

**Nota overleg en staat van wijzigingen
wijzigingsplan
“Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Overleg	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	2
1.3 Eindconclusie overleg	7
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	9

1. OVERLEGREACTIES

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpwijzigingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 9 mei 2022 benaderd met het verzoek uiterlijk 13 juni 2022 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

Hieronder vindt u een weergave van de ontvangen overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 1.2) en een eindconclusie (§ 1.3).

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

E-mail d.d. 9 mei 2022, I22.07071

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpwijzigingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

E-mail d.d. 9 juni 2022, I22.09427

Samenvatting

Het hoogheemraadschap heeft opmerkingen over de watergang, de watercompensatie, de natuurvriendelijke oever en de drooglegging.

1. Paragraaf 2.4, Toetsing aan wijzigingsregels

In antwoord op wijzigingsregel q, wordt nu gesteld, dat de watergang langs het gebied niet aangetast wordt. Dit is onzes inziens geen correcte onderbouwing van deze regel. Het gaat er om, dat watercompensatie nodig is en dat dit door uitbreiding van de watergang gerealiseerd wordt. Wij vragen u deze beantwoording aan te passen.

2. Paragraaf 4.7, Bodem en grondwater

Wij verzoeken u aan te geven, of de drooglegging voor dit plangebied voldoende is. Delfland adviseert bij nieuwbouw een drooglegging van 1,2 m met een minimum van 1,0 m.

3. Paragraaf 4.7, Waterkwantiteit

- a. De watersleutel is correct ingevuld en de uitkomsten zijn in de regels bij het plan geborgd, waarvoor onze dank.
- b. De gesuggereerde oplossing voor de watercompensatie levert niet voldoende vierkante meters op. Uitgaande van een kavellengte van 28,3 m, zal een verbreding van ongeveer 2,45 m nodig zijn. Vanuit Delfland gezien, is het ook mogelijk een waterpartij in meer natuurlijke vorm aan te leggen, zolang de oppervlakte hiervan maar 69 m² is. In het algemeen heeft Delfland de sterke voorkeur voor compensatie door het graven van extra oppervlaktewater. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan voor vasthoudmaatregelen gekozen worden. Hierbij hanteert Delfland de Richtlijn Vasthoudmaatregelen die te vinden is op onze website.

4. Paragraaf 4.7, Watervergunning

In de waterparagraaf wordt gesteld, dat er geen watervergunning nodig is. Dit is niet juist. Voor werkzaamheden aan de watergang geldt een vergunningplicht. In dit geval gaat het om het graven van water in het kader van compensatie. Mogelijk is het aanleggen van een natuurvriendelijke oever ook vergunningplichtig, zie punt 5.b. Wij verzoeken u dit aan te passen.

5. Paragraaf 4.7, Planontwikkeling en Klimaatadaptatie

- a. Wij stellen het op prijs, dat het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting geldt. Dit helpt in het beperken van verharding, het voorkomen van wateroverlast en het creëren van een groene en prettige leefomgeving.
- b. Ook stellen wij op prijs, dat er een natuurvriendelijke oever aangelegd zal worden. Wij wijzen u er echter op, dat Delfland voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers in watergangen algemene regels heeft opgesteld, de Algemene Regels Natuurvriendelijke oevers: <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/keur-algemene-regels/>.

Als de natuurvriendelijke oevers (NVO's) conform deze algemene regels worden ingericht, dan kan met een melding worden volstaan en is geen watervergunning vereist. Wanneer van de algemene regels wordt afgeweken, is wel een watervergunning noodzakelijk. Wij verzoeken u deze informatie in de waterparagraaf op te nemen.

6. Paragraaf 4.7, Onderhoud en bagger

Voor de secundaire watergangen langs het plangebied geldt, dat er voor inspectie, onderhoud en beheer ruimte vrij gehouden moet worden. In de legtekst Wateren staat, dat er aan beide zijden van deze watergangen een ruimte van 1,5 m breed en 2 m hoog vrijgehouden moet worden. Echter, vanwege groot onderhoudsmaterieel is aan te raden meer ruimte vrij te houden. Wij adviseren u een ruimte van 4 m breed en 3,5 m hoog voor de zijde, vanwaar onderhoud plaatsvindt. Wij vragen u deze informatie in de waterparagraaf op te nemen.

Reactie

1. Paragraaf 2.4, Toetsing aan wijzigingsregels

Het antwoord op wijzigingsregel q wordt aangepast, waarbij de woorden ‘niet aangetast met voorliggend plan’ worden vervangen door ‘wordt gehandhaafd en (eventueel) verbreed voor de benodigde watercompensatie’.

2. Paragraaf 4.7, Bodem en grondwater

Aan de tekst over bodem en grondwater wordt de zin “Het vloerpeil van de woning is nog niet bekend, maar komt minimaal 10 cm boven het maaiveld, waarmee de drooglegging minimaal 1,0 m is.” toegevoegd.

3. Paragraaf 4.7, Waterkwantiteit

a. Fijn dat de watersleutel akkoord wordt bevonden.

b. In de tekst over waterkwantiteit worden de woorden ‘meer dan 2 m te verbreden’ vervangen door ‘ongeveer 2,45 m worden verbreed’. Verder worden de zinnen “Ook is het mogelijk een waterpartij in meer natuurlijke vorm aan te leggen, zolang de oppervlakte hiervan maar 69 m² is.”, “In het algemeen heeft Delfland de sterke voorkeur voor compensatie door het graven van extra oppervlaktewater.” en “Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan voor vasthoudmaatregelen gekozen worden.” toegevoegd.

4. Paragraaf 4.7, Watervergunning

De tekst onder de kop watervergunning wordt vervangen door:

Voor werkzaamheden aan de watergang geldt een vergunningplicht. In dit geval gaat het om het graven van water in het kader van compensatie. Mogelijk is het aanleggen van een natuurvriendelijke oever ook vergunningplichtig. Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers in watergangen heeft het hoogheemraadschap algemene regels opgesteld, de Algemene Regels Natuurvriendelijke oevers: <https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/keur-algemene-regels/>. Als de natuurvriendelijke oevers (NVO's) conform deze algemene regels worden ingericht, dan kan met een melding worden volstaan en is geen watervergunning vereist. Wanneer van de algemene regels wordt afgeweken, is wel een watervergunning noodzakelijk.

5. Paragraaf 4.7, Planontwikkeling en Klimaatadaptatie

a. Wij zijn blij te horen dat het hoogheemraadschap het op prijs stelt dat het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting geldt.

b. De informatie over de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt opgenomen onder de kop watervergunning zoals hierboven onder punt 4 is beschreven.

6. Paragraaf 4.7, Onderhoud en bagger

Aan de tekst over onderhoud en bagger wordt de zin “In de legtekst Wateren staat, dat er aan beide zijden van secundaire watergangen een ruimte van 1,5 m breed en 2 m hoog vrijgehouden moet worden voor inspectie, onderhoud en beheer.” toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot de hierboven genoemde aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpwijzigingsplan.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

E-mail d.d. 28 juni 2022, I22.10252

Samenvatting

De omgevingsaspecten zijn in de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan "Groenzoom, Pastoor Verburghweg 12a" voldoende onderzocht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die de vaststelling van het plan in de weg staan.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpwijzigingsplan.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

E-mail d.d. 7 juni 2022, I22.09420

Samenvatting

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante fysieke veiligheidsaspecten geconstateerd. Wel adviseert de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) om bij deze ontwikkeling zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Reactie

Het gebied is bereikbaar voor hulpdiensten via de Pastoor Verburghweg en gezien de aanwezige bebouwing kan gesteld worden dat ook de bluswatervoorziening goed geregeld is.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

5. Dunea

Postbus 756

2700 AT Zoetermeer

E-mail d.d. 13 mei 2022, I22.07357

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

6. N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

E-mail d.d. 10 mei 2022, I22.07201

Samenvatting

Het plangebied van het voorontwerpwijzigingsplan valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding en heeft daarom geen consequenties voor de Gasunie.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

7. Tennet TSO B.V.

Postbus 718

6800 AS Arnhem

E-mail d.d. 16 mei 2022, I22.07420

Samenvatting

Binnen het plangebied van het voorontwerpwijzigingsplan heeft Tennet noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer en heeft daarom geen opmerkingen op het plan.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

8. KPN

Postbus 3053

3800 DB Amersfoort

E-mail d.d. 10 mei 2022, I22.07211

Samenvatting

Voor KPN zijn er geen bezwaren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan.

9. Stedin

Postbus 49

3000 AA Rotterdam

E-mail d.d. 2 juni 2022, I22.09425

Samenvatting

Stedin vraagt aandacht voor hun aanwezige transformatorstation en de kabels en leidingen aan de Pastoor Verburghweg naast nummer 12. Het is voor hen niet duidelijk welk deel in eigendom blijft van de gemeente en welk deel wordt verkaveld en/of verkocht, met name voor de ontsluiting van het plan. Stedin heeft de voorkeur om de kabels in publieke gronden te leggen en te behouden.

Reactie

Het aanwezige transformatorstation en de kabels en leidingen aan de Pastoor Verburghweg naast nummer 12 van Stedin worden niet aangetast en de betreffende gronden blijven in eigendom van de gemeente. De ontsluiting van het plan zal plaatsvinden via het bestaande erf/oprit van nummer 12. Dit zal worden vastgelegd in de artikelen 4.2.2 en 4.4 van de regels door aan artikel 4.2.2 een nieuw sub c toe te voegen:

- c. *de bouw van de woning is uitsluitend toegestaan, indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning op de situatietekening is aangegeven dat de ontsluiting van de woning plaatsvindt via het perceel BLK01 C 3562 en deze in stand wordt gehouden;*

en de bestaande subs c t/m h worden omgenummerd naar d t/m i.

Aan artikel 4.4 wordt een nieuw lid 4.4.6 toegevoegd:

4.4.6 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting

- a. *Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het bouwen en gebruiken van een hoofdgebouw (woning) zonder dat de ontsluiting van de woning is aangelegd en in stand wordt gehouden via perceel BLK01 C 3562.*
- b. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien de onder a genoemde ontsluiting is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.*

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels van het voorontwerpwijzigingsplan, zoals hierboven is vermeld.

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot de volgende aanpassingen van de toelichting en de regels van het voorontwerpwijzigingsplan:

1. onder q in § 2.4 van de toelichting wordt de tekst aangepast, waarbij de woorden ‘niet aangetast met voorliggend plan’ worden vervangen door ‘wordt gehandhaafd en (eventueel) verbreed voor de benodigde watercompensatie’;
2. onder het kopje ‘Bodem en grondwater’ in § 4.7 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: “Het vloerpeil van de woning is nog niet bekend, maar komt minimaal 10 cm boven het maaiveld, waarmee de drooglegging minimaal 1,0 m is.”;

3. onder het kopje 'Waterkwantiteit' in § 4.7 van de toelichting worden de woorden 'meer dan 2 m te verbreden' vervangen door 'ongeveer 2,45 m worden verbreed' en wordt de volgende tekst toegevoegd:
Ook is het mogelijk een waterpartij in meer natuurlijke vorm aan te leggen, zolang de oppervlakte hiervan maar 69 m² is. In het algemeen heeft Delfland de sterke voorkeur voor compensatie door het graven van extra oppervlaktewater. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan voor vasthoudmaatregelen gekozen worden.;
4. onder het kopje 'Onderhoud en bagger' in § 4.7 van de toelichting wordt de zin "In de leggetekst Wateren staat, dat er aan beide zijden van secundaire watergangen een ruimte van 1,5 m breed en 2 m hoog vrijgehouden moet worden voor inspectie, onderhoud en beheer." Toegevoegd;
5. onder het kopje 'Waternvergunning' in § 4.7 van de toelichting wordt de tekst vervangen door:
Voor werkzaamheden aan de watergang geldt een vergunningplicht. In dit geval gaat het om het graven van water in het kader van compensatie. Mogelijk is het aanleggen van een natuurvriendelijke oever ook vergunningplichtig, Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers in watergangen heeft het hoogheemraadschap algemene regels opgesteld, de Algemene Regels Natuurvriendelijke oevers:
<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/keur-algemene-regels/>. *Als de natuurvriendelijke oevers (NVO's) conform deze algemene regels worden ingericht, dan kan met een melding worden volstaan en is geen waternvergunning vereist. Wanneer van de algemene regels wordt afgeweken, is wel een waternvergunning noodzakelijk.;*
6. aan de regels voor de bestemming 'Wonen' wordt aan artikel 4.2.2 een nieuw sub c toegevoegd:
 - c. *de bouw van de woning is uitsluitend toegestaan, indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning op de situatietekening is aangegeven dat de ontsluiting van de woning plaatsvindt via het perceel BLK01 C 3562 en deze in stand wordt gehouden;*
 en de bestaande subs c t/m h worden omgenummerd naar d t/m i;
7. aan de regels voor de bestemming 'Wonen' wordt aan artikel 4.4 een nieuw lid 4.4.6 toegevoegd:

4.4.6 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting

 - a. *Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het bouwen en gebruiken van een hoofdgebouw (woning) zonder dat de ontsluiting van de woning is aangelegd en in stand wordt gehouden via perceel BLK01 C 3562.*
 - b. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien de onder a genoemde ontsluiting is gerealiseerd en in stand gehouden wordt.*

2. Staat van wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp is een aanpassing van het voorontwerpwijzigingsplan nodig. Dit leidt tot onderstaande ambtshalve wijziging.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Wijziging*

In artikel 4.2.2 sub b wordt de tekst ‘aangelegd te zijn en in stand te worden gehouden’ vervangen door ‘is gevoegd’.

Motivering

De bestaande tekst was een mengeling van twee bepalingen. Door de tekstaanpassing is er weer sprake van een eensluidende bepaling.