

Nota vooroverleg en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 340”, Berkel en Rodenrijs

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0213-VONT

Datum: 23 augustus 2022

Corsanummer: T22.04430

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Overlegreacties	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	3
1.2.1	Hoogheemraadschap van Delfland.....	4
1.2.2	DCMR.....	5
1.3	Eindconclusie overleg	6
2	Ambtshalve wijzigingen	7
2.1	Inleiding en conclusie	7

1 Overlegreacties

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 4 april 2022 gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de relevante instanties per mail benaderd. Het Hoogheemraadschap van Delfland en de provincie Zuid-Holland per E-formulier op benaderd.

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

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende vooroverlegpartners hebben gereageerd op het plan:

1. Gasunie
2. Provincie Zuid-Holland
3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
4. Tennet
5. Hoogheemraadschap Delfland
6. DCMR

Ten behoeve van het vooroverleg met de Provincie Zuid-Holland is het E-formulier aanbieden ruimtelijke plannen ingevuld. Dit 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 ingevulde antwoorden blijkt dat het ruimtelijke plan niet hoeft te worden toegezonden. Daarom wordt er geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat de provincie geen opmerkingen heeft met betrekking tot het bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond heeft laten weten dat er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Het aspect externe veiligheid is voor de ontwikkeling geen belemmering. Deze overlegreactie (I22.06656) wordt ter kennisgeving aangenomen.

TenneT heeft aangegeven binnen de grenzen van dit plan (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben en derhalve geen opmerkingen te hebben bij het plan. De overlegreactie (I21.21903) wordt ter kennisgeving aangenomen.

Gasunie heeft laten weten dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De overlegreactie (I22.05237) wordt ter kennisgeving aangenomen.

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. 13 mei 2022, I22.07415

Samenvatting

In het plan is het waterbelang onvoldoende geborgd en is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten.

Hieronder volgt het specifieke advies in volgorde van het doorgestuurde document.

1. Beleid

In hoofdstuk 5.1 zijn een aantal beleidstukken genoemd, die inmiddels door nieuwe versies vervangen zijn. Wij verzoeken u te benoemen, dat dit het geval is voor de hieronder genoemde stukken:

a. Het Waterbeheerprogramma van Delfland, zie link

<https://www.hhdeland.nl/actueel/nieuws/2022/maart/waterbeheerprogrammadeland>;

b. Het Regionale waterbeheerprogramma, zie link

<https://www.zuid-holland.nl/actueel/nieuws/maart-2022/regionaal-waterprogramma-zuid-holland-2022-2027>;

c. Het Nationale Waterprogramma, zie link

<https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/wetgeving-beleid/nationaal/nationaal-water-programma-2022-2027>.

2. Waterkwantiteit

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

b. Wij zijn het er mee eens, dat de sloop van de bestaande kas voor een aanzienlijke verhardingsafname zorgt. Tabel 5.1 geeft dit duidelijk aan. Om de onderbouwing compleet te maken, vragen wij u de watersleutel in te vullen.

c. In de toelichting heeft u het Convenant Klimaatadaptief Bouwen genoemd. Vanuit dit convenant kunnen waterhuishoudkundige en klimaatadaptieve eisen meegegeven worden. Wij verzoeken u in de toelichting op te nemen, op welke manier invulling aan deze eisen binnen dit plan gegeven wordt, zie nadere toelichting hieronder.

d. Wij vragen ons af, waarom het nodig is de bestemming wonen buiten de bouwvlakken zo groot te maken als op de huidige verbeelding.

3. Onderkeldering

In het geval van het aanbrengen van kelders adviseren wij u rekening met eventuele effecten van de bebouwing op het grondwater en vice versa te houden.

Reactie

1. De genoemde beleidsstukken zullen worden geactualiseerd
2.
 - a. dit zal worden opgenomen in de waterparagraaf
 - b. de watersleutel zal worden ingevuld en worden toegevoegd aan de waterparagraaf
 - c. Er worden door de gemeente geen aanvullende eisen gesteld. De verharding neemt door deze ontwikkeling in grote mate af. Daarnaast is tussen de Noordeindseweg en de woningen een tuinbestemming opgenomen waarbij (vergunningvrije) bouwwerken zijn uitgesloten.
 - d. Voor zowel een tuinbestemming als een woonbestemming geldt dat er in het achtererfgebied vergunningvrij gebouwd mag worden. Voor het aspect water is deze vraag niet relevant.
3. Op dit moment is nog niet bij de gemeente bekend of er sprake gaat zijn van onderkeldering. Bij de vergunningverlening zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

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

1.2.2 DCMR

Parallelweg 1, 3112 NA Schiedam

Per e-mail d.d 15 juni 2022, I22.12460

Samenvatting

1. M.e.r.-beoordeling

Zoals ook in mijn eerdere beoordeling al aangegeven betreft dit geen stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit MER. Dit is in de toelichting ook als zodanig opgenomen. Maar in de toelichting is vervolgens opgenomen dat er toch een vormvrije mer-beoordeling nodig is. Dat klopt niet. Nu er geen sprake is van een activiteit op de C- of D-lijst bij het besluit, is er ook geen mer-beoordelingsplicht, dus ook niet vormvrij.

2. Bodem

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. In het onderzoek is er van uit gegaan dat gewasteelt in kassen sinds 1995 in het plangebied plaatsvindt. Dit is waarschijnlijk niet juist. Sinds dat jaar is de arcering voor bedekte teelt op de kaarten van het Kadaster gewijzigd. Het is waarschijnlijk dat voor 1995 in het plangebied al bedekte teelt van gewassen plaatsvond. Locaties met (voormalige) kassen zijn in principe altijd asbestverdacht, zeker indien de kassen dateren van voor 1993 (verbod op toepassen van asbesthoudende materialen). Het uitvoeren van asbestonderzoek is noodzakelijk tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat het plangebied niet verdacht is voor asbest. Op basis van alle onderzoeksresultaten kan niet worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van het

plangebied geschikt is voor realisatie van de toekomstige bestemming 'wonen' en het gebruik 'wonen met tuin'. Hiertoe dienen de onderzoeksresultaten te worden aangevuld met gegevens waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat bedekte teelt in het plangebied niet voor 1994 plaats heeft gevonden of met de resultaten van een onderzoek naar asbest in grond conform de NEN 5707.

3. Geluid

In het onderzoek is alleen de Noordeindseweg beschouwd, formeel is dit niet juist. In de omgeving zijn meerdere gezoneerde en niet-gezoneerde wegen aanwezig waarvan de zone over het plangebied ligt. Deze wegen zijn niet meegenomen in het onderzoek, gezien de ligging van deze wegen en de beperkte intensiteit is echter niet de verwachting dat deze wegen een relevante bijdrage zullen leveren aan de geluidbelasting. Deze wegen dienen wel te worden meegenomen bij de bepaling van de noodzakelijke geluidwering van de gevels.

4. Luchtkwaliteit

Dit is voldoende uitgewerkt voor dit plan.

5. Milieuzonering

Voldoende uitgewerkt voor dit plan.

6. Externe veiligheid

Na advies van de VRR moeten de aspecten zelfredzaamheid en rampenbestrijding nog worden aangevuld met hoe met het advies wordt omgegaan.

Reactie

1. Dit is verwerkt in paragraaf 7.2
2. Er wordt een asbestinventarisatie uitgevoerd
3. Dit is verwerkt in paragraaf 7.4.2 van de toelichting
4. Ter kennisgeving aangenomen
5. Ter kennisgeving aangenomen
6. Ter kennisgeving aangenomen

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot bovengenoemde aanpassingen

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Inleiding en conclusie

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan “Noordeindseweg 340” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die gewijzigd/verbeterd kunnen worden.

1. Wijziging:

Paragraaf 2.2.3 toegevoegd

Motivering:

In deze paragraaf zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria opgenomen voor de toekomstig te bouwen woningen.

2. Wijziging:

In de regels is artikel 4.2.2 d toegevoegd

Motivering:

Hiermee is de stedenbouwkundige randvoorwaarde opgenomen dat het type schuurwoning een type moet zijn passend is binnen een erf, bestaande uit één laag met een kap.

3. Wijziging:

In de regels is artikel 4.2.2 e toegevoegd

Motivering:

Hiermee is de stedenbouwkundige randvoorwaarde opgenomen dat de dakhelling is afgestemd op de dakhelling van de bestaande boerderij (maximaal 50 graden).

4. Wijziging:

Regeling dakkapellen (4.2.3) en aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (4.2.4) aangepast. Dakkapellen en aanbouwen/bijgebouwen/overkappingen aan de zij- en achtergevel van woningen niet toegestaan.

Motivering:

Zo wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige voorwaarde dat de schuurwoning een eenduidige volume heeft, met één kaprichting en geen op- of aanbouwen

