



Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Berkel Centrum Oost”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0218-VONT

31 oktober 2023

Corsanr.: T23.04990

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	3.
1.1 Inleiding	3.
1.2 Procedure	3.
1.3 Eindconclusie inspraak	3.
Hoofdstuk 2 Overleg	4.
2.1 Inleiding	4.
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4.
2.3 Eindconclusie overleg	11.
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	13.
3.1 Inleiding	13.
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	13.

1. Inspraak

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Berkel Centrum Oost” heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de Hergerborchlocatie en een stuk van de openbare ruimte.

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van woensdag 21 juni 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van donderdag 22 juni 2023 het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende deze termijn werd eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Eindconclusie inspraak

In het kader van de inspraakprocedure zijn geen reacties binnengekomen.

2. Overleg

2.1 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 volgende instanties benaderd met het verzoek voor 19 juli 2023 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- GGD Rotterdam-Rijnmond;
- DCMR-milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Dunea Duin en Water;
- Natuur- en Vogelwacht "ROTTA";
- Milieufederatie Zuid-Holland;
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer);
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- TenneT TSO B.V.;
- Politie Rotterdam-Rijnmond;
- Rotterdam The Hague Airport; en
- Fietsbond Lansingerland.

Van deze instanties hebben we een inhoudelijke reactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- GGD Rotterdam-Rijnmond;
- DCMR-milieudienst Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Dunea Duin en Water;
- Natuur- en Vogelwacht "ROTTA";
- KPN;
- TenneT TSO B.V.; en
- Rotterdam The Hague Airport.

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

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Provincie Zuid-Holland (I23.11664)

Samenvatting

De provincie geeft aan dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een nieuwe fietsverbinding die goed aansluit bij het hoofdfietsnetwerk. De provincie raadt de gemeente aan na te denken over de behoefte voor het bieden van ruimte voor de toename van duurzamere vervoersmiddelen op de locatie, zoals fietsen en elektrisch laden.

Daarnaast geeft de provincie aan dat niet voldaan wordt aan de maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning, afkomstig uit het provinciale beleid. Het plan gaat namelijk uit van een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Wel biedt het provinciale beleid de mogelijkheid om af te wijken van de provinciale parkeernorm, mits door de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren is vastgesteld. De provincie ziet graag dat de parkeernorm naar beneden wordt bijgesteld.

Reactie

In het tweede lid van artikel 6.10b (Parkeernorm sociale huur) van de provinciale omgevingsverordening staat dat in afwijking van het eerste lid een andere parkeernorm kan worden gehanteerd, als de gemeente regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld die op de lokale situatie zijn afgestemd. Zoals te lezen is in de toelichting van het bestemmingsplan is bij het vaststellen van de parkeernorm voor de appartementen van de Hergerborchlocatie het vigerende paraplubestemmingsplan “Parapluherziening parkeernormering Lansingerland”, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 maart 2017 en de ‘Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland’, vastgesteld op 27 februari 2014, betrokken. In het paraplubestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of wijzigen van de functie van gebouwen en gronden slechts wordt verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Volgens de Nota parkeernormen is daarvoor de parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement van toepassing. Bij vaststelling van deze norm is ook rekening gehouden met het feit dat Berkel centrum minder goed is ontsloten door het Openbaar Vervoer. In samenspraak met 3B Wonen is de vastgestelde parkeernorm al naar beneden bijgesteld, aangezien het autobezit van sociale huurappartementen in de praktijk lager ligt. Daarom zijn volgens de vigerende parkeernorm voor de beoogde 80 sociale huurappartementen ($1,1 \times 80 = 88,8 \approx 89$) 89 parkeerplaatsen nodig. Hierbij wordt dus afgeweken van de parkeernorm voor sociale huurwoningen van de provinciale omgevingsverordening. Met de beoogde parkeernorm van 1,1 wordt al tegemoetgekomen aan een lagere parkeernorm zoals voorgesteld door de provincie. In een afwijkingsmogelijkheid wordt overigens voorzien in het tweede lid van artikel 6.10b van de provinciale omgevingsverordening.

Na twee jaar wordt de parkeersituatie op het binnenterrein geëvalueerd. Mocht blijken dat de parkeernorm naar beneden bijgesteld kan worden, dan zal een aantal parkeerplekken wordt getransformeerd naar groen.

De reactie van de provincie wat betreft ruimte bieden aan de toename van duurzamere vervoersmiddelen op de locatie, zoals fietsen en elektrisch laden, wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (T23.04992)

Samenvatting

De veiligheidsregio geeft aan dat er met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseert de veiligheidsregio bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Reactie

Bluswatervoorzieningen worden meegenomen op bouwplanniveau of bij de inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. GGD Rotterdam-Rijnmond (T23.04993)

De GGD geeft aan positief te zijn over het plan en de uitgevoerde onderzoeken. Wel ziet de GGD ten aanzien van gezondheid extra mogelijkheden voor de toekomstige bewoners.

Zowel voor geluid, lucht als hitte, zou het “gezonder” zijn om aan de achterzijde van de woningen te zorgen dat het rustig is, met schone lucht en met een prettig (zo mogelijk natuurlijk) uitzicht en buitenruimte. Een natuurlijke omgeving maakt bovendien klimaatbestendig(er): het kan helpen warmte te dempen (tegen hittestress), wateroverlast te voorkomen en is goed voor de biodiversiteit.

GGD geeft aan dat een alternatief is om het parkeervak verdiept aan te leggen, en/of meer parkeerplaatsen op straat aan de buitenzijde aan te leggen. Daarnaast geeft de GGD aan dat overwogen worden de resterende auto's af te schermen met groene wanden die geluid dempen, als een volledige autovrije binnenruimte mogelijk is.

Reactie

De aanleg van extra parkeerplaatsen buiten het plangebied om daarmee de parkeeropgave op het binnenterrein te verkleinen is niet mogelijk. De aanwezige parkeercapaciteit op de openbare weg is nodig om te voorzien in de parkeervraag die het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs genereert. Bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de opmerkingen omtrent de natuurlijke omgeving. Zo staat in het masterplan ‘Berkel Centrum Oost’, door de gemeenteraad vastgesteld op 3 maart 2022, het volgende over de groenstructuur: ‘De versterking van de groenstructuur voorziet in de aanplant van extra bomen. Deze is bedoeld als impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van BCO maar ook om de hittestress te verminderen, klimaatadaptatie te verruimen en voor de opslag van CO₂’.

Het is niet financieel haalbaar om de parkeerplaatsen verdiept aan te leggen. Dit onder meer vanwege de grondwatersanering die in dat geval moet plaatsvinden voordat de plekken verdiept aangelegd zouden kunnen worden.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. DCMR (T23.04994)

Samenvatting

De DCMR heeft geadviseerd over de volgende milieuaspecten met betrekking tot het plan: stikstofdepositie, m.e.r.-beoordeling, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid. De DCMR geeft aan dat nog onvoldoende aangetoond is dat het plan geen negatieve effecten op beschermde natuur zal

veroorzaken. Er is nadere onderbouwing benodigd voor de invoergegevens van de AERIUS-berekening van de aanlegfase. Daarnaast wordt geadviseerd dat de berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase over eenzelfde rekenjaar, in één AERIUS-berekening te verwerken. In tegenstelling tot wat in de toelichting bij het plan is vermeld, is een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig. De overige beoordeelde milieuaspecten leveren geen belemmering op voor dit plan.

Reactie

De reactie van de DCMR over de stikstofberekening voor zowel de aanleg- en bouw/gebruiksfase, wordt verwerkt. Dit zal worden opgenomen in het onderliggende onderzoek voor stikstof behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting staat wel vermeld dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld moet worden. Dit zal ook gedaan worden. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Hoogheemraadschap van Delfland (T23.04995)

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan dat het waterbelang in het plan nog onvoldoende is geborgd en verzoekt de volgende aanpassingen in het plan door te voeren.

1. Verzocht wordt de toekomstige situatie voor dit onderwerp te beschrijven. Daarbij is het met name van belang, dat de drooglegging voldoende groot is.
2. Het oppervlaktewater in de binnenplaats van de Hergerborchlocatie wordt gedempt. Gevraagd wordt de effecten van deze demping op bodem en grondwater te beschrijven en mogelijke mitigerende maatregelen uit te werken.
3. De primaire watergang wordt in de toekomstige situatie op verschillende plekken gekruist. Verzocht wordt de nieuwe situatie nader te beschrijven en aan te tonen, dat de doorstroming geborgd blijft en het onderhoud niet belemmerd wordt. Een brug heeft de voorkeur van het Hoogheemraadschap.
4. Gevraagd wordt de huidige functie van het te dempen peilgebied in het centrum van de Hergerborchlocatie te beschrijven.
5. Onder het kopje Afvalwaterketen en riolering worden in het kort natuurvriendelijke en ecologische oevers (hiernaar NVO's) genoemd. Gevraagd wordt om beter toe te lichten of er in het plan NVO's worden opgenomen.
6. De beschermingszones langs watergangen dienen vrijgehouden te worden van bebouwing en obstakels. Verzocht wordt te beschrijven, hoe de nieuwbouw langs de watergang gesitueerd is en hoe in de toekomst onderhoud uitgevoerd kan worden.
7. Naast een mogelijke wateropgave vanuit de watersleutel kan er een opgave vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ontstaan. Verzocht wordt om in de waterparagraaf uit te werken, hoe aan het convenant voldaan wordt.
8. Verzocht wordt de berekende wateropgave in de regels te borgen door bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Voor een aantal aangegeven activiteiten is (mogelijk) een watervergunning verplicht. Het hoogheemraadschap vraagt de volgende vergunningplichten op te nemen:

- dempen en graven van oppervlaktewater;
- activiteiten in de zone van de landscheiding (dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering);
- aanleggen van bruggen en/of duikers;
- aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Reactie

1. De toekomstige situatie is voldoende beschreven in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 is de huidige situatie beschreven en de toekomstige situatie. Bij de toekomstige situatie zijn de volgende onderwerpen toegelicht waterkwantiteit, veiligheid, afvalwaterketen en riolering, volksgezondheid, waterkwaliteit, beheer en onderhoud en klimaatadaptatie. Voor de eisen verbonden aan de drooglegging wordt voldaan aan de Keur en de algemene regels van het Hoogheemraadschap Delfland.

2. De effecten van de beoogde demping zijn beschreven in paragraaf 5.2. Zo is beschreven dat de bestaande vijver op het binnenterrein wordt gedempt, maar dat dit direct wordt gecompenseerd door het uitbreiden van de watergang aan de zuid- en oostkant van het plangebied. Daarnaast is er een verkennend waterbodemonderzoek naar de huidige vijver uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmering is voor wat betreft de uitvoering van het plan. Indien om civieltechnische redenen slib uit de vijver verwijderd dient te worden zal de baggerspecie afgevoerd worden naar een daartoe erkende verwerker. Nu vaststaat dat de demping van de vijver te realiseren is en het oppervlaktewater wordt gecompenseerd vormt de demping geen beletsel voor uitvoering van het plan. Daarnaast zullen in het kader van de inrichting van de openbare ruimte parkeervakken die worden toegevoegd aan het binnenterrein van de Hergerborchlocatie zoveel mogelijk in halfverharding worden uitgevoerd, zodat ook in dit verband mogelijke effecten van de demping worden ondervangen.

3. Op de verbeelding worden de bruggen, die nu als de bestemming 'Verkeer' zijn ingetekend, bestemd als 'Water' met een functieaanduiding brug, dit wordt ook verwerkt in de regels. Hiermee wordt de doorstroming geborgd in het bestemmingsplan.

4. De huidige en de toekomstige situatie zijn in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 5.2 beschreven. Zo is te zien op de Bodemkaart van Nederland dat het plangebied tussen gebieden met grondwatertrap III en IV ligt. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand fluctueert tussen minder dan 0,4 m en meer dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. Over de functie van de huidige situatie wordt aangegeven dat het plangebied voor het grootste gedeelte verhard is, met name door bestaande bebouwing en bestrating. Rondom de bestaande bebouwing op de Hergerborchlocatie zijn de gronden voor een deel onverhard en voorzien van groen en water. De geldende bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs", vastgesteld op 15 april 2013, zijn onder andere 'Water', 'Wonen', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

De opmerking over het dempen van de vijver in het centrum van de Hergerborchlocatie is hierboven al onder 2 beantwoord. Over de hemelwaterafvoer staat het volgende in de toelichting van het bestemmingsplan: In het plangebied wordt het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) aangesloten op het bestaande (druk)rioleringssysteem van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken wegen en parkeerverharding valt, wordt gescheiden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;

3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

5. In het masterplan 'Berkel Centrum Oost', vastgesteld op 3 maart 2022 door de gemeenteraad van gemeente Lansingerland, staan op pagina 15 de beoogde natuurvriendelijke oevers ingetekend. Onder het kopje 'Waterkwaliteit' zullen deze natuurvriendelijke oevers expliciet benoemd worden.

6. In artikel 5.4.2 (Vergunning, bestemming water) van het voorontwerpbestemmingsplan staat het volgende: 'Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder'. Daarnaast bevat het bestemmingsplan in de bestemming 'Water' nog een vergunningplicht voor het bouwen van bruggen, de bouw van dammen en andere bouwwerken, waarbij verplicht advies ingewonnen moet worden bij de waterbeheerder. Hiermee wordt het waterbelang voldoende beschermd. Het bouwvlak in de verbeelding geeft aan waar de nieuw te bouwen bebouwing is gesitueerd.

7. In de paragraaf 7.9 Duurzaamheid van de toelichting wordt het Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland genoemd en toegelicht. In de waterparagraaf zal ook een verwijzing worden opgenomen naar het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.

8. De watercompensatie is in het plan geborgd door de bestemming 'Water' in te tekenen waar water ligt of gerealiseerd wordt.

Wat betreft de genoemde vergunningplichten, deze zijn al vertaald in de volgende vergunningplichten die in de regels van het bestemmingsplan staan:

- Artikel 5.3 (bestemming Water) Afwijken van de bouwregels

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

Artikel 5.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

a. de bouw van bruggen, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

c. het bouwen van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

- Artikel 5.4.2 Vergunning (bestemming Water)

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

- Artikel 9.4.2 Vergunning (Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering)

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

Conclusie

De overlegreactie geeft op een aantal punten aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

6. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (T23.04996)

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

7. Dunea Duin en Water (I23.11806)

Samenvatting

Uit de reactie van Dunea blijkt dat binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan een belangrijke regionale watertransportleidingen ligt. In de herziening van het bestemmingsplan ziet Dunea daarom graag de ligging van de transportleidingen geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken, van 5 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleiding. Deze strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen.

Reactie

De reactie van Dunea wordt verwerkt in het bestemmingsplan. De watertransportleiding en de leidingstroken van 5 meter zullen in de verbeelding worden ingetekend. Ook zal dit worden opgenomen in de regels.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

8. Natuur- en Vogelwacht (ROTTA) (T23.04997)

Samenvatting

De Natuur- en Vogelwacht merken op dat zij geen specifieke reactie hebben op het voorontwerpbestemmingsplan “Berkel Centrum Oost”. Wel geven zij aan het belangrijk te vinden dat bij de bouw van de woningen rekening gehouden wordt met natuurinclusiviteit.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van de Natuur- en Vogelwacht (ROTTA) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het natuurinclusief bouwen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

9. TenneT TSO B.V. (T23.04999)

Samenvatting

TenneT heeft aangegeven geen bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben in het plangebied. Daarom hebben zij geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

10. Rotterdam The Hague Airport (T23.05000)

Samenvatting

Rotterdam The Hague Airport heeft aangegeven dat het plangebied buiten de toekomstige 48Lden contour ligt en dat zij daarom geen opmerkingen hebben.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

11. KPN (T23.04998)

Samenvatting

KPN heeft aangegeven dat eerst de bestaande KPN-infrastructuur afgelast moet zijn voordat begonnen mag worden met de sloop.

Reactie

Voordat de sloop plaatsvindt zal rekening gehouden worden met de KPN-infrastructuur.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan:

Regels

- Het artikel Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen wordt toegevoegd:
Een nieuw te realiseren gebouw dient natuurinclusief gebouwd te worden. Hiertoe dient bij de bouwaanvraag een plan te worden overgelegd waaruit blijkt dat hieraan wordt voldaan.
- Het volgende begrip wordt toegevoegd: Natuurinclusief bouwen:
Het treffen van maatregelen op of in het bouwwerk of in de directe omgeving daarvan die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Bij maatregelen aan een gebouw kan bijvoorbeeld worden gedacht aan ingebouwde nestgelegenheid voor broedvogels, nestkasten, een bruindak, een groendak, een vogeldak en dergelijke. Bij maatregelen in de omgeving kan bijvoorbeeld worden gedacht aan grasvelden, groenstroken, heggen, bomen, klimplanten tegen wanden, halfbestrating, nestkasten, water met natuurvriendelijke oevers, natuurvriendelijke verlichting, passeerbare afscheidingen en dergelijke.

Toelichting

- Het stikstof rapport wordt aangevuld met een nadere onderbouwing voor de invoergegevens van de AERIUS-berekening van de aanlegfase.
- Er wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld.
- Onder het kopje 'Waterkwaliteit' worden de natuurvriendelijke oevers uit het masterplan expliciet benoemd.
- In de waterparagraaf wordt een verwijzing opgenomen naar het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.

Verbeelding & regels

- Op de verbeelding worden de bruggen, die nu als de bestemming 'Verkeer' is ingetekend, bestemd als 'Water' met een functieaanduiding brug. Hiermee wordt de doorstroming geborgd in het bestemmingsplan. Dit wordt ook opgenomen in de regels.
- In het bestemmingsplan wordt de ligging van een transportleidingen geborgd doormiddel van het bestemmen van de leidingstroken, van 5 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleiding. Binnen deze strookbreedte moet een aanlegvergunning van toepassing zijn.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen in de plantoelichting en regels die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast zijn er een aantal specifieke zaken die hieronder worden opgesomd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Regels

- Aan de begripsbepalingen worden de volgende begrippen plus definitie toegevoegd:
 - bijzondere woonvoorzieningen: een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevende.
 - community center: een multifunctioneel centrum waarin verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen met ondergeschikte horeca zijn samengebracht;
- Het begrip huishouden wordt veranderd in: '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'.
- Bij de begripsbepaling in artikel 1.6 van de achtergevel wordt aangesloten bij de modelplanregels van de gemeente. De definitie wordt aangepast naar: de van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.
- Bij de begripsbepaling in artikel 1.7 van de achtergevelrooilijn wordt aangesloten bij de modelplanregels van de gemeente. De definitie wordt aangepast naar: de lijn waarin de achtergevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.
- Sub b van artikel 6.1.2 (Specifiek) wordt verwijderd. Deze aanduiding is onnodig, gezien de andere aanduiding al een community center toestaat in de aanduiding, waarmee al een plek voor ontmoeting mogelijk wordt gemaakt. Aan sub a van artikel 6.1.2 (Specifiek) wordt wel toegevoegd: 'met een oppervlakte van maximaal 250 m2 b.v.o.', achter community center.
- Sub a van artikel 6.2.2 (hoofdgebouwen) wordt gewijzigd. Verwijderd wordt: '*vanaf het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan*'. Daarnaast wordt sub a gewijzigd door een toevoeging: binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 80 woningen worden toegevoegd, *exclusief het al bestaande aantal woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm'*;
- Sub f wordt uit artikel 6.2.2 (hoofdgebouwen) verwijderd. Uit de Welstandscriteria Nieuwbouw Hergerborch' blijkt dat de hoofdgebouwen een plat dak moeten hebben. Daarom is een dakhelling van 45° niet van toepassing;
- Artikel 6.2.3 (Dakkapellen) wordt uit het plan gehaald. Gezien er geen schuine daken aanwezig zullen zijn, zal het plaatsen van dakkapellen niet mogelijk zijn. Deze regels is daarom niet van toepassing.
- Artikel 6.2.4 (Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief garageboxen)) wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. Deze regels zijn niet van toepassing bij het soort hoofdgebouw dat het

bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarnaast wordt op deze manier aangesloten bij de 'Welstandscriteria Nieuwbouw Hergerborch'.

- Artikel 6.3.1 (Afwijken) wordt verwijderd uit het bestemmingsplan, aangezien de afwijkmogelijkheden zien op de hierboven genoemde artikelen. De afwijkmogelijkheden zijn dus niet meer relevant. Hierbij hoort ook dat artikel 6.3.2 (Voorwaarden) verwijderd kan worden, gezien dit de voorwaarden zijn voor het afwijken.
- Artikel 13.6.1 (Afwijken) wordt uit het plan gehaald. Dit artikel is niet van toepassing, gezien het ziet op bedrijfswoningen en bijgebouwen. Deze functies zijn niet voorzien in dit bestemmingsplan. Daarom kan ook artikel 13.6.2 uit het bestemmingsplan worden gehaald. Hierin staan namelijk de algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels.

Toelichting

- Op pagina 5 wordt onder paragraaf 2.1 en het kopje Hergerborchlocatie wordt de volgende zin aangepast: 'Het complex bestaat uit een samenstelling van verschillende gebouwen: twee langgerekte volumes van vier lagen aan de noordwestkant, en in het zuidoosten twee (gedeeltelijk) vijf-laagse gebouwen met een vierkante plattegrond' naar: 'Het complex bestaat uit een samenstelling van verschillende gebouwen: twee langgerekte volumes van drie lagen aan de noordwestkant, en in het zuidoosten twee (gedeeltelijk) vier-laagse gebouwen met een vierkante plattegrond'.
- Op pagina 6 staat het volgende: *'In een driehoekig terrein achter de bebouwing aan de Kerksingel en Raadhuislaan bevindt zich aan de Terpstraat ook een parkeerterrein. Aan de Terpstraat 16 staat het voormalige KPN-gebouw; dit gebouw is momenteel niet langer in gebruik en valt buiten dit plangebied'*. Dit is niet juist, het voormalige KPN-gebouw maakt wel deel uit van het plangebied. Het voormalige KPN-gebouw wordt gesloopt en de locatie is bedoeld voor de bestemming 'Verkeer'. Dit wordt aangepast in de toelichting.
- De laatste zin op pagina 10 van de toelichting onder paragraaf 2.2.2 Ruimtelijke inpassing aanpassen van: 'Afbeelding 2.7 en 2.8 tonen impressies van de nieuwe bebouwing op de Hergerborchlocatie, waarop de beoogde ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit van de ontwikkeling te zien is', naar: 'Afbeelding 2.7 en 2.8 tonen de beoogde impressies van de nieuwe bebouwing op de Hergerborchlocatie, waarop de beoogde ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit van de ontwikkeling te zien is'.
- Paragraaf 6.1 Archeologie wordt aangepast naar aanleiding van het aangevulde archeologische onderzoek.
- Onder paragraaf 6.1.1 kader, wordt het volgende kopje opgenomen: 'Meldingsplicht'
De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland, of bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel. nr. 14 010). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veilig te stellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.'

Verbeelding

- De algemene aanduiding 'Bovenland' uit Artikel 12.1 wordt ingetekend in de verbeelding, zodat te zien is waar deze aanduidingsregels gelden.
- Op de verbeelding is te zien dat aan de kant van het binnenterrein bij het langgerekte gebouw aan de Molenwerfstraat een 'hapje' zit wat geen deel uitmaakt van het bouwblok. Dit 'hapje' zal ook deel uitmaken van het bouwblok, zodat het bouwblok aan die kant uit een rechte lijn bestaat.