

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

**BP0217
25 april 2024
T24.00515**

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.

N.B. Bij email van 24 april 2024 heeft de indiener van zienswijze I23.20085 zijn zienswijze aangevuld. Op deze aanvulling wordt uitgebreid gereageerd in raadsinformatiebrief U24.02097. Dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan maar wel tot aanpassing van de inrichting van de buitenruimte door onder andere, toevoeging van straatkolken. Kortheidshalve wordt hier naar deze brief verwezen.

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 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.

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Water - Bestemmingsplan Westersingel 82-94
Datum	7 mei 2024
Ons kenmerk	U24.02097

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 25 april 2024 besloot u agendapunt 8 B, Bestemmingsplan Westersingel 82-94 van de raadsagenda af te halen. U besloot hiertoe naar aanleiding van de mail van een buurtbewoner d.d. 24 april 2024 aan alle raadsleden.

Door de bewoner wordt aangegeven dat de beantwoording van de zienswijze niet volledig is. Een punt van zorg voor omwonenden blijft de mogelijk extra wateroverlast op omliggende percelen n.a.v. de voorgenomen ontwikkeling. Alhoewel de watertoets van het Hoogheemraadschap Delfland een vast onderdeel is van het bestemmingsplan heeft de watertoets echter een beperkte reikwijdte. De toets beperkt zich tot de invloed op het open water. De afstroom van water vanuit omliggende percelen wordt in het kader van de toets niet beoordeeld. Nu het plangebied door het Hoogheemraadschap ook niet is aangewezen als buffergebied, is naar het plangebied afstromend omgevingswater niet onderzocht. Het ontwikkelingsplan of inrichtingsplan voorziet voor wat betreft dit onderdeel dus ook niet in te treffen maatregelen.

Naar aanleiding van het bovenstaande is door de projectontwikkelaar direct de opdracht gegeven om alsnog de afstroom van het omgevingswater ter plekke nader in kaart te brengen. Op basis van de stroombanenanalyse is geconcludeerd dat water vanaf een aantal omliggende percelen afstroomt richting het plangebied. Bij de herinrichting zal het plangebied worden opgehoogd. Om wateroverlast als gevolg van ophoping van afstromend water te voorkomen zullen extra kolken worden aangebracht op de in de analyse aangewezen plekken. Het gaat om een toevoeging van 5 tot 10 straatkolken, die het water afvoeren naar de waterbufferende fundering onder de rijbanen. Daar wordt het water opgevangen en vervolgens vertraagd afgevoerd richting open water (sloot aan Westersingel). Zo wordt voorkomen dat er eventueel toch water richting de bestaande buurpercelen loopt. De projectontwikkelaar neemt de voorgestelde maatregelen op in het inrichtingsplan. Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan, met de te nemen maatregelen wordt daaraan voldaan.

Zoals wordt uiteengezet in onze brief aan u d.d. 18 april 2024 (U24.01836), leidt de wijziging van de inrichting van de toekomstige buitenruimte door de toevoeging van straatkolken niet tot wijziging van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), maar het leidt wel tot een wijziging van de beantwoording van de zienswijze (T24.00515). Korteitshalve verwijzen wij u voor een nadere uitleg op dit punt naar deze eerdere brief.

Inzake uw besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan worden onder meer de indieners van een zienswijze door ons college altijd geïnformeerd. Indien u besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan zullen wij de indieners expliciet wijzen op de analyse en de maatregelen in dit verband met betrekking tot het inrichtingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage:

- Rapport stroombanenkaart (I24.07900)

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van	College van B&W
Onderwerp	Klimaat-adaptieve maatregelen HOF! , Westersingel 82-94 te Berkel en Rodenrijs
Datum	18 april 2024
Ons kenmerk	U24.01836

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 9 april j.l. is het bestemmingsplan “Westersingel 82-94” te Berkel en Rodenrijs behandeld in de commissie Ruimte. Een onderwerp die werd behandeld was de uitwerking van de klimaat-adaptieve maatregelen.

De Nota van Uitgangspunten (T21.07112) is op 30 juni 2022 vastgesteld, dit is het kader voor de verdere uitwerking tot het bestemmingsplan, bouwplan en inrichtingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte om bij de verdere uitwerking van het ontwerp de Nota van Uitgangspunten te volgen. In die zin is het onderwerp geborgd en komt het vooral aan op de uitwerking in het ontwerp. In het ontwerp zijn maatregelen opgenomen. Klimaat-adaptieve maatregelen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Onderstaand treft u een opsomming van de klimaat-adaptieve en duurzaamheidsmaatregelen die zijn genomen in het project HOF!. De maatregelen zijn genomen in verschillende fasen van de ontwikkeling en ook op die manier beschreven. Zo is duidelijk te zien dat het niet alleen een bewustwording tijdens de initiatieffase betreft, maar via ontwerpuitgangspunten heeft geleid tot daadwerkelijke maatregelen in de uitvoerings- en beheerfase.

Genomen maatregelen project HOF! Berkel en Rodenrijs, per fase:

Initiatieffase:

- Geconstateerd is dat bestaand groen integraal onderdeel moet uitmaken van de ontwikkelopgave. Dit is dan ook als opdracht meegegeven aan de (landschaps)architect en andere ontwerpende partijen. Bestaand groen is belangrijk voor ecologie, maar geeft ook “statuur” aan het project.
- Er is veel aandacht besteed aan stedenbouw, architectuur en inrichting waardoor een plan ontstaat dat qua uitstraling en architectuur de tand des tijds kan doorstaan. En daarom dus duurzaam is.
- Uitgangspunt gekozen om geen baksteen en dakpannen toe te passen in de gevels en op daken. Bakstenen en dakpannen zijn gebakken producten die zwaar leunen op verkrijgbaarheid van gas. Door deze keuze wordt dus significant minder CO² uitgestoten.

- Uitgangspunt vastgesteld dat er een gezamenlijke tuin moet komen die interactie tussen bewoners bevordert.

Ontwerpfase:

- Mede in het kader van de bestemmingswijziging zijn bodemonderzoeken, flora- en faunaonderzoek en een bomeninventarisatie uitgevoerd.
- Uitgangspunt vastgesteld voor ontwerp om de bestaande bomen zoveel mogelijk intact te houden.
- Deze belofte is nogmaals bevestigd door ontwikkelaar aan zowel omwonenden als de gemeenteraad, als antwoord op amendement bij behandeling in raad.
- Ingenieursbureau Boot heeft een watertoets uitgevoerd waarin maatregelen worden beschreven ter voorkoming van wateroverlast en dat voorziet in de juiste waterberging. Dit is vanzelfsprekend afgestemd met het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Inrichtingsplan is ontworpen door Copijn (landschapsarchitecten en boomspecialisten). In het ontwerp is gekozen voor veel groen en bomen ter voorkoming van hittestress. Uitgangspunt voor de openbare inrichting is de leidraad DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Lansingerland.
- In het bestemmingsplan wordt middels groen- en tuinbestemming vastgelegd dat zowel de oever als het groene binnengebied altijd groen moeten blijven. Later aanbouwen of bijgebouwen realiseren wordt hier dus uitgesloten om zo het groen te handhaven.
- Het ontwerp is in z'n geheel ontworpen om te worden ingericht als een woonerf waarbij de voetganger altijd voorrang heeft.
- Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met bestaande bomen, boomwortels en kruinen, zodat deze niet te beschadigen.
- Er is in het plan een interessant gebied ontwikkelt voor:
 - Vlinders, bijen en hommels en andere insecten.
 - Vogels (rekening houdend met de 6 V's)
 1. Voortplanting
 2. Voeding
 3. Vocht
 4. Veiligheid
 5. Verbinding
 6. VerblijfplaatsDaardoor zal een meer bio-gediversifieerde omgeving voor flora en fauna ontstaan.
- Er wordt aandacht besteed aan de oever naar de sloot langs de Westersingel. Deze wordt ondanks de beperkte ruimte zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht voor flora en fauna. De oever biedt zo meer ruimte voor waterberging en er komen meer (water)zuiverende planten.

Realisatiefase:

- De bodem wordt, ondanks dat dit niet wettelijk noodzakelijk is, gesaneerd voor een betere en gezondere leefomgeving voor mensen, flora en fauna.
- Er wordt onder alle wegen een waterberging aangelegd ter voorkoming van wateroverlast in tijden van hevige regenval. Dit water wordt vervolgens weer langzaam afgevoerd ter voorkoming van overbelasting op het rioleringsstelsel.
- Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd (vuilwater en hemelwater).
- Wegen en paden worden aangelegd met verharding die hemelwater zoveel mogelijk laat passeren.
- De parkeerplaatsen worden allemaal (zowel openbaar als privé) aangelegd met half-verharding zodat water daar niet onnodig accumuleert.
- Looppaden in de tuinen worden aangelegd met half-verharding zodat water daar niet onnodig accumuleert.

- Al het groen (planten, struiken en bomen) wordt geheel aangelegd in opdracht van ontwikkelaar. Zodanig dat dit compleet is bij oplevering. Dit geldt zowel voor privé als openbaar groen. Bovendien worden er afspraken gemaakt met bewoners die het groen gezamenlijk, middels een op te richten VVE zullen onderhouden.
- De oevers worden natuurvriendelijk aangelegd.
- Door toepassing van een Stoh gevelsysteem (fabrikant) wordt voorkomen dat we gebruik maken van metselwerk. In plaats van keramische (gebakken) baksteen worden minerale gevelisolatie en steenstrips toegepast. Deze steenstrips worden op de lucht gedroogd en niet gebakken hetgeen zorgt voor een significante besparing van CO2-uitstoot. De gevels zijn zeer licht in gewicht en zorgen dus ook voor minder verkeers- en hijsbewegingen tijdens de bouw. De strips en isolatie worden bij Stoh middels groene elektra geproduceerd.
- Er worden bij de woningen en appartementen overwegend lichte (witte) gevels toegepast. Hierdoor warmen de woningen in de zomer minder snel op en wordt actief koelen zoveel mogelijk vermeden.
- Er worden op de woningen PV-panelen toegepast.
- Vanzelfsprekend worden de woningen gasloos uitgevoerd en wordt de verwarming en warmwatervoorziening geregeld via energiezuinige luchtwarmte pompen.
- De woningen worden uitgerust met WTW (Warmte Terug Win) installaties voor de ventilatiebehoefte. Dat wil zeggen dat de koude, vers aangevoerde lucht eerst wordt verwarmd middels een warmtewisselaar door de warme (vuile) lucht die wordt afgevoerd.
- Er worden oplaadpunten voor elektrische auto's aangelegd.
- Er wordt gedeeltelijk triple-beglazing toegepast.
- Er worden geen uitlogende materialen toegepast.
- Er wordt in het project alleen FSC-hout toegepast. De afkorting FSC staat voor Forest Stewardship Council. FSC is een organisatie die staat en zorgt voor een verantwoord bosbeheer.
- Er wordt alleen gebruik gemaakt van watergedragen verfsystemen.
- De openbare verlichting wordt uitgevoerd in elektra besparende LED-verlichting.
- Verlichting aan de woningen wordt uitgevoerd in elektra besparende LED-verlichting.

Beheerfase

Onderhoud en instandhouding van groen en inrichting wordt beschreven in VVE-regels en wordt de verantwoordelijkheid van de op te richten VVE. Deelname voor bewoners wordt verplicht gesteld middels de koopovereenkomsten.

Het gezamenlijk beheer wordt (ten minste) het eerste jaar door AW-groep op zich genomen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester