

**Nota vooroverleg en staat van
wijzigingen wijzigingsplan
“Laan van Koot 1-3”, Berkel en
Rodenrijs**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0213-ONT

Corsanummer: T20.15397
Bijgewerkt 20 februari 2023

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Overlegreacties	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.1	Inleiding.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	3
1.2.1	Hoogheemraadschap van Delfland.....	4
1.2.2	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	5
1.2.3	DCMR.....	6
1.3	Eindconclusie overleg	6
2	Ambtshalve wijzigingen.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering.....	7

1.1 Procedure wijzigingsplan

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerp wijzigingsplan. Hiervoor zijn de relevante instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier op 11 november 2020 benaderd. De afhandeling van het wijzigingsplan heeft enige vertraging ondervonden onder meer als gevolg van een nadere afstemming van de toe te voegen bebouwing met het hoofdgebouw, zijnde een gemeentelijk monument.

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie hierop, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het wijzigingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

Ook worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld met betrekking tot het wijzigingsplan. Deze wijzigingen houden verband met de nadere advisering van de erfgoedcommissie inzake de voorgestelde ontwikkeling van het perceel. Mede op basis hiervan is in het wijzigingsplan Laan van Koot voor de nieuwe woonbestemming een bijzondere regeling getroffen met betrekking tot de volgende onderwerpen:

1. Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij een gemeentelijk **monument**
2. Inpassing bedrijvigheid door een specifieke aanduiding vorm van bedrijvigheid.

Onder het onderdeel ambtshalve wijzigingen wordt uitgebreid op deze bijzondere regelingen ingegaan.

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende vooroverlegpartners hebben gereageerd op het plan:

1. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
2. Hoogheemraadschap van Delfland;
3. DCMR;
4. Provincie Zuid-Holland;
5. Dunea;
6. Tennet;
7. Luchtverkeersleiding Nederland.

Ten behoeve van het vooroverleg met de Provincie Zuid-Holland is het E-formulier “aanbieden ruimtelijke plannen” ingevuld. Op basis van dit E-formulier is vastgesteld dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat de provincie geen opmerkingen heeft met betrekking tot het wijzigingsplan.

Dunea en Tennet hebben laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan. De overlegreacties (respectievelijk I20.26053 en I20.26056) worden ter kennisgeving aangenomen. Ook Luchtverkeersleiding Nederland heeft te kennen gegeven dat zij positief adviseren op het plan. De overlegreactie (I20.26055) wordt ter kennisgeving aangenomen.

De reacties van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, de DCMR en het Hoogheemraadschap van Delfland zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1.2.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

Per e-mail d.d. 17 december 2020, I20.27468

Samenvatting

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het waterbelang onvoldoende geborgd is. Er is daarmee nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten.

Verder geeft het Hoogheemraadschap de volgende adviezen:

- Waterkwantiteit, toelichting: Waar de uitleg ten aanzien van de planologische mogelijkheden en de situatie in het veld helder is, heeft Delfland de voorkeur het laatste als uitgangspunt te nemen. Regen valt immers in het veld en niet op de plankaart. Daarnaast is het van belang, om de juiste vergelijking te maken. Ofwel, wanneer de planologische mogelijkheden als uitgangspunt in de huidige situatie gelden, gaan deze ook op voor de toekomstige situatie. Onzes inziens is het bijvoorbeeld planologisch mogelijk, om beide tuinbestemmingen geheel te verharderen. Zo bezien, zouden deze vlakken dan 100% mee moeten tellen.
- Waterkwantiteit, watersleutel: Wanneer overeenstemming over de uitgangspunten bereikt is, verzoeken wij u de watersleutel in te vullen en in het rapport op te nemen. Wij raden u aan “de veel gestelde vragen over de watersleutel” op onze website te raadplegen, indien er onduidelijkheden zijn. Wanneer er sprake van een opgave is, verzoeken wij u deze in de regels te borgen. In de toelichting zien wij graag terug, hoe een mogelijke bergingsopgave opgelost zal worden.
- Waterveiligheid, toelichting: De regionale waterkering is een droogtegevoelige kade of veendijk. Voor dit type kering kan strenger beleid van toepassing zijn. Wij vragen u dit kort bij dit thema te noemen.
- Waterveiligheid, vergunning: Gezien het type waterkering en het relatief grote beslag van de gerelateerde bestemming raden wij de initiatiefnemer sterk aan, de plannen tijdig aan de afdeling Regulering en Planadvisering voor te leggen. Dit is voor de watervergunningplicht.
- Grondwater, toelichting: Wij verzoeken u hier te benoemen, wat de drooglegging is en of er kelders onder de nieuwbouw aangelegd worden. Als dit het geval is, vragen wij u aanvullend te beschrijven, wat de effecten hiervan zijn en hoe deze effecten zo nodig gemitigeerd worden. Het kan bijvoorbeeld nodig zijn, om het maaiveld op te hogen om (grond)wateroverlast te voorkomen.

- Klimaatadaptatie, toelichting: Wij danken u voor het beschrijven van de klimaatadaptatieve maatregelen. Vooral het toepassen van open of halfverharding is onzes inziens interessant, gezien het grote parkeeroppervlak. Te meer omdat dit de bergingsopgave vermindert. Graag onderzoeken wij in overleg met u de mogelijkheid tot het toepassen en borgen hiervan.
- Regels, bestemming Wonen-1: Wij verzoeken u onder deze bestemming naast water ook waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken, net zoals dit mogelijk is voor de andere bestemmingen.
- Regels, Bestemming Groen: Met het oog op sluiptverharding vragen wij ons af, wat er mogelijk is in het kader van speelvoorzieningen of bouwwerken bij het hobbymatig houden van dieren. Wij verzoeken u aan te geven, of het mogelijk gewenst is, om expliciete regels op te nemen, om toekomstige verharding te voorkomen of dit te laten compenseren binnen deze bestemming.

Reactie

De gemeente acht de reacties relevant en zal het wijzigingsplan aanpassen op de bovengenoemde punten.

Conclusie

De reactie heeft geleid tot wijzingen van de waterparagraaf in de toelichting.

1.2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Per e-mail d.d. 23 november 2020, I20.26054

Samenvatting

De VRR kan zich vinden in de wijze waarop de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het wijzigingsplan zijn opgenomen. Gezien de verdiepte ligging van de N471 en de afscherming op maaiveldniveau zullen aanwezig in geval van het meest geloofwaardige scenario zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Hoewel onderstaande maatregelen reeds zijn opgenomen in het wijzigingsplan willen wij het belang van onderstaande maatregelen extra benadrukken.

- Om in geval van een calamiteit op te kunnen treden als hulpdiensten, is het van belang dat het gebied (tweezijdig) bereikbaar is voor hulpdiensten en dat er voldoende bluswater aanwezig is. Voor de verdere uitwerking hiervan verwijs ik u naar de 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid' van de VRR.
- Doordat het merendeel van de incidenten met transportleidingen wordt veroorzaakt door graafwerkzaamheden zal er met de eigenaren van de leidingen en overige partijen die in de nabijheid van de transportleidingen graafwerkzaamheden kunnen uitvoeren, afspraken gemaakt moeten worden over het tijdstip van de graafwerkzaamheden. Ten van de graafwerkzaamheden is het niet wenselijk dat er mensen in de woning verblijven.
- Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodatmen weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Dit kan door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u

meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Reactie

Met betrekking tot het eerst punt: in de vergunningaanvraag is opgenomen welke bluswatervoorziening er op het terrein aanwezig is en in hoeverre de woning bereikbaar is voor hulpdiensten.

Met betrekking tot het tweede en derde punt: dit punt is niet ruimtelijk relevant en zorgt dus niet voor inhoudelijke wijzigingen aan het wijzigingsplan. Wel zijn deze punten doorgegeven aan de initiatiefnemers.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in de toelichting.

1.2.3 DCMR

Parallelweg 1

3100 AV Schiedam

Per e-mail d.d. 19 december 2020, I21.00307

Samenvatting

De bodemonderzoeksrapporten worden separaat beoordeeld. Geluid is separaat beoordeeld. Een ontwerpbesluit hogere waarden is u reeds eerder toegestuurd. Vanwege de ligging in het verantwoordingsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding en de N471 is voor de beoordeling van de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond nodig. De overige milieuaspecten zijn voldoende onderzocht. Ik heb geen verdere opmerkingen bij dit plan.

Reactie

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, die zoals hierboven staat weergegeven zich kan vinden in de wijze waarop de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in de toelichting.

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van Hoofdstuk 5 van de toelichting.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpwijzigingsplan zijn een aantal gebreken geconstateerd. Deze worden hieronder weergegeven. Omdat voortdurend gewerkt is aan dit document komt onder onderdeel 14 “wijziging verbeelding” nog een toevoeging aan de regels. Deze opbouw is niet gebruikelijk, omdat deze nota in deze vorm echter zo is afgestemd met initiatiefnemer/koper is dit niet aangepast.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Wijziging toelichting*

Paragraaf 2.2.1 wordt geactualiseerd naar het nieuwe programma

Motivering

De inrichting van het perceel is gewijzigd naar aanleiding van advies van de erfgoedcommissie en welstandscommissie. Hiervoor is een document “Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument (25 augustus 2022)” opgesteld. Dit document wordt gebruikt als randvoorwaardelijk voor de nieuwe ontwikkeling.

2. *Wijziging toelichting*

Hoofdstuk 3 wordt geactualiseerd.

Motivering

Dit betreft een actualisering van de beleidsstukken.

3. *Wijziging toelichting en regels*

Paragraaf 3.3 wordt aangevuld wat betreft het aspect welstandsnota

Motivering

Aan de bijlagen van de regels wordt het document “Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument (25 augustus 2022)” toegevoegd. Dit dient in brede zin als toetsingskader om te komen tot een verantwoorde inpassing bij een gemeentelijk monument.

4. *Wijziging toelichting*

Hoofdstuk 5 wordt geactualiseerd

Motivering

Het aspect water wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe inrichting van het perceel.

5. *Wijziging toelichting*

Paragraaf 6.2 wordt geactualiseerd

Motivering

Naar aanleiding van adviezen van de erfgoedcommissie is de inrichting van het perceel gewijzigd. De nieuwe inrichting is vastgelegd in het document “Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument (25 augustus 2025)”.

6. *Wijziging toelichting*

Hoofdstuk 9 wordt aangepast.

Motivering

Vooroverleg heeft reeds plaatsgevonden en worden verwerkt in de toelichting.

7. *Wijziging toelichting*

Hoofdstuk 6 wordt uitgebreid met de volgende tekst:

“De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland, of bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel. nr. 14 010). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.”

Motivering

Deze tekst is ook van toepassing op gebieden waar geen archeologische resten worden verwacht, omdat het nooit 100% uit te sluiten is, dat ergens een toevalsvondst wordt gedaan.

8. *Wijziging regels*

Hoofdstuk 1 van de Regels wordt aangevuld met de begripsbepaling “huishouden”.

Motivering

Door het begrip “huishouden” te beschrijven wordt onduidelijkheid in de toekomst voorkomen.

Tevens wordt toegevoegd:

1.64 Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijke monument:

De randvoorwaarden d.d. 25 augustus 2022 onderdeel uitmakende van de regels van dit wijzigingsplan en als zodanig als bijlage bij de regels opgenomen.

Vernummering begrippen vanaf 1.64

9. *Wijziging regels*

- **Artikel 3 Groen**

Onder 3.2 Bouwregels toevoegen c:

Ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren mag een gebouw worden opgericht met een maximum oppervlakte van 32 m², een nokhoogte van maximaal 3 meter en een goothoogte van maximaal 2.70 meter.

Motivering

Op het perceel is een kleine stal aanwezig. Met de voorgetelde regeling wordt de stal ingepast.

9. *Wijziging regels*

- **Artikel 5 Tuin- Parkeren**

a. onder 5.1 wordt nu gesteld dat de ontwikkeling vraagt om “ten minste één parkeerplaats” dit moet zijn “minstens zeven parkeerplaatsen” overeenkomstig de randvoorwaarden d.d. 25 augustus 2022

Toevoegen:

Onder 5.2.1 b “en indien geen afbreuk wordt gedaan aan de randvoorwaarden genoemd in art 1.64”

Motivering

Omdat er gebouwd wordt in de nabijheid van een monument.

b. Artikel 5, lid 5.2.2; De oprichting van erkers, entrees en tochtportalen is, nu het hier om een gemeentelijk monument gaat en gelet op de randvoorwaarden d.d. 25 augustus 2022, hier niet aan de orde. Lid 5.2.2 vervalt.

- **Artikel 6 Wonen- 1**

Art 6.2.2. sub e “en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijk stedenbouwkundige” vervangen door “en de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.”

Motivering

Omdat er gebouwd wordt in de nabijheid van een monument.

10. *Wijziging regels*

Artikels 6.2.2.e, 6.2.2.f, 6.2.3, 6.3.1, 11.2 en 12.4 zijn verwijderd

Motivering

Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot het afwijken van de bouwregels of ondergeschikte bouwdelen. Aangezien het gaat om een monumentale situatie moet er vastgehouden worden aan het document “Randvoorwaarden voor inpassing nieuwe bebouwing bij gemeentelijk monument”

11. *Wijziging regels*

Artikel 11.4 wordt gewijzigd. Artikels 11.4.1, 11.4.2 en 11.4.3 worden verwijderd. Er wordt toegevoegd dat dakkapellen niet in strijd zijn met het wijzigingsplan, mits ze ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Dit moet beoordeeld worden door een stedenbouwkundige.

Motivering

Dit om te waarborgen dat het toevoegen van een dakkapel past binnen het monumentale ensemble van het perceel.

12. *Wijziging regels*

Artikel 12.5 en 12.7 worden gewijzigd met betrekking tot het ophogen en afgraven van de gronden.

Motivering

Er wordt opgenomen dat dit alleen mag ten behoeve van de realisatie van een woning, met maximaal 40 centimeter.

13. *Wijziging regels*

Bijlage 2 bij de regels wordt verwijderd.

Motivering

Deze is niet relevant.

14. *Wijziging verbeelding*

De verbeelding wordt aangepast.

Motivering

Aangezien de positionering van de tweede woning en het bijgebouw is aangepast

15. *Wijziging regels*

- **Artikel 6 Wonen- 1**

Art 6.2.2. sub e “en hiervoor een positief advies is verkregen van de gemeentelijk stedenbouwkundige” vervangen door “ en de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.”

Art. 6.2.2. sub f onder 3 vervalt (er wordt geen plat dak toegepast)

Art 6.2.3 onder toevoegen: **met inachtneming van het bepaalde onder 6.1.2**

Toevoegen lid 6.2.5 Voorwaardelijke verplichting bouwen

1. Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het bouwwerk of gebouw als bedoeld art. 6.2 geldt het bepaalde in art. 11.6.

11.3 Nadere Eisen

Toevoegen achter “bevoegd gezag kan” het zinsdeel “met inachtneming van de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.”.

11.6 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen 'Tuin', 'Tuin - Parkeren' en 'Wonen -1' wordt slechts verleend indien de oprichting van het bouwwerk voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in art 1.64.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden Algemeen verbod, sub h achter “gebruikt”:
“hieronder begrepen de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.”

12.7 Afwijken van de algemene gebruiksregels

12.7.1 Ophogen en afgraven van gronden

Onder b wordt “dit ter beoordeling van stedenbouwkundige” vervangen door
“zoals neergelegd in de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.”.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Toevoegen Artikel 13.2 onder b: Artikel 13.2 onder b, sub 8

8. de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels onder 14.2.2 sub a toevoegen:

8. de randvoorwaarden genoemd in art. 1.64.