

Nota overleg en staat van wijzigingen

Bestemmingsplan “Westersingel 82-94”, Berkel en Rodenrijs

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0217-ONT

Datum: 14 november 2023

Corsanummer: T23.03059

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	3
1.2.2	DCMR	5
1.2.3	Veiligheidsregio Rotterdam	6
1.3	Eindconclusie overleg	7
2	Ambtshalve wijzigingen.....	8
2.1	Inleiding en conclusie	8
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering.....	8

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 voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de relevante instanties per mail benaderd. De provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland zijn 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:

- Provincie Zuid-Holland
- DCMR
- Hoogheemraadschap Delfland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

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 reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland, de DCMR en de VRR 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. 25 mei 2023, I23.08524

Advies

Beleid waterbeheerder

1. In 2022 heeft de waterbeheerder nieuw waterschapsbeleid vastgesteld. Er wordt verzocht het document aan te passen en te refereren aan het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP6).

2. Daarnaast wordt verzocht om een verwijzing op te nemen naar de Handreiking watertoets voor gemeenten en het principe van stilstand (standstill-principe) te noemen. De meest recente versie

van deze informatie is te vinden op de website www.hhdelfland.nl/regelen/watertoets-ruimtelijke-plannen/.

Waterkwantiteit:

3. In het gedeelte over watercompensatie staat de volgende zin: "Op basis van de uitgevoerde watertoets, die is opgenomen als bijlage 4, kan geconcludeerd worden dat er 994 m² gecompenseerd moet worden." Deze zin vraagt om verduidelijking en nuancering. In plaats van de watertoets (het adviesproces bij ruimtelijke plannen) wordt verwezen naar de watersleutel (rekentool). Tevens ontbreekt de context voor de 994 m². Er wordt verzocht aan te geven dat dit betrekking heeft op de compensatie in oppervlaktewater en om de hoeveelheid in vasthoudmaatregelen (kubieke meters) te vermelden.

4. Er wordt gevraagd om de basis van de cijfers voor toekomstige verharding helder te maken. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een overzicht waarin het oppervlak per grondgebruik gekoppeld wordt aan de mate van verharding.

5. Gezien de omvang van de wateropgave wordt er verzocht om nu al te beschrijven hoe deze watercompensatie gerealiseerd kan worden. Dit kan in termen van oppervlaktewater (m²) of vasthoudmaatregelen (m³). Hierbij heeft Delfland een duidelijke voorkeur voor compensatie door het graven van extra oppervlaktewater. Indien compensatie in oppervlaktewater aantoonbaar niet (geheel) mogelijk is, kan als alternatief voor vasthoudmaatregelen gekozen worden. Vanwege het belang voor de waterhuishouding hanteert Delfland richtlijnen bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding. Deze zijn te vinden op www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/beleid/. Er wordt verzocht om in de waterparagraaf nader uiteen te zetten hoe de wateropgave ingevuld zal worden en hoe aan deze richtlijnen voldaan zal worden. Hierbij moet de gekozen maatregel goed functioneren, binnen het gebied passen en op lange termijn betrouwbaar zijn.

6. Naast de watersleutel zijn er ook randvoorwaarden uit de Ruimtelijke Adaptatiestrategie en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Er wordt verzocht om aan te geven welke specifieke voorwaarden dit zijn en hoe hieraan voldaan zal worden. Bij de wateropgaven geldt dat de grootste opgave leidend is.

7. Aangezien er momenteel sprake is van wateroverlast, wordt er verzocht om te beschrijven hoe hiermee in de toekomstige situatie rekening gehouden zal worden. Ook wordt er gevraagd om aandacht te besteden aan de drooglegging met betrekking tot grondwateroverlast. Delfland adviseert om een drooglegging van 1,2 meter aan te houden, met een minimum van 1 meter, om grondwateroverlast te voorkomen.

Riolering en afvalwaterketen:

8. Er wordt opgemerkt dat retentiedaken niet eerder genoemd zijn bij het thema Riolering. Er wordt verzocht om aan te geven of deze retentiedaken als vasthoudmaatregel gebruikt worden om aan de wateropgave te voldoen.

9. Er wordt gevraagd om uitleg te geven over hoe omgegaan wordt met de toename van afvalwatereenheden, inclusief de omvang van deze toename en de geschiktheid van het huidige systeem. Tevens wordt er verzocht om aan te geven of dit via een gescheiden of gemengd rioolstelsel plaatsvindt.

Klimaatadaptatie:

10. In de nota van uitgangspunten wordt de ambitie geuit om het gebied klimaatadaptief in te richten. Er wordt verzocht om aan te geven welke maatregelen genomen worden om hittestress, droogte, wateroverlast en biodiversiteit aan te pakken.

Aanvullende wateraspecten:

11. Er wordt verzocht om ook de overige wateraspecten in de waterparagraaf te integreren of te benoemen waarom deze niet van toepassing zijn. De Handreiking watertoets voor gemeenten en de bijbehorende bijlage (B.2.2 Inhoud waterparagraaf) biedt een overzicht van deze wateraspecten.

Regels:

12. In de bestemming "Tuin" is momenteel geen ruimte voor de aanleg van water. Er wordt verzocht om deze mogelijkheid te creëren.

13. Om de wateropgave te waarborgen, wordt verzocht om de watercompensatie in de regelgeving van het bestemmingsplan op te nemen. Dit kan bijvoorbeeld door een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan een adviesverplichting van het hoogheemraadschap met betrekking tot de uitvoering.

Reactie

Als gevolg van het initiatief waar onderhavig bestemmingsplan ruimte aan biedt, neemt het verhard oppervlak toe. De gronden zijn in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Door ingenieursbureau BOOT is onderzocht hoe invulling gegeven kan worden aan de watercompensatieopgave die geldt als gevolg van het beoogd bouwplan. Door het treffen van diverse maatregelen bij de nadere uitwerking van het bouwplan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de compensatieopgave op grond van de watersleutel van het hoogheemraadschap. Waar nodig is de Toelichting aangepast naar aanleiding van de punten zoals die ingebracht zijn door het Hoogheemraadschap. De watersleutel wordt in later stadium getoetst bij de omgevingsvergunning en hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting voor watercompensatie opgenomen.

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. 7 april 2023, I23.06090

Samenvatting

1. DCMR is akkoord met de milieuaspecten lucht, geluid, stikstof en natuur. De onderzoeken zijn positief beoordeeld.

2. DCMR gaat niet akkoord met het milieuaspect bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van een deel van de locatie is niet geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin), omdat hier

mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er moet een nader bodemonderzoek en een sanering worden uitgevoerd.

3. De conclusie van het ecologisch- en het stikstofdepositie onderzoek zijn akkoord. Deze dienen in de plantoelichting te worden verwerkt, dat is nu nog niet gebeurd. In het natuuronderzoek worden aanbevelingen gedaan om door middel van het plan de biodiversiteit te bevorderen. Ik adviseer u deze mee te nemen in het plan.

Reactie

2. Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat bodemsanering niet nodig is. Dit is toegelicht in de toelichting in hoofdstuk 7.

3. Tevens wordt hoofdstuk 4 Natuur en landschap aangevuld met de conclusies van het ecologisch en het stikstofdepositie onderzoek en worden de aanbevelingen voor biodiversiteit overgenomen.

Conclusie

De reactie van de DCMR heeft geleid tot bovengenoemde aanpassingen in het plan.

1.2.3 Veiligheidsregio Rotterdam

Postbus 9154

3007 AD

Rotterdam

Per e-mail d.d 15 mei 2023, I23.08214

Samenvatting

Omgevingsmaatregelen

1. De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij Westersingel 82-94 zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Bij verdere concretisering van het plan dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Operationele Informatie: bluswater@vr-rr.nl

Wateroverlast

2. De VRR attendeert op het aspect waterveiligheid in het kader van bouwen van klimaatbestendige woningen. In de analyse van de omgeving kwam naar voren dat er bij het perceel mogelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan bij extreme neerslag, als piekbuien en overstromingen. Omdat het plangebied tot 20cm of meer onder water kan komen te staan moet er ook gekeken worden naar de bereikbaarheid van hulpdiensten. (bron: Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland). Bij verdere concretisering van het plan dient er contact opgenomen te worden met de afdeling Operationele Informatie: bluswater@v-rr.nl

Reactie

Het advies wordt doorgelegd naar de initiatiefnemer. Omdat het geen planologisch relevante aspecten betreft, worden er geen aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot wijzingen van het bestemmingsplan.

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 voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Regels

1. Wijziging:

Aan artikel 1 wordt het begrip huishouden toegevoegd. Dit begrip luidt als volgt: “een persoon of groep personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert/voeren, die binnen een woning gebruik maakt/maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan en waarbij niet aannemelijk is dat er sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.”

Motivering:

Dit om verkamering tegen te gaan.

2. Wijziging:

Artikel 7.1.2. wordt verwijderd

Motivering:

Dit betreft een artikel over de aanduiding ‘brug’, deze aanduiding is niet opgenomen in de verbeelding.

3. Wijziging:

De bestemming “Water” in Artikel 7 wordt gewijzigd naar “Water - Oeverzone”

Motivering: Het stuk tussen de woningen groen opleveren, met een flauw profiel aflopend naar het water.

4. Wijziging

Toevoeging bestemmingsregels Tuin - Parkeren

Motivering:

Binnen de bestemming “Tuin - Parkeren” zijn parkeerplekken toegestaan. Zo wordt er geregeld dat er op eigen perceel geparkeerd kan worden.

5. Wijziging

Artikel 7.5.1 verwijderen. Dit artikel maakt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning het gebruiken van het water als ligplaats voor boten toe te staan.

Motivering:

Het gebruiken van het water voor ligboten is op deze locatie niet wenselijk.

6. Wijziging:

Verwijderen Waarde - Archeologie 3.

Motivering:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan (Centrum Berkel en Rodenrijs, uit 2013) kent een deel van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op grond van de geldende regels zijn deze gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

In 2016 is geactualiseerd archeologisch beleid gemaakt. Op die kaart is het plangebied niet meer onderzoeksplchtig. Omdat de archeologische resten desondanks nooit helemaal uit te sluiten zijn, is een algemene meldingsplicht opgenomen in de toelichting.

7. Wijziging:

Artikel 10. 1 verwijderen. Dit artikel gaat over bestaande bouwwerken.

Motivering: op het perceel zijn geen bestaande bouwwerken. Dit artikel is dus niet relevant.

8. Wijziging:

Artikel 8 uitbreiden. Dit betreft het artikel over de bestemming Wonen. Opnemen van gebruiksregel en meer bouwregels.

Motivering

Zo wordt er meer rechtszekerheid geboden over bouw- en gebruiksmogelijkheden.

9. Wijziging:

Artikel 13 wordt aangepast en aangevuld.

Motivering:

Er worden bepalingen opgenomen over de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bebouwing en over het behoud van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Toelichting

1. Wijziging:

De verwijzing naar het voorbereidingsbesluit wordt vervangen door bestemmingsplan "Biomassa" vastgesteld op 23-2-23.

Motivering:

Het voorbereidingsbesluit is vervangen door bestemmingsplan “Biomassa”.

2. Wijziging:
Paragraaf 3.3.2. wordt verder uitgebreid

Motivering:

Vanuit het rijk, provincie en regio zitten we intensief op de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Hiervoor is het Regioakkoord en de Regionale Realisatieagenda Wonen opgesteld. Het plan levert hier een bijdrage aan.

3. Wijziging:
Paragraaf 7.5 Duurzaamheid wordt verder uitgebreid.

Motivering:

Er wordt gemotiveerd hoe er wordt omgegaan met de duurzaamheidseisen van de gemeente Lansingerland en circulaire grondstoffen.

Verbeelding:

1. Wijziging:
Het plangebied is verkleind

Motivering:

Het plangebied bestrijkt alleen het projectgebied, de situatie buiten het plangebied blijft ongewijzigd.

2. Wijziging:
Ter plaatse van de voorerven van de woningen haaks op Westersingel wordt een “Tuin - Parkeren” bestemming neergelegd.

Motivering:

Binnen de bestemming “Tuin - Parkeren” zijn parkeerplekken toegestaan. Zo wordt er geregeld dat er op eigen perceel geparkeerd kan worden.

3. Wijziging:
Voorgevelrooilijnen worden opgenomen.

Motivering:

Om helderheid te scheppen over welk gebied valt onder achtererfgebied.

4. Wijziging:
Aanduiding “vergunningsvrij uitsluiten” wordt opgenomen.

Motivering:

Om te voorkomen dat er vergunningsvrije bouwwerken gebouwd kunnen worden op plekken waar dat niet gewenst is.

5. Wijziging:
Bouwhoogtes worden aangepast.

Motivering:
Bouwhoogtes worden gelijkgesteld aan definitief ontwerp van het plan.

6. Wijziging:
Er wordt op meer plekken een bestemming “Groen” neergelegd.

Motivering:
Om meer groen in het plan te waarborgen.

7. Wijziging:
Bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” wordt gewijzigd naar “Verkeer”

Motivering:
Dit is conform de modelplanregels van gemeente Lansingerland.

8. Wijziging:
Bestemming “Water” wordt gewijzigd naar “Water - Oeverzone”

Motivering:
Zie hierboven.

Bijlage 13 Nota zienswijzen en staat van wijzigingen

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Westersingel 82-94, Berkel en Rodenrijs**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Adviezen	6
2.3 Ambtshalve wijzigingen en motivering	9

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 22 november 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 23 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan Westersingel 82-94 zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze(n) is/zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1**
Brief d.d.20 december 2023 kenmerk: I23.20085
2. **Reclamant 2**
Brief d.d.21 december 2023 kenmerk: I23.20153
3. **Reclamant 3**
Brief d.d.20 december 2023 kenmerk: I23.20448
4. **Reclamant 4**
Brief d.d.22 december 2023 kenmerk: I23.20449

De ontvangen zienswijzen komen grotendeels overeen en worden daarom hieronder als één zienswijze behandeld en beantwoord. Reclamanten maakt de volgende zienswijzen bekend:

1. *De mate van detaillering van de plantekeningen.* (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4).
Reclamant stelt zich geen nauwkeurig beeld te kunnen vormen van de voorziene woningen in het plangebied en wenst dat er maatvoering wordt toegevoegd, de kadastrale grenzen van het plangebied en de aangrenzende percelen worden weergegeven en er precieze bouwblokken worden toegevoegd.
2. *De terreinhoogte.* (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4). In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen hoogte van het plangebied en de ontsluitingsweg aangegeven (ten opzichte van de bestaande paden) en reclamant wenst dat dit wordt aangegeven.
3. *Water.* (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - a. Reclamant stelt dat de beoogde ophoging van het plangebied gevolgen zal hebben voor de huidige wijze van waterberging, het effect hiervan en het oplossen van de gevolgen hiervan in het bestemmingsplan beschreven dient te worden.

- b. Reclamant vraagt op welke manier de alternatieve waterberging wordt gerealiseerd en welke gevolgen een peilstijging van 0.23m heeft voor het plangebied.
 - c. Reclamant vraagt op welke gevolgen de ophoging tot minimaal NAP -4,5 heeft voor de huidige woningen aan de Noordeindseweg die grenzen aan het plangebied.
- 4. *Infrastructuur en ontsluiting.* (Zoals ingebracht door reclamant 1 en 3). Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan aandacht dient te worden besteed aan het gebruik, kostenverdeling en besluitvorming met betrekking tot de ontsluitingsweg in relatie met de erfdienstbaarheid die werking heeft op de ontsluitingsweg. Mede omdat het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant wellicht in strijd is met wat in de overeenkomst inzake erfdienstbaarheid over bebouwing is opgenomen.
- 5. *Erfdienstbaarheden* (Zoals ingebracht door reclamant 2). De omvang van de stroken grond waarop deels de toegangspaden zijn gelegen, waarvan de lengte en breedte zijn aangegeven vallen onder de overeenkomst waarin erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het concept bouwplan is in strijd met een bepaling uit de erfdienstbaarheid met name op het punt waarvoor deze stroken grond en wel niet voor worden gebruikt.
- 6. *Gasneutrale realisatie.* (Ingebracht door reclamant 3 en 4). Reclamant vraagt om bij de gasneutrale realisatie van de nieuwe woningen de mogelijkheid te bieden aan omliggende woningen om aan te kunnen sluiten bij deze realisatiewijze.

7. *Realisatie*

- a. Op welke manier gaat er geheid worden en in hoeverre worden er maatregelen genomen om schade te beperken. (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - b. Op welke wijze wordt geborgd dat al het leidingwerk dat onder het plangebied aanwezig is behouden blijft en dat de huidige bewoners geen hinder ondervinden tijdens de werkzaamheden aan het plangebied? (Ingebracht door reclamant 3 en 4).
 - c. Er worden parkeerplaatsen gedeeltelijk gerealiseerd op het openbaar terrein. Welk openbaar terrein wordt hiermee bedoeld? (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - d. De ondergrond is niet geschikt om te infiltreren. Wat betekent dit voor de bouwplannen? (Ingebracht door reclamant 3 en 4).
 - e. Reclamant stelt dat de gemeente erop moet toezien dat er een 0-meting wordt gedaan door een onafhankelijk en gecertificeerd onderzoeksbureau en erop toe dient te zien dat deze correct wordt uitgevoerd. (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4).
- 8. *Omgevingsvergunning:* reclamant laat weten bezwaar te maken tegen een reeds aangevraagde of nog aan te vragen omgevingsvergunning. Reclamant stelt dat voor zover de gemeente meent dat een omgevingsvergunning mogelijk is op basis van het ontwerpbestemmingsplan, zij erop wijzen hiertegen bezwaar te hebben gemaakt. (Ingebracht door reclamant 2, 3 en 4).

Reactie

Reactie naar aanleiding van de afzonderlijke gronden

In aanvulling op het voorgaande wordt naar aanleiding van de hierboven weergegeven gronden gereageerd.

1. Via ruimtelijkeplannen.nl of via [“Regels op de kaart”](#) kunnen kadastrale percelen getoond worden, een kaart van de BGT aangevinkt worden, en eventueel een luchtfoto getoond kan worden en er kan afstand gemeten kan worden. De bouwblokken in het bestemmingsplan zijn aangeduid met “bouwvlak”. Daarnaast geldt dat per bouwvlak een maximumbouwhoogte is opgenomen en indien relevant, voorzien zijn van een bouwaanduiding.
2. De hoogte van het nieuwe maaiveld zal zonder noemenswaardig hoogteverschil aansluiten op het bestaande maaiveld. Het bestaande maaiveld (terrein) is ingemeten en heeft een hoogte ten opzichte van N.A.P. van -4.50 m.
3. Aan de vaststelling van het bestemmingsplan ligt een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende woningbouwbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarbij is onder meer onderzocht of er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is onderzocht of er sprake is van een goede inpassing van water in de ruimtelijke planvorming, aangezien voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Zo is ten behoeve van de ontwikkeling door bureau BOOT een watertoets uitgevoerd dit in overeenstemming met het Hoogheemraadschap Delfland die tevens heeft aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met het voorkomen van grondwateroverlast, aangezien hier in de huidige situatie sprake van is. Vanuit het Hoogheemraadschap wordt hiervoor een drooglegging van 1,2 m met een minimum van 1,0 m geadviseerd. In de watertoets, waarin de waterbergende voorzieningen zijn beschreven die getroffen worden ten behoeve van het woningbouwinitiatief is hier rekening mee gehouden. Het aandachtspunt daarbij is tevens dat oppervlakkige afstroming naar de omgeving niet tot overlast mag leiden. Derhalve kan gesteld worden dat het plan geen negatieve gevolgen heeft en gebleken is dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
4. Kieboom & Van Wezel zal de kosten voor de herinrichting en de herbestrating van de weg geheel voor eigen rekening uitvoeren. De regels met betrekking tot de erfdienstbaarheid blijven ongewijzigd voortbestaan. De verdeling van de onderhoudskosten worden onder meer eigenaren gesplitst. Alle bestaande gebruikers van de weg gaan na de ontwikkeling niet voor 1/10e aandeel, maar voor 1/30e aandeel meebetalen aan het onderhoud van de weg.
5. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is er een toets gedaan aan de inhoud van de erfdienstbaarheden. Hieruit is gebleken dat de erfdienstbaarheden de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.
6. De te ontwikkelen woningen zullen zonder gasaansluiting gerealiseerd worden. Dit houdt echter niet in dat er een gezamenlijke voorziening voor verwarming (in de vorm van stadsverwarming o.i.d.) gerealiseerd wordt. Daar is het plan te klein voor en dat maakt een dergelijke oplossing onrendabel. De woningen zullen daarom worden voorzien van individuele warmtepompen ten behoeve van verwarming en warm tapwater. Dit betekent uiteraard dat er geen andere woningen op dit systeem aangesloten kunnen worden.

7.

- a. Het is op dit moment nog niet bekend of en eventueel middels welke methode er geheid zal worden. De constructeur zal een advies geven op welke wijze het best geheid kan worden. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de gesteldheid van de grond, maar ook met bestaande omliggende bebouwing.
 - b. Uit eerder opgevraagde Klic-meldingen bleek niet dat er leidingen onder het terrein aanwezig zijn. Inmiddels is door ontwikkelaar contact gelegd met reclamanten 3 en 4. Na dit contact is duidelijk geworden dat het gaat om afvoerleidingen die door reclamanten zelf zijn aangelegd. Tussen ontwikkelaar en reclamanten is afgesproken dat de bestaande leidingen zullen worden aangesloten op het nieuw aan te leggen riool.
 - c. Dit betekent dat ze binnen openbaar gebied het plangebied worden opgelost, maar niet op het eigen terrein van de nieuwe bewoners noch het openbaar gebied buiten de plangrens.
 - d. Gezien de kleiige ondergrond en de relatief hoge grondwaterstand, kan vanuit ondergrondse voorzieningen in de bodem niet geïnfiltreerd worden. Binnen het plangebied wordt de berging daarom gevonden in een waterbergende fundering onder de rijbaan en overige verhardingen. De waterbergende fundering loopt vertraagd leeg middels drainage en wordt uiteindelijk afgevoerd op het oppervlakte water. Deze maatregel volgt uit overleggen met het Hoogheemraadschap, en op deze wijze wordt invulling gegeven aan een passende compensatieopgave die geldt als gevolg van de woningbouwontwikkeling. De compensatieopgave is berekend met behulp van de watersleutel als onderdeel van de watertoets. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming en voorkomen moet worden en dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Derhalve kan gesteld worden dat het plan en de bouwplannen geen negatieve gevolgen heeft.
 - e. De uitvoerend aannemer zal voor aanvang van de werkzaamheden een zogenaamde 0-meting laten uitvoeren. Dit om de conditie van de bestaande bebouwing goed in kaart te brengen.
8. Bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning kan pas nadat de gemeente een besluit heeft genomen over de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit is nog niet gebeurd. Pas als het bestemmingsplan is vastgesteld neemt de gemeente het besluit over de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarna is er een bezwaartermijn van 6 weken tegen de vergunningaanvraag.

Reclamanten hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan hiertegen beroep worden ingesteld. Hier vindt u meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/hoe-kan-ik-bezwaar-maken-tegen-een-bestemmingsplan#:~:text=Om%20beroep%20in%20te%20stellen,ten%20opzichte%20van%20het%20ontwerpbestemmingsplan>.

1.4 Eindconclusie zienswijze(n)

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onzekerheden/gebreken geconstateerd. Tevens is er nog een advies van het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangen.

2.2 Adviezen

Het volgende advies is ontvangen:

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Brief d.d. 20 december 2023, kenmerk: T23.07898

Waterbergende fundering

Van de verschillende opties voor het realiseren van de wateropgave wordt nu volledig ingezet op waterbergende fundering. Van de opties die eerder waren uitgewerkt vind ik dit de minst geschikte maatregel en licht dit graag hieronder toe. Daarnaast vraagt de uitwerking nog verdere aanscherpingen.

1. Sowieso geldt dat de halfverharde parkeerplaatsen niet als halfverhard kunnen worden gerekend als deze ook worden gebruikt voor de waterbergende fundering. De opgave wordt dus of groter omdat de parkeerplaatsen als volledig verhard gerekend worden of er blijft nog een opgave over die op een andere manier moet worden uitgewerkt.
2. Zoals eerder aangegeven en ook opgenomen in het stuk bevindt zich het plangebied in een nu erg laag gelegen deel t.o.v. de omgeving. Daarnaast zijn de grondwaterstanden hoog en heeft de grond een slechte doorlatendheid. Een ondergrondse waterberging lijkt me hier veel minder geschikt dan de eerder genoemde alternatieven van waterberging op het dak en uitbreiding van de watergang. De waterbergende fundering dient daarnaast geen ander doel, zoals het voorkomen van hitte, droogte of het verbeteren van biodiversiteit. Groene daken, wadi's, extra oppervlaktewater zouden wel meer dan een doel bereiken.
3. Voor de uitwerking van de waterbergende fundering mis ik daarnaast een deel technische uitwerking. Op basis van de tekst krijg ik nu geen beeld van de werking van de maatregel. Een tekening van de doorsnede van de constructie kan hierbij helpen. Hoe wordt het water in de fundering geborgen, vertraagd afgevoerd etc.? En hoe komt het water van de verharding van de gebouwen in de berging terecht? Hierbij is het ook relevant te verwijzen naar de richtlijn vasthoudmaatregelen van Delfland.
4. Goed om te zien dat eerdere opmerkingen over de kwaliteit van het afstromende water en het beheer en onderhoud zijn verwerkt in de tekst. Bij het laatste vraag ik me af bij wie het onderhoud komt te liggen. Zijn dat de aanliggende eigenaren via bijvoorbeeld een VVE of is de gemeente voor het onderhoud verantwoordelijk?

Maaiveldhoogte en grondwater

5. Fijn dat de groenstroken lager aangelegd zullen worden dan de rijbaan en vloerpeilen, zo blijft een deel van de maaiveldberging behouden. Let bij het aanleggen van het gebied wel erop dat water niet naar de omliggende percelen afstroomt en daar tot wateroverlast leidt.

Berekening wateropgave

6. Zoals al onder punt 1 aangegeven zullen de parkeerplaatsen als volledig verhard meegerekend moeten worden als daaronder de waterbergende voorziening wordt aangelegd.
7. Onder het kopje 'Verminderen van verhard oppervlak' staat dat bij het binnenterrein zo veel mogelijk gebruikt zal worden gemaakt van halfverharding. Wat wordt precies gezien als het binnenterrein? Het terrein tussen de twee lange gebouwen is als 'Groen' gedefinieerd en daarmee als 100% onverhard meegenomen in de oppervlakteverdeling (Tabel 2-2) en de watersleutel. Als het bij dit terrein gaat om het binnenterrein en er plannen zijn om verharding of halfverharding toe te voegen dan dit ook op die manier meenemen in de watersleutel.

Onderhoud en bagger:

8. Het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater op nemen in het plan. Daarbij beschrijven, op welke manier het water kan worden onderhouden en aangeven of en in hoeverre de toekomstige situatie effect heeft op de mogelijkheid om het water te onderhouden.

Toelichting bestemmingsplan

9. De waterparagraaf aanpassen op basis van de aanpassingen die zijn gemaakt in de Watertoets bijlage. De informatie uit de bijlage komt niet overeen met de informatie in de waterparagraaf.
10. Het beleid in de waterparagraaf is verouderd. Daarnaast minimaal ook de handreiking watertoets en de Keur benoemen.
11. De waterparagraaf is nu wat onoverzichtelijk en onderwerpen komen op verschillende plekken voor. Afvalwater en riolering komt bijvoorbeeld twee keer voor.

Regels:

12. Graag nog een aanscherping maken bij de voorwaardelijke verplichting.
 - a. *'toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt'*. Het gaat bij de wateropgave niet enkel alleen om de toename verharding maar ook om compensatie voor de effecten van de klimaatverandering.
 - b. In de voorwaardelijke verplichting staat dat de compensatie "voorafgaand gecompenseerd wordt". Dit kan tot beperkingen bij de uitvoering leiden. Denk aan maatregelen op daken. Dan kan de compensatie pas plaatsvinden als er verharding is toegevoegd. Een voorstel is om op te nemen dat de compensatie bij ingebruikname van de gebouwen of maximaal een jaar na da ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd dient te zijn.

Reactie

Als gevolg van de ontvangen brief van het hoogheemraadschap heeft tussen het hoogheemraadschap en bureau BOOT overleg plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een geactualiseerde watertoets. De geactualiseerde watertoets is ter goedkeuring aan het hoogheemraadschap aangeboden en verwerkt in

hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Hieronder wordt per punt uit de brief aangegeven hoe dit verwerkt is in de watertoets.

1. In de herziene watertoets zijn de parkeerplaatsen niet niet halfverhard beschouwd. Het hoogheemraadschap heeft hier akkoord op gegeven.
2. Gezien de kleiige ondergrond en de relatief hoge grondwaterstand, kan vanuit ondergrondse voorzieningen niet geïnfiltreerd worden. Binnen het plangebied is de berging zodoende gevonden in een waterbergende fundering onder de rijbaan en overige verhardingen. De waterbergende fundering loopt vertraagd leeg, middels een drainage. Na de brief (d.d. 20 december 2023, kenmerk T23.07898) is dit besproken met het hoogheemraadschap en akkoord bevonden. Door de waterbergende fundering wordt invulling gegeven aan de waterbergingsopgave en kan geconcludeerd worden dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon-en leefklimaat van de omwonenden.
3. De technische uitwerking is gedeeld met het hoogheemraadschap en verwerkt in de watertoets.
4. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaarde verplichting opgenomen waardoor geborgd wordt dat de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en de waterbergingsmaatregelen in stand moeten worden gehouden dan wel voorzien is in een gelijkwaardig alternatief.
5. Heeft niet geleid tot aanpassingen van de watertoets.
6. Zie beantwoording punt 1.
7. Het binnengebied (bestemd als 'Groen') is als 100% als onverhard beschouwd en berekend.
8. In de watertoets is nader beschreven dat het beheer en onderhoud van de watergang de taak is van de gemeente Lansingerland en mogelijk blijft vanaf openbaar terrein.

Voor de punten 9, 10 en 11 geldt dat als gevolg van de geactualiseerde watertoets de volgende paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn gewijzigd: 5.1.3, 5.2 en 5.3. Zie hiertoe ook de ambtshalve wijzigingen en motivering.

12. Artikel 11.5 van het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd en akkoord bevonden door het hoogheemraadschap.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- a. voorzien is in een waterberging van 959 m² of 224,5 m³, waarbij de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en
- b. vooraf advies is ingewonnen en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

2.3 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. De bestemming 'Tuin - Parkeren' was opgenomen voor de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit is gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.
2. De gronden grenzend aan het zuidelijk gelegen appartementengebouw kent abusievelijk de bestemming 'Groen'. Dit is gewijzigd naar 'Verkeer'. De twee parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning aan de Westersingel zijn abusievelijk bestemd als 'Tuin'. Dit is gewijzigd in de bestemming 'Tuin - parkeren'.

Regels

1. Artikel 11.4 is als volgt gewijzigd:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt, voor zover elders in de regels wordt verwezen naar dit artikel, alleen verleend mits:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Motivering

Abusievelijk was geen openingszin opgenomen.

2. Artikel 11.5 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 11.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- a. voorzien is in een waterberging van 959 m² of 224,5 m³, waarbij de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en;
- b. vooraf advies is ingewonnen en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

Motivering

Als gevolg van de reactie van het hoogheemraadschap (*Brief d.d. 20 december 2023, kenmerk: T23.07898*) zie ook punt 2.2 is de watertoets herzien. Als gevolg hiervan geldt een andere compensatieopgave dan in het ontwerpbestemmingsplan was vastgelegd. Dit heeft tot een wijziging

van de planregel geleid, waaraan is toegevoegd dat de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn. Met deze verplichting is de aanleg en instandhouding van de watercompensatie beter verankerd en wordt de bepaling duidelijker.

3. Artikel 5 (Tuin - Parkeren) is als volgt gewijzigd:

Van lid 5.1, sub a is onder 2 verwijderd.

Motivering

Abusievelijk is een onjuiste maatvoering van parkeerplaatsen in de regel opgenomen.

Toelichting

4. Er is een nadere beschrijving gegeven van het gebruik van de (erf)toegangsweg.
5. Als gevolg van een herziene watertoets is hoofdstuk 5 herschreven.
 - a. Paragraaf 5.1.3. is geactualiseerd aan de hand van het meest recente beleid van het hoogheemraadschap.
 - b. Paragraaf 5.2 is in lijn gebracht met de uitkomsten van de watertoets welke als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd.
6. De stikstofdepositieberekening (bijlage 2 bij de toelichting) is geactualiseerd.

Bijlage 14 Concept raadsbesluit

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Westersingel 82 - 94 van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0217-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.6 Achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 Archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.9 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.10 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

1.12 Beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.13 Bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 Bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.15 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen.

1.21 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 Carport:

een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's zonder tot de constructie behorende wanden.

1.26 Cultuurhistoriedeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de cultuurhistorie.

1.27 Cultuurhistorischewaarde:

de aan een bouwwerk of object eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen.

1.28 Dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst en de afstand tot de nok, goot en zijgevels ten minste 0,5 meter bedraagt.

1.29 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.30 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.31 Ecologischdeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de ecologie.

1.32 Eengezinswoning:

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.33 Erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw.

1.34 Erf-en terreinafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrans zijn geplaatst.

1.35 Erfbebouwing:

bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

1.36 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.38 Geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder.

1.39 Gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.40 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.41 Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.42 Hoofdwatgang:

een watgang als omschreven in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.43 Huishouden

een persoon of groep personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert/voeren, die binnen een woning gebruik maakt/maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan en waarbij niet aannemelijk is dat er sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.

1.44 Kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

1.45 Kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.46 Openbaar gebied:

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.47 Overkapping

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend).

1.48 Peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.49 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.50 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelsgrens'.

1.51 Voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.52 Voorgevelrooilijn:

- op een perceel, waarop een hoofdgebouw aanwezig is of mag worden gebouwd: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- op een perceel, waarop meerdere gebouwen aanwezig zijn of mogen worden gebouwd, zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het gebouw dat het dichtst bij het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

1.53 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.54 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.55 Woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.56 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.57 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 De bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.5 De breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Een dakkapel die voldoet aan de voor dakkapellen gestelde voorschriften in deze regels, dient los te worden gezien van de goothoogte van het hoofdgebouw.

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11 lid 11.2.

Artikel 5 Tuin - Parkeren

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen, waarbij:
 - 1. binnen de bestemming ten minste één parkeerplaats per woning dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden;
- b. tuinen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

Het gebruik van gronden is slechts toegestaan voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen ten allen tijden toegankelijk en volledig bruikbaar als parkeervoorziening voor auto's dienen te blijven.

5.3.2 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.2

Artikel 7 Water - Oeverzone

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Water - Oeverzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oevers;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- a. de bouw van lage oeverbeschoeiing.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12 lid 12.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11 lid 11.2 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven en/of ophogen van het talud.

7.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen onevenredige afbreuk tot gevolg hebben van waterstaatkundige belangen;
- b. ruimtelijk inpasbaar zijn, gelet op:
 - 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. het milieu;

vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8, lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. het aantal grondgebonden en gestapelde woningen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt in totaal ten hoogste 20 wooneenheden;
- d. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', met dien verstande dat maximaal 10 gestapelde woningen zijn toegestaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.

8.3.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11 lid 11.3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

10.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals:

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

10.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

10.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het behoud van parkeervoorzieningen;
- f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- g. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. het milieu.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

11.2 Strijdig gebruik

11.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

11.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van vuurwerk;
- e. prostitutie;
- f. een seksinrichting;
- g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

met uitzondering van:

- h. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming

11.2.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 6, lid 6.4.2 (beroep aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur).

11.3 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning of een gedeelte daarvan gebruikt worden voor beroep aan huis, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;

3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

11.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt, voor zover elders in de regels wordt verwezen naar dit artikel, alleen verleend mits:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

11.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- c. voorzien is in een waterberging van 959 m² of 224,5 m³, waarbij de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en
- d. vooraf advies is ingewonnen en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 10 'Algemene bouwregels' leden 10.1.1 en 10.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

12.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte

- f. advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige of landschapsarchitect.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Westersingel 82 - 94