, waarvoor vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek benodigd is.

Wel bevindt het plangebied zich binnen de zone van de HSL. Om die reden is voor het aspect railverkeerslawaaï een akoestische beschouwing opgenomen op basis van eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken.

Railverkeerslawaaï

Voor het HSL-tracé zijn in het verleden diverse akoestische berekeningen uitgevoerd. In opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 2004 ter hoogte van de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek een nieuw alignement ten opzichte van het Tracébesluit voor de HSL vastgesteld. Voor deze wijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is verwoord in het rapport 'Akoestisch onderzoek nieuw alignement HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4' (d.d. 17 december 2004), dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Op dit moment dient het akoestisch onderzoek te worden gebaseerd op railverkeersgegevens die zijn opgenomen in het emissieregister spoor. In het emissieregister zijn de railverkeersgegevens voor de HSL met alignementwijzigingen opgenomen.

In het akoestisch onderzoek uit 2004 zijn ter plaatse van representatieve bestaande woningen de geluidbelastingen door het railverkeer op de HSL met alignementwijzigingen opgenomen. Van alle beschouwde adressen is het adres Rodenrijseweg 199 het meest nabij de onderhavige locatie gelegen. De geluidsbelasting bedraagt op dit adres maximaal 51 dB zodat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

De ligging van het adres Rodenrijseweg 199 ten opzichte van de HSL is vergelijkbaar met de ligging van het voorliggende plangebied. De afstand van de woning aan Rodenrijseweg 199 tot de HSL bedraagt circa 320 meter. De afstand van het bouwvlak van dit bestemmingsplan tot de HSL bedraagt ongeveer 350 meter. Voor beide percelen geldt dat er afschermende bebouwing aanwezig is. Om deze reden kan aangenomen worden dat de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden ter plaatse van het voorliggende plangebied. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht, omdat vergelijkbare resultaten oplevert. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet benodigd.

2.4 Flora en fauna

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die

voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn integraal opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een soortenarm grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Er is geen andere begroeiing (o.a. bomen) of bebouwing in het plangebied aanwezig. Op de betreffende percelen zijn twee nieuwe woningen voorzien.

Vleermuizen

Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de Hrl. Door het ontbreken van hoog opgaande beplanting, oude bomen (met holten) en bebouwing, is het voorliggende plangebied niet geschikt als vaste verblijfplaats en/of vliegroute voor vleermuizen. Omdat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, er geen sprake is van een belangrijke vliegroute en omdat er in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is (onder andere in de vorm van de tuinen van omliggende woningen), zullen er als gevolg van de voorgenomen plannen geen nadelige effecten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen plaatsvinden en bestaan er geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Gezien het ontbreken van bebouwing en grote/oude bomen valt het voorkomen van dergelijke vaste verblijfplaatsen op deze locatie in het stedelijk gebied van Berkel en Rodenrijs uit te sluiten.

Vissen

Door het ontbreken van watergangen zijn er geen beschermde vissoorten te verwachten binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soortgroep, geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Amfibieën

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals de gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw).

Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen

Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten

Het plangebied bestaat uit een soortenarm grasveld, dat regelmatig gemaaid wordt. Op basis van deze terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl) niet verwacht in het plangebied.

Zorgplicht

Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS nodig.

2.5 Water

In deze paragraaf is het voorliggende plan getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Ten westen van het plangebied is een veendijk gelegen. De kern- en beschermingszone van deze waterkering zijn niet in het voorliggende plangebied gelegen.

Oppervlaktewatersysteem

In het voorliggende plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Ter plaatse heerst een zomerpeil van NAP -5,87 meter en een winterpeil van NAP -5,93 meter. Hierdoor is de peilstijging gelegen tussen de 0,30 en 0,40 meter.

Wateroverlast

Het plangebied kent geen wateropgave; het voldoet aan de NBW-normen. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan is compenserende waterberging niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende percelen namelijk al voorzien van een bouwvlak, op grond waarvan nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Het voorliggende bestemmingsplan continueert dit bouwvlak en maakt in planologische zin geen extra bebouwing mogelijk. Wel is inzetten van klimaatadaptieve maatregelen met betrekking tot water vasthouden wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen zoals het graven van extra water, bijvoorbeeld aansluitend op de sloot ten noorden van de kavel. Dit kunnen ook vasthoudmaatregelen zijn, waardoor regenwater bij piekbuien vertraagd wordt afgevoerd.

Riolering

De woningen binnen het plangebied worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Natte natuur / verdroging

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingzone. Verdroging zal niet optreden omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden op, aan of in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen (uitgezonderd buitenwegen) vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. De gemeente zamelt in en transporteert tot aan het eindgemaal van het Hoogheemraadschap in de Westpolder. Vanaf dit eindgemaal transporteert het

Hoogheemraadschap het afvalwater naar de RWZI Harnaschpolder. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemkering en de hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

3 Juridische opzet

3.1 Algemeen

3.1.1 *Het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1^e partiële herziening Waddenweg 48 - 50” is een (beperkte) herziening van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”, zoals vastgesteld op 31 januari 2013. De herziening ziet enkel op het wijzigen van de bestemmingsomschrijving (lid 1 sub a) van de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast worden om technische redenen (toepassing IMRO2012 en STRI2012) enkele ondergeschikte (niet-inhoudelijke) wijzigingen in de regels aangebracht. De verbeelding wordt één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ in het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1^e partiële herziening Waddenweg 48 - 50” (de verbeelding). De bepalingen op de verbeelding, zoals deze van kracht zijn op grond van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” blijven ongewijzigd van toepassing.

De opbouw van de regels is nader uitgelegd in paragraaf 3.2.

3.1.2 *Overleg*

In de Verordening Interactive Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief van de gemeente Lansingerland is bepaald dat inspraak wordt verleend op ruimtelijke plannen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) indien hierbij veel en/of grote belangen spelen. Bij deze zeer beperkte herziening van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” spelen geen grote belangen. Derhalve wordt geen voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak.

Conform ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Gezien het feit dat het hier om een zeer beperkte herziening gaat, waarbij een eerder toegezegde – maar abusievelijk niet bestemde - bouwtitel alsnog mogelijk wordt gemaakt, zonder dat daarbij bestemmingen of bestemmingsgrenzen wijzigen noch het bebouwd oppervlak (bouwvlak) wordt gewijzigd, zijn er geen Rijksbelangen in het geding, noch het belang van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Door de aard en omvang van de partiële herziening is het concept-ontwerp alleen voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, DCMR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en het Hoogheemraadschap van Delfland. Gedurende de reactietermijn (2 november 2015 – 30 november 2015) zijn overlegreacties van de DCMR en het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van overleg, die als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. De ontvangen overlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

3.1.3 Ontwerp

Na afronding van het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgden uit de overlegreactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 januari 2016 tot en met 29 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het Hoogheemraadschap van Delfland, de provincie Zuid-Holland, DCMR en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond hebben allen ingestemd met het bestemmingsplan.

3.1.4 Vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, na bekendmaking, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen die onderdelen waarop deze herziening betrekking heeft komen voor beroep in aanmerking. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit tot vaststelling is ingediend.

3.1.5 Verbeelding

Om te voldoen aan de wettelijke voorgeschreven richtlijnen, IMRO2012 en STRI2012, is het noodzakelijk om de bepalingen op de verbeelding, zoals deze van kracht zijn op grond van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" over te nemen. Aan deze bepalingen vinden geen wijzigingen plaats, deze blijven onverkort van kracht.

3.2 Omschrijving regeling

3.2.1 Opbouw regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende regeling.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 zijn de relevante begrippen uit het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” één op één overgenomen, deze blijven onverkort van kracht. De begrippenlijst voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

In het voorliggende partiële herziening zijn de ter plaatse geldende bestemmingen “Wonen”, “Tuin” en “Waarde – Archeologie 1” integraal overgenomen uit het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”. In aanvulling hierop is lid 1 sub a van de bestemming “Wonen” als volgt gewijzigd: de zinsnede “*het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak, [...]*” is gewijzigd in “*maximaal 2 woningen binnen het bouwvlak, [...]*”. Daarnaast zijn enkele niet relevante bepalingen geschrapt en zijn er ondergeschikte (niet-inhoudelijke) wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de omzetting naar IMRO2012. Verder is - vanwege het feit dat de aanvullende werking van het Bouwbesluit voor parkeren is vervallen - de parkeerregeling uit de gebruiksregels verplaatst naar de bouwregels en daar als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij zijn de parkeernormen niet gewijzigd.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Daarnaast worden enkele algemene afwijkingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De kosten die gemoeid zijn met deze herziening zijn zeer gering en komen ten laste van het gemeentelijke budget voor 'Structuur en bestemmingsplannen'. Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht