

Nota vooroverleg bouwsteen 1 Bestaande woonwijken

Inhoud

Hoofdstuk 1 Vooroverleg	3
1.1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Overlegreacties	4
2.1 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4
1. Provincie Zuid-Holland (I24.16020).....	4
2. GGD Rotterdam-Rijnmond (T24.06655).....	8
3. Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur (T24.06653)	9
4. TenneT TSO B.V. (I24.16068).....	9
5. Rijkswaterstaat (T24.06654)	10
6. Natuur- en Vogelwacht “ROTTA” (T24.06659)	10
7. DCMR Milieudienst Rijnmond (T24.06660)	11
8. N.V. Nederlandse Gasunie (T24.06661).....	17
9. Hoogheemraadschap van Delfland (I24.16019).....	18
10. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (I24.16336)	20
11. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (T24.06658)	21
12. Dunea Duin en Water (I24.16023)	22
13. Prorail (I24.16025)	22
14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T24.06656)	23
2.2 Eindconclusie	24

Hoofdstuk 1 Vooroverleg

1.1 Inleiding

Op 20 december 2023 is de kennisgeving van het voornemen voor de wijziging van het omgevingsplan gepubliceerd in het gemeenteblad. In deze kennisgeving is aangegeven hoe de ketenpartners betrokken worden bij deze wijziging. Op 18 april 2024 is het vooroverleg met de ketenpartners gestart. Vanwege het nieuwe karakter van het instrument ‘omgevingsplan’ en de bijbehorende juridische en technische complexiteit, zijn de ketenpartners ook uitgenodigd voor een gesprek. In dit gesprek is het omgevingsplan nader toegelicht en eventuele vragen zijn meteen besproken.

De volgende instanties zijn benaderd met het verzoek om voor 30 mei 2024 te reageren (een reactie kon bestaan uit een inhoudelijke reactie of een verzoek voor een gesprek):

- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- GGD Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
- Dunea Duin en Water
- Natuur- en Vogelwacht “ROTTA”
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VWS Pipeline Control
- TenneT TSO B.V.
- ProRail Regio Randstad Zuid
- RET N.V.
- Rotterdam The Hague Airport
- Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur

Van de volgende instanties hebben we een inhoudelijke reactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- GGD Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard
- Dunea Duin en Water
- Natuur- en Vogelwacht “ROTTA”
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- TenneT TSO B.V.
- ProRail Regio Randstad Zuid
- Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur

Hieronder vindt u een zakelijke samenvatting van de overlegreacties en gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het omgevingsplan wordt overgegaan (paragraaf 2.1) en een eindconclusie (paragraaf 2.2).

Hoofstuk 2 Overlegreacties

2.1 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 (I24.16020)

Samenvatting

Met de provincie Zuid-Holland zijn twee ambtelijke overleggen op het gemeentehuis gevoerd. In deze overleggen is het omgevingsplan toegelicht. De provincie heeft op 6 september 2024 een officiële reactie gegeven op het vooroverleg. In deze reactie staat het volgende:

Naar aanleiding van vragen licht de provincie het een en ander toe over de instructieregels die zien op het grondwater. In het kort komen de instructieregels erop neer dat de gemeente bij een bouwactiviteit moet zorgen dat de grondwaterkwaliteit wordt beoordeeld. Als het grondwater is verontreinigd, dan moet deze verontreiniging verwijderd worden. Als de gemeente aan kan tonen dat er geen verontreiniging te verwachten is dan hoeft de eis van (bodem)onderzoek op die locaties niet in de planregels te worden opgenomen. Lansingerland heeft geen ‘verwachtingenkaart’ van de staat van het grondwater. Daarom geldt er een algemene onderzoekplicht.

Het omgevingsplan bouwsteen 1 is beleidsarm. Het is een onderdeel van het toekomstig “gemeente dekkend” omgevingsplan. De provincie vindt het belangrijk dat er een integraal kader komt. De keuzes die voor bouwsteen 1 worden gemaakt, dienen goed onderbouwd te zijn, verder is van belang dat de keuzes in lijn zijn met provinciaal beleid. De onderstaande aandachtspunten zijn voor bouwsteen 1 en de daaropvolgende bouwstenen. Ook zijn deze onderwerpen voor de omgevingsvisie 2.0.:

In het provinciaal beleid wordt gewerkt naar gezonde (woon)buurten waarbij minder automobilititeit is en meer fietsen, ov, etc. Dit is nog niet terug te zien in de gemeentelijke parkeernormen en in een visie op mobiliteit. Parkeernormen worden geregeld in de gemeentelijke parkeerverordening/beleid. Via een dynamische verwijzing naar deze beleidsregels is er een koppeling in het omgevingsplan opgenomen, maar de nieuwe parkeernormen uit ons Omgevingsbeleid gelden niet voor bestaande situaties.

De provincie geeft aan dat de gemeente deze nieuwe parkeernormen in het gemeentelijke parkeerbeleid moeten verankeren. De provincie stelt hierbij de volgende vragen aan de gemeente:

- Is er in het omgevingsplan voldoende ruimte om dit vorm te geven?
- Ruimte voor fiets en voetganger, maar ook voor deelmobiliteit of oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's?
- Hoe zit het met OV en bijvoorbeeld parkeervoorzieningen voor de fiets?

Functiemenging kan als oplossing gezien worden voor het combineren van verschillende opgaven en het vergroten van mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Vaak wordt dan gekeken naar mogelijkheden om te wonen op bedrijventerreinen, maar wat ons betreft betekent dat ook dat er meer ruimte voor werken komt in bestaande woonwijken. De gemeente vraagt zich af wat hiervoor geregeld kan worden.

Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw) uit de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland stelt; Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw. Bij het bekijken van de woningbouwprogramma's in de provincie heeft de provincie naast de nieuwbouwprojecten steeds meer aandacht voor de bestaande voorraad. Het belang om juist in die bestaande voorraad sociale en betaalbare woningbouw te borgen wordt steeds groter. De vraag van de provincie is wat kan het nieuwe omgevingsplan hierin betekenen?

Bij de energietransitie lopen we op dit moment aan tegen de grenzen van met name ons elektriciteitssysteem. Netcongestie, disbalans in vraag en aanbod. De provincie stelt de volgende vraag: Biedt het omgevingsplan voldoende ruimte om dit systeem ook in de bestaande woonwijken aan te passen voor de toekomst? Denk daarbij bijvoorbeeld aan buurtbatterijen, maar wellicht ook voorzieningen als wijkstations.

Reactie

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op bestaand woongebied, waarin traditioneel geen of weinig nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. In zekere zin is het gebied 'af'.

Hieronder wordt gereageerd op het punt mobiliteit:

De openbare ruimte van dit plangebied is structureel ingericht en het is niet de verwachting dat daar veel verandering in zal plaatsvinden in de toekomst. De regels van het omgevingsplan zullen volgens ons daarom twee doelen moeten dienen:

1. dat ingrepen in de vorm van bouwen, verharding aanbrengen of verharding verwijderen in de bestaande openbare ruimte geen belemmering opleveren voor ontwikkeling van deelmobiliteit, oplaadvoorzieningen, OV en fietsparkeren in de toekomst; en
2. dat nieuwe gebruiksfuncties alleen worden toegelaten als er wordt voldaan aan parkeernormen. Tot op heden is het parkeerbeleid uit 2014 nog van kracht. De gemeente is bezig met nieuw parkeerbeleid. De opmerkingen wat betreft het parkeerbeleid worden meegenomen in dit proces. Daarnaast bevat de provinciale omgevingsverordening alleen regels over parkeernormen voor sociale huurwoningen en stationsomgevingen. De eerste wijziging van het omgevingsplan bevat een vergunningplicht om woningen qua gebruik toe te voegen. In de beoordelingsregels bij deze vergunningplicht staat dat voldaan moet worden aan de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. Als er een nieuw initiatief zich aandient voor het toevoegen van woningen (sociale huur of in een stationsgebied) zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen uit de provinciale omgevingsverordening. Om dit nog meer tot uitdrukking te brengen hebben wij een extra toevoeging gedaan aan de beoordelingsregels. Hierin worden de parkeernormen uit de provinciale omgevingsverordening nog explicieter genoemd.

Het eerste punt lichten we hier nader toe. De systematiek die we hebben gekozen gaat uit van werkingsgebieden voor wegen (daarbij maken we onderscheid in gemeentelijke wegen, provinciale wegen en rijkswegen) en voor water/groen. De reikwijdte van deze werkingsgebieden is niet helemaal gelijk aan de voormalige bestemmingen verkeer, groen en water. Wij gaan bijvoorbeeld uit van ruimere en wat globalere werkingsgebieden voor de infrastructuur ten opzichte van de voormalige

verkeersbestemmingen. Dat betekent dat de hoofdwegenstructuur wordt verwerkt in werkingsgebied en dat de bermen, stoepen en fietspaden die daar naast liggen ook deel uitmaken van dat werkingsgebied. Voor water en groen gaan we uit van één werkingsgebied. Daarin worden de water- en groenbestemmingen samen opgenomen.

Binnen deze ruime werkingsgebieden gelden regels die op het volgende neerkomen:

- Bouwen is niet toegestaan zonder vergunning. Dat geldt zowel binnen het werkingsgebied water/groen als binnen de werkingsgebieden voor de wegen. Ingrepen die onevenredig negatieve gevolgen hebben voor de oogmerken ten behoeve waarvan de regels zijn gesteld worden niet vergund. De oogmerken zijn:
 - o het behoeden van de staat en werking van infrastructuur;
 - o het voorkomen of beperken van hinder;
 - o het beschermen van de gezondheid;
 - o het waarborgen van de veiligheid;
 - o het bevorderen en beschermen van biodiversiteit; en
 - o de ruimtelijke kwaliteit.
- Voor activiteiten op of in de bodem zijn de regels voor de werkingsgebieden water/groen anders dan die voor de werkingsgebieden van de wegen. Dat hangt samen met het gegeven dat wijzigingen aan wegen ook gevolgen kunnen hebben voor - bijvoorbeeld - geluidbelasting, zodat daarvoor een specifiek kader nodig is. Binnen werkingsgebieden voor water/groen zijn de activiteiten verboden zonder vergunning. Ook hier geldt dat de vergunning alleen kan worden verleend als de oogmerken niet worden aangetast. De oogmerken zijn:
 - o het beschermen van waterstaatkundige belangen;
 - o het beschermen van het woon- en leefmilieu;
 - o het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit;
 - o het beschermen en bevorderen van biodiversiteit.

In de werkingsgebieden van de wegen zijn alleen activiteiten toegestaan die zien op de bestaande infrastructuur:

- o het in stand houden van een weg;
- o het plaatsen van opstellen van algemeen nut, zoals straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
- o het aanleggen en in stand houden van parkeer-, en groenvoorzieningen;
- o het aanbrengen en in stand houden van geluidwerende voorzieningen;
- o het aanbrengen en in stand houden van water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
- o het aanbrengen en in stand houden van leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- o het aanbrengen en in stand houden van bijbehorende kunstwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde; en
- o bijbehorende reguliere onderhoudswerkzaamheden.

Dit samenstel van regels zorgt ervoor dat ingrepen die een belemmering kunnen vormen voor de genoemde oogmerken worden voorkomen. De belangen van ontwikkeling van deelmobiliteit, oplaadvoorzieningen, OV en fietsparkeren in de toekomst worden impliciet gedekt door de oogmerken waaraan wordt getoetst. Om te voorkomen dat hierover discussie ontstaat, maken we dit nog expliciet. We voegen de specifieke oogmerken aan het plan toe, zodat deze belangen expliciet naar voren komen in het toetsingskader. We willen deze oogmerken toevoegen:

- het bevorderen en ontwikkelen van deelmobiliteit;
- het bevorderen en ontwikkelen van elektrisch vervoer;
- het bevorderen en ontwikkelen van fietsverbindingen;
- het bieden van ruimte aan openbaar vervoer.

Hieronder volgt een reactie op de ruimte voor werken in woonwijken.

In lijn met de ambities uit de omgevingsvisie is daarvoor opgenomen dat in het gebiedstype 'linten binnen de woonwijken' en binnen het gebiedstype 'wijkcentra' kleinschalige bedrijvigheid (ambachtsbedrijven) met een binnenplanse vergunning kunnen worden mogelijk gemaakt. Dezelfde aanpak geldt voor nieuwe locaties voor binnensport zoals een yogastudio. Verder geldt een binnenplanse mogelijkheid om bedrijvigheid aan huis toe te staan binnen het gehele werkingsgebied van bouwsteen 1. In aanvulling daarop hebben we er voor gekozen om op de percelen waar op dit moment al bedrijvigheid (legaal) is toegelaten, dit voor de toekomst ook toe te staan, waarbij er niet langer meer per perceel wordt voorgeschreven welke bedrijvigheid er is toegestaan (zoals dat bij de bestemmingsplannen wel gebruikelijk was), we werken niet meer met de sbi-codes. In plaats daarvan sturen we op gebruikruimte (geluid en geur vooral). Dat betekent dat de bedrijfspercelen die er zijn, voor meer soorten bedrijvigheid kunnen worden gebruikt dan voorheen, zolang er maar wordt voldaan aan de milieugebruikruimte.

Verder hebben we voor de maatschappelijke activiteiten in de vorm van overheids-, medische, sociaal-culturele en vergelijkbare voorzieningen gekozen om deze overal toe te staan (zonder vergunningplicht), tenzij dit ten koste gaat van bestaande woningen. Het op peil houden van de woningvoorraad heeft dus voorrang.

De reactie op betaalbare woningen is als volgt: Het toevoegen van nieuwe woningen in dit gebied zal - als het al gebeurt - niet vaak voorkomen. Mocht er toch behoefte zijn om nieuwe woningen toe te voegen, wat betreft het wijziging van het gebruik, dan kan dat in de woonwijken binnenplannen. Overigens hoeft het niet te gaan om nieuwbouw, maar het kan ook gaan om het splitsen van een grote woning in twee kleinere woningen. Of om het transformeren van bedrijfspercelen. Bij de afweging of de vergunning wordt verleend zal worden beoordeeld of de toevoeging wenselijk is, gelet op de ambities van de gemeente. In het toetsingskader voor die vergunning is tevens opgenomen dat er geen strijd mag zijn met de provinciale verordening. Expliciet is opgenomen dat er voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland voor zover er sprake is van sociale huur. Voorts is, zoals hierboven aangegeven, er voor gekozen om nieuwvestiging van gebruiksactiviteiten niet toe te laten in bestaande woningen. Zo wordt de bestaande woningvoorraad behouden.

Gelet op de aard van het gebied en de relatief geringe ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is het niet mogelijk om een eis van 2/3^{de} betaalbare woningbouw in het plan op te nemen. Nieuwbouw zal in dit gebied sporadisch voorkomen, met slechts een of twee woningen tegelijk, door particuliere eigenaren.

Op de reactie van de provincie over de energietransitie wordt als volgt gereageerd:

Wij zien de benadering hiervoor min of meer zoals de aanpak omtrent OV vervoer, fietsroutes, laadpunten etc. Het plan moet geen belemmering opleveren. Om dit expliciet te maken zullen wij de energietransitie en de belasting van het elektriciteitssysteem ook opnemen als een van de oogmerken waaraan getoetst wordt. Binnen de grenzen van het plangebied zien wij op dit moment geen mogelijkheden voor rechtstreeks opnemen van ruimtereserveringen voor buurtbatterijen of soortgelijke voorzieningen. Er zijn beleidsmatig daarin nog keuzes te maken die via de band van omgevingsvisie 2.0 zullen uitkristalliseren. Het binnenplannen toestaan van dergelijke voorzieningen vergt voorts nader onderzoek als het gaat om veiligheid, blusmiddelen, etc. Overleg met veiligheidsregio's en brandweer wijst uit dat dit geen sinecure is, waardoor maatwerk noodzakelijk is. Nieuwe initiatieven die passend zijn kunnen daarom met

een BOPA worden gerealiseerd. Wel biedt bouwsteen 1 meer ruimte om aan de voorgevel van een woning makkelijker vergunningvrij een warmtepomp te plaatsen. Zo wordt in bestaand bebouwd gebied toch door een simpele verruiming van regels meegewerkt aan de doelstellingen van de warmtetransitie.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt aan de regels de parkeernormen uit de provinciale omgevingsverordening toegevoegd.

2. GGD Rotterdam-Rijnmond (T24.06655)

Samenvatting

GGD Rotterdam-Rijnmond geeft aan belang te hebben bij het beschermen van de gezondheid en daarover basisadviezen te geven. De GGD Rotterdam-Rijnmond raadt de gemeente aan om verschillende gezondheidsaspecten mee te nemen in het omgevingsplan bouwsteen 1.

Over het gezondheidsaspect geluid adviseert de GGD om zo dicht mogelijk bij de gezondheidkundige waarden te komen door maatregelen te treffen. De maatregelen kunnen bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht of maatregelen bij de ontvanger zijn.

De GGD adviseert daarnaast om regels op te nemen om gevoelige bestemmingen op afstand van drukke wegen te beschermen. Dit vanwege de luchtkwaliteit. De GGD geeft hiervoor gewenste afstanden voor nieuwe scholen en kinderopvanglocaties.

Voor magneetvelden en het elektriciteitsnetwerk geeft de GGD het volgende aan: probeer zoveel als redelijkerwijs mogelijk situaties te voorkomen van woningen, scholen en kindercentra binnen magneetvelden sterker dan jaargemiddeld 0,4 microtesla.

Voor geur- en lichthinder adviseert de GGD de relevante en benodigde inzet te bepalen. Hetzelfde geldt voor levensloopgeschikte woningen.

Daarnaast noemt de GGD de volgende onderwerpen; watertappunten, schaduw richtlijn, koelsystemen vastgoed, pollen, waterkwaliteitscheck, bodemloodkwaliteit en windturbines.

Reactie

Bouwsteen 1 ziet op bestaand bebouwd gebied, de bestaande woonwijken. In dit gebied worden geen grote nieuwe ontwikkelingen verwacht. Deze eerste wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het rijk, deze staan in het Bkl. Deze instructieregels zien voor een deel op de borging van het leefklimaat en de gezondheid. Als een gemeente strengere regels wil opnemen dan het Bkl, moet dit goed gemotiveerd worden vanuit de omgevingsvisie en de eventuele omgevingsprogramma's. De omgevingsvisie 1.0 geeft hier onvoldoende kaders voor.

In een eerder stadium hebben gesprekken plaatsgevonden met de GDD en de gemeente over de hierboven staande onderwerpen. Daarin is ook een eerste gezamenlijke verkenning gedaan over de mogelijkheden om de onderwerpen in juridische regels vast te leggen. Ook uit deze gesprekken kwam naar voren dat de onderwerpen eerst integraal afgewogen moeten worden in de omgevingsvisie.

Vanwege de hiervoor genoemde redenen nemen wij de door de GGD genoemde punten niet mee in bouwsteen 1. Deze punten dienen eerst afgewogen te worden op omgevingsvisie niveau voordat ze juridisch vertaald kunnen worden in het omgevingsplan.

Conclusie

Deze reactie wijzigt de eerste wijziging van het omgevingsplan bouwsteen 1 niet.

3. Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur (T24.06653)

Samenvatting

Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur geeft aan dat er geen beperkingen gelden vanwege communicatie-, navigatie- en surveillance-apparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland. Er wordt aangegeven dat de gebieden vallen in het toetsingskader, maar dat deze niet worden doorsneden. Voor de zekerheid heeft de luchtverkeersleiding de toetsingsvlakken meegestuurd. Hierover geven ze aan dat doorsnijding van de toetsingsvlakken niet automatisch betekent dat een bouwplan niet mogelijk is. Wel wil de luchtverkeersleiding bij deze gevallen de eventuele gevolgen van het plan voor de goede werking van de apparatuur beoordelen en hierover advies uitbrengen.

Reactie

Het document dat is toegestuurd tijdens het vooroverleg laat een toets zien aan de gebieden die op grond van artikel 5.161a Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) zijn aangewezen. De toets aan de regels in hoofdstuk 5 van het Bkl voor wat dit betreft is correct gedaan. Wel wordt opgemerkt dat voor Rotterdam The Hague Airport een luchthavenbesluit geldt. Een luchthavenbesluit is juridisch een voorbereidingsbesluit (artikel 4.16 Omgevingswet). Het omgevingsplan zal dus het luchthavenbesluit in acht moeten nemen, wil het kunnen worden vastgesteld, zoals staat in artikel 4.104, tweede lid, Invoeringswet Ow. Dit artikel bepaalt dat de werking van het voorbereidingsbesluit pas eindigt als er een omgevingsplan in werking treedt (of is vernietigd) dat het voorbereidingsbesluit verwerkt. Daarnaast is er binnen dit werkingsgebied sprake van een beperkingengebied activiteit als bedoeld in hoofdstuk 10 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna Bal). Dat betekent dat bouwen daar niet is toegestaan zonder vergunning, tenzij er wordt voldaan aan de bepalingen van het omgevingsplan. Deze bepalingen moeten dus in overeenstemming zijn met het luchthavenbesluit.

De hoogtebeperkingen vanuit het luchthavenbesluit voor Rotterdam The Hague Airport worden in acht genomen. De systematiek is daarbij als volgt: de bouwregels voor hoofdgebouwen regelen dat hoofdgebouwen nooit hoger kunnen zijn dan 12 meter (vaak is de bouwhoogte lager). Voor bijbehorende bouwwerken geldt een nog lagere bouwhoogte van maximaal 4 meter. De overige bouwwerken zijn nog lager dan 4 meter. Dit betekent dat de hoogtebeperkingen in het gehele plangebied in acht wordt genomen.

Conclusie

De regels afkomstig uit het luchtvaartbesluit van Rotterdam The Hague Airport worden verwerkt in het omgevingsplan.

4. TenneT TSO B.V. (I24.16068)

Samenvatting

Binnen de grenzen van bouwsteen 1 heeft TenneT geen bovengrondse- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Daarom zijn er geen opmerkingen.

Conclusie

Deze reactie wijzigt de eerste wijziging van het omgevingsplan bouwsteen 1 niet.

5. Rijkswaterstaat (T24.06654)

Samenvatting

Rijkswaterstaat geeft aan dat zij kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid geen aanleiding zien om te reageren op het plan.

Conclusie

Deze reactie wijzigt de eerste wijziging van het omgevingsplan bouwsteen 1 niet.

6. Natuur- en Vogelwacht “ROTTA” (T24.06659)

Samenvatting

Natuur- en Vogelwacht “ROTTA” geeft aan de volgende doelstelling te hebben: natuurbehoud, natuurontwikkeling en versterking van de biodiversiteit. Er wordt aangegeven dat het plangebied van bouwsteen 1 niet direct de omgeving is waar zij zich in eerste aanzet op richten. Zij geven wel een aantal punten aan, namelijk het belang van luchtkwaliteit in de bestaande woonwijken. Ook wordt aangegeven dat natuurinclusief bouwen uit de provinciale verordening moet worden meegenomen in nieuwe bouwactiviteiten van de gemeente.

Reactie

Bij het opstellen van de regels is er gekeken naar mogelijkheden om regels te vereenvoudigen of om procedures eenvoudiger te maken. Dat heeft erin geresulteerd dat in gebieden die zijn aangeduid als ‘wijkcentra’ en ‘woonwijken’ nieuwe hoofdgebouwen niet zondermeer zijn toegelaten. Hiervoor geldt een vergunningplicht.

Nieuwe hoofdgebouwen binnen de ‘linten’ worden met dit plan niet mogelijk gemaakt, ook niet met een vergunning. Al met al zijn de bouwmogelijkheden die bouwsteen 1 biedt zeer beperkt. Van belang is dat aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen onderdeel zijn van de beoordeling van nieuwe initiatieven. Natuurbehoud en natuurontwikkeling spelen bij de afweging om wel of niet een vergunning te verlenen als zodanig een rol.

Onderwerpen die belangrijk zijn, maar waarvoor op dit moment nog geen of onvoldoende beleidsmatige keuzes zijn gemaakt, zijn nog niet in de regels verwerkt. De reden daarvoor is dat de beleidsmatige keuzes eerst integraal in de omgevingsvisie of in omgevingsprogramma’s moeten worden afgewogen. Daarna kunnen de keuzes worden verwerkt in de regels van het omgevingsplan. Daarom vindt u op dit moment voor het gebied van bouwsteen 1 nog geen regels over natuurinclusief bouwen, biodiversiteit, etc. Wanneer de beleidsmatige kaders daarvoor gereed zijn, worden deze bij gelegenheid verwerkt in het omgevingsplan. De instructieregels van de provincie die betrekking hebben op biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn van

toepassing op stedelijke ontwikkelingen. Daaronder wordt begrepen ontwikkelingen die 12 of meer woningen mogelijk maken. In bouwsteen 1 zijn dergelijke ontwikkelingen niet voorzien.

Ten aanzien de opmerking over de kwaliteit van de buitenlucht, het volgende. Bouwsteen 1 maakt geen van de nieuwe ontwikkelingen uit de verwezen artikelen uit het Bkl mogelijk, als gevolg waarvan deze regel niet in het geding is. Daarom is dat ook niet terug te zien in het omgevingsplan. De geplaatste opmerking heeft vooral betrekking op de huidige luchtkwaliteit en of en hoe die kan worden verbeterd. Die vraag valt buiten de reikwijdte van dit omgevingsplan. Ook daarvoor zal een integrale afweging gemaakt moeten worden in de omgevingsvisie (en eventueel verder uitgewerkt in een omgevingsprogramma). In het concept voor bouwsteen 1 is overigens wel een regel opgenomen die ertoe strekt dat bepaalde activiteiten niet zijn toegelaten in de buurt van drukke wegen. De aanpak is vergelijkbaar met die uit het - inmiddels vervallen - Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Deze reactie wijzigt de eerste wijziging van het omgevingsplan bouwsteen 1 niet.

7. DCMR Milieudienst Rijnmond (T24.06660)

Samenvatting

Met de DCMR zijn verschillende ambtelijke overleggen gevoerd per milieuaspect. De DCMR heeft ook geadviseerd op deze verschillende milieuaspecten. Dit wordt hieronder kort toegelicht.

Lucht

Wat betreft lucht is de DCMR akkoord met hoe de gemeente Lansingerland dit aspect heeft verwerkt in de regels. De regels uit de bruidsschat over dit onderwerp zijn correct verwerkt.

Geur

De meeste onderwerpen uit de bruidsschat zijn op een logische manier in het plan overgenomen. De DCMR heeft daar geen opmerkingen over. Bij de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan enkele vraagpunten open voor de DCMR. In de eerste plaats gaat dat over het aanwijzen van geurgevoelige gebouwen en dan ook speciaal over gebouwen die slechts tijdelijk zijn (minder dan 10 jaar).

Een tweede vraag gaat over hoe omgegaan moet worden met industriële geuren. Er komen geen afvalwaterzuiveringsinstallaties of rioolwaterzuiveringsinstallaties voor op het grondgebied van de gemeente; regels hieromtrent zijn daarom niet nodig.

DCMR heeft een overzicht gemaakt van de (potentieel) geurrelevante bedrijven in de gemeente. Daarbij is in eerste instantie alleen gekeken naar bedrijven in de veehouderij. Op basis van een aantal SBI-sectoren is een selectie gemaakt van de postadressen waar deze bedrijven volgens de Kamer van Koophandel gevestigd zijn. Deze bedrijvenlijst is echter nog niet geheel compleet.

Verder heeft de DCMR in eerste instantie geadviseerd om een bebouwingscontour geur vast te laten stellen. Deze bebouwingscontour moet aangeven waar de aaneengesloten woonbebouwing begint. Het wordt de “bebouwingscontour geur” genoemd, maar is dus een contour voor geurgevoelige gebouwen. Op een later moment is samen met de DCMR een aanpak afgesproken over de manier waarop met geur wordt omgegaan

in de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1. De aanpak staat uitgeschreven in de reactie onder het kopje geur.

Omgevingsveiligheid

Het advies over omgevingsveiligheid is een puntsgewijs advies:

- De DCMR adviseert geen nieuwe LPG tankstations toe te staan in de woonwijken.
- De DCMR adviseert om Seveso inrichtingen uit te sluiten in het omgevingsplan.
- Artikel 22.39 in de bruidsschat is een nuttig artikel om over te nemen. Hierin staat een beperking voor het vergunningvrij bouwen vanwege externe veiligheidsrisico's. Daarnaast is het advies om voor de zekerheid de bescherming van 22.39 toe te passen, zodat geen vergunningvrije dakkapellen en serres binnen de veiligheidsafstand van een risicovolle activiteit gebouwd kunnen worden.
- Het artikel uit het Bkl over plaatsgebonden risico: tijdelijke afwijking kwetsbare gebouwen en locaties is voor tijdelijke situaties, gebouwen die nu al binnen de plaats gebonden afstand liggen kunnen in 3 jaar zorgen dat ze voldoen. Bijvoorbeeld doordat de afstand voor het plaatsgebonden risico niet bekend was of gewijzigd is, of de functie van het gebouw. Er is dan 3 jaar om de situatie te veranderen. Of voor nieuwe situaties waarbij afwijken tijdelijk wenselijk is. Het is niet nodig dit artikel aan te houden, maar het geeft wel ruimte als het echt nodig is in bepaalde situaties.
- De DCMR is het eens met de beslissing over het basisnet. Deze situatie komt inderdaad niet voor in het plangebied. Veiligheidsafstanden van het Basisnet bereiken de gemeente Lansingerland niet.
- Over risicovolle activiteiten benoemd als bijlage VII in A en VII B & D geeft de DCMR aan dat deze zijn toegestaan in bepaalde gebieden. In woonwijken dienen deze te worden uitgesloten. Dan kom je op de volgende punten:
 - o De DCMR adviseert een uitzondering te maken voor Bkl Bijlage VII A1 (Behandelen, regelen en meten van aardgas). Gasmeetregelstations komen in alle woonwijken voor en zijn voorlopig nog nodig. Die kan je niet uitsluiten in de bebouwde kom, maar moet je toelaten.
 - o Bkl bijlage VII E zijn de meest risicovolle activiteiten en kunnen beter ook worden uitgesloten, zie voorstel in bouwsteen 1. Mogelijk is dit op een andere manier gedaan (zoals IPPC-bedrijven specifiek uitsluiten).
 - o Als men geen nieuwe LPG- en CNG-tankstations in de bebouwde kom wenst, dan wordt dat hiermee inderdaad geregeld. Die vallen onder bijlage VII A.
- De DCMR geeft daarnaast aan dat het niet verplicht is om voor een gifwolkaandachtsgebied regels op te nemen in het omgevingsplan.
- In het belemmeringen gebied buisleiding gevaarlijke stoffen mogen alleen beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen met een functionele binding toegelaten worden. Hier mogen geen zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen zonder functionele binding worden toegelaten.

Bodem

Eerder is een advies van de DCMR ontvangen om het thema bodem gemeentebreed te regelen, dus met een thematische wijziging voor het grondgebied van de hele gemeente. Over opnemen van de provinciale instructieregels voor grondwatergevoelige gebouwen en locaties adviseert de DCMR het volgende:

- Voor het opnemen van de begripsbepalingen behorend bij deze artikelen wordt geadviseerd hier één lijn in te trekken.

- Geadviseerd wordt alle instructieregels met betrekking tot de grondwaterkwaliteit en bouwen te verwerken in het omgevingsplan.
- In de wijziging van het omgevingsplan is een meldplicht voor grondwatergevoelige gebouwen opgenomen. Deze komt voort uit artikel 7.34 (Melding bouwactiviteit) in de ZHOV. Dit artikel is echter alleen van toepassing als geen omgevingsvergunning is vereist. Deze instructieregel uit de ZHOV is niet juist verwerkt. Deze instructieregel is bedoeld voor bouwwerken die zonder vergunning mogen worden gebouwd, groter zijn dan 50 m² én voldoen aan de definitie van een grondwatergevoelig gebouw.

Geluid

Infrastructuur en industrie

De DCMR adviseert het volgende:

- ten hoogste 68 dB Lden op te nemen als grenswaarde voor gemeentelijke wegen. Op basis van artikel 5.78o Bkl is afwijking van de grenswaarde mogelijk. Vanwege het aandachtspunt bij de zaak wat betreft het ‘democratische gat’ zou de waarde zeker niet hoger gesteld moeten worden dan de Wet geluidhinder toestond.
- artikel 5.78 m lid 2 sub b Bkl bepaald dat bijvoorbeeld voor woningen waarvoor in het verleden een hogere waarde is vastgesteld, deze waarde geldt i.p.v. de standaardwaarde. Het bestaande beleid wordt voortgezet en voorkomt dat bij wijziging aan een weg met woningen met hogere waarden voor wegverkeer er direct een saneringssituatie ontstaat. Het advies is om dit te verwerken.
- artikel 5.78k Bkl wel te verwerken. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) bepaalt het verkeer over de Randstadrail, de snelheid etc. De gemeente is verantwoordelijk als door de wijzigingen van de MRDH (snelheid, intensiteit etc.) de gpp-waarden worden overschreden.
- met een grenswaarde van 70 dB (Omgevingsplan subparagraaf 5.2.1.5.1) kom je voor gecumuleerd en gezamenlijk geluid uit op waarden die volgens Miedema leiden tot een zeer slecht geluidklimaat. Voor gecumuleerd geluid is het advies een bovengrens van 65 dB en voor het gezamenlijke geluid is dit ook 65 dB. Hiermee behoud je de mogelijkheid om in de buurt van woningen of spoorlijnen te bouwen. De huidige eerstelijnsbebouwing langs de drukke wegen en spoorwegen kan hier in principe aan voldoen.

Activiteiten

De DCMR adviseert het volgende:

- Regels voor evenementen op een evenementenlocatie en aparte regels voor evenementen niet op een evenementenlocatie opnemen. Dit is nu opgenomen in de bruidsschat.
- Wat betreft artikel 5.66 en artikel 5.67 uit het Bkl: een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. De DCMR adviseert deze flexibiliteit toe te passen.
- Wat betreft artikel 5.68 uit het Bkl: Grote evenementen die plaatsvinden in de gehele gemeente (koningsdag, Sinterklaas, braderieën) al opnemen in het omgevingsplan. Een maximum aantal (grote) evenementen op het evenemententerrein waarbij men zou moeten voldoen aan een grenswaarde (dB(A) en dB(C)). In het omgevingsplan benoemen hoeveel (grote) evenementen er plaatsvinden.
- De DCMR adviseert als afwijking van de bruidsschat de artikelen voor het akoestische onderzoek uit te breiden.

- De DCMR geeft aan dat milieuzonering nieuwe stijl een mooi middel is voor nieuwe (grote) situaties maar niet geschikt is voor bestaande situaties en het daarom navolgbaar is dat dit niet wordt toegepast voor bouwsteen 1.
- De DCMR adviseert voor de woongebieden grenswaarden op te nemen voor LAmaz.

Trillingen

Met betrekking tot het onderdeel trillingen heeft de DCMR de volgende opmerkingen:

- De gemeente heeft geen uitzondering gemaakt van tijdelijke bouwwerken (<10 jaar).
- De DCMR heeft eerder geadviseerd standaard eisen uit de Stichting Bouwresearch (SBR)-richtlijn over te nemen. Later is de DCMR hierop teruggekomen, omdat deze eigen al onderdeel uitmaken van een onderliggend besluit van de Omgevingswet.
- De DCMR adviseert de definities over te nemen voor trillingen uit het Bkl.
- Ook adviseert de DCMR regels voor bedrijventerreinen over te nemen in deze wijziging van het omgevingsplan.
- Als laatste adviseert de DCMR dat afwijken van de standaardwaarde en de grenswaarde waarschijnlijk niet relevant is voor de gemeente Lansingerland.

Licht

De DCMR adviseert om de volgende keuzes te maken wat betreft lichthinder:

- Wil de gemeente Lansingerland lichthinder in het omgevingsplan ophangen aan de Richtlijn lichthinder van de NSVV. Zo ja, dan moet hier in het omgevingsplan een regel over opgenomen worden;
- Wil de gemeente in het omgevingsplan regels opnemen ten aanzien van lichthinder. Zo ja, wat moet hierbij het uitgangspunt zijn?;
- Hoe wenst de gemeente het gebied in te delen in zones die gekoppeld zijn aan de Richtlijn lichthinder? Belangrijk is om hierbij ook in het achterhoofd te houden welke consequenties de gekozen zones hebben in de praktijk voor bestaande activiteiten;
- Wil de gemeente per zone op de lichtkaart beleid vaststellen? Te denken valt bijvoorbeeld aan: alle reclame- en showroomverlichting in woongebieden (zone E3) moet uitgeschakeld worden na sluitingstijd. Of bijvoorbeeld: In de zones E1 en E2 is lichtreclame niet toegestaan.

Energie

Wat betreft het aspect energie adviseert de DCMR als volgt:

- De bruidsschatartikelen 22.52 en daarmee ook artikel 22.51 kunnen vervallen, gezien:
 - o Artikel 22.52: omdat dit artikel na 1 december 2023 niet meer geldt, energiebesparing is dan volledig via het Bal en het Bbl is geregeld; en
 - o Artikel 22.51: dit artikel ziet alleen over het toepassingsbereik van artikel 22.52.
- Er is ook aangegeven wat er met artikel 22.8 tot en met 22.10 over aansluitplicht op distributienetten uit de Bruidsschat is gedaan. Deze artikelen schrijven voor in welke gevallen de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk moet zijn aangesloten op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte. Geadviseerd is de artikelen voorlopig te schrappen totdat duidelijk is hoe de wetgeving wordt uitgewerkt.
- Het advies is ook om de artikelen over Energieprestatie en Milieuprestatie uit de bruidsschat te schrappen. In de toekomst zullen er meer mogelijkheden zijn voor gemeenten om te sturen op warmtetransitie maar die wetgeving is nog niet definitief.

Afvalwater

Ten tijde van het eerste advies dat is gevraagd voor het aspect afvalwater was de oude versie van de bruidsschat verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan. Aangegeven werd toen om dit aan te passen. Over dit thema is verder geen ander advies gegeven.

Reactie

Hieronder is de gemeentelijke reactie terug te vinden voor de milieuaspecten waarbij een reactie van de gemeente is vereist.

Geur

In het omgevingsplan wordt gedefinieerd wat geurrelevant bedrijven is. Dit is bedoeld voor de geurrelevante bedrijven die niet in het Bkl een waarde toegekend hebben gekregen. Dit deel van de aanpak ziet op de activiteiten bedoeld in artikel 5.92 van het Bkl.

We definiëren de geurrelevante bedrijven doormiddel van het opnemen van bijlage bij het omgevingsplan. In die bijlage zijn alle bedrijven opgenomen (anders dan die waar het Bkl geurregels over stelt) die in de voormalige VNG Brochure voor geur een afstand hadden van 30 meter of meer. De gedachte daarbij is dat de bedrijven die een afstand hebben van 0 tot 10 meter in principe passend zijn in het gebied, daarvoor hoeven geen extra regels te worden opgenomen voor geur.

Bij de nieuwvestiging van deze geurrelevante bedrijven of bij het toevoegen van geurgevoelige gebouwen/locaties wordt geregeld dat daarvoor een vergunning is vereist. In het beoordelingskader voor deze vergunning (dus wanneer kan de vergunning worden verleend) nemen we op dat geur aanvaardbaar moet zijn. Dat geven we vervolgens 'handen en voeten' door middel van het verwerken van het afwegingskader uit de nieuwe handreiking. Doormiddel van dit afwegingskader kan beoordeeld worden of de geur aanvaardbaar is.

Voor agrarische bedrijven blijven de regels voor geur uit de bruidsschat gelden. In het plangebied van bouwsteen 1 zijn hoogstwaarschijnlijk geen veehouderijen aanwezig. Voor de veehouderijen die in de buurt liggen van bouwsteen 1 gelden de bruidsschatregels nu ook al. Er wordt geen bebouwingscontour geur op dit moment opgenomen, omdat dit verder strekt dan de grenzen van bouwsteen 1. Het eindresultaat van deze aanpak voor agrarische bedrijven is dat de bruidsschatregels gewoon blijven gelden voor zover het geur door deze bedrijven betreft.

Omgevingsveiligheid

In hoofdstuk 4, specifiek afdeling 4.2, worden de volgende gebieden aangewezen:

- belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen gas;
- belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen brandstof;
- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied.

In deze afdeling zijn de aandachts- en belemmeringengebieden aangewezen zoals die ook worden genoemd in het Bkl. Het gaat om wettelijk bepaalde gebieden die zijn ingegeven door een specifiek onderwerp, namelijk omgevingsveiligheid. Op advies van de DCMR wordt het gifwolkaandachtsgebied inderdaad niet geregeld in het omgevingsplan.

In de twee belemmeringgebieden buisleiding gevaarlijke stoffen zijn geen zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen toegestaan. Voor kwetsbare gebouwen geldt er een uitzondering voor gebouwen die functionele binding hebben met de buisleiding. Dit blijkt uit Paragraaf 4.2.1 Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen gas en Paragraaf 4.2.2 Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen brandstof. Door het opnemen van deze regels wordt aangesloten bij de artikelen 5.18 en 19 van het Bkl.

In hoofdstuk 5 zijn regels aan activiteiten verbonden die te maken hebben met externe veiligheid. In Subparagraaf 5.2.1.3.1 Plaatsgebonden risico is geregeld dat in het werkingsgebied 'plaatsgebonden risico 10-6/jaar' het verboden is om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen te bouwen, uit te breiden of het gebruik van gebouwen te wijzigen zodat een beperkt kwetsbaar, kwetsbaar en/of zeer kwetsbaar gebouw ontstaat. Daarnaast is het verboden om gronden te gebruiken als beperkt kwetsbare of kwetsbare locatie of het gebruik te wijzigen zodat een beperkt kwetsbare of kwetsbare locatie ontstaat.

In Titel 5.3 Gebruiksactiviteiten is een vergunningplicht opgenomen in Afdeling 5.3.10 Kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, voor het toestaan van kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties in de werkingsgebieden brand- en explosieaandachtsgebied. Hierbij wordt direct aangesloten bij de instructieregel artikel 5.15 uit het Bkl.

In afdeling 5.3 zijn de risicovolle activiteiten uit bijlage VII van het Bkl aangewezen. Nieuwvestiging is niet mogelijk op grond van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan worden deze activiteiten namelijk voor ieder gebiedstype uitgesloten. In bouwsteen 1 worden geen nieuwe LPG tankstations toegestaan, daarnaast worden Seveso inrichtingen uitgesloten.

Bodem

Het onderwerp bodem is nog niet verwerkt in het nieuwe deel van het omgevingsplan voor bouwsteen 1. Op basis van advies van de omgevingsdienst is besloten dat dit onderwerp zich beter leent om gemeentebreed (thematisch) om te zetten. Dit zal gebeuren wanneer de bouwsteen voor het omzetten van de gemeentelijke verordeningen wordt opgepakt. Tot dan blijven de regels voor bodem uit hoofdstuk 22 uit het omgevingsplan (de bruidsschat) gelden. Hierdoor zal er juridisch gezien geen vacuüm in regelgeving ontstaan.

Wat betreft het advies over de grondwatergevoelige gebouwen en locaties is het advies van de DCMR geheel gevolgd. Zo zijn alle begrippen opgenomen in hoofdstuk 1 van het omgevingsplan. Daarnaast zijn de regels over de melding aangepast, zodat deze alleen zien op niet vergunningplichtige bouwwerken. Ook zijn alle instructieregels opgenomen in deze wijziging.

Geluid

Infrastructuur en industrie:

Het advies van de DCMR wat betreft de gewenste waarden die opgenomen moeten worden voor deze wijziging in het omgevingsplan, is geheel verwerkt in het omgevingsplan.

Activiteiten

De reactie op het advies over geluid door activiteiten van de DCMR is als volgt:

- Regels over evenementen nemen we niet op. Het plangebied heeft namelijk geen evenementenlocatie.

- Wat betreft artikel 5.66 en artikel 5.67 uit het Bkl: dit nemen we niet over in bouwsteen 1, deze wijziging ziet namelijk op de bestaande woonwijken. Dergelijke flexibiliteit hierin is onwenselijk.
- De regels over grote evenementen die plaatsvinden in de gehele gemeente gaan we niet opnemen. Koningsdag en andere dergelijke evenementen zijn incidenteel en een collectieve festiviteit. Daarom blijven de regels uit de bruidsschat hiervoor nog gelden.
- De regels over het akoestisch onderzoek gaan we niet uitbreiden, hier is geen huidig beleid voor om dit te doen. Daarnaast is dit niet verplicht in de instructieregels van het Bkl.

Trillingen

In het omgevingsplan zijn regels toegevoegd voor de uitzondering voor tijdelijke bouwwerken (<10 jaar), zoals de DCMR adviseerde. De definities van het Bkl hoeven niet verwerkt te worden in het omgevingsplan. Dit komt doordat het omgevingsplan een bepaling bevat waardoor de begrippen van het Bkl of andere besluiten van toepassing zijn op het omgevingsplan. De regels uit het Bkl over bedrijventerreinen worden in deze bouwsteen nog niet overgenomen. Deze bouwsteen ziet op de bestaande woonwijken, daarom zijn regels over trillingen op bedrijventerreinen nog niet nodig. Als de bouwsteen voor de bedrijventerreinen wordt opgesteld zal hier uitvoerig naar gekeken worden.

Licht

Het advies van de DCMR over licht geeft veel aanknopingspunten om over na te denken. Echter, tot op heden is hier nog geen vastgesteld beleid over van de gemeente Lansingerland. Het advies zal meegewogen moeten worden in eventueel op te stellen beleid.

Energie

Wat betreft het advies over de artikelen van de bruidsschat over energie, wordt hierbij in het omgevingsplan volledig bij aangesloten. Deze artikelen zullen niet van het tijdelijke deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan worden omgezet met deze wijziging van het omgevingsplan.

Afvalwater

De wijziging van het omgevingsplan is al voordat het vooroverleg startte aangepast naar de nieuwste versie van de bruidsschat.

Conclusie

Op verschillende punten heeft het advies van de DCMR geleid tot aanpassing van deze wijziging van het omgevingsplan.

8. N.V. Nederlandse Gasunie (T24.06661)

Samenvatting

Tijdens een ambtelijk overleg is uitleg gegeven aan de Gasunie over het omgevingsplan. De Gasunie heeft naar aanleiding van het gesprek een kaart opgestuurd, met daarop aangegeven de leidingen en gasontvangstations (Gasdrukmeet- en regelstation).

De Gasunie heeft aangegeven dat binnen de gemeente Lansingerland meerdere gasontvangstations staan, waar de druk van aardgas vanuit het landelijke gasnet wordt verlaagd naar de gewenste druk voor het regionale gasnet.

Reactie

Het aangeleverde kaartmateriaal is nagekeken en geconcludeerd is dat het kaartmateriaal overeenkomt met de werkingsgebieden verbonden aan de gasleidingen in bouwsteen 1.

Conclusie

Deze reactie wijzigt de eerste wijziging van het omgevingsplan bouwsteen 1 niet.

9. Hoogheemraadschap van Delfland (I24.16019)

Samenvatting

Op 10 juli 2024 heeft er een ambtelijk overleg plaats gevonden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Delfland. Middels een schriftelijke reactie vraagt het Hoogheemraadschap nog aandacht voor de volgende punten:

1. Aangegeven is de bestemming water en het groen in één werkingsgebied op te willen nemen. In de situatie vóór de Omgevingswet was het vaak zo, dat ook groen onder de bestemming water kon vallen en daarmee niet voldoende beschermd was. Ook nu kunnen wij niet beoordelen, of het water voldoende beschermd wordt.
2. In het plangebied voor dit omgevingsplan is een regionale waterkering aanwezig. Voor deze waterkering verzoekt het Hoogheemraadschap een werkingsgebied of beperkingengebied in het omgevingsplan op te nemen. De vraag is om het waterstaatswerk en de beschermingszone in verschillende werkingsgebieden of beperkingengebieden op te nemen, zodat hier verschillende regels aan gekoppeld kunnen worden.
3. Hoogheemraadschap vraagt de gemeente in de regels van het omgevingsplan twee voorwaarden op te nemen, die een belangrijke relatie met het waterbeheer hebben:
 - a. waterberging als compensatie van verharding; Deze voorwaarde sluit aan bij de mogelijke tegeltax, waar de gemeente zich over beraadt. Het beleid van Delfland is erop gericht, dat erbij bouwen en aanleg van verhardingen een vorm van compensatie voor de opvang van het oppervlaktewater plaatsvindt.
 - b. het realiseren van een voldoende hoog vloerpeil van bouwwerken ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil (drooglegging). Hiermee wordt het risico beperkt, dat er (grond)wateroverlast ter plaatse van de woning optreedt. Wij zien deze aspecten ook graag terug in de regels.
4. In Afdeling 4.2 van de Waterschapsverordening Delfland staan regels voor vergunningvrije activiteiten voor steigers en vlonders, bruggen en hekwerken. De regeling in het omgevingsplan sluit hier deels wel op aan en deels niet. Voor Delfland is bijvoorbeeld de afstand ten opzichte van een ecologische zone of duiker relevant. Dit punt is niet terug te vinden in het omgevingsplan. Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente om of een verwijzing naar onze regels op te nemen of om hier meer bij aan te sluiten.
5. Voor deze bouwsteen zijn de onderwerpen inzake grondwater en milieubelastende activiteiten nog niet relevant. Het Hoogheemraadschap verzoekt deze regels wel op te nemen in de andere bouwstenen van het omgevingsplan.

Reactie

Het Hoogheemraadschap gaf aan twijfels te hebben over bescherming van het waterbelang vanwege de wijze waarop het werkingsgebied is vormgegeven.

De regels die gekoppeld zijn aan deze werkingsgebieden zijn de volgende:

- Bouwen in een aanwijzing groen, water, wegen;
- Activiteiten op of in de bodem: water en groen.

De regels komen op het volgende neer:

- Al het **bouwen** is vergunningplichtig. Een vergunning wordt alleen verleend als het bouwen geen nadelige gevolgen heeft voor de oogmerken die zijn gesteld. Dat zijn:
 - o het behoeden van de staat en werking van infrastructuur;
 - o het voorkomen of beperken van hinder;
 - o het beschermen van de gezondheid;
 - o het waarborgen van de veiligheid;
 - o het bevorderen en beschermen van biodiversiteit; en
 - o de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij de aanvraag om een vergunning voor **bouwen** gelden naast de gebruikelijke aanvraagvereisten ook de volgende aanvraagvereisten:
 - o een beschrijving van de voorgenomen activiteit;
 - o een aanduiding van de locatie van de voorgenomen activiteit.
- **Activiteiten op of in de bodem** zijn alleen toegestaan als deze worden verricht door de beheerder van het water of het college van B&W;
- Alle andere activiteiten op of in de bodem zijn vergunningplichtig. De vergunning wordt beoordeeld aan de hand van verschillende criteria:
 - o geen onevenredige afbreuk tot gevolg heeft van waterstaatkundige belangen; en
 - o geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu en de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving.Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met:
 - o de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, waaronder een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de functionele en ruimtelijke structuur;
 - o aansluiting op groenelementen en waterelementen;
 - o de verkeersveiligheid;
 - o de sociale veiligheid;
 - o het beschermen en bevorderen van biodiversiteit; en
 - o een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.
 - o Bij de beoordeling bedoeld in het eerste lid wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap om waterkeringen en waterstaatswerken te beschermen en de instructieregels uit Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn de volgende gebieden toegevoegd aan de wijziging van het omgevingsplan:

- Regionale waterkering;
- Beperkingengebied met betrekking tot een waterkering.

De werkingsgebieden die gekoppeld zijn aan deze gebieden komen overeen met de aangewezen waterkeringen en beperkingengebieden van de Hoogheemraadschappen. De volgende regels zijn verbonden aan deze twee werkingsgebieden:

- Paragraaf 5.4.1.8 Bouwen nabij een waterkering:
 - o Hierin staat dat het in deze twee gebieden verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen of in stand te houden;
 - o De beoordeling van deze vergunningplicht vindt plaats volgens de volgende regels:
 - De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft gelet op de oogmerken. Bij de beoordeling wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.
- Paragraaf 5.6.1.5 Activiteiten op of in de bodem - nabij waterkering:

- Hierin staat dat het verboden is om verschillende aangewezen werk of werkzaamheden in of op de bodem uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- Dit geldt echter niet voor het normaal onderhoud of beheer;
- De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels;
 - de activiteit heeft geen onevenredig negatieve gevolgen gelet op de oogmerken in deze paragraaf. Bij de beoordeling wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

In de Waterschapsverordening Delfland is verharding en compensatie van verharding geregeld. De gemeente heeft geen verder aanvullend beleidskader over het opnemen van dit soort regels. Wel maakt het omgevingsplan het niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning in het gebied 'water en groen' water te dempen, te verontdiepen en verharding aan te brengen. Tot op heden is er vanuit gemeentelijk beleid geen reden om meer regels op te nemen voor verharding aanvullend op de regels van de waterschapsverordening. Voor het toevoegen van vergunningplichtige gebouwen is in de beoordelingsregels het aspect watercompensatie of verharding meegenomen voor het toetsingskader.

Na extra overleg met de waterschappen hebben we aan de beoordelingsregels voor nieuwe hoofdgebouwen toegevoegd dat het begane grondvloer tenminste 1,2 m boven het waterpeil moet liggen.

Bouwsteen 1 bevat de ruimtelijke regels voor het vergunningvrij bouwen van een steiger of een vlonder. De regels uit de waterschapsverordening zijn opgenomen met het doel om het belang van het water te beschermen. We hebben overwogen om steigers en vlonders vergunningplichtig te maken voor zover ze liggen in of nabij het water. Het ruimtelijk belang wat de gemeente daarmee beoogt te beschermen is daarmee echter niet gediend. Daarom zullen wij in de artikelgewijze toelichting en eventueel de toepasbare regels de verwijzing opnemen naar de regels over steigers en vlonder in de waterschapsverordening. Op deze wijze wordt voldoende rekening gehouden het waterbelang in bouwsteen 1.

Conclusie

De regels van bouwsteen 1 worden aangepast en aangevuld naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Delfland.

10. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (I24.16336)

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard geeft aan, aan te sluiten bij de reactie van het Hoogheemraadschap Delfland. Wat betreft de regels over de steigers en vlonder geeft het Hoogheemraadschap aan dat regels van de waterschapverordening afwijken van de regels de gemeente. Echter, deze regels wijken ook af van de regels van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Reactie

Gezien de reactie van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hetzelfde is als de reactie van het Hoogheemraadschap Delfland, verwijzen wij naar deze reactie op het vooroverleg van het Hoogheemraadschap Delfland. De reactie is onder punt 9 terug te vinden.

Conclusie

De regels van bouwsteen 1 worden aangepast en aangevuld naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap Delfland en gezien het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard deze reactie volgt ook naar aanleiding van onderhavige reactie.

11. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (T24.06658)

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (hierna VRR) heeft enkele opmerkingen over specifieke onderwerpen uit het omgevingsplan. Hieronder worden de punten verder toegelicht:

- Bij het gifwolkaandachtsgebied moet worden opgenomen dat de regels uit artikel 4.124 Bbl gelden;
- De VRR vraagt de gemeente of in het omgevingsplan regels over externe veiligheid of locatieprofielen van evenementen worden opgenomen. De VRR zou hier eventueel bij kunnen adviseren;
- Bij het opwekken van elektriciteit met een windturbine moeten de punten uit de Handreiking Risicozonering Windturbines (HRW 2020) worden meegenomen;
- De VRR vraagt zich af of de gemeente iets wil opnemen over het wijzigen van weg en spoor;
- Daarnaast vraagt de VRR zich af of de gemeente regels wil opnemen over een buurtbatterij, vervoer van ammoniak of klimaatadaptieve maatregelen.

Reactie

Hieronder volgt per aangedragen punt een reactie:

- De constatering is dat het artikel 4.124 Bbl generiek voor iedere nieuwbouw geldt en daarom niet opgenomen hoeft te worden in het omgevingsplan. Dit is ook afgestemd met de milieudienst.
- In het plangebied van bouwsteen 1 liggen geen evenemententerreinen. Daarvoor nemen we ook geen regels op. In een volgende bouwsteen kan dit wel aan de orde zijn. In dit geval vragen we de VRR om advies.
- De voorgelegde wijziging van het omgevingsplan bevat geen mogelijkheid om windturbines te realiseren in het plangebied. Het plangebied ligt daarnaast ook buiten enige invloedsfeer van bestaande om mogelijke toekomstige windturbines. Daarom is het onnodig om hier regels over op te nemen. Bij een volgende wijziging die wel zulke regels zal bevatten zal de genoemde handreiking worden meegenomen.
- Binnen het plangebied worden werkingsgebieden aangewezen waar een weg of spoor mag zijn en in stand gehouden mag worden. Daarnaast zijn normale onderhoudswerkzaamheden door het aangewezen bevoegde gezag toegestaan. De regels bevatten een binnenplanse vergunningplicht voor de volgende werkzaamheden:

Spoor:

- het verplaatsen van een of meer sporen met meer dan 2 m;
- het verhogen of verlagen van een of meer sporen met meer dan 1 m;
- een toename van het aantal sporen;
- het vervangen van een spoorconstructie door een minder stille spoorconstructie; of
- het verwijderen van geluidbeperkende maatregelen bestaande uit werken of bouwwerken langs de spoorweg.

Weg:

- het verplaatsen van een of meer rijstroken met meer dan 2 m;
- het verhogen of verlagen van de rijstroken met meer dan 1 m;
- verhogen van het aantal rijstroken, niet zijnde voorsorteerstroken en in- en uitvoegstroken;
- het vervangen van een wegdek door een minder stil wegdek; of
- het verwijderen van geluidbeperkende maatregelen bestaande uit werken of bouwwerken langs de weg.

Voor het toevoegen van een weg of een spoorweg, het aanleggen van een nieuwe weg of spoorweg of verder gaande veranderingen die hierboven zijn genoemd, moet een

buitenplanse omgevingsvergunning worden aangevraagd, zodat op dit moment getoetst kan worden aan het criterium een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Bij die beoordeling wordt de VRR betrokken.

- Voor de aspecten: buurtbatterij, vervoer van ammoniak of klimaatadaptieve maatregelen moet eerst op omgevingsvisie niveau een integrale afweging worden gemaakt in hoeverre het wenselijk is om deze aspecten juridisch te regelen in het omgevingsplan. De huidige omgevingsvisie 1.0 biedt hiervoor te weinig kaders. Daarom worden deze aspecten niet meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1.

Conclusie

In deze reactie hebben we geen aanleiding gevonden om de conceptwijziging van omgevingsplan aan te passen.

12. Dunea Duin en Water (I24.16023)

Samenvatting

Dunea geeft aan dat het van belang is dat de transportleidingen drinkwater en transportleidingen rivierwater worden opgenomen in de omgevingsplannen. Deze zijn nu opgenomen als dubbelbestemming leiding - water. Deze ruimtelijke bescherming wil Dunea terugzien in het omgevingsplan.

Reactie

Deze wijziging van het omgevingsplan is een beleidsneutrale wijziging. Dit betekent dat de huidige rechten en beperkingen uit de geldende bestemmingsplannen een op een worden overgezet naar het omgevingsplan. Voor de dubbelstemmingen betekent dit dat deze worden verwerkt in een restrictiegebied. De plekken waarop de dubbelbestemming van toepassing is worden aangewezen in hoofdstuk vier als restrictiegebied om zo de leidingen te beschermen. In hoofdstuk vijf zijn de inhoudelijke beperkende regels terug te vinden over bouwwerken en werk en werkzaamheden. In het restrictiegebied leiding - Water mag namelijk niet zomaar worden gebouwd of werk of werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd.

Conclusie

In deze reactie hebben we geen aanleiding gevonden om de concept wijziging van omgevingsplan aan te passen.

13. ProRail (I24.16025)

Samenvatting

ProRail verzoekt de gemeente om bij het invullen van het omgevingsplan rekening te houden met reeds uitgevoerde archeologische onderzoeken en de hoogteligging van het spoortracé ten opzichte van oorspronkelijk maaiveld en deze te verwerken bij het bepalen van de restrictie. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige restricties ten aanzien van archeologie op het spoortracé komen te liggen.

ProRail verzoekt daarnaast de gemeente om bij de uitwerking van het omgevingsplan er rekening mee te houden dat er geen gelijkvloerse spoorwegkruisingen worden ontworpen.

Reactie

Uit de inspraak reactie van ProRail maken wij op dat deze vooral is gericht op regels die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken of belemmeren. Echter, de regels zoals die nu zijn opgevat beogen alleen de beoogde situatie vast te leggen en te continueren. Wijzigingen of nieuwe ontwikkelingen kunnen daarom alleen via een buitenplanse omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan worden gerealiseerd. Indien dat aan de orde is, kunnen de opmerkingen van ProRail een rol spelen in de belangenafweging.

Conclusie

In deze reactie hebben we geen aanleiding gevonden om de concept wijziging van omgevingsplan aan te passen.

14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T24.06656)

Samenvatting

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna RCE) is om advies gevraagd vanwege de aanwezigheid van een aantal rijksmonumenten in het omgevingsplan. Artikel 5.130 Bkl verplicht gemeente om de omgeving van een rijksmonument te beschermen in het omgevingsplan. De RCE heeft de volgende punten voor het omgevingsplan:

1. Artikel 5.130 Bkl kan de prioritering helpen van het erfgoed ten opzichte van andere ruimtelijke belangen. Het omgevingswetstelsel maakt het mogelijk de relatief kwetsbare erfgoedwaarden te positioneren boven pragmatische en getalsmatige belangen die ook op de leefomgeving drukken. In het Omgevingsplan is die prioritering aan te brengen. Dit vergt naast de juridische borging ook een heldere communicatie binnen de gemeente en met belanghebbenden.
2. In bouwsteen is sprake van een soepel sloopbeleid voor elementen in de omgeving van monumenten. Hier zien wij gevaren voor monumenten die waarde ontleen aan de omgeving of de landschappelijke/ stedenbouwkundige structuur waarin een monument staat. Voorstel is om de sloop voorwaardelijk te maken door middel van een onderzoek of onafhankelijk advies, dan wel te koppelen aan de kwaliteiten van een plan. Hierbij is ook aandacht gewenst voor het amoveren van bijvoorbeeld bomen, hoogteverschillen, bijzondere infrastructuur, die niet direct met een functiewijziging of bouwactiviteit te maken hebben. In contact met andere gemeenten blijkt dat er juist wel een regime op sloop wenselijk is.

De RCE heeft voorbeeldregels opgesteld voor erfgoed in het omgevingsplan. Daarnaast verwijst de RCE naar de handreiking van het Gelders Genootschap, die gemeenten handvatten biedt voor het beleid van de omgeving van het monument. Vanuit de aangedragen systematiek raadt de RCE aan een specifieke studie te (laten) verrichten naar de omgeving van de belangrijkste monumenten van Lansingerland. Daarnaast geeft de RCE aan dat het belangrijk is dat de monumenten goed te zien zijn op het kaartbeeld.

Reactie

In het plangebied komen een aantal rijksmonumenten voor. Op basis van de redengevende omschrijving in combinatie met de situatie in de directe omgeving zijn we tot de conclusie gekomen, dat voor deze specifieke monumenten geen aanleiding bestaat om extra restricties op te nemen over bouwen en slopen. Daarbij hebben wij er rekening mee gehouden dat volgens de gekozen plansystematiek bouwen slechts zeer beperkt mogelijk is. Als er toch redenen bestaan om extra restricties op te leggen op percelen waar de rijksmonumenten aanwezig zijn ontvangen wij graag concrete gegevens over welke monumenten, welke restricties en de reden waarom deze opgelegd moeten worden.

Conclusie

In deze reactie hebben we geen aanleiding gevonden om de concept wijziging van omgevingsplan aan te passen.

2.2 Eindconclusie

De volgende reacties van de ketenpartners hebben geleid tot aanpassing van de conceptwijziging van het omgevingsplan (bouwsteen 1).

Ketenpartner	Aanpassing conceptwijziging
Provincie	De parkeernormen voor sociale huur uit de Zuid-Hollandse provinciale omgevingsverordening zijn expliciet opgenomen in de beoordelingsregels behorend bij de vergunningplicht voor het toevoegen van woningen (gebruik).
Luchtverkeersleiding NL/CNS-Radioapparatuur	Naar aanleiding van deze reactie is gekeken of de bouwhoogtes in het omgevingsplan niet in strijd zijn met luchthavenbesluit voor Rotterdam The Hague Airport. De bouwhoogtes zijn hiermee in lijn gebracht.
DCMR	• Wat betreft het milieuaspect geur is de afgesproken aanpak voor de bestaande woonwijken verwerkt in de conceptwijziging van het omgevingsplan; • Het advies over omgevingsveiligheid heeft geleid tot aanpassingen in de regels van bouwsteen, deze zijn doorgevoerd. • Voor bodem is gekozen om aan te sluiten bij de geadviseerde aanpak van DCMR om dit milieuaspect thematisch te verwerken voor het gehele grondgebied; • Voor geluid van infrastructuur zijn de geadviseerde geluidwaardes overgenomen in het omgevingsplan; • De artikelen over energie, afkomstig uit de bruidsschat, zijn uit de conceptwijziging van het omgevingsplan gehaald, zoals geadviseerd door de DCMR.
Hoogheemraadschappen	• Ter bescherming van de waterkeringen die in het gebied liggen van de conceptwijziging zijn hier regels voor opgenomen. Deze regels zien op beperkingen voor het bouwen en werken of werkzaamheden op of in de bodem; • Aan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunninglicht voor het bouwen van hoofdgebouwen is toegevoegd dat de begane grond van het hoofdgebouw 1,2 meter boven het waterpeil moet liggen.

Nota burgerparticipatie bouwsteen 1 bestaande woonwijken



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Procedure.....	4
3. Uitwerking per thema	5
3.1 Wonen en zorg.....	5
3.1.1 Hospitaregeling	5
3.1.2 Andere functie leegstaand gebouw	6
3.1.3 Vergunning stalling scootmobiel	6
3.2 Wonen en duurzaamheid	7
3.2.1 Natuurinclusief bouwen	7
3.2.2 Vergunning warmtepomp	8
3.2.3 Zonnepanelen	9
4. Conclusies.....	10

1. Inleiding

Met het oog op transparante besluitvorming en het actief betrekken van de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties) bij de totstandkoming van bouwsteen 1 (de eerste wijziging van het omgevingsplan), heeft de gemeente drie dialoogbijeenkomsten georganiseerd.

Deze interactieve sessies hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties de gelegenheid gegeven om actief bij te dragen aan de vormgeving van het Omgevingsplan, specifiek gericht op bouwsteen 1 (bestaande woonwijken). Daarbij stonden zes onderwerpen centraal, verdeeld over drie thema's.

Wonen en zorg:

- **Meer huishoudens op één adres**
Nu mag er één huishouden op één adres wonen. Wat als meer huishoudens op één adres mogen wonen? Bijvoorbeeld wanneer u voor iemand wilt zorgen of een woonplek wilt bieden aan iemand die dat tijdelijk niet heeft?
- **Andere functie leegstaand gebouw**
Nu mag een leegstaand gebouw, bijvoorbeeld een kantoorgebouw, niet zomaar een andere functie krijgen. Wat als leegstaande gebouwen makkelijker kunnen veranderen in plekken waar mensen bijvoorbeeld zelfstandig wonen én begeleiding en/of zorg krijgen?
- **Vergunning stalling scootmobiel (vanaf nu ook bekend als hulpmiddelstalling)**
Nu is er een vergunning nodig voor een stalling voor een scootmobiel in de voortuin. Wat als er geen vergunning meer aangevraagd hoeft te worden en er alleen regels zijn over de hoogte/breedte/lengte van de stalling?

Wonen en duurzaamheid:

- **Natuurinclusief bouwen**
Bij het ontwerp voor een nieuw gebouw of woning zijn natuurinclusieve maatregelen nu niet verplicht. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld nestkasten, een groen dak of halfbestrating. Zou verplichting een goed idee zijn?
- **Vergunning warmtepomp**
Voor een warmtepomp moet nu soms een vergunning worden aangevraagd. Wat als dit niet meer hoeft en er alleen aan bepaalde regels moet worden voldaan?
- **Zonnepanelen**
Nu mogen zonnepanelen niet altijd op de grond in de achtertuin worden geplaatst. Wat als dit wel mag? En als mensen iets op het dak willen bouwen dat nadelig is voor de zonnepanelen van de buren? Moeten hier dan regels voor komen?

In deze nota wordt per thema gemotiveerd welke keuze gemaakt is bij het verwerken van de uitkomsten van de dialoogbijeenkomsten in het omgevingsplan. De volledige verslagen van de dialoogbijeenkomsten zijn als bijlage aan deze nota toegevoegd. Op 18 april zijn deze uitkomsten ook met de burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven gedeeld tijdens een informatieavond op het gemeentehuis.

2. Procedure

In het gemeenteblad van 20 december 2023 zijn de dialoogbijeenkomsten bekend gemaakt. Ook zijn er advertenties geplaatst in lokale kranten, is er geflyerd, zijn er berichten gedeeld op LinkedIn en Instagram en is er een nieuwsbericht op de gemeentewebsite gedeeld.

Belangstellenden hebben zich kunnen aanmelden voor een of meerdere bijeenkomsten. De bijeenkomsten hadden elk dezelfde inhoud. In totaal hadden 22 mensen zich aangemeld.

De dialoogsessies hebben plaatsgevonden op:

- 9 januari 19:30 - 21:30 live op het gemeentehuis van gemeente Lansingerland;
- 12 januari 09:30 - 11:30 digitaal via MS Teams;
- 15 januari 19:30 - 21:30 digitaal via MS Teams.

Na afloop zijn de conceptverslagen gedeeld met de deelnemers van de dialoogbijeenkomsten. Dit heeft niet tot wijzigingen van de verslagen geleid.

3. Uitwerking per thema

3.1 Inleiding

Hieronder vindt u een zakelijke samenvatting van de dialoogbijeenkomsten en een gemeentelijke reactie op de inbreng, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het omgevingsplan wordt overgegaan. Voor nadere uitleg of toelichting over de opgenomen regels in bouwsteen 1 wordt verwezen naar de motivering behorend bij de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1.

3.2 Wonen en zorg

3.2.1 Hospitaregeling

Samenvatting dialoogbijeenkomsten:

Deelnemers stonden positief tegenover het idee van het verhuren van een kamer, er is een grote behoefte aan. Deelnemers gaven aan niet op de hoogte te zijn dat dit momenteel niet toegestaan is. Er werd opgemerkt dat het wel controleerbaar en handhaafbaar is. Ook werd genoemd dat het belangrijk is dat de gemeente voldoende informeert over het effect van de hospitaregeling op uitkeringen, toeslagen, huur rechten, hypotheek etc. Wel werden zorgen geuit door de aanwezigen over mogelijke mistanden bij het verhuren van de kamers. Om dit tegen te gaan werd de zelfbewoningsplicht en de opkoopregeling genoemd. Bij een zelfbewoningsplicht moet de verhuurder zelf in de woning wonen. Een opkoopregeling houdt in dat de gemeente het verbiedt om huizen te kopen om onder te verhuren. Tot slot werd benoemd dat de parkeernormen een belemmerende rol spelen bij het realiseren van hospitaverhuur.

Motivering opnemen regels hospita en inwoning

Vanwege de uitkomsten van de dialoogavonden en interne ambtelijke overwegingen worden regels voor de hospitaregeling opgenomen in het omgevingsplan. De zorgen die geuit zijn tijdens de dialoogavonden zijn meegenomen in het opstellen van de regels. De onderstaande regels worden opgenomen in de ontwerp wijziging van bouwsteen 1.

Regels ontwerp wijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.148 Hospitaverhuur en inwoning

In afwijking van Artikel 5.147, eerste lid, is het toegestaan dat er meer dan één huishouden in één woning woont, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdbewoner van de woning stelt kamers aan maximaal één huishouden ter beschikking;
- b. de hoofdbewoner houdt zijn hoofdverblijf in de betreffende woning;
- c. per persoon is er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte;
- d. er wordt alleen in het hoofdgebouw gewoond; en
- e. de ter beschikking gestelde woonruimte vormt geen zelfstandige woonruimte.

Artikel 5.149 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de activiteiten genoemd in Artikel 5.148. De maatwerkvoorschriften kunnen alleen betrekking hebben op:

- a. de verkeersafwikkeling;
- b. de locatie en het aantal voertuigen dat in de openbare ruimte wordt gestald.

Zoals te lezen is in de bovenstaande regels, is een verplichting opgenomen dat de hoofdbewoner van de woning zelf in de woning moet blijven wonen, om mistanden te voorkomen. Ambtelijk is aangepast dat de regels niet alleen zien op hospita doormiddel van het verhuren van een kamer. Zo kan het ook zijn dat bijvoorbeeld een student bij een familielid gaat wonen zonder dat daar huur tegenover staat. Dit willen wij niet onnodig uitsluiten. Daarnaast wordt er een pagina op de gemeentelijke website gepubliceerd met informatie over de gevolgen van hospitaverhuur voor verhuurders om zo te voorzien in de informatiebehoefte die er uitgesproken is op de dialoogbijeenkomsten. Deze pagina zal worden gepubliceerd als het omgevingsplan vastgesteld is door de gemeenteraad. De pagina zal nog niet online staan tijdens de ter inzage ligging van de ontwerpwijziging van bouwsteen 1, omdat op dat moment de regels nog niet gelden.

De opmerkingen over de parkeerdruk in de wijken is meegenomen in het opstellen van de regels. Zo is gekozen om maatwerkvoorschriften op te nemen. Dit houdt in dat de gemeente via een beschikking (besluit) maatwerkvoorschriften kan opleggen aan een hoofdbewoner als het parkeren een probleem is in de wijk. Een maatwerkvoorschrift kan bijvoorbeeld zijn dat de inwonende persoon ergens anders moet parkeren en niet in de wijk mag parkeren. Deze regels geven de mogelijkheid om in te grijpen door de gemeente als de situatie daarom vraagt.

3.2.2 Andere functie leegstaand gebouw

Samenvatting dialoogbijeenkomsten:

Deelnemers benadrukten de wens om het wijzigen van gebouwen te vergemakkelijken, niet alleen voor zorgwoningen, maar ook voor starters en ouderen, zoals bijvoorbeeld een Knarrenhof. Hierbij moet rekening worden gehouden met het mixen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties en de beschikbaarheid van passende voorzieningen in de buurt. Er werd gewezen op het risico dat transformatie van leegstaande gebouwen kan leiden tot speculatie. Tijdelijke omzetting van functies kreeg de voorkeur vanwege veranderende situaties en het bevorderen van begrip onder omwonenden.

Motivering niet opnemen van andere functies voor leegstaande gebouwen

Uit het onderzoek '*Transformatiepotentie kantoren gemeente Lansingerland, 11 mei 2021*' is gebleken dat toen in de gemeente Lansingerland geen noodzaak was om het bestaande kantooraanbod te transformeren. Na bespreking van dit onderwerp blijkt dat hier geen verandering is gekomen na 2021. Daarnaast kwam uit het ambtelijke overleg naar voren dat er in de bestaande woonwijken waarschijnlijk weinig vraag is vanuit initiatiefnemers om kantoren te transformeren naar zorgwoningen.

Als er toch initiatieven komen om leegstaande gebouwen te transformeren zal dit via huidige processen (intake- en omgevingstafel) integraal besproken en afgewogen worden binnen de organisatie. Tijdens deze fase kan gekeken worden naar het mixen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties en de beschikbaarheid van passende voorzieningen in de buurt. Daarnaast is er meer zicht in dit proces op eventuele speculatie of op het bevorderen van begrip van omwonenden. Gezien bovengenoemde redenen hoeft dit onderwerp niet verwerkt te worden in juridische regels in het omgevingsplan.

3.2.3 Scootmobielstallingen/hulpmiddelstallingen

Samenvatting dialoogbijeenkomsten

De deelnemers van de dialoogavonden kunnen zich voorstellen dat scootmobielstallingen vergunningvrij worden toegestaan in de voortuin. Maar alleen onder bepaalde voorwaarden, zodat ze niet gebruikt worden voor opslag van andere zaken.

Het plaatsen van scootmobielstallingen in het openbaar gebied zou moeten kunnen (bijvoorbeeld omdat er geen voortuin is), maar alleen als er geen openbaar groen verdwijnt.

Motivering hulpmiddelenstalling

Tijdens het ambtelijk bespreken van de uitkomsten van de dialoogavonden werd aangegeven dat er naast scootmobiel ook andere hulpmiddelen worden verstrekt vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Daarom wordt in de regels verwezen naar hulpmiddelen in plaats van scootmobiel.

Voor het plaatsen van hulpmiddelstallingen is gekozen om dit niet zonder vergunning toe te staan in het openbaar gebied. Dit heeft te maken met het beheer van de openbare ruimte, bijvoorbeeld het beheer van de kabels en leidingen in de grond. Om te zorgen dat dit beheer goed uitgevoerd kan worden, moet per situatie gekeken worden of een hulpmiddelenstalling op die locatie past.

Voor hulpmiddelstallingen in de voortuin worden wel algemene regels opgenomen. Als iemand hieraan voldoet dan mag diegene dus zonder vergunning de stalling in de voortuin plaatsen.

Regels ontwerpwijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.182 Hulpmiddelenstalling vergunningvrij

Hulpmiddelstallingen mogen in het voorerf bij een woning worden geplaatst mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hulpmiddelstalling wordt geplaatst ten behoeve van een hulpmiddel van de bewoner van de woning;
- b. het hulpmiddel moet altijd kunnen worden gestald in de hulpmiddelstalling;
- c. de hulpmiddelstalling blijft niet langer aanwezig dan acht weken nadat de behoefte aan het hulpmiddel voor de bewoner van de woning is komen te vervallen;
- d. er sprake is van een medische behoefte van de bewoner van de woning aan het hulpmiddel;
- e. de medische behoefte als bedoeld onder d kan worden aangetoond met het besluit van het college van burgemeester en wethouders om een Wmo-indicatie af te geven voor de verstrekking van een hulpmiddel op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning of door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur;
- f. de maximale afmetingen van de hulpmiddelstalling zijn:
 1. hoogte: 2 m, breedte: 1,65 m, lengte: 1,25 m; of
 2. hoogte: 1,4 m, breedte: 2,3 m, lengte: 1,4 m.

3.3 Wonen en duurzaamheid

3.3.1 Natuurinclusief bouwen

Samenvatting dialoogbijeenvakomsten

Inwoners zien een verandering in mentaliteit als noodzakelijk voor duurzaam en bewust leven. Naast het overwegen van regelgeving, worden alternatieve methoden zoals voorlichting en subsidies genoemd om natuurinclusief bouwen te stimuleren. Deelnemers tonen een positieve houding ten opzichte van natuurinclusieve maatregelen voor nieuwbouw en vinden het wenselijk om natuurinclusief bouwen te bevorderen. Mogelijke stimuleringsmaatregelen omvatten verplichte maatregelen, subsidies, voorlichting, het tonen van goed voorbeeld in openbaar gebied en het verstrekken van korting op leges van omgevingsvergunningen.

Motivering niet opnemen regels natuurinclusieve nieuwbouw

Om goede regels te kunnen maken over natuurinclusieve maatregelen, is het belangrijk dat we duidelijke kaders hebben wat we onder natuurinclusieve maatregelen verstaan en hoe we deze regels kunnen toetsen. Deze kaders zijn nog in ontwikkeling, hier wordt namelijk beleid op geschreven. Daarom wordt gewacht met

het opnemen van regels voor natuurinclusief bouwen totdat het beleid af is. Als het beleid af is kan het natuurinclusief bouwen juridisch worden verankerd in het omgevingsplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat een dergelijk beleid voor de hele gemeente geïmplementeerd moet worden. Dit zorgt ervoor dat bouwsteen 1 zich hier niet goed voor leent. Deze wijziging van het omgevingsplan ziet namelijk alleen op de bestaande woonwijken waar nauwelijks tot geen ontwikkelingen qua nieuwbouw zijn. Daarom moet natuurinclusief beleid, als opgesteld, worden verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan voor het gehele grondgebied.

In de dialoogavonden werden ook andere suggesties genoemd om natuurinclusief bouwen te stimuleren, bijvoorbeeld subsidie en voorlichting. Dit zijn geen zaken die in het omgevingsplan geregeld kunnen worden, maar worden wel meegenomen bij verdere beleidsvorming omtrent dit onderwerp.

3.3.2 Vergunning warmtepomp

Samenvatting dialoogbijekomsten

Het vergunningvrij maken van warmtepompen aan de voorkant van woningen kan de energietransitie bevorderen, maar er zijn enkele aandachtspunten, zoals geluidsproblemen (ook laagfrequent geluid) en het uiterlijk. Ten tijde van de dialoogavonden werd gesproken over een verplichting om vanaf het jaar 2026 een warmtepomp te installeren onder bepaalde voorwaarden. Hierover werd aangegeven dat een vergunningplicht dit kan bemoeilijken en voor vertraging kan zorgen. Dit vereist ook veel capaciteit van de gemeente voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Alternatieve suggesties omvatten het aanbieden van betrouwbare leveranciers door de gemeente of het gratis maken of het aanbieden van kortingen op leges voor warmtepompen.

Motivering opnemen algemene regels warmtepompen

Naar aanleiding van de dialoogbijekomsten is gekozen om de meeste warmtepompen aan de voorkant van de woning mogelijk te maken zonder omgevingsvergunning. Hiervoor is gekozen om de energietransitie te bevorderen en om de druk op vergunningverlening en handhaving te verlagen. Wat betreft de zorgen om het geluid wordt opgemerkt dat de warmtepompen vergunningvrij aan de voorkant van de woning geplaatst mogen worden tot een hoogte van 1,30 meter. Vanwege de plaats van de warmtepompen en de hoogte wordt verwacht dat geluidhinder zeer minimaal is.

Regels ontwerpwijziging omgevingsplan bouwsteen 1:

Artikel 5.183 Warmtepomp voorerf vergunningvrij

Warmtepompen mogen in het voorerf bij een woning worden geplaatst mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per hoofdgebouw is maximaal één warmtepomp aanwezig;
- b. de warmtepomp wordt aangesloten op het afgiftesysteem van het hoofdgebouw, zodat de warmte wordt afgegeven aan het water in de leidingen, de radiatoren en eventuele vloerverwarming;
- c. de warmtepomp wordt gebruikt om het gehele gebouw te verwarmen;
- d. de warmtepomp steekt niet meer dan 1 m uit gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de warmtepomp heeft een maximale oppervlakte van 2 m²;
- f. de hoogte van de warmtepomp, als deze op de grond wordt geplaatst, bedraagt niet meer dan 1,30 m.

De genoemde alternatieve suggesties tijdens de dialoogavonden hebben geen betrekking op de regels van het omgevingsplan, maar worden meegewogen bij verdere beleidsvorming over dit onderwerp.

3.2.3 Zonnepanelen

Uitkomsten dialoogavonden

Zonnepanelen op de grond in de achtertuin

Deelnemers waren van mening dat de vergunningplicht voor zonnepanelen op de grond gehandhaafd moet blijven, omdat de gemeente zo per geval kan beoordelen of de installatie van zonnepanelen passend is, en rekening gehouden kan worden met specifieke situaties per gebied. Aan het toestaan van zonnepanelen in achtertuinen kleven voor- en nadelen, waarbij overlast voor burens mogelijk is door schittering en weerkaatsing van licht. Echter, sommige deelnemers gaven aan dat overheidsbemoeienis met activiteiten in eigen achtertuinen volgens hen te ver gaat.

Dakopbouwen ten koste van de opbrengst van zonnepanelen

Er werd opgemerkt dat er een tegenstelling bestaat tussen het behoud van woongeluk en eigendomsrechten (door het bouwen van een dakopbouw), en de mogelijkheid dat een dakopbouw de opbrengst van zonnepanelen van burens kan verminderen. Er is geen consensus bereikt over welke factor prioriteit moet krijgen en hoe dit geregeld moet worden.

Als een dakopbouw de opbrengst van zonnepanelen beïnvloedt, wordt dit beschouwd als een zaak tussen eigenaren. De gemeente hoeft geen regels te stellen hierover, maar zou wel een adviesloket moeten oprichten voor het oplossen van eventuele conflicten.

Motivering niet opnemen regels zonnepanelen

Zonnepanelen op de grond in de achtertuin

Er worden weinig tot geen vergunningaanvragen gedaan voor zonnepanelen in de achtertuin in bestaande woonwijken, mede vanwege het kleinere formaat van de achtertuinen in de bestaande woonwijken. Er bestaat dus geen noodzaak om dit met algemene regels toe te staan. Daarnaast bestaat de wens om overlast te voorkomen en is een afweging per situatie wenselijk. Daarom wordt het aanleggen van zonnepanelen in de achtertuin zonder vergunning niet toegestaan. Per vergunningaanvraag kan worden afgewogen of deze niet voor overlast zal zorgen.

Dakopbouwen ten koste van de opbrengst van zonnepanelen

Er worden geen extra regels opgenomen over dakopbouwen die mogelijk ten koste kunnen gaan van de opbrengst van zonnepanelen. Als er een vergunning wordt aangevraagd voor een dakopbouw wordt beoordeeld of de dakopbouw niet leidt tot onevenredige hinder voor een naburig perceel. Daarnaast biedt het privaatrecht hier ook mogelijkheden voor, zo staat in het 'burgerlijk wetboek vijf', regels over hinder van een naburig perceel. Vanwege deze redenen is het niet nodig om extra regels op te nemen.

4. Conclusies

De conclusies van de dialoogbijeenkomsten hebben op bepaalde onderwerpen tot regels in de ontwerpwijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 geleid, namelijk met betrekking tot de hospitaverhuur en inwoning, hulpmiddelenstallingen en warmtepompen. De overige onderwerpen worden niet geregeld in het omgevingsplan. Dit zijn natuurinclusieve maatregelen, zonnepanelen en een andere functie voor leegstaande gebouwen.

Wel worden er na verloop van tijd regels over de natuurinclusieve maatregelen opgenomen, als het beleid hiervoor verder is uitgewerkt en het omgevingsplan voor het gehele grondgebied wordt gewijzigd. Ook dient opgemerkt te worden dat dit niet betekent dat er nooit regels over de andere twee onderwerpen in het omgevingsplan zullen komen. Wanneer daar aanleiding toe is of als we aan de slag gaan met een ander gebied kan er wel voor worden gekozen om toch regels op te stellen voor deze onderwerpen.

Bijlagen

- *Verslag dialoogavond 9 januari 2024 (T25.00626);*
- *Verslag dialoogavond 12 januari 2024 (T25.00627);*
- *Verslag dialoogavond 15 januari 2024 (T25.00628);*
- *Uitwerking inloopbijeenkomst 18 april 2024 (T24.02518).*

Inloopbijeenkomst wijziging omgevingsplan bouwsteen 1 - bestaande woonwijken

Inleiding

De inloopbijeenkomst voor bouwsteen 1 - bestaande woonwijken - heeft plaatsgevonden op 18 april 2024 vanaf 19:30 tot 21:30. In totaal zijn zeven onderwerpen besproken, die ten tijde van de inloopbijeenkomst opgenomen waren in de conceptwijziging van het omgevingsplan:

- hospita en inwoning;
- dakkapellen aan de voorkant van de woning;
- steigers en vlonders,
- hulpmiddelstallingen;
- restrictiegebied luchtkwaliteit;
- bouwen en biodiversiteit; en
- warmtepompen aan de voorkant van woning.

Inwoners en andere belangstellenden waren uitgenodigd via de plaatselijke krant en via sociale mediakanalen van de gemeente. Ook zijn de deelnemers van de dialoogbijeenkomsten in januari 2024 benaderd, die toestemming hebben gegeven om hun gegevens te bewaren. De gemeenteraad is doormiddel van een bericht in de nieuwsbrief in week 10 (van het jaar 2024) op de hoogte gesteld van de inloopbijeenkomst.

Concept inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst was opgesteld als een markt. Per 'marktkraampje' kon een onderwerp besproken worden. Zo konden de bezoekers rondlopen langs de verschillende onderwerpen en zelf onderwerpen uitkiezen die ze wilden bespreken of waar ze meer informatie over wilden hebben. Tijdens de avond waren ambtenaren aanwezig met specifieke kennis over de onderwerpen. Bij de 'marktkraampjes' lagen ook vellen papier waar de bezoekers hun mening over het onderwerp anoniem konden delen. Hier is het volgende uitgekomen:

- **Onderwerp warmtepomp:**
 - Wenselijk is om duidelijke regels te hebben, zodat duidelijk is wanneer er verunningvrij een warmtepomp geplaatst mag worden;
- **Onderwerp hospita en inwoning:**
 - Een belangrijk aandachtspunt is hier volgens een bezoeker om zorgen weg te nemen bij inwoners die gebruik willen maken van deze regels;
 - Zo kwam de vraag naar boven wat er met de huurder/inwonende partij gebeurt als de eigenaar verhuist;
 - Aangegeven werd dat informatie plaatsen op de gemeentewebsite over dit onderwerp heel erg belangrijk is;
 - Daarnaast noemde een deelnemer dat misstanden voorkomen moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door in de regels op te nemen dat de hoofdbewoner ook in de woning moet blijven wonen.

Bovenstaande punten worden meegenomen in het opstellen van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan. In de motivering behorend bij het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor bouwsteen 1, zal te lezen

zijn hoe deze onderwerpen zijn verwerkt in het omgevingsplan. Over het onderwerp hospita en inwoning zal informatie worden gedeeld op de gemeentewebsite, als de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vragenlijst

Om inzicht te krijgen in hoe wij inwoners of andere belangstellenden het beste kunnen benaderen voor dergelijke inloopbijeenkomsten is een vragenlijst gedeeld. De aanwezigen waren vrij om deze in te vullen, daarnaast waren de vragenlijsten anoniem. Twee bezoekers hebben de lijst ingevuld, zie hieronder.

Vragen	Antwoord	Antwoord
<i>Hoe bent u geïnformeerd over deze bijeenkomst?</i>	E-mail van de gemeente	Heraut
<i>In welk onderwerp bent u het meest geïnteresseerd</i>	Hospitaregeling	Hospitaregeling en warmtepomp
<i>Zou u vaker willen meepraten?</i>	Ja	Ja

Conclusie

De inloopbijeenkomst was minder drukbezocht dan verwacht. Wel zijn er goede gesprekken gevoerd met de aanwezigen. Zo is informatie over de onderwerpen gedeeld en zijn er goede aandachtspunten ingebracht door de bezoekers.

DIALOOGBIJEENKOMST OMGEVINGSPLAN

VERSLAG

15 JANUARI 2024 19:30 - 21:30

Publiekssamenvatting

Doel van de bijeenkomst:

Ervaringen ophalen bij inwoners en bedrijven in Lansingerland om dit mee te kunnen wegen in het advies naar het bestuur over het vast te stellen omgevingsplan.

Leegstaande gebouwen wijzigen naar zorgwoningen

Het werd gezien als een wens dat het wijzigen van gebouwen niet alleen gemakkelijker wordt gemaakt voor zorgwoningen, maar ook voor starters en ouderen (bijvoorbeeld een Knarrenhof). Wel werd er opgemerkt dat er rekening gehouden moet worden met het mengen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties en de juiste voorzieningen moeten in de buurt zijn.

Hospitaregeling

Deelnemers stonden positief tegenover het idee van het verhuren van een kamer, er is een grote behoefte aan. Deelnemers waren niet op de hoogte dat dit momenteel niet toegestaan is. Er werd opgemerkt dat het wel controleerbaar en handhaafbaar zijn. Wat ook naar voren kwam is dat het belangrijk is dat de gemeente voldoende informeert over het effect van de hospitaregeling op uitkeringen, toeslagen, huurrechten, hypotheek etc.

Warmtepomp vergunningvrij maken?

Geluid werd genoemd als belangrijk aandachtspunt. Een vergunningplicht zorgt voor vertraging in de uitrol van warmtepompen binnen de gemeente. De gemeente kan ook een andere rol aannemen, bijvoorbeeld het aanbieden van een betrouwbare leverancier. Of als de gemeente een regulerende rol wil houden, wordt voorgesteld om de leges gratis te maken of korting aan te bieden.

Zonnepanelen en dakopbouw

Het gesprek ging over de invloed van naburige gebouwen op de opbrengst van zonnepanelen. Er werd aangegeven dat het net op bepaalde plekken in de gemeente in de zomer vaak overbelast is, waardoor de opbrengsten van zonnepanelen lager zijn. Er werd een tegenstelling aangegeven waarbij werd gezegd dat het woongeluk/recht op eigendom niet beperkt mag worden aan de ene kant, maar aan de andere kant een dakopbouw wel kan zorgen voor een lagere opbrengst van zonnepanelen van de burens. Er is geen eenduidig antwoord uitgekomen wat voorrang zou moeten hebben en hoe dit geregeld zou moeten worden.

Concept verslag digitale dialoogbijeenkomst 15 januari

Aanwezig:

4 inwoners

5 beleidsmedewerkers

3 gespreksleiders

2 ondersteuners

Plenaire opening

De avond begon met een korte opening door een van de gespreksleiders. Daarna heeft de projectleider van het omgevingsplan uitgelegd wat het omgevingsplan is en waarom de inbreng van de inwoners in deze gesprekken van belang is.

Er stonden zes onderwerpen op het programma, verdeeld over twee thema's.

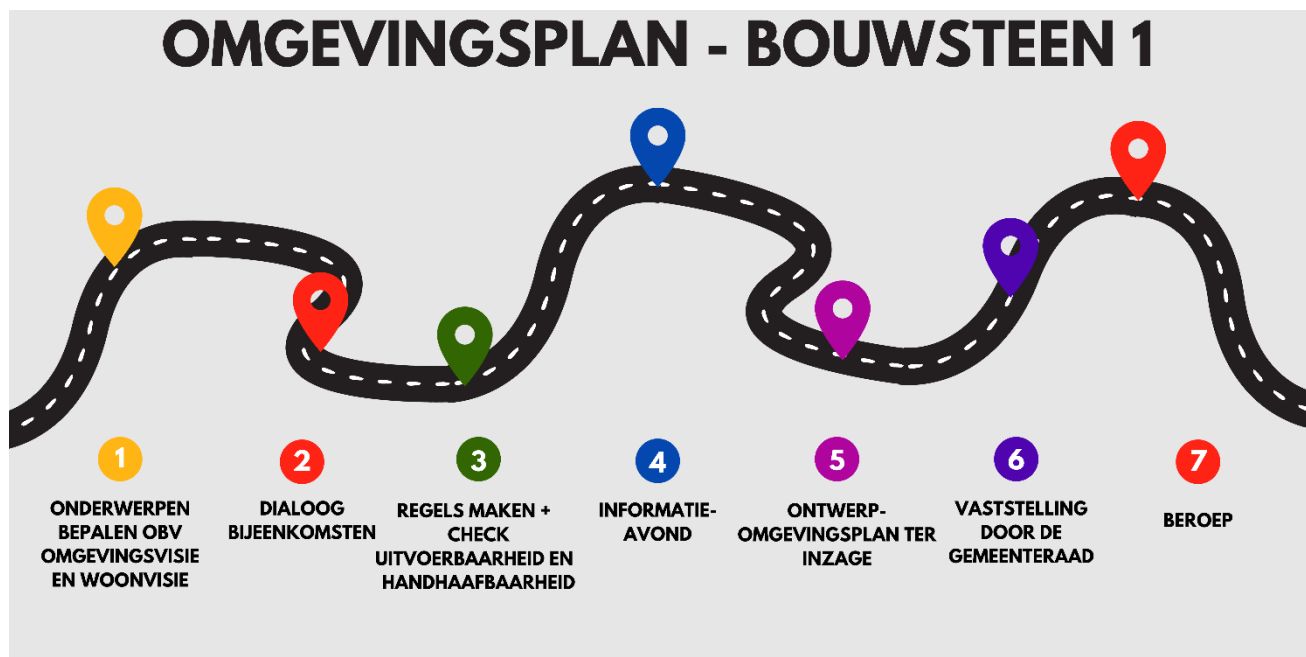
Wonen en zorg:

- **Meer huishoudens op één adres**
Nu mag er één huishouden op één adres wonen. Wat als meer huishoudens op één adres mogen wonen? Bijvoorbeeld wanneer u voor iemand wilt zorgen of een woonplek wilt bieden aan iemand die dat tijdelijk niet heeft?
- **Andere functie leegstaand gebouw**
Nu mag een leegstaand gebouw, bijvoorbeeld een kantoorgebouw, niet zomaar een andere functie krijgen. Wat als leegstaande gebouwen makkelijker kunnen veranderen in plekken waar mensen bijvoorbeeld zelfstandig wonen én begeleiding en/of zorg krijgen?
- **Vergunning stalling scooter**
Nu is er een vergunning nodig voor een stalling voor een scooter in de voortuin. Wat als er geen vergunning meer aangevraagd hoeft te worden en er alleen regels zijn over de hoogte/breedte/lengte van de stalling?

Wonen en duurzaamheid:

- **Natuurinclusief bouwen**
Bij het ontwerp voor een nieuw gebouw of woning zijn natuurinclusieve maatregelen nu niet verplicht. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld nestkasten, een groen dak of halfbestrating. Zou verplichting een goed idee zijn?
- **Vergunning warmtepomp**
Voor een warmtepomp moet nu soms een vergunning worden aangevraagd. Wat als dit niet meer hoeft en er alleen aan bepaalde regels moet worden voldaan?
- **Zonnepanelen**
Nu mogen zonnepanelen niet altijd op de grond in de achtertuin worden geplaatst. Wat als dit wel mag? En als mensen iets op het dak willen bouwen dat nadelig is voor de zonnepanelen van de buren? Moeten hier dan regels voor komen?

Omdat niet iedereen die zich had aangemeld aanwezig was op de avond, is er gekozen om per persoon twee onderwerpen aan te geven die het meest spraken voor de aanwezigen.



Afbeelding 1: proces opstellen omgevingsplan - bouwsteen 1

Het doel van de avond was om met elkaar regels voor het omgevingsplan te bespreken over de bestaande woonwijken. We onderzochten gezamenlijk de voor- en nadelen van mogelijke regels door met elkaar in gesprek te gaan. De uitkomsten worden gebruikt voor een advies aan het college en de gemeenteraad, zodat er een goed besluit kon worden genomen. De projectleider gaf ook een korte toelichting op het proces dat de gemeente doorloopt om tot een vastgesteld omgevingsplan Bouwsteen 1 te komen.

Deze avond richtte zich specifiek op Bouwsteen 1 - bestaande woonwijken. Dit beslaat maar een deel van het grondgebied van Lansingerland. De verwachting is dat Bouwsteen 1 in 2024 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Andere bouwstenen van het omgevingsplan, zoals de Linten en het Glastuinbouwgebied, zullen in de toekomst aan bod komen.

Wonen en zorg

Leegstaande gebouwen wijzigen naar zorgwoningen

Tijdens de bijeenkomst werd door een beleidsmedewerker toegelicht dat er een tekort aan (zorg)woningen is en dat een oplossing hiervoor kan zijn om leegstaande gebouwen om te bouwen naar zorgwoningen.

Een van de genoemde punten is om het zo makkelijk mogelijk te maken om leegstaande gebouwen om te zetten, als er sprake is van een goed plan. Bijvoorbeeld door het vergunningvrij te maken. Hierop werd gereageerd dat een vergunningplicht het doel heeft om het gemakkelijker te maken om gebouwen te transformeren, omdat je dan kaders kan mee kan geven en als daaraan voldaan wordt, kan er volgens een makkelijke procedure een vergunning worden afgegeven.

Daarnaast is de wens ingebracht dat het transformeren niet alleen gemakkelijk wordt gemaakt voor zorgwoningen, maar bijvoorbeeld ook voor starters en ouderen (denk bijvoorbeeld aan een Knarrenhof). Door soepeler om te gaan met de doelgroepen, en een initiatief als Knarrenhof toe te staan, kunnen we ook de druk op de zorg verlichten.

Tot slot werd er een kritische kanttekening geplaatst. Wees voorzichtig met het mengen van verschillende doelgroepen op specifieke locaties. Zorg dat de voorzieningen in de buurt passend zijn. Wees er alert op dat mensen met een zorgachtergrond niet alleen vanuit de gemeente zelf, maar ook vanuit naburige gemeenten worden aangetrokken naar Lansingerland. Daarom zijn contracten met kwaliteitseisen met regiogemeenten nodig.

Hospitaregeling

Als eerst werd het onderwerp ingeleid door een beleidsmedewerker. De hospitaregeling houdt in dat één huishouden een kamer kan verhuren aan één ander huishouden met twee voorwaarden:

1. De hoofdbewoner moet zelf ook in de woning wonen;
2. Er moet 12 m² per persoon beschikbaar zijn.

Hierbij gaat het niet om het splitsen van een woning. De deelnemers stonden positief tegenover het idee dat het verhuren van een kamer mogelijk zou moeten zijn, er is grote behoefte aan, bijvoorbeeld voor het opvangen van een oorlogsvluchteling.

Een belangrijke conclusie is dat de deelnemers van de dialoog niet op de hoogte waren dat het op dit moment verboden is een kamer te verhuren. Er sprak enige verontwaardiging uit de groep dat hier vanuit de lokale overheid regels over zijn, en dat je toch zelf mag weten wat je doet in je huis. Waarom mag het op dit moment niet? Dit heeft onder andere te maken met de parkeernormen. Meer mensen betekent ook meer parkeerplekken. Er werd gevraagd goed uit te zoeken waarom de regels op dit moment zo gelden.

Daarnaast werd genoemd dat het wel controleerbaar en handhaafbaar moet zijn en als het niet te handhaven valt, er geen regels voor gemaakt moeten worden. Daarop werd gereageerd dat er nu ook regels zijn vanuit bijvoorbeeld de hypotheekverstrekker en de woningbouwvereniging. En als de overheid hier heldere regels voor maakt, hypotheekverstrekkers en woningbouwverenigingen zullen volgen.

Er werd ook genoemd dat misbruik van de regeling voorkomen moet worden, en als er in een bepaalde wijk of straat veel regelingen worden aangevraagd kan dat een indicatie zijn dat er iets aan de hand is. Bijvoorbeeld mensen die hun huis verhuren maar zelf niet aanwezig zijn, die bijvoorbeeld in het buitenland wonen.

Ook kwam ter sprake dat voorlichting over de regeling een noodzaak is. Wat voor effect heeft het op bijstandsuitkeringen, toeslagen, huurrechten, hypotheek etc.

Wonen en duurzaamheid

Warmtepomp vergunningvrij maken?

Het onderwerp begon met een korte introductie over het onderwerp en dat de gemeente de warmtevisie dit jaar gaat updaten en daarom ook een aantal onderwerpen opnieuw wordt bekeken waaronder de

warmtepompen. Vanavond gaat het om lucht-lucht en lucht-water warmtepompen en niet over installaties op de bodem. Nu is het niet altijd vergunningvrij toegestaan, en dat heeft te maken met de bouwhoogte en dat in sommige gevallen de welstandscommissie kijkt naar het uiterlijk. Er zijn in het gesprek een aantal belangrijke aandachtspunten/suggesties genoemd:

Ten eerste is genoemd dat er meerdere efficiënte oplossingen zijn, zoals warmtepompen op de grond, en warmtepompen aan de gevel niet een must zijn om van het gas af te gaan.

Tijdens het gesprek werd duidelijk dat het geluid dat de warmtepomp maakt een belangrijk aandachtspunt is. Er moet niet alleen naar het uiterlijk worden gekeken, maar ook voor geluid regels gemaakt worden. Een suggestie is warmtepompen tot een bepaalde normen (grootte en geluid) vergunningvrij te maken.

Ook gaat het gesprek over regulering van de markt. Door de warmtepompen vergunningvrij te maken, kan de markt te veel z'n gang gaan. Niet alle aanbieders zijn even betrouwbaar. Als je een vergunning moet aanvragen, ben je je bewuster over het feit dat er regelgeving over bestaat. Met andere woorden zet een vergunning mensen aan het denken. Daar tegenover staat dat de veiligheid van warmtepompen op rijksniveau is geregeld en dat er strenge veiligheidsnormen zijn en dit niet gecheckt wordt bij de vergunning.

Ook wordt er tegenstrijdigheid aan het licht gebracht. Aan de ene kant worden warmtepompen verplicht in sommige gevallen en aan de andere kant stelt de gemeente een vergunningplicht in, wat het uitrollen van warmtepompen kan vertragen. De gemeente kan ook een andere rol aannemen, bijvoorbeeld het aanbieden van een betrouwbare leverancier. Of als de gemeente een regulerende rol wil houden, maak de vergunningen dan gratis. Bij het verlenen van de vergunning kan ook informatie worden meegestuurd naar de aanvrager.

Tot slot: capaciteit en is een terugkerend thema. Het verlenen van vergunningen kost extra capaciteit. En daarnaast moet er ook gehandhaafd worden, anders hebben regels geen zin. Er zijn nu ook allerlei illegale situaties waar niets aan gedaan wordt.

Zonnepanelen en dakopbouw

Het gesprek ging over hoe naburige gebouwen de opbrengst van zonnepanelen kunnen beïnvloeden. Een van deelnemers gaf aan zonnepanelen te hebben. In de zomer is het net overbelast waardoor een deel van de zonnepanelen uitstaat en salderen niet kan. Maar in de winter heeft hij als gevolg van een ontwikkeling van huizen bij de burens 30% minder opbrengst. Een accu is geen optie, want die kan het niet vasthouden tot de winter. Alternatieve vormen van groene energieopwekking kunnen helpen, bijvoorbeeld wakkels. Netcongestie moet worden bekeken bij het maken van regels.

De situatie die een deelnemer beschrijft de tegenstelling weer. Aan de ene kant heb je woongeluk/recht op eigendom dat je niet wilt beperken, maar aan de andere kant kan het wel ten koste gaan van de opbrengst van de burens. Een van de inwoners gaf aan dat woongeluk toch voor moet gaan. Als suggestie wordt gegeven dat mensen alleen voor eigen gebruik zonne-energie mogen opwekken en niet voor terugverdienregels. Om overbelasting en conflicten te voorkomen.

Moet de gemeente een rol spelen in deze afweging? Hierop is niet eenvoudig een eenduidig antwoord te formuleren. Iemand merkte op dat dit beter landelijk geregeld kan worden, in plaats van door de gemeente.

Plenaire afsluiting

Na afloop van de sessie hebben we het plenair afgesloten met een Mentimeter. Hier werden vijf vragen gesteld. De vijf vragen waren als volgt:

1. Vat de avond samen in drie woorden

Daarbij werden de volgende antwoorden gegeven:



2. Met welk gevoel gaat u naar huis?

De volgende reacties werden gegeven:

Met welk gevoel gaat u naar huis?

12 responses

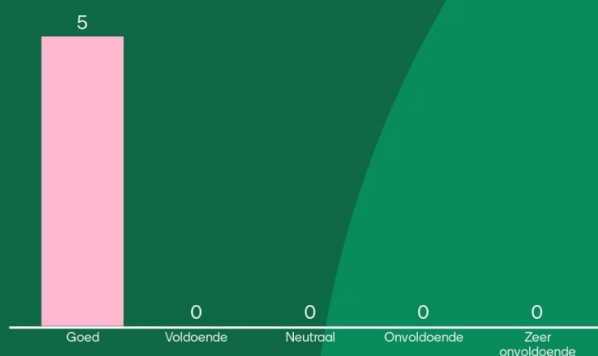
beetje dubbel gevoel leuk om te doen
 met nieuwe inzichten
 benieuwd naar de uitkomst
 gehoord
 wat wijzer
 we praten verder
 mooi geweest
 hopelijk goede uitvoering

voldaan
 tevreden
 wijzer

3. In hoeverre heeft u kunnen zeggen wat u wilde zeggen?

Daarbij reageerden 5 mensen met "Goed"

In hoeverre heeft u kunnen zeggen wat u wilde zeggen



4. Wat zou u nog willen zeggen over de bijeenkomst?

De volgende reacties werden gegeven:

Wat zou u nog willen zeggen over de bijeenkomst?

was interactief, geordend
en iedereen kon aan het
woord komen

De tijd per onderwerp
beter verdelen

het maakt de complexiteit
w duidelijk.

Goed dat er werd stilgestaan
om dingen zo duidelijk
mogelijk te krijgen

Goed dat er informatie en
ervaringen worden gevraagd.
Hopelijk volgende keer meer
richtbaarheid geven.

Fijn dat het online kon

idd meet richtbaarheid

5. Zou u nog een keer willen meedoen aan een bijeenkomst?

Daarop reageerden 5 mensen met "ja"



DIALOOGBIJEENKOMST OMGEVINGSPLAN

VERSLAG

12 JANUARI 2024 9:30 - 11:30

Publieksamenvatting dialoogbijeenkomst

Doel van de bijeenkomst:

Ervaringen ophalen bij inwoners en bedrijven in Lansingerland om dit mee te kunnen wegen in het advies naar het bestuur over het vast te stellen omgevingsplan.

Hospitaregeling

Er waren geen grote bezwaren tegen de hospitaregeling. Deelnemers hadden juist de wens om de hospitaregeling toe te staan, omdat er veel behoefte is aan extra woonruimte. Wel werd benadrukt dat de gemeente informatie en voorlichting moet geven aan de hoofdbewoners. Duidelijk werd dat tot nu toe onbekend was dat het verhuren van een kamer op dit moment nog verboden is.

Zonnepanelen

De deelnemers vonden dat de vergunningplicht voor zonnepanelen op de grond moet blijven bestaan. De gemeente moet namelijk per geval beoordelen of de zonnepanelen toegestaan kunnen worden. Dit zorgt ervoor dat regels worden gehandhaafd en aangepast aan de specifieke situatie per gebied.

Over dakopbouwen en zonnepanelen op het dak van de burens werd gezegd dat hier vooral duidelijke en begrijpbare regels moeten zijn, zodat burgers weten waar ze zich aan moeten houden. Als tip kregen we mee dat in de componistenbuurt al regels gelden voor dakopbouwen.

Transformatie leegstaande gebouwen

De deelnemers geven aan dat er behoefte is aan zorgwoningen en dat ze het een goed idee vinden om het gemakkelijker te maken om leegstaande gebouwen een nieuwe functie te geven. Maar niet alleen voor zorgwoningen, maar ook voor starters. Er werd voorkeur gegeven aan het tijdelijk omzetten van functies, omdat situaties kunnen veranderen en omdat dit tot meer begrip leidt van omwonenden.

Natuurinclusief bouwen

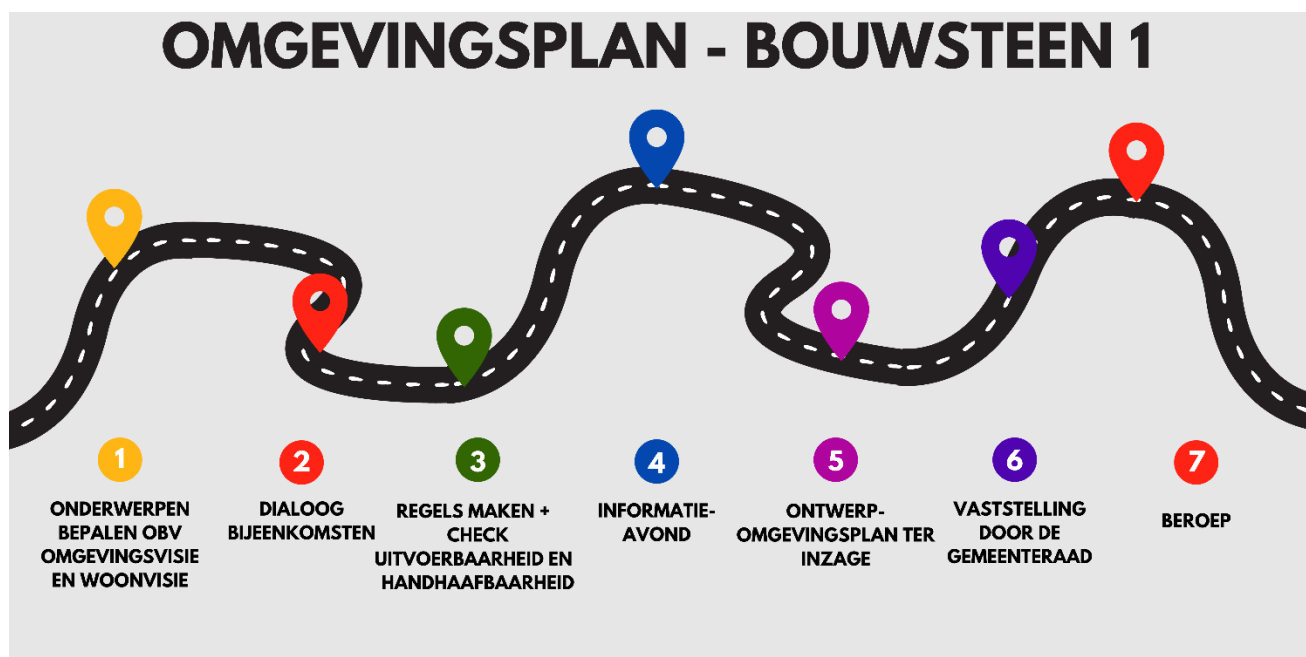
De deelnemers stonden positief tegenover natuurinclusieve maatregelen voor nieuwbouw en vinden het wenselijk als natuurinclusief bouwen gestimuleerd wordt. Manieren waarop dit kan is door het te verplichten, subsidies te geven (en hier beter over te communiceren), zelf het goede voorbeeld te geven in het openbaar gebied en korting te geven op leges van omgevingsvergunningen.

Aanwezig

- 3 gespreksleiders
- 2 inwoners
- 2 afvaardiging architectenbureaus
- 3 beleidsmedewerkers

Plenaire opening

De ochtend begon plenair met een welkomstwoord door de gespreksleider. Er staan zes onderwerpen centraal. Hier gelden al regels voor. De vraag is hoe deze onderwerpen te regelen in het nieuwe omgevingsplan. Welke voordelen en nadelen zien wij? De gespreksleider vertelde over het doel en de vormgeving van de avond. De resultaten worden gebruikt voor een advies aan het college en de gemeenteraad, zodat er een goed besluit kan worden genomen. De gespreksleider vroeg ook nog enkele mensen zich voor te stellen. Uit alle woonkernen zijn inwoners aanwezig.



Afbeelding 1: proces opstellen omgevingsplan - bouwsteen 1

De projectleider van het Omgevingsplan gaf als laatste ook een korte toelichting op het proces dat de gemeente doorloopt om tot een vastgesteld omgevingsplan Bouwsteen 1 te komen. Deze avond richtte zich specifiek op Bouwsteen 1 - bestaande woonwijken. Dit beslaat maar een deel van het grondgebied van Lansingerland. De verwachting is dat Bouwsteen 1 in 2024 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Andere bouwstenen van het omgevingsplan, zoals de Linten en het Glastuinbouwgebied, zullen in de toekomst aan bod komen.

De zes onderwerpen zijn verdeeld over twee thema's.

Wonen en zorg:

- Meer huishoudens op één adres
Nu mag er één huishouden op één adres wonen. Wat als meer huishoudens op één adres mogen wonen? Bijvoorbeeld wanneer u voor iemand wilt zorgen of een woonplek wilt bieden aan iemand die dat tijdelijk niet heeft?
- Andere functie leegstaand gebouw
Nu mag een leegstaand gebouw, bijvoorbeeld een kantoorgebouw, niet zomaar een andere functie krijgen. Wat als leegstaande gebouwen makkelijker kunnen veranderen in plekken waar mensen bijvoorbeeld zelfstandig wonen én begeleiding en/of zorg krijgen?
- Vergunning stalling scootmobiel
Nu is er een vergunning nodig voor een stalling voor een scootmobiel in de voortuin. Wat als er geen vergunning meer aangevraagd hoeft te worden en er alleen regels zijn over de hoogte/breedte/lengte van de stalling?

Wonen en duurzaamheid:

- Natuurinclusief bouwen
Bij het ontwerp voor een nieuw gebouw of woning zijn natuurinclusieve maatregelen nu niet verplicht. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld nestkasten, een groen dak of halfbestrating. Zou verplichting een goed idee zijn?
- Vergunning warmtepomp
Voor een warmtepomp moet nu soms een vergunning worden aangevraagd. Wat als dit niet meer hoeft en er alleen aan bepaalde regels moet worden voldaan?
- Zonnepanelen
Nu mogen zonnepanelen niet altijd op de grond in de achtertuin worden geplaatst. Wat als dit wel mag? En als mensen iets op het dak willen bouwen dat nadelig is voor de zonnepanelen van de buren? Moeten hier dan regels voor komen?

Tot slot maakten we een rondje wie welke onderwerpen wilden bespreken, omdat voor deze bijeenkomst het beter paste om in één groep te blijven. De volgende agenda kwam tot stand:

1. Hospitaregeling
2. Zonnepanelen
3. Transformatie leegstaande gebouwen
4. Vergunningvrij bouwen (uitleg wat dit betekent)
5. Natuurinclusieve bouwregels

Hospitaregeling

Eerst werd de hospitaregeling toegelicht: één huishouden mag inwonen bij één huishouden. Er werd onderzocht of deze regeling geschikt zou zijn voor Lansingerland en wat de voor- en nadelen zouden zijn.

Deelnemers gaven aan dat het een goede regeling is waar veel interesse voor kan zijn. Het zou wenselijk zijn als mantelzorg op deze manier mogelijk zou worden gemaakt zonder dat er direct een zorgvraag is. Er

werd uitgelegd dat het niet het niet gaat om woningsplitsing, maar om het semipermanent inwonen van mensen.

Iemand noemde dat er ook risico's kunnen zitten aan de hospitaregeling. Bijvoorbeeld wat er gebeurt als de eigenaar van woning overlijdt, of als de huurder eruit gezet moet worden. Het is belangrijk goede voorlichting op te zetten over de voorwaarden.

Samengevat werden er geen grote bezwaren geuit. Deelnemers benadrukten de noodzaak van goede informatie en voorlichting voor hoofdbewoners en hadden een sterke wens voor het toestaan van de hospitaregeling. Daarnaast werd duidelijk dat tot nu toe onbekend was dat het verhuren van een kamer op dit moment nog verboden is.

Daarnaast noemde iemand een onderwerp dat niet direct van toepassing is op bouwsteen 1 van het omgevingsplan. Dit ging over het splitsen van woningen in het buitengebied en dat dit makkelijker gemaakt kan worden. Dit is nu niet van toepassing, maar de gemeente noteert het wel als interessant punt.

Zonnepanelen

Het volgende gesprek ging over zonnepanelen. Er werd gezegd dat het wel belangrijk is onderscheid te maken tussen verschillende gebieden zoals woonwijken, glastuinbouwgebieden en linten. Dit komt omdat in de bestaande woonwijken de achtertuinen meestal wat kleiner zijn en er daardoor meer overlast kan komen van zonnepanelen. In de bestaande woonwijken is het belangrijk om regels te maken vanwege weerkaatsing van zonlicht op de burens. Duidelijke regels zijn nodig om mogelijke conflicten tussen bewoners te voorkomen.

De regelgeving moet ook mensen aanmoedigen creatief na te denken over het gebruik van zonnepanelen door deze bijvoorbeeld op schuttingen te zetten. Het is wel belangrijk dat de gemeente per geval kan beoordelen, en daarom is een vergunning nodig. Belangrijk is dat zonnepanelen geen belemmering vormen voor het wegstromen van water en natuurinclusieve bouw. Er moet een duidelijke lijn komen van wat mag en wat niet mag, zodat mensen niet zomaar zonnepanelen gaan plaatsen (wildgroei voorkomen).

De conclusie over zonnepanelen op de grond in de achtertuin is om dit vergunningplichtig te houden, zodat de beoordeling door de gemeente kan plaatsvinden. Dit zorgt ervoor dat regels worden gehandhaafd en aangepast aan de specifieke context van elk gebied.

Na de zonnepanelen op de grond werden de zonnepanelen op het dak in relatie tot dakopbouwen besproken. Een dakopbouw kan namelijk het zonlicht blokkeren, zodat de zonnepanelen op het dak van de burens minder opbrengen. Genoemd werd dat dit gecompenseerd kan worden door de zonnepanelen van de burens dan op de dakopbouw te plaatsen. Dit is alleen geen realistische oplossing, omdat het juridisch lastig vast te leggen is. Wel kan het verplicht gemaakt worden om burens vooraf met de burens te laten praten als ze van plan zijn om een dakopbouw te plaatsen. Aangeraden wordt dat dit vooraf besproken wordt en niet nadat de dakopbouw geplaatst is. Hier werd wel over gezegd dat het lastig kan zijn om als particulieren hier afspraken over te maken. De conclusie is dat de gemeente duidelijke regels moet opstellen zodat de bewoners weten waar ze aan toe zijn. Een van de deelnemers gaf als tip dat de regels van het bestemmingsplan in de componistenbuurt een goed voorbeeld kunnen zijn.

Transformatie lege gebouwen

De gespreksleider leidde het onderwerp in aan de hand van de bijbehorende PowerPointpresentatie. Hierop stond:

Er moet voldoende huisvesting zijn voor de volgende drie doelgroepen:

- Kwetsbare jongvolwassenen;
- Inwoners met GGZ-problematiek;
- Ouderen die zelfstandig wonen maar wel in een geclusterde woonvorm met zorg (samenwonen met zorgvoorzieningen erbij);
- Nu is het niet toegestaan, maar we kunnen regels opnemen onder welke voorwaarden het wel is toegestaan. Het krijgen van een vergunning wordt daarmee makkelijker.

Aan welke voorwaarden moet een aanvrager voldoen:

- Alleen in gevallen waarin aangetoond wordt dat voormalige gebruik niet meer haalbaar/nodig is;
- Moet ergens komen waar voorzieningen in de buurt zijn;
- Moet aansluiten bij lokale zorgbehoefte.

Het gesprek begon met dat het een goed idee zou zijn om het niet alleen voor zorg makkelijker te maken, maar ook voor starterswoningen. Hierop werd gereageerd dat we meer nadruk leggen op zorgwoningen in de woonvisie een hogere prioriteit hebben gekregen. Iemand deed de suggestie om te kijken naar andere tussenvormen naast de zorgfunctie, bijvoorbeeld een Knarrenhof.

Ook stelde iemand de vraag of het ging om tijdelijke of permanente transformatie. Deze persoon stond positief tegenover permanente verandering van functie als noodzakelijk en er behoefte aan is. Maar tijdelijke transformatie had wel de voorkeur. Dit komt omdat er bij tijdelijke omzetting waarschijnlijk minder weerstand uit de buurt komt. Bovendien biedt het ruimte voor experimenteren en flexibiliteit.

Er werd ook als punt genoemd dat het belangrijk is dat de gemeente de panden in bezit krijgt, om speculatie door ontwikkelaars te voorkomen.

Samengevat werd gesteld dat er behoefte is aan zorgwoningen en dat men het een goed idee vindt om het gemakkelijker te maken om leegstaande gebouwen een nieuwe functie te geven. Er werd voorkeur gegeven aan het tijdelijke omzetten van functies, omdat situaties kunnen veranderen en omdat dat tot meer begrip leidt van omwonenden.

Vergunningvrij bouwen

Kort kwam even de vraag aan de orde wat vergunningvrij bouwen betekent. Het betekent niet dat er geen regels zijn, maar dat er algemene regels zijn opgenomen waarbij inwoners zelf moeten checken of ze hieraan voldoen. Er bestaan bijvoorbeeld dit soort regels over schuttingen. In de voortuin zijn die tot één meter hoog vergunningvrij. Als je een schutting wil bouwen onder één meter, hoef je hier geen vergunning voor aan te vragen, want je voldoet aan de voorwaarden. De schutting mag je gewoon plaatsen. Maar als de schutting hoger is dan één meter, voldoe je niet aan de voorwaarden. Dan moet je wel een vergunning aanvragen bij de gemeente. De gemeente bekijkt dan per geval of ze de schutting willen toestaan of niet.

Natuurinclusief bouwen

Eerst werd toegelicht wat natuurinclusieve regels zijn. Natuurinclusieve regels leveren een bijdrage aan de lokale biodiversiteit. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn nestkasten, groene daken, een vogeldak, grasvelden, heggen, bomen, klimplanten tegen wanden, halfbestrating, water met natuurvriendelijke oevers, natuurvriendelijke verlichting. Er werd duidelijk gemaakt dat het gesprek gaat over bestaande woonwijken en niet over nieuwbouwprojecten. De deelnemers waren positief over natuurinclusieve regels, en zouden graag zien dat dit verplicht wordt, zodat meer mensen het gaan toepassen.

Een idee was om bij nieuwbouw te onderzoeken waar behoefte aan is op specifieke locaties. Een idee was om korting op leges aan te bieden als beloning voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen. Daarnaast was een idee om te onderzoeken welke maatregelen op welke locaties nodig zijn.

Ook werd er besproken dat openbaar gebied, zoals speeltuinen, groener kunnen worden ingericht. Het voorstel was om de inrichting van het openbaar gebied als voorbeeld te gebruiken om inwoners aan te moedigen natuurinclusief te bouwen. Er werd voorgesteld om onderzoek te doen naar flora en fauna voor grotere gebieden, waardoor aparte onderzoeken per locatie niet meer nodig zijn. Dit maakt het proces voor het krijgen van een vergunning juist makkelijker, omdat het onderzoek er al is. Natuurinclusieve regels kunnen er dus zo voor zorgen dat (woning)bouwplannen sneller gerealiseerd kunnen worden.

Er werd ook nog gezegd dat er al subsidies bestaan voor vergroenen en dat de gemeente dit kan vermelden op de website, ook al zijn de subsidies niet van de gemeente zelf, maar bijvoorbeeld van het waterschap.

Een onderwerp wat niet direct toepassing heeft op bouwsteen 1, maar wel een goed idee kan zijn, is het aanbieden van compensatiegebieden voor natuurinclusieve maatregelen. Als bij nieuwe ontwikkelingen geen natuurinclusieve maatregelen genomen kunnen worden, kan er worden betaald aan een compensatiefonds, waarbij er compensatiegebieden elders in de gemeente aangelegd kunnen worden. Zo kunnen mensen toch bijdragen aan het vergroenen van de gemeente, ook al kan dat niet direct met hun eigen huis.

Samengevat staan de deelnemers positief tegenover natuurinclusieve maatregelen en zouden ze dit willen stimuleren. Manieren waarop dit kan is door het te verplichten, subsidies te geven (en hier beter over te communiceren), zelf het goede voorbeeld te geven in het openbaar gebied en korting te geven op leges van omgevingsvergunningen.

Plenaire afsluiting

Na afloop van de sessie werd gevraagd aan de deelnemers of zij de vragen van de Mentimeter wilden invullen. De vijf vragen waren als volgt.

Vraag 1: Vat de avond samen in 3 woorden

Daarbij werden de volgende antwoorden gegeven



Vraag 2: In hoeverre heeft u kunnen zeggen wat u wilde zeggen?

Daarop reageerden 5 mensen met “goed” en 1 persoon met “zeer onvoldoende.”

Vraag 3: zou u nog een keer willen meedoen met een dialoogbijeenkomst?

Daarbij reageerden 6 mensen met “ja” en 0 met “nee.”

Vraag 4: Wat zou u nog willen zeggen over de bijeenkomst?

De volgende reacties werden gegeven:

Wat zou u nog willen zeggen over de bijeenkomst?

Iedereen bedankt! Tineke

Betrokken inwoners en bedrijven. Inspirerend.

Door kleinere groep veel ruimte voor flexibiliteit. Ook tijd om de voorkeurs onderwerpen te behandelen.

Ik zie uit naar de uitkomsten van deze bijeenkomst

Weet niet zo goed of dit werkt met een grotere groep, maar voor nu goed!

Fijn dat dit online kan

Wanneer vervolg?
Terugkoppeling van andere bijeenkomsten?



Vraag 5: Met welk gevoel gaat u naar huis?

De volgende reacties werden gegeven

Met welk gevoel gaat u naar huis?
11 responses



nieuwe inzichten
geïnspireerd
gehoord
meer dialogen
positief
tevreden
zegt het voort
stof tot delen collega's

DIALOOGBIJEENKOMST OMGEVINGSPLAN

VERSLAG

9 JANUARI 2024 19:30 - 21:30

Publiekssamenvatting

Doel van de bijeenkomst:

Ervaringen ophalen bij inwoners en bedrijven in Lansingerland om dit mee te kunnen wegen in het advies naar het bestuur over het vast te stellen omgevingsplan.

Hospitaregeling

Over het algemeen wordt er positief gereageerd op de hospitaregeling als creatieve manier tegen de woningnood. Belangrijk is om heldere en duidelijke communicatie te faciliteren richting eventuele verhuurders om de mogelijk (nadelige) gevolgen duidelijk te maken. Ook wordt benadrukt dat huisjesmelkers tegengegaan moeten worden, bijvoorbeeld door een opkoopregeling op te nemen en zelfbewoning verplicht te stellen.

Transformatie van leegstaande gebouwen naar zorgwoningen

Er werd aangegeven dat het een goed voorstel is om deze mogelijkheden toe te staan, gezien de bestaande behoefte. Een suggestie is om het niet alleen voor mensen met een zorgbehoefte mogelijk te maken, maar ook voor starters. Een aandachtspunt is dat het mogelijk vanuit de Provincie Zuid-Holland verplicht is om bedrijfs/- en kantoorgebouwen die omgezet worden naar woningen, ergens anders in de gemeente te compenseren. Ook is de parkeernormering een aandachtspunt. Deze wordt als belemmerend gezien.

Scootmobielstallingen

Men kan zich voorstellen dat scootmobielstallingen vergunningvrij worden toegestaan in de voortuin. Maar alleen onder bepaalde voorwaarden, zodat ze niet gebruikt worden voor opslag van andere zaken.

Het plaatsen van scootmobielstallingen in het openbaar gebied zou moeten kunnen (bijvoorbeeld omdat er geen voortuin is), maar alleen als er geen openbaar groen verdwijnt.

Natuurinclusieve bouwregels bij nieuwbouw:

Een verandering in mentaliteit bij inwoners is nodig om duurzaam en bewust te leven. Je zou hiervoor regels kunnen maken maar er zijn ook andere mogelijkheden om natuurinclusief bouwen te stimuleren, bijvoorbeeld door voorlichting of subsidies. Relatief gemakkelijke maatregelen kunnen wel verplicht worden gesteld.

Vergunningvrij maken van warmtepompen aan de voorkant

Het vergunningvrij maken van warmtepompen aan de voorkant kan bijdragen aan de energietransitie. Daarvoor zijn er wel een paar aandachtspunten. De uitstoot van (laag frequent) geluid en ook het uiterlijk van warmtepompen. Daartegenover staat dat vanaf 2026 onder bepaalde voorwaarden het verplicht is een warmtepomp te plaatsen. Door een vergunning te eisen, wordt het moeilijker om een warmtepomp te plaatsen. Bovendien kost het veel capaciteit bij de gemeente (vergunningverlening, toezicht en handhaving).

Zonne-energie

Aan het toestaan van zonnepanelen in de achtertuin zijn voor- en nadelen verbonden. Mogelijk kan het tot overlast zorgen bij burens (bijv. door schittering en weerkaatsing van licht). Daartegenover staat dat overheidsbemoeienis over wat mensen in hun eigen achtertuin doen te ver gaat. Wanneer een dakopbouw ten koste gaat van zonnepanelen, is dat een kwestie voor eigenaren onderling. De gemeente hoeft niet te voorzien in regels, maar wel moet de gemeente een adviesloket oprichten voor als er conflicten ontstaan.

Aanwezig:

13 inwoners

Wethouder Cnossen

6 beleidsmedewerkers

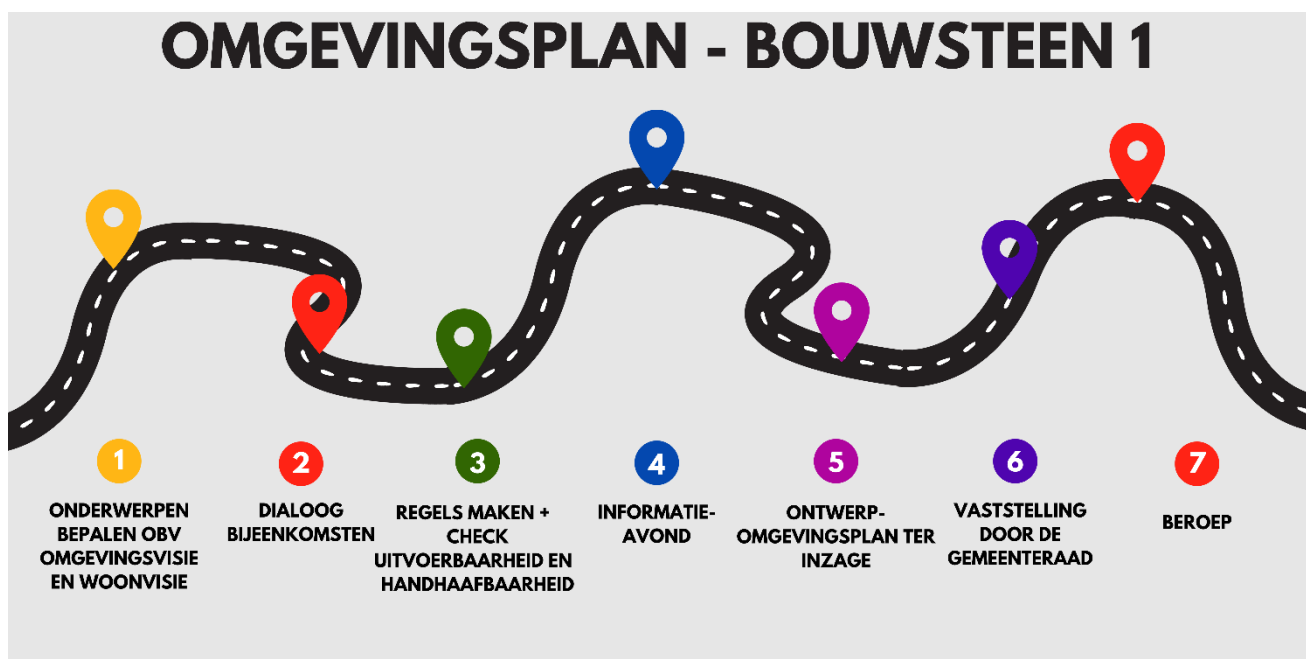
3 gespreksleiders

1 ondersteuner

Plenaire opening

De avond begon plenair met een welkomstwoord door wethouder Titia Cnossen. Zij ziet de start van de Omgevingswet op 1 januari 2024 als een goede aanleiding om opnieuw te kijken naar een aantal regels voor huis en tuin. Wethouder Cnossen is blij dat de aanwezige inwoners het gesprek met de gemeente hierover willen voeren. Vervolgens nam Sandra Kensen het woord. Zij gaf het doel en de opzet van de avond aan. Er staan zes onderwerpen centraal. De vraag is hoe deze onderwerpen te regelen in het nieuwe omgevingsplan. Welke voordelen en nadelen zien wij? Daarnaast vertelde wethouder Cnossen over het doel en de vormgeving van de avond. De resultaten worden gebruikt voor een advies aan het college en de gemeenteraad, zodat er een goed besluit kan worden genomen. De gespreksleider vroeg ook nog enkele mensen zich voor te stellen. Uit alle woonkernen zijn inwoners aanwezig.

De projectleider van het Omgevingsplan gaf als laatste ook een korte toelichting op het proces dat de gemeente doorloopt om tot een vastgesteld omgevingsplan Bouwsteen 1 te komen. Deze avond richtte zich specifiek op Bouwsteen 1 - bestaande woonwijken. Dit beslaat maar een deel van het grondgebied van Lansingerland. De verwachting is dat Bouwsteen 1 in 2024 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Andere bouwstenen van het omgevingsplan, zoals de Linten en het Glastuinbouwgebied, zullen in de toekomst aan bod komen.



Afbeelding 1: proces opstellen omgevingsplan - bouwsteen 1

De zes onderwerpen zijn verdeeld over twee thema's.

Wonen en zorg:

- **Meer huishoudens op één adres**
Nu mag er één huishouden op één adres wonen. Wat als meer huishoudens op één adres mogen wonen? Bijvoorbeeld wanneer u voor iemand wilt zorgen of een woonplek wilt bieden aan iemand die dat tijdelijk niet heeft?
- **Andere functie leegstaand gebouw**
Nu mag een leegstaand gebouw, bijvoorbeeld een kantoorgebouw, niet zomaar een andere functie krijgen. Wat als leegstaande gebouwen makkelijker kunnen veranderen in plekken waar mensen bijvoorbeeld zelfstandig wonen én begeleiding en/of zorg krijgen?
- **Vergunning stalling scootmobiel**
Nu is er een vergunning nodig voor een stalling voor een scootmobiel in de voortuin. Wat als er geen vergunning meer aangevraagd hoeft te worden en er alleen regels zijn over de hoogte/breedte/lengte van de stalling?

Wonen en duurzaamheid:

- **Natuurinclusief bouwen**
Bij het ontwerp voor een nieuw gebouw of woning zijn natuurinclusieve maatregelen nu niet verplicht. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld nestkasten, een groen dak of halfbestrating. Zou verplichting een goed idee zijn?
- **Vergunning warmtepomp**
Voor een warmtepomp moet nu soms een vergunning worden aangevraagd. Wat als dit niet meer hoeft en er alleen aan bepaalde regels moet worden voldaan?
- **Zonnepanelen**
Nu mogen zonnepanelen niet altijd op de grond in de achtertuin worden geplaatst. Wat als dit wel mag? En als mensen iets op het dak willen bouwen dat nadelig is voor de zonnepanelen van de buren? Moeten hier dan regels voor komen?

Na het plenaire deel gingen we uiteen in twee groepen.

Groep 1: Wonen en Zorg

De sessie begon met een voorstelrondje. Daarna werden er drie onderwerpen besproken.

Hospitaregeling

Het eerste onderwerp is de hospitaregeling, waarbij één huishouden een kamer kan verhuren aan één ander huishouden. Er ontstond een discussie over de definitie van een huishouden, met de wens om duidelijkheid te scheppen. Daarom werd de definitie opgezocht: *“Persoon of groep personen die onderling een huishouden voert/voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.”*

Het voorstel was om inwoning mogelijk te maken op verschillende manieren, zolang er aparte slaap- en woonruimtes zijn. Maar voorkomen moet worden dat huizen worden opgesplitst. De nadruk lag op het vermijden van grote studentenhuizen.

Deelnemers waren het erover eens dat het hebben van meerdere keukens en badkamers in één huis vermeden moet worden. Er werd gesproken over kinderen met ouders en de vraag of dit als één huishouden beschouwd moet worden.

De deelnemers waren het eens dat het nodig is om creatief om te gaan met het gebruik van huizen, omdat er woningnood is. Wel werd gewaarschuwd over huisjesmelkers. Om dit tegen te gaan werd de zelfbewoningsplicht en de opkoopregeling genoemd. Bij een zelfbewoningsplicht moet de verhuurder zelf in de woning kopen. Een opkoopregeling houdt in dat de gemeente het verbiedt om huizen te kopen om onder te verhuren. Een opkoopregeling realiseren voor bestaande woningen is moeilijker dan voor bestaande woningen.

Ook werd er geopperd om nieuwe woningen te bouwen met twee keukens en woonkamers. Dit zou worden gezien als twee woningen, dus moet er met parkeren ook rekening gehouden worden.

Er werd weer teruggegrepen op de hospitairegeling specifiek. Vanuit 3B wonen is vraag naar de hospitairegeling. De hospitairegeling heeft niet veel impact op de omgeving. De hospitairegeling zou het ook makkelijker kunnen maken om arbeidsmigranten te huisvesten, omdat er dan ook een toezichthouder inwoont. Wel is de parkeerdruk iets om rekening mee te houden.

De opmerking werd gemaakt dat auto's nu wel heel bepalend zijn voor wonen. Hier werden vraagtekens bij gezet: laten we een extra auto voorkomen dat iemand een kamer verhuurt en dus iemand een dak boven het hoofd geeft?

Het onderwerp eindigde met de opmerkingen dat definities en communicatie over wat wel en niet mag met betrekking tot het in huis nemen van personen essentieel is, en dat het doel van de hospitairegeling is om woningen efficiënt te benutten.

Benadrukt werd dat er meer kleinere en goedkopere woningen gebouwd moeten worden voor starters. Er wordt nu vooral gebouwd in het hogere segment.

Zorg en Wonen in Bestaande Gebouwen

De gespreksleider leidde het onderwerp in aan de hand van de bijbehorende PowerPointpresentatie. Hierop stond:

Er moet voldoende huisvesting zijn voor de volgende drie doelgroepen:

- Kwetsbare jongvolwassenen;
- Inwoners met GGZ problematiek;
- Ouderen die zelfstandig wonen maar wel in een geclusterde woonvorm met zorg (samen wonen met zorgvoorzieningen erbij);
- Nu is het niet toegestaan, maar we kunnen regels opnemen onder welke voorwaarden het wel is toegestaan. Het krijgen van een vergunning wordt daarmee makkelijker.

Aan welke voorwaarden moet een aanvrager voldoen:

- Alleen in gevallen waarin aangetoond wordt dat voormalige gebruik niet meer haalbaar/nodig is;
- Moet ergens komen waar voorzieningen in de buurt zijn;
- Moet aansluiten bij lokale zorgbehoefte.

Er was discussie over het anders bestemmen van gebouwen en dat het niet altijd makkelijk is om een bestemming te wijzigen, omdat daar ook onderzoeken voor nodig zijn (bijvoorbeeld voor geluidhinder). De provincie heeft hier ook regels over waar rekening mee gehouden moet worden. We kunnen niet zomaar een gebouw met een bedrijfsbestemming 'weg bestemmen'. Die functie moet dan elders in de gemeente gecompenseerd worden.

Verskillende suggesties werden geopperd, zoals het transformeren van leegstaande oude kerken tot woonruimtes en het omzetten van luxe tuinhuisjes. Luxe tuinhuisen omzetten naar een woning is niet mogelijk (en kan ook een precedent scheppen). Alleen bij mantelzorg kan dat een optie zijn.

Het kan lastig zijn om erachter te komen welke gebouwen geschikt zijn om te transformeren naar zorgwoningen. Hierbij moet gekeken worden naar de parkeernormen bij woonzorg. Bij zorgwoningen is de parkeernorm wel lager. De hoge parkeernorm werd als belemmerend ervaren. Het lijkt wel of alles om de auto draait. Hierop werd gereageerd dat de parkeernorm belangrijk is, omdat er veel parkeerdruk is op de openbare ruimte.

Er werd aangegeven dat het een goed voorstel is om deze mogelijkheden toe te staan, gezien de bestaande behoefte. Er werd aandacht besteed aan lokale zorgbehoeften en het idee om starters te huisvesten in bestaande gebouwen. Er werd gesproken over het versnellen van dit proces om leegstaande gebouwen snel te benutten.

Scootmobielstallingen vergunningvrij maken

De discussie ging over de regels met betrekking tot scootmobielen. Op dit moment mag je in de voortuin onder de 1 meter bouwen, maar daarboven niet. Deze regel bestaat voor het uiterlijk van de straat.

De vraag was of we moeten meewerken aan het plaatsen van stallingen in de voortuin, als dit in de achtertuin niet mogelijk is. Net als met fietsen is het waarschijnlijk dat scootmobielen toch vaak geparkeerd worden in de voortuin, vanwege het gemak. Ook al is er een parkeermogelijkheid aan de achterkant.

Dit zorgde voor een discussie over het uiterlijk van de stalling. Over het algemeen werd positief gereageerd op de afbeeldingen (die hierboven staan) als mogelijke oplossing.



Afbeelding 2: voorbeelden van scootmobielstallingen uit de powerpointpresentatie

Dit leidde tot de vraag: wat als het voor andere doeleinden wordt gebruikt, zoals voor fietsenstallingen? De scootmobielstallingen op de afbeeldingen zijn hiervoor een oplossing. Dit komt doordat er geen fiets in past. De maximale maatvoering is daarom belangrijk, die moet goed worden vastgelegd. Daarnaast werden de kleuren kort besproken, zonder duidelijke conclusie. Er werd opgemerkt dat als het gaat om een permanent bouwwerk, welstand er een beoordeling op moet doen.

In de praktijk komt het zelden voor dat er twee scootmobielen bij een woning zijn, aangezien mensen elkaar dan niet kunnen helpen en waarschijnlijk niet meer samen thuis kunnen wonen.

Scootmobielstallingen bij appartementengebouwen werden ook besproken. Hierover werd opgemerkt dat Verenigingen van Eigenaren (VVE's) vaak de stallingen niet in het gebouw willen, vanwege brandgevaar. Een oplossing zou zijn om de scootmobielstallingen in openbaar gebied te plaatsen. Hier werd niet positief op gereageerd, omdat daarvoor groen opgeofferd moet worden.

Groep 2: Wonen en duurzaamheid

De sessie startte met een voorstelrondje, daarna werden de onderwerpen besproken.

Natuurinclusieve regels voor Nieuwbouw:

Eerst werd toegelicht wat natuurinclusieve regels zijn. Natuurinclusieve regels leveren een bijdrage aan de lokale biodiversiteit. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn nestkasten, groene daken, een vogeldak, grasvelden, heggen, bomen, klimplanten tegen wanden, halfbestrating, water met natuurvriendelijke oevers, natuurvriendelijke verlichting.

De discussie startte met de verkenning van positieve voorbeelden van natuurinclusieve regels voor nieuwbouw. Weinig voorbeelden werden genoemd, vooral omdat het nog niet voorkomt in bestaande woonwijken. Nieuwbouwwijken, zoals Wilderszijde, zijn wel positieve voorbeelden. De deelnemers waren allemaal positief over natuurinclusieve bouwregels.

Er werd aan de discussie toegevoegd dat er ook een verandering in mentaliteit moet komen van mensen. Hiermee werd bedoeld dat mensen zelf ook hun gedrag moeten veranderen om beter om te gaan met de natuur. Er werd genoemd dat in bestaande woonwijken er te veel bestrating is, wat leidt tot minder planten en dieren en problemen met overtollig water. Het voordeel van bomen in de tuin werd ook genoemd. Bomen kunnen zorgen voor schaduw, verkoeling en de afvoer van water. Dat bomen schaduw geven kan ook als nadeel worden gezien.

Er werd gepraat over dat het best moeilijk kan zijn om natuurvriendelijke tuinen te onderhouden. Ook kwam ter sprake dat sommige natuurinclusieve opties, zoals groene daken en nestkastjes, makkelijker zijn dan andere opties. Er werd voorgesteld om de makkelijke maatregelen verplicht te maken. Er waren ook andere ideeën zoals subsidies en regels voor groene daken op schuurtjes. Uiteindelijk zei men dat het belangrijk is om verplichtingen te hebben voor het behouden van natuurvriendelijke maatregelen.

Warmtepompen

We spraken over warmtepompen en of het goed zou zijn als je er geen vergunning voor nodig hebt. Sommige mensen waren terughoudend en dachten dat het beter zou zijn als mensen hun gedrag en mentaliteit veranderen in plaats van meteen regels te maken. We hebben ook gepraat over geluiden die warmtepompen maken, vooral de lage tonen (laag frequent geluid).

Het ging ook over het uiterlijk van de warmtepompen. Mogelijke oplossingen hiervoor werden besproken, bijvoorbeeld een kast eromheen. Er werd opgemerkt dat het Rijk vanaf 2026 de installatie van hybride warmtepompen bij kapotte CV-ketels verplicht maakt. Er werd gezegd dat het opstellen van regels het mensen onnodig moeilijk kan maken, terwijl het toch verplicht is. Daarbij werd ook genoemd dat er voldoende capaciteit moet zijn om te handhaven en om de vergunningen te verlenen.

Zonnepanelen:

Het laatste wat we bespraken was zonnepanelen. We begonnen met de vraag of er regels moeten zijn voor het plaatsen van zonnepanelen in de achtertuin. Hier waren sommige mensen het wel mee eens. We spraken dat het belangrijk is hoe ze eruit zien en of ze overlast zouden kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld het weerkaatsen van zonlicht naar de burens en dat hier dan regels voor moeten komen. We dachten ook na over hoe het hebben van zonnepanelen niet past bij het groener maken van tuinen. Want als er zonnepanelen in de tuin liggen, kan dit ervoor zorgen dat bijvoorbeeld water niet de grond in kan stromen. Mensen noemden dat er verschillende soorten zonnepanelen zijn, met verschillende vormen, maten en kleuren (bijvoorbeeld groen, of zonnepanelen als tegel) zodat het niet voor overlast hoeft te zorgen.

Sommigen mensen vonden dat de gemeente zich er niet mee moet bemoeien, omdat het gaat om wat mensen in hun eigen tuin doen.

Het laatste wat we bespraken was de combinatie van zonnepanelen en dakopbouwen. Wat als door het bouwen van een extra verdieping de zonnepanelen van de burens minder goed werken? We bespraken dat een paar dingen belangrijk zijn: zonne-energie is belangrijk voor het milieu, en kan ook zorgen voor lagere stroomkosten. Maar ook dakopbouwen kunnen voordelen hebben, namelijk het creëren van meer ruimte in een woning, waardoor mensen minder snel hoeven te verhuizen en je huis meer geld waard wordt.

Een idee was om een schadevergoeding te betalen aan de burens, als het bouwen van een extra verdieping ten koste gaat van de opbrengst van de zonnepanelen van burens.

Over het algemeen dachten de meeste mensen dat het niet nodig is om hier regels voor te maken. De gemeente zou moeten afwachten en alleen iets moeten doen als er problemen ontstaan. Met een speciaal loket of een commissie die kan helpen bij het oplossen van conflicten.

Plenaire afsluiting

Na afloop van de deelsessies verzamelde iedereen weer voor een plenaire afsluiting. Daarbij werden vijf vragen gesteld aan de hand van Mentimeter. De vijf vragen waren als volgt:

1. Vat de avond samen in 3 woorden.

Daarbij werden de volgende antwoorden gegeven:



2. In hoeverre heeft u kunnen zeggen wat u wilde zeggen?

Daarop reageerden 14 mensen met “goed” en 8 mensen met “voldoende”.

3. Wilt u nog een keer meedoen aan een dialoogbijeenkomst?

Daarbij reageerden 20 mensen met “ja” en 2 met “nee”

4. Wat zou u nog willen zeggen over de bijeenkomst?

De volgende reacties werden gegeven:

Goede opkomst	Kijk uit naar de verslagen	Volhouden
Betrokken inwoners	Bedankt voor het meedoen!	Goede opzet van de avond
Iets meer tijd voor de diverse onderwerpen.	Fijne sessie met betrokken inwoners	Prima gesprekken
Positief gevoel binnen de groep	Niks	Iets minder toelichten vooraf is misschien goed, dan is er wat meer ruimte voor de sessies.
Nuttig en verhelderend	Meer tijd	
Niets meer	Interessant, informatief, goede feedback, leuke discussies	Goed dat beleid en praktijk aan elkaar gekoppeld worden
Grote betrokkenheid	Belangrijk onderwerp. Jammer dat er zoveel regels moeten zijn. Wonen moet voor iedereen gied mogelijk zijn.	Groeps grote was goed, niet groter.
Vind het jammer dat ik maar bij 1 sessie kon zijn. Ga kijken of ik nog digitaal aanschuif	Goed georganiseerd en prettig om zo met elkaar in gesprek te zijn.	Ruimere tijd. Goed gedaan. Positief gevoel. Maar ook niet weg rationaliseren.

5. Met welk gevoel gaat u naar huis?

De volgende reacties werden gegeven:



Nota zienswijzen en staat van
wijzigingen
Wijziging omgevingsplan bouwsteen 1
bestaande woonwijken

Inhoud

Hoofdstuk 1. Zienswijzen	3
Paragraaf 1.1 Inleiding	3
Paragraaf 1.2 Procedure	3
Paragraaf 1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie	3
Paragraaf 1.4 Eindconclusie zienswijze(n)	14
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen.....	18
Paragraaf 2.1 Inleiding	18
Paragraaf 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	18

Hoofdstuk 1. Zienswijzen

Paragraaf 1.1 Inleiding

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

Paragraaf 1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 26 februari 2025 is bekend gemaakt dat met ingang van 27 februari 2025 de ontwerpwijziging van het omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn-nl-act-gm1621-2020-omgevingsplan-akn-nl-bill-gm1621-2025-4-30/overzicht>. Gedurende deze termijn werd eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde ontwerpwijziging van het omgevingsplan in te dienen.

Paragraaf 1.3 Zienswijze en gemeentelijke reactie en conclusie

In totaal zijn er 5 zienswijzen ontvangen. Geconcludeerd is dat de inhoudelijke gronden van twee van deze zienswijzen zien op zaken die buiten het plangebied liggen. Naar aanleiding daarvan heeft één reclamant, na ambtelijk contact, besloten de zienswijze in te trekken. De andere zienswijze die buiten het plangebied ligt, is hieronder beantwoord onder het kopje Reclamant 2. Ook met deze reclamant is ambtelijk overleg gevoerd.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 (Hoogheemraadschap van Delfland)

Brief d.d. 9 april 2025, kenmerk: I25.06125. Op 8 mei 2025 heeft het Hoogheemraadschap de zienswijze per e-mail aangevuld.

2. Reclamant 2

Brief d.d. 9 april 2025 kenmerk: I25.06341.

3. Reclamant 3 (Rijkswaterstaat)

Brief d.d. 17 april 2025 kenmerk: I25.07765. De reactie van Rijkswaterstaat is ingediend als een vooroverlegreactie op de ontwerpwijziging. Gezien er alleen zienswijzen ingediend konden worden, wordt de vooroverleg reactie gezien als een zienswijze. De zienswijze is buiten de termijn ingediend, maar wordt toch meegenomen gezien de geringe overschrijding van de termijn.

4. Reclamant 4 (Gasunie)

Op 8 april 2025 heeft Gasunie een pro-forma zienswijze ingediend (een zienswijze zonder inhoudelijke gronden, met het verzoek deze verder aan te kunnen vullen binnen een gestelde termijn). Hierna heeft de Gasunie een termijn van twee weken gekregen om de zienswijze aan te vullen. Op 23 april 2025 heeft de Gasunie de pro-forma ingediende zienswijze aangevuld, kenmerk: (I25.07015).

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder ambtshalve samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en conclusie.

1. Reclamant 1 (Hoogheemraadschap van Delfland)

Samenvatting

Het waterschap Delfland heeft op 9 april 2025 een zienswijze ingediend.¹ Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 7 mei 2025 een overleg plaatsgevonden. Daarna is de zienswijze per e-mail van 8 mei 2025 aangevuld. Het waterschap geeft hierbij aan eerder betrokken te zijn geweest bij bouwsteen 1 en alleen op de volgende punten nog verbeteringen te willen zien:

De regels

1. Reclamant heeft aangegeven dat een separate toelichting op het wijzigingsbesluit wordt gemist waarin wordt uitgelegd hoe is omgegaan met het waterbelang zoals bedoeld in artikel 5.37 Bkl.

2. Reclamant wil weten of er binnen bouwsteen 1 nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Indien er ontwikkelingen mogelijk zijn, wordt gevraagd in hoeverre deze van invloed zijn op de functie (gebiedsaanwijzing) Water en wat de gevolgen voor het beheer van het watersysteem (zoals bedoeld in artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) kunnen zijn.

-> Dit onderdeel van de zienswijze is met reclamant besproken op 7 mei 2025. Vervolgens is de zienswijze op 8 mei 2025 per e-mail aangevuld. Reclamant heeft gevraagd om de beoordelingsregels voor de vergunning voor een nieuw hoofdgebouw aan te vullen met de mogelijkheid om alternatieve vasthoudmaatregelen te treffen bij wijze van watercompensatie en om de 'watersleutel' (wijze waarop de benodigde compensatie wordt berekend) ook te verwerken in de beoordelingsregels.

3. Bij de stukken van het omgevingsplan ontbreekt volgens reclamant een weergave van het plangebied met de werkings- en beperkingengebieden.

4. Reclamant verzoekt om ook de rioolpersleidingen van Delfland op te nemen en daaraan een adviesverplichting toe te voegen.

5. Reclamant is er tevreden mee dat de waterkeringen als werkingsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen. Over de werkingsgebieden heeft reclamant enkele vragen.

- a. In het ontwerpwijzigingsbesluit zijn werkingsgebieden opgenomen met de naam 'beperkingengebied met betrekking tot een waterkering' en met de naam 'regionale waterkering'. Gevraagd wordt om de terminologie eenduidig te maken en het woord 'regionale' te schrappen.
- b. Verder wordt gevraagd om de adviesverplichting uit artikel 5.213 als volgt te formuleren: *'Advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, tenzij voor de (bouw)activiteit een omgevingsvergunning van dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland (of: de waterbeheerder) is vereist, die vergunning is verleend of de activiteit onder de algemene regels van Delfland valt.'*
- c. Het is reclamant niet duidelijk wat wordt bedoeld met artikel 4.80, sub b. Is dat de beschermingszone van de waterkering? Voorgesteld wordt om de beschermingszones uit de legger aan te duiden met 'beperkingengebied met betrekking tot een waterkering'.

6. Reclamant is tevreden dat er een regeling voor steigers en vlonders is opgenomen. Gevraagd wordt om deze aan te vullen met:

- a. ligt de steiger of vlonder niet in, boven of over een natte ecologische zone en aangrenzende beschermingszone;
- b. is de kortste afstand tussen de steiger of vlonder en een gemaal minimaal 50 meter;

¹ Dit bestuursorgaan is op grond van de wet een waterschap. De naam van dit waterschap is 'Hoogheemraadschap van Delfland'. Korthedshalve wordt in deze nota gesproken over 'waterschap Delfland' of 'waterschap'.

- c. is de kortste afstand tussen de steiger of vlonder en een lozingspunt minimaal 10 meter;
 - d. is de kortste afstand tussen de steiger of vlonder en een stuw, duiker, keerschot of inlaat minimaal 10 meter;
 - e. is de kortste afstand tussen de steiger of vlonder en een naastgelegen steiger of vlonder of bestaande afmeerpaal minimaal 2,0 meter;
 - f. is in een oppervlaktewaterlichaam de afstand tussen het laagste punt van de steiger of vlonder, palen niet meegerekend, en het hoogste schouwpeil minimaal 0,35 meter.
7. In artikel 1 van het omgevingsplan ontbreken een aantal relevante begrippen, voor wat betreft het watersysteem. Gevraagd wordt om “waterpeil” en “ondersteunend kunstwerk” op te nemen volgens het voorstel van reclamant.
-> reclamant heeft bij e-mail van 8 mei 2025 dit punt van de zienswijze aangevuld met een tekstsuggestie voor de definitie van ‘waterpeil’.
8. Reclamant vraagt aandacht voor de terminologie. Gevraagd wordt om consequent het begrip “watersysteem” te gebruiken.
9. Het beschermen van het watersysteem als oogmerk voor het stellen van regels wordt in een aantal artikelen gemist. Gevraagd wordt om dit ook op te nemen in onder andere artikel 5.2, 5.62 en 5.162 en onder de beoordelingsregels van artikel 5.422.
10. Gevraagd wordt om in het werkingsgebied Water en groen natte ecologische zones en ondersteunende kunstwerken mogelijk te maken.
11. In artikel 5.216 en 5.422 is een adviesverplichting voor het waterschap opgenomen. Reclamant vraagt of dit advies naar de toelichting van het plan kan worden verplaatst. Een adviesverplichting in deze artikelen zorgt namelijk voor een grote hoeveelheid te behandelen adviesverzoeken, terwijl dat zelden nodig is. Wel is het raadzaam in de toelichting te verwijzen naar de regels van het waterschap Delfland.
12. In de vooroverlegreactie op het omgevingsplan van 12 september 2024 heeft reclamant gevraagd om een voorwaarde op te nemen voor compenserende waterberging als gevolg van toename van verharding. In de reactie hierop is aangegeven dat verharding en compensatie in de Waterschapsverordening Delfland geregeld is. Dat is maar ten dele zo, namelijk voor infrastructurele werken. Daarnaast geeft reclamant aan dat nu niet goed kan worden beoordeeld of de koppeling van watercompensatie aan de beoordelingsregels van vergunningplichtige gebouwen voldoende is, om dit belang te borgen. Gevraagd wordt om hiervoor een duidelijke regeling op te nemen, omdat dit bij de gezamenlijke werkwijze aansluit die Delfland nu al toepast. Ook wordt gevraagd om hierover in overleg te treden.
-> dit punt is besproken op 7 mei 2025 en per e-mail van 8 mei 2025 heeft reclamant hier een aanvulling op gegeven.
13. In artikel 4.78 van de artikelsgewijze toelichting wordt de term “watervergunning” gebruikt. Gevraagd wordt om de term te wijzigen in “omgevingsvergunning voor een wateractiviteit”.
14. Reclamant vermoedt dat artikel 5.257 verkeerd overgenomen is. Het gaat hier namelijk om lozen in het schoonwaterriool, terwijl de artikelen uit 5.256, die over lozen in de bodem gaan, ook in artikel 5.257 opgenomen zijn.

De motivering

De punten in de zienswijze die zien op de motivering zijn toegezonden per mail van 8 mei 2025

15. Hoofdstuk 4 en 5 gaan over beleids- en juridische kaders van het Rijk, provincie en gemeente. Graag hier het beleid van de waterschappen toevoegen.

16. Subparagraaf 7.10.1 eindigt met de zin over de instructieregel over rekening houden met risico's voor klimaatverandering. Dergelijke risico's zijn aan de orde maar vervolgens wordt daar bij de toetsing geen invulling aan gegeven.

17. Subparagraaf 7.18.1. Een onjuiste verwijzing naar de Waterwet. Deze is volgens reclamant volledig in de Omgevingswet opgegaan. Verzocht wordt om correctie.
18. Subparagraaf 7.18.1 vijfde alinea. Reclamant wijst erop dat waterschappen vergunningen kunnen verlenen voor alles dat op een bepaalde manier gerelateerd is aan het watersysteem, dat is meer dan in deze alinea is aangegeven.
19. Subparagraaf 7.18.1 Watertoets graag vervangen door weging van waterbelangen gelet op terminologie Bkl. Waterhuishouding vervangen door 'watersysteem'.
20. In de passage over 'water en bodem sturend' het woord 'provincie' vervangen door overheden.
21. Handreiking watertoets. Het is de Handreiking weging van het waterbelang voor gemeenten geworden. De handreiking is gebaseerd op beleid van Delfland en sluit aan op landelijke en provinciale regelgeving. Ook in deze alinea het woord watertoets vervangen en het woord 'waterhuishouding' vervangen door 'watersysteem'. Deze alinea graag eindigen met de zin: 'De Handreiking gaat in op waterveiligheid, wateroverlast, grondwater, droogte, onderhoud en bagger, waterkwaliteit, biodiversiteit en de afvalwaterketen'. De alinea over standstill kan geschrapt worden.
22. Bij de Waterschapsverordening en de legger graag een punt zetten achter documenten en dan het laatste stukje van deze alinea schrappen.
23. De alinea over de Beleidsregel medegebruik keringen schrappen omdat wij veel meer beleid hebben dan dat en het beleid in de Handreiking staat.
24. Reclamant is van mening dat het kopje gemeentelijk beleid en de juridische kaders in hoofdstuk 5 moeten staan.
25. Subparagraaf 7.18.2. Reclamant gaat ervan uit dat rioolpersleidingen ook beschermd worden omdat ze ook in bestaande bestemmingsplannen zitten.
26. De alinea over de regionale kering graag het woord "regionale" schrappen en "uit de omgevingsverordening van de provincie aangewezen" vervangen door "opgenomen". Dat komt overeen met hetgeen reclamant hierover in de zienswijze over de terminologie en de benamingen van de werkingsgebieden heeft opgemerkt.

Reactie

Regels	
Punt zienswijze	Beantwoording
1. Motivering en waterbelangen.	Navraag bij reclamant heeft uitgewezen dat de motivering van het wijzigingsbesluit over het hoofd was gezien. Daarom gaan wij hier niet verder in op dit deel van de zienswijze.
2. Nieuwe ontwikkelingen binnen bouwsteen 1. Zienswijze per e-mail aangevuld in verband met: a. alternatieve vasthoudmaatregelen b. beoordelingsregels voor verharding.	Er worden geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen bouwsteen 1. Nieuwe hoofdgebouwen zijn beperkt mogelijk binnen het werkingsgebied woonwijken en wijkcentra. Daarvoor geldt een vergunningplicht. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt watercompensatie meegewogen. Er is sprake van een zogeheten open beoordelingskader, zodat hiermee kan worden gestuurd op het waterbelang. Binnen de werkingsgebieden 'beperkingengebied waterkering' en 'regionale waterkering' gelden aanvullend beperkingen voor het aanbrengen van verharding en voor bebouwing. De suggestie van reclamant om alternatieve vasthoudmaatregelen op te nemen in het beoordelingskader voor

	bouwen van nieuwe hoofdgebouwen is overgenomen (artikel 5.186). De suggestie om aanvullende regels op te nemen voor het berekenen van benodigde watercompensatie is verwerkt (nieuw lid 2 toegevoegd aan artikel 5.186), waarin is bepaald dat bij het berekenen van de watercompensatie rekening wordt gehouden met de door reclamant genoemde beleidsstukken. Opmerking verdient dat er niet voor is gekozen om de suggestie van het waterschap letterlijk over te nemen. Daar zijn verschillende redenen voor: • De suggestie hield in dat er een dynamische verwijzing zou worden gedaan naar de beleidsregels van het Waterschap. Dat is niet mogelijk. Een dynamische verwijzing is alleen mogelijk naar beleidsregels van de gemeente zelf, niet die van een ander bestuursorgaan. Daarom is opgenomen dat rekening wordt gehouden met deze richtlijnen. • Het verzoek van reclamant om toe te voegen dat als de eis voor watercompensatie die de gemeente stelt vanwege klimaatadaptatie hoger is dan die van het waterschap, dat dan de hogere eis geldt, is niet overgenomen. In bouwsteen 1 worden op dit specifieke vlak geen eisen gesteld vanuit klimaatadaptatie, zodat een dergelijke regel geen relevantie zou hebben. • Het voorstel om op te nemen dat het verplicht is om een advies van het waterschap te vragen is niet letterlijk overgenomen. De beoordelingsregels zien namelijk op de hoeveelheid en wijze van berekenen van de compensatie, de inhoud van het advies van het waterschap is daarvoor van belang. Alleen eisen dat er een advies wordt gevraagd biedt onvoldoende koppeling met de inhoudelijke beoordeling en berekening van de benodigde compensatie. Daarom is opgenomen dat rekening wordt gehouden met het advies van het waterschap.
3. Weergave “plangebied” en werkingsgebieden.	Het raadplegen van het kaartbeeld is geregeld via de landelijke voorziening “regels op de kaart”. De raadpleegbaarheid is wat anders dan voorheen via ruimtelijkeplannen.nl, zodat dit wat verwarring kan oproepen. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de werkingsgebieden extra gecontroleerd en dit is ambtelijk met het waterschap afgestemd. Het punt in de zienswijze is daarmee opgelost, daarom gaan wij daar niet verder op in.
4. Opnemen rioolpersleiding.	Ter bescherming van alle leidingen zijn werkingsgebieden opgenomen waarbinnen restricties gelden voor bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden in de grond. Voor de rioolpersleidingen is dat ook het geval. De ligging hiervan is

	gebaseerd op de werkingsgebieden die in de voormalige bestemmingsplannen waren opgenomen. Binnen deze restrictiegebieden zijn activiteiten vergunningplichtig. De vergunning kan alleen worden verleend als dit geen nadelige gevolgen heeft voor de leiding. Naar aanleiding van deze zienswijze is aan de beoordelingsregels toegevoegd dat het advies van de leidingbeheerder hierbij wordt betrokken.
5. Terminologie en werkingsgebieden “regionale waterkering” en “beperkingengebied met betrekking tot een waterkering”. Advies waterbeheerder.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is de suggestie overgenomen en zijn de namen van de werkingsgebieden aangepast. De beoordelingsregels voor het bouwen nabij een waterkering zijn aangevuld: het advies van de waterbeheerder moet worden betrokken bij de beoordeling, tenzij een vergunning is verleend door de waterbeheerder of de activiteit past binnen de algemene regels van de waterbeheerder voor die activiteit.
6. Steigers en vlonders.	De suggestie van reclamant wordt niet overgenomen om de volgende redenen: • De verwijzing naar natte ecologische zones die reclamant wil terugzien impliceert dat deze zones door middel van een werkingsgebied aangeduid moeten worden in het omgevingsplan. Dat is onpraktisch en bovendien is die informatie niet beschikbaar. • Voor het overige dienen de eisen die reclamant overgenomen wil zien het waterbelang, ten behoeve waarvan reclamant eigen bevoegdheden heeft. Het opnemen hiervan in het omgevingsplan zou een doorkruising tot gevolg hebben. Dat is niet wenselijk.
7. Definities waterpeil en ondersteunend kunstwerk.	Het waterpeil is volgens de suggestie van reclamant in de begripsbepalingen opgenomen. In de toelichting op het artikel wordt verwezen naar de peilbesluiten en waar deze te vinden zijn. Het begrip “ondersteunend kunstwerk” is ook volgens de suggestie in de begripsbepalingen overgenomen.
8. Terminologie watersysteem.	Deze suggestie wordt overgenomen.
9. Oogmerken opnemen.	Deze suggestie wordt niet overgenomen in de artikelen 5.2 en 5.63 omdat de regels in de betreffende afdelingen niet zijn gesteld met het oog op het beschermen van het watersysteem. De suggestie is wel overgenomen in artikel 5.168 en 5.425

10. In werkingsgebied 'Water en groen' natte ecologische zones en ondersteunende kunstwerken mogelijk maken.	Ondersteunende kunstwerken ten behoeve van waterstaatkundige doeleinden zijn vergunningvrij gemaakt (artikel 5.221 toegevoegd "algemene regels") binnen het werkingsgebied Water en groen. Dat komt ook overeen met de voormalige modelplanregels. De natte ecologische zones worden door de regels voor activiteiten op en in de bodem beschermd. Aanleggen van nieuwe zones is binnen de regels mogelijk. Voor de volledigheid is er in artikel 5.426 specifiek opgenomen dat natte ecologische zones mogen worden aangelegd.
11. Adviesverplichting naar toelichting verplaatsen.	Suggestie overgenomen.
12. Compenserende waterberging.	Zie bespreking bij punt 2.
13. Term "omgevingsvergunning voor een wateractiviteit".	De suggestie wordt overgenomen.
14. Correctie artikel lozen op schoonwaterriool.	Gecorrigeerd.
Motivering	
Punt zienswijze	Beantwoording
15. Toevoegingen in Hoofdstuk 4 en 5.	Deze suggestie wordt niet overgenomen: de indeling en structuur van de motivering is een keuze van de gemeente. In paragraaf 7.18 van de motivering wordt het thema water besproken, daar zijn de beleidskaders van de waterschappen geadresseerd.
16. Klimaatadaptatie	Deze suggestie leidt niet tot een aanpassing van de motivering. In de bedoelde passage wordt uiteengezet hoe gestalte is gegeven aan de hier bedoelde instructieregel.
17. Verwijzing naar Waterwet	De suggestie van reclamant wordt deels overgenomen. Hoewel een groot deel van de voormalige Waterwet inderdaad in de Omgevingswet is overgegaan, is er nog een beduidend aantal relevante artikelen in de huidige Waterwet die ook in de motivering genoemd moeten worden. Subparagraaf 7.18.1 Kaders is aangepast door het kopje "Waterwet" te wijzigen in "Waterwet en Omgevingswet" en in de tweede alinea van dit onderdeel is de Omgevingswet ook genoemd als basis voor bevoegdheden van de waterschappen.
18. Bevoegdheden van waterschappen	Voor de motivering van het wijzigingsbesluit is het niet noodzakelijk om uitputtend te zijn over alle bevoegdheden die waterschappen hebben. Suggestie verwerkt door toevoeging "onder andere" in de betreffende alinea.

19. Watertoets	Suggestie wordt deels overgenomen. De passage over het Nationaal Bestuursakkoord Water houdt de terminologie van het bestuursakkoord zelf aan. Daarin wordt gesproken over watertoets. Dat wordt niet aangepast. Voorts is de term waterhuishouding aangehouden omdat dit een gebruikelijke en herkenbare term is. Onderaan de passage toevoeging gedaan met verwijzing naar Bkl, weging van waterbelangen en is het watersysteem benoemd.
20. Water en bodem sturend.	Provincies vervangen door overheden.
21. Handreiking weging waterbelang	Suggesties overgenomen.
22. Schrappen deel passages	Onder het kopje “waterschapsverordening en legger” passage geschrapt volgens suggestie reclamant.
23. Schrappen alinea	Alinea over beleidsregel medegebruik regionale waterkeringen geschrapt.
24. Suggestie andere indeling en hoofdstuk 5.	Zie beantwoording bij punt 15.
25. Rioolpersleidingen	Deze worden inderdaad beschermd.
26. Terminologie	Suggestie is niet volledig overgenomen aangezien de tekst in de motivering gaat over wat er in de provinciale omgevingsverordening staat. En daarin wordt wel degelijk gesproken over “regionale waterkering” en “beperkingengebied met betrekking tot een waterkering”. Toevoeging gedaan waarmee wordt uitgelegd dat in het omgevingsplan de werkingsgebieden andere benamingen hebben gekregen zodat alle waterkeringen zijn opgenomen in een werkingsgebied dat “waterkering” heet.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om (de wijziging van het omgevingsplan voor) bouwsteen 1 gewijzigd vast te stellen.

2. Reclamant 2

Samenvatting

De reclamant geeft aan dat de wijziging van het omgevingsplan lijkt te zien op de woongebieden, alleen kan reclamant niet met zekerheid uitsluiten dat de wijziging niet ziet op het perceel waar reclamant een lopende procedure voor een herontwikkeling heeft lopen. Gezien de wijziging van het omgevingsplan (bouwsteen 1) regels bevat die betrekking kunnen hebben op de herontwikkeling, legt reclamant deze onduidelijkheid via een zienswijze voor.

Reactie

Geconcludeerd is dat het betreffende perceel van reclamant buiten het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 ligt. Naar aanleiding hiervan is ambtelijk overleg gevoerd met de advocaat die reclamant vertegenwoordigt.

In het informele gesprek is ook gezamenlijk geconcludeerd dat de wijziging niet ziet op het betreffende perceel. In het gesprek is gekeken naar de landelijke functie 'Regels op de kaart' en hoe het omgevingsplan op bepaalde punten klantvriendelijker gemaakt kan worden. Naar aanleiding van dit gesprek worden de gereserveerde artikelen in de wijziging aangepast, zodat deze niet te zien zijn buiten het plangebied. Dit kan namelijk leiden tot verwarring, ook al is het artikel leeg en heeft het geen rechtsgevolgen. Daarnaast wordt gekeken of het besluit dat gepubliceerd zal worden na vaststelling van bouwsteen 1 duidelijker geformuleerd kan worden. Als laatste worden aan de gemeentelijke website meer linkjes toegevoegd naar de relevante documenten, zodat de verschillende documenten en de wijziging van het omgevingsplan makkelijker vindbaar worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om (de wijziging van het omgevingsplan voor) bouwsteen 1 gewijzigd vast te stellen.

3. Reclamant 3 (Rijkswaterstaat)

Samenvatting

Reclamant 3 geeft aan dat het in hun belang is dat ontwikkelingen niet tot negatieve afwikkelingsproblemen leiden op het rijkswegennet en als dit wel zo is hiervoor maatregelen getroffen moeten worden om dit te voorkomen/beperken. In de doelen genoemd in artikel 2.1 van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan mist reclamant het doel 'verkeersafwikkeling of verkeersdoorstroming te waarborgen'. Daarom verzoekt reclamant om het doel 'borgen van goede verkeersdoorstroming' aan de algemene doelen toe te voegen.

Reactie

Het door reclamant genoemde doel kan tevens vallen onder de maatschappelijke doelen genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet, waarnaar wordt verwezen in artikel 2.1 van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. Het 'borgen van een goede verkeersdoorstroming' wordt daarom aan de algemene doelen toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om (de wijziging van het omgevingsplan voor) bouwsteen 1 gewijzigd vast te stellen.

4. Reclamant 4 (Gasunie)

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat in de regels die gelden binnen het 'Belemmeringsgebied gevaarlijke stoffen gas' alleen wordt aangegeven welke activiteiten niet zijn toegestaan. Dat vindt reclamant niet passen bij de 'ja, mits' gedachte. Reclamant verwijst naar de Staalkaart Netbeheer Nederland 'Elektriciteit en gas in het omgevingsplan', waarin benoemd wordt waar gebruik van gronden wél voor bedoeld is. Reclamant vraagt om deze aanpak over te nemen. En als de gemeente daar niet voor kiest, om dan in artikel 4.24 lid 1 toe te voegen 'in ieder geval'.
2. In paragraaf 4.3.7 Restrictiegebied Leiding is het werkingsgebied "Restrictiegebied Leiding Gas ontluchttingspunt" gebaseerd op een RTL-afsluiter uit het oude bestemmingsplan. Gezien de actuele situatie en aanwezigheid van een correcte belemmeringsstrook vraagt reclamant om deze paragraaf te schrappen.
3. Paragraaf 5.4.1.7 Bouwen in een restrictiegebied leiding of belemmeringsgebied leiding. Met betrekking tot artikel 5.208 heeft reclamant enkele aandachtspunten. Allereerst wordt verzocht om de tekst onder onderdeel a te schrappen, aangezien deze op basis van jurisprudentie

juridisch niet houdbaar lijkt. Artikel 5.19, onder b, sub 2, van het Bkl heeft het (net als het Bevb) enkel over de integriteit en werking van de buisleiding. Daarnaast acht reclamant het van belang dat het vragen van een schriftelijk advies van de leidingbeheerder wordt opgenomen als verplicht beoordelingscriterium bij de besluitvorming. Tot slot wordt voorgesteld om expliciet vast te leggen dat het toe te laten bouwwerk géén kwetsbaar of zeer kwetsbaar gebouw mag betreffen, om de veiligheid en bescherming rond de leidingzone te waarborgen.

4. Paragraaf 5.6.1.1 Algemeen. Artikel 5.380 is op dit moment niet volledig. Verzocht wordt om aanvullend op te nemen: (1) het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, en (2) het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen. Deze activiteiten brengen risico's met zich mee en verdienen, net als in de Staalkaart aangegeven, expliciete benoeming.
5. Paragraaf 5.6.4.1 Activiteiten op of in de bodem - restrictiegebied leiding of belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen. In artikel 5.395 over de vergunningplicht mist reclamant een belangrijke uitzondering: activiteiten in het kader van de WIBON zijn niet uitgezonderd. Het ontbreken van deze uitzondering is in strijd met artikel 5.19 van het Bkl. Evenmin is uitgezonderd dat activiteiten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwactiviteit met een omgevingsvergunning zonder aparte vergunning kunnen plaatsvinden. Gevraagd wordt om deze uitzonderingen op te nemen in artikel 5.395.
6. Artikel 5.396, onderdeel a, bevat de zinsnede "geen onevenredige afbreuk", wat te vaag is en onvoldoende juridische duidelijkheid biedt naar de mening van reclamant. Deze formulering leent zich voor verschillende interpretaties en dient daarom te vervallen. In plaats daarvan wordt gevraagd om het schriftelijk advies van de leidingbeheerder expliciet als beoordelingscriterium op te nemen, zodat de beoordeling gebaseerd is op objectieve en deskundige input.

Reactie

Punt zienswijze	Beantwoording
1. Ja, mits gedachte. Aangeven wat er wel mag.	De zienswijze leidt niet tot een wijziging. De opbouw van de regels kent in grote lijnen dezelfde systematiek als de door reclamant genoemde staalkaart. Hoofdstuk 4 werkt als richtingaanwijzer. De inhoudelijke regels staan voornamelijk in Hoofdstuk 5. Voor het belemmeringsgebied gevaarlijke stoffen gas is in Hoofdstuk 4 aangegeven welke regels gelden voor het bouwen en voor activiteiten op of in de bodem. Die regels staan in Hoofdstuk 5. Daarin is opgenomen welke activiteiten er wel zijn toegestaan en onder welke voorwaarde.
2. Restrictiegebied leiding gas verwijderen	De zienswijze leidt niet tot een wijziging. Op basis van de gegevens van de Omgevingsdienst is dit werkingsgebied overgenomen.
3. Paragraaf 5.4.1.7 Bouwen in een restrictiegebied leiding of belemmeringsgebied leiding.	De suggestie van reclamant wordt deels overgenomen. De beoordelingsregels (inmiddels doorgenummerd naar artikel 5.214) zijn niet alleen gesteld met het oog op het voldoen aan 5.18 en 5.19 Bkl. Het werkingsgebied beslaat tevens de gronden waar de buisleiding zelf ligt

	en als zodanig zijn de regels ook gesteld met het oog op het functioneren van de leiding, het voorkomen van beschadigingen van de leiding, etc. Daarom is sub a niet verwijderd, maar is er aanvullend een sub b opgenomen waarvan de inhoud is gebaseerd op de door reclamant genoemde staalkaart. Het voorstel om op te nemen dat het verplicht is om een advies van de leidingbeheerder te vragen wordt niet gevolgd. De inhoud van het advies van de leidingbeheerder is van belang om te kunnen toetsen aan de beoordelingsregels. Alleen eisen dat er een advies wordt gevraagd biedt onvoldoende koppeling met de inhoudelijke beoordeling die moet worden gemaakt. Daarom blijft in het artikel ongewijzigd opgenomen dat het advies van de leidingbeheerder wordt betrokken bij de beoordeling. Uitsluiting van zeer kwetsbare en kwetsbare gebouwen is in afdeling 4.2.4 geregeld. De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels te wijzigen.
4. Paragraaf 5.6.1.1 Algemeen. Activiteiten aanvullen.	Suggestie van reclamant deels overgenomen. Omschrijving activiteiten aangevuld. Niet de letterlijke tekst van de staalkaart is overgenomen aangezien de daarin gekozen term 'diepwortelende beplanting' onvoldoende duiding geeft. Gekozen voor beplanting die dieper wortelt dan 1 meter, aangezien dat het gangbare uitgangspunt is voor 'diepwortelend'. Ook het verwijderen van beplanting of boomstobben is toegevoegd bij de omschrijving van de activiteiten. De staalkaart waarnaar reclamant verwijst wijst ook het 'kappen' aan als activiteit. Die is niet overgenomen, aangezien het kappen/vellen op dit moment nog door de Bomenverordening wordt beheerst. Deze verordening wordt nog niet verwerkt in bouwsteen 1. Het verbod om goederen op te slaan is niet toegevoegd, aangezien dat in afdeling 5.3.2 generiek is geregeld.
5. Paragraaf 5.6.4.1 Activiteiten op of in de bodem - uitzondering WION en bouwactiviteiten.	Suggestie van reclamant overgenomen en verwerkt in artikel 5.398 voor zover het betreft het belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen. De uitzondering bedoeld in artikel 5.19 Bkl heeft geen betrekking op de restrictiegebieden voor de leidingen.

	De suggestie van reclamant om een uitzondering te maken op de vergunningplicht ten behoeve van werkzaamheden in de bodem die noodzakelijk zijn voor bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend wordt niet overgenomen. Het omgevingsplan is opgebouwd aan de hand van afzonderlijke activiteiten. Om het nieuwe deel van het omgevingsplan in de toekomst verder gebiedsgewijs te kunnen opbouwen is in bouwsteen 1 gekozen voor een modulaire structuur waarbij de regels voor de activiteiten als het ware als afzonderlijke ‘blokjes’ moeten worden gezien (en kunnen worden uitgebreid en gewijzigd). Wanneer graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor vergunningplichtig bouwen, zal de vergunningaanvraag betrekking hebben op beide activiteiten en voor beide activiteiten wordt dan een beoordeling gedaan.
7. Beoordelingsregels voor activiteiten op of in de bodem.	Suggestie reclamant deels overgenomen (artikel 5.402), zie voor verdere uitleg de beantwoording bij punt 3 (beoordelingsregels voor bouwen).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om (de wijziging van het omgevingsplan voor) bouwsteen 1 gewijzigd vast te stellen.

Paragraaf 1.4 Eindconclusie zienswijze(n)

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het (wijzigingsbesluit van het) omgevingsplan. Hieronder worden de aanpassingen per onderdeel van het omgevingsplan in een tabel weergegeven.

Werkingsgebieden

Op basis van welke zienswijze	Naam werkingsgebied	Inhoud
Waterschap Delfland Punt 5	Regionale waterkering	Naam gewijzigd in: Waterkering

Regels

Op basis van welke zienswijze	Plaats	Inhoud
Waterschap Delfland Punt 2	Subparagraaf 5.4.1.2.1 beoordelingsregels vergunningplicht nieuwe hoofdgebouwen	Artikel 5.186 lid 1 sub c: toevoeging alternatieve vasthoudmaatregelen Artikel 5.186 nieuw lid 2 toevoegen. Aanvullende regels watercompensatie.

Waterschap Delfland Punt 5	Subparagraaf 5.4.1.7 Beoordelingsregels vergunningplicht bouwen nabij een waterkering	Artikel 5.214 lid 2 toevoegen advies waterbeheerder.
Waterschap Delfland Punt 7	Artikel 1.2 begripsbepalingen	Toegevoegd begripsbepaling: ‘ondersteunend kunstwerk’ ‘waterpeil’
Waterschap Delfland Punt 8	5.216 oogmerken 5.220 oogmerken 5.404 oogmerken 5.425 oogmerken	Terminologie aangepast (watersysteem).
Waterschap Delfland Punt 9	Artikel 5.168 oogmerken Artikel 5.428 beoordelingsregels	Belang watersysteem toegevoegd.
Waterschap Delfland Punt 11	Artikel 5.223 beoordelingsregels	Lid 2 verwijderd, mogelijkheid om advies te vragen verplaatst naar artikelsgewijze toelichting.
Waterschap Delfland Punt 11	Artikel 5.428 beoordelingsregels	Lid 3 verwijderd, mogelijkheid om advies te vragen verplaatst naar artikelsgewijze toelichting.
Waterschap Delfland Punt 4	Artikel 5.264 vangnetvergunning lozen in schoonwaterriool	Lid 1 gecorrigeerd: ‘schoonwaterriool’ toegevoegd.
Reclamant 2	Meerdere artikelen die op gereserveerd stonden.	De tekst in de gereserveerde artikelen is aangepast, zodat hier het werkingsgebied 'bouwsteen 1' aan gekoppeld kan worden. Dit zorgt ervoor dat de artikelen niet meer te zien zijn op andere locaties buiten het plangebied van deze wijziging (bouwsteen 1).
Rijkswaterstaat	Artikel 2.1 Algemene doelen	Aan dit artikel is het doel: ‘het borgen van goede verkeersdoorstroming’ toegevoegd.
Gasunie punt 3 beoordelingsregels en advies leidingbeheerder	Artikel 5.214 beoordelingsregels	Een nieuwe sub b ingevoegd volgens door reclamant genoemde staalkaart.
Gasunie punt 4	Artikel 5.386 activiteiten	Omschrijving activiteiten aangevuld. Niet de letterlijke tekst van de staalkaart aangezien ‘diepwortelende beplanting’ onvoldoende duiding geeft. Gekozen voor beplanting die dieper wortelt dan 1 meter, aangezien dat het gangbare uitgangspunt is voor ‘diepwortelend’.

		Ook het verwijderen van beplanting of boomstobben is toegevoegd bij de omschrijving van de activiteiten. De staalkaart waarnaar reclamant verwijst wijst ook het ‘kappen’ aan als activiteit. Die is niet overgenomen, aangezien het kappen/vellen op dit moment nog door de Bomenverordening wordt beheerst. Deze verordening wordt nog niet verwerkt in bouwsteen 1.
Gasunie punt 7	Artikel 5.402 beoordelingsregels	Sub b aangevuld en advies leidingbeheerder toegevoegd.

Artikelsgewijze toelichting

Op basis van welke zienswijze	Plaats	Inhoud
Waterschap Delfland Punt 11	Toelichting bij: Artikel 5.223 beoordelingsregels Artikel 5.248 beoordelingsregels	Opnemen mogelijkheid om advies in te winnen bij waterschap.
Waterschap Delfland Punt 13	Toelichting bij artikel 4.50	‘Watervergunning’ vervangen door ‘omgevingsvergunning voor een wateractiviteit’.

Motivering

Op basis van welke zienswijze	Plaats	Inhoud
Waterschap Delfland punt 10	Subparagraaf 7.18.2	Toegevoegd uitzonderingen vergunningplicht voor natte ecologische zones en ondersteunende kunstwerken.
Waterschap Delfland punt 17 Verwijzing naar Waterwet	Subparagraaf 7.18.1	Toevoeging verwijzing Omgevingswet.
Waterschap Delfland punt 18 Bevoegdheden van waterschappen	Subparagraaf 7.18.1	Toevoeging ‘onder andere’ bij beschrijving bevoegdheden waterschappen.
Waterschap Delfland punt 19 Watertoets	Subparagraaf 7.18.1 Nationaal Bestuursakkoord Water	Onderaan de passage toevoeging gedaan met verwijzing naar Bkl, weging van waterbelangen en is het watersysteem benoemd.
Waterschap Delfland punt 20 Water en bodem sturend.	Subparagraaf 7.18.1 Water en bodem sturend	Provincies vervangen door overheden.

Waterschap Delfland punt 21 Handreiking weging waterbelang	Subparagraaf 7.18.1 Watertoets	Watertoets vervangen door handreiking weging waterbelangen. Suggesties reclamant overgenomen.
Waterschap Delfland punt 22 Schrappen deel passages	Subparagraaf 7.18.1 waterschapsverordening en legger	Passage geschrapt volgens suggestie reclamant.
Waterschap Delfland punt 23 namen werkingsgebieden	Subparagraaf 7.18.1 provinciale verordening	Toevoeging gedaan waarmee wordt uitgelegd dat in het omgevingsplan de werkingsgebieden andere benamingen hebben gekregen zodat alle waterkeringen zijn opgenomen in een werkingsgebied dat 'waterkering' heet.

Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen

Paragraaf 2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. Hieronder wordt kort per onderdeel van het omgevingsplan toegelicht in een tabel welke wijziging is doorgevoerd. Voor verdere inhoudelijke uitleg over een regel of onderwerp wordt verwezen naar de motivering behorend bij deze wijziging van het omgevingsplan. Daarin worden de gemaakte keuzes en juridische regels toegelicht. Hieronder wordt specifieke uitleg gegeven over de wijziging van hoofdstuk 4 in de structuur, de andere wijzigingen zijn ook terug te vinden in paragraaf 2.2.

Wijzigingen hoofdstuk 4

De structuur van hoofdstuk vier van het omgevingsplan is geheel gewijzigd. Dit is gedaan om een meer overzichtelijke structuur te krijgen en om het aantal doorverwijzingen te verminderen. Hierover is ook overleg gevoerd met de VNG. Hoe de richtingaanwijzer precies in zijn werk gaat is toegelicht in hoofdstuk 6 van de motivering van het wijzigingsbesluit voor bouwsteen 1. Belangrijk is om aan te geven dat er geen juridische wijzigingen zijn aangebracht in hoofdstuk 4. De wijzigingen zien alleen op de structuur van de titels, afdelingen, paragrafen, etc.

Paragraaf 2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Juridische regels

Onderwerp	Artikel	Inhoud wijziging
Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen		
Begrippen biomassa	Artikel 1.2	De begrippen uit het paraplubestemmingsplan "Biomassa", dat op 23 februari 2023 is vastgesteld door de gemeente, is voor het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 omgezet. Daarom zijn ook de relevante begrippen hiervoor opgenomen in artikel 1.2.
Hoofdstuk 4 - Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving		
De gebieden Linten binnen woongebied (afdeling 4.1.1), Wijkcentra (afdeling 4.1.2) en Woonwijken (afdeling 4.1.3) zijn geplaatst onder de titel 4.1 Gebieden.	Artikelen 4.1 tot en met 4.9	De richtingaanwijzer van de gebieden is aangepast. Per afdeling en dus soort gebied wordt het gebied aangewezen en de geometrische begrenzing aangegeven. Daarnaast wordt genoemd welke milieuwaarden van toepassing zijn in het gebied. Ook wordt aangegeven welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels in hoofdstuk 5. De andere artikelen die voorheen bij de gebieden stonden, zoals de bouwactiviteiten, zijn verplaatst naar de thema's. Dit is gedaan om herhalingen te voorkomen en richtingaanwijzer overzichtelijker te maken.

De artikelen over de Bouwactiviteiten (afdeling 4.2.1) zijn van de gebieden verplaatst naar een eigen thema in titel 4.2.	Artikelen 4.10 tot en met 4.14	Er is een afdeling aangemaakt in titel 4.2 Thema's voor de bouwactiviteiten (afdeling 4.2.1). De volgende artikelen zijn toegevoegd: toepassingsbereik, algemene regels bouwactiviteiten, hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken. Deze artikelen bestaan uit regels die eerst per gebied waren opgenomen. Door het opnemen van de regels in één thema wordt herhaling voorkomen.
De artikelen over milieu (afdeling 4.2.2) zijn van de gebieden verplaatst naar een eigen thema in titel 4.2.	Artikelen 4.15 tot en met 4.16	Er is een afdeling (4.2.2) gemaakt in titel 4.2 Thema's voor de regels over het milieu die eerst per gebied waren opgenomen. Door de regels in één thema op te nemen wordt herhaling voorkomen.
De artikelen over het uitvoeren van werken en werkzaamheden (afdeling 4.2.3) zijn van de gebieden verplaatst naar een eigen thema in titel 4.2.	Artikelen 4.19 tot en met 4.20	Er is een afdeling (4.2.3) gemaakt in titel 4.2 Thema's voor de regels over werken en werkzaamheden die eerst per gebied waren opgenomen. Door de regels in één thema op te nemen wordt herhaling voorkomen.
Voor het onderwerp externe veiligheid is een eigen thema aangemaakt in titel 4.2.	Artikelen 4.21 tot en met 4.28	De volgende paragrafen uit de voormalige afdeling 4.2 aandachtsgebieden en belemmeringengebieden zijn overgezet naar een eigen thema in afdeling 4.2.4 externe veiligheid: - Paragraaf 4.2.4.1 Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen gas; - Paragraaf 4.2.4.2 Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen brandstof; - Paragraaf 4.2.4.3 Explosieaandachtsgebied; - Paragraaf 4.2.4.4 Brandaandachtsgebied.
Voor het onderwerp geluid door infrastructuur is een eigen thema aangemaakt in titel 4.2.	Artikelen 4.29 tot en met 4.40	De volgende paragrafen uit de voormalige afdeling 4.2 aandachtsgebieden en belemmeringengebieden zijn overgezet naar een eigen thema in afdeling 4.2.5 Geluid door infrastructuur - Paragraaf 4.2.5.1 Geluidaandachtsgebied gemeenteweg; - Paragraaf 4.2.5.2 Geluidaandachtsgebied provinciale weg; - Paragraaf 4.2.5.3 Geluidaandachtsgebied rijksweg - gereserveerd; - Paragraaf 4.2.5.4 Geluidaandachtsgebied hoofdspoorweg;

		- Paragraaf 4.2.5.5 Geluidaandachtsgebied lokale spoorweg.
Paragraaf 4.2.5.3 Geluidaandachtsgebied rijksweg - gereserveerd	N.v.t.	De paragraaf voor het geluidsandachtsgebied rijksweg is leeggehaald en als 'gereserveerd' opgenomen. In de ontwerpwijziging bevatte de paragraaf nog regels, dat had niet moeten. De regels zijn voor bouwsteen 1 nog niet nodig.
Voor het onderwerp cultureel erfgoed is een eigen thema aangemaakt in titel 4.2.	Artikelen 4.41 tot en met 4.49	De paragraaf 4.2.6.1 Archeologie is vanuit de voormalige afdeling 4.3 Restrictiegebieden en beperkingengebieden overgezet naar het thema cultureel erfgoed in titel 4.2. De volgende paragrafen zijn toegevoegd aan het thema cultureel erfgoed, nadat een ambtelijke controle bleek dat deze gebieden nog niet waren aangewezen in hoofdstuk 4. - Paragraaf 4.2.6.2 Cultuurhistorisch waardevolle objecten - Paragraaf 4.2.6.3 Gemeentelijke monumenten
Voor het onderwerp infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte is een eigen thema aangemaakt in titel 4.2.	Artikelen 4.50 tot en met 4.67	De volgende paragrafen uit de voormalige afdelingen 4.3 (Restrictiegebieden en beperkingengebieden) en 4.4 (Aanwijzingen groen, water en wegen) overgezet naar een eigen thema in afdeling 4.2.6 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte: - Paragraaf 4.2.7.1 Water en groen; - Paragraaf 4.2.7.2 Beperkingengebied lokale spoorweg; - Paragraaf 4.2.7.3 Restrictiegebied leiding; - Paragraaf 4.2.7.4 Wegen.
De bebouwingscontouren zijn in plaats van een aparte afdeling onder de titel 4.2 Thema's geplaatst.	N.v.t.	De bebouwingscontouren zijn verplaatst, maar blijven nog steeds als 'gereserveerd' staan.
Hoofdstuk 5 - Activiteiten		
Titel 5.2 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving		
Regels over parkeren in titel 5.2 Normen met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van de	Artikel 5.38	In de paragraaf 5.2.1.7 Parkeren staat artikel 5.38. In de ontwerpwijziging was de naam van dit artikel: Maatwerk- en vergunningvoorschriften. Dit dekte de lading niet aan gezien dit artikel alleen is bedoeld voor afwijken van de parkeernorm met een omgevingsvergunning. Naam aangepast naar:

fysieke leefomgeving aangepast.		Omgevingsvergunning parkeernorm. Ook is in de tekst van het artikel het woord vergunningvoorschrift gewijzigd in omgevingsvergunning.
Titel 5.3 Gebruiksactiviteiten		
Regels bedrijfswoningen toegevoegd.	Artikelen 5.67, 5.74, derde lid	Aan de gebruiksactiviteiten zijn regels toegevoegd over bedrijfswoningen. Deze regels zijn afkomstig uit de bestemmingsplannen.
Afdeling 5.3.5 Biomassa-installatie	Artikelen 5.77 tot en met 5.80	Het paraplubestemmingsplan "Biomassa", dat op 23 februari 2023 is vastgesteld door de gemeente, is voor het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan voor bouwsteen 1 omgezet. Het verbod, de omgevingsvergunning met beoordelingsregels zijn verwerkt in deze afdeling.
Titel 5.4 Bouw- en sloopactiviteiten		
Beoordelingsregels vergunningplicht bouwen van een hoofdgebouw (woning).	Artikel 5.186 (voorheen artikel 5.180)	De beoordelingsregels behorend bij de vergunningplicht voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen zijnde) uit subparagraaf 5.4.1.2.1 (Hoofdgebouwen) is aangepast. De beoordelingsregel uit artikel 5.186, eerste lid, sub a, is aangepast zodat duidelijk is dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het gaat om één woning.
Beoordelingsregels vergunningplicht bouwen van een hoofdgebouw (woning).	Artikel 5.186, eerste, tweede en derde lid (voorheen artikel 5.180)	Het artikel is gesplitst in drie leden, zodat de beoordelingsregels overzichtelijker te raadplegen zijn.
Beoordelingsregels vergunningplicht bouwen van een hoofdgebouw (woning).	Artikel 5.186, derde lid (voorheen artikel 5.180)	Met de provincie Zuid-Holland is een ambtelijk overleg gevoerd over de regels over grondwaterverontreiniging. Hieruit kwam naar voren dat er een aanvulling gedaan moest worden op het soort saneringsaanpak dat moet worden toegepast bij significante grondwaterverontreiniging. In overleg met de provincie is dit artikel daarop aangepast.
Aanwijzing vergunningplicht bijbehorende bouwwerken in het restrictiegebied leiding.	Artikel 5.1, derde lid	Het derde lid van artikel 5.190 (voorheen artikel 5.184) zag op een vergunningplicht van bijbehorende bouwwerken in het restrictiegebied leidingen. Echter, in paragraaf 5.4.1.7 Bouwen in een restrictiegebied leiding of belemmeringsgebied buisleiding is al een algemene vergunningplicht opgenomen die geldt voor elk bouwwerk, dus ook een bijbehorend bouwwerk, in de restrictie- en belemmeringsgebieden van de leidingen. Daarom is lid drie verwijderd.

Warmtepomp verplaatst van paragraaf bijbehorende bouwwerken naar overige bouwwerken	N.v.t.	Na een ambtelijke controle werd geconstateerd dat het bouwwerk warmtepomp ten onrechte onder de paragraaf voor bijbehorende bouwwerken was geplaatst. Een warmtepomp is geen bijbehorend bouwwerk, maar een overig bouwwerk. Het artikel is nu in de juiste paragraaf gezet (Paragraaf 5.4.1.4 Overige bouwwerken juncto Subparagraaf 5.4.1.4.1 Vergunningvrij bouwen).
Regel warmtepomp aangepast.	Artikel 5.198 (voorheen artikel 5.190).	Sub f uit het artikel is van <i>‘de hoogte van de warmtepomp, als deze op de grond wordt geplaatst, bedraagt niet meer dan 1,30 m’</i> aangepast naar <i>‘de hoogte van de warmtepomp bedraagt niet meer dan 1,30 m’</i> . Dit is gedaan, omdat de vorige regel dubbel gelezen kon worden en daarom onduidelijk was. Dit is nu opgelost door de regel aan te passen.
Bouwen grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie	Artikel 5.224 tot en met 5.228 (voorheen artikel 5.217 tot en met 5.221).	De regels in paragraaf 5.4.1.10 Bouwen grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie, zijn aangevuld en gewijzigd na ambtelijk overleg met de provincie Zuid-Holland over de instructieregels over grondwatergevoelige gebouwen op een grondwatergevoelige locatie.
Titel 5.5 Milieubelastende activiteiten		
Het artikel over licht bij de milieubelastende activiteit bieden van gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht is verwijderd.	N.v.t.	Na een ambtelijke controle werd geconstateerd dat het artikel 5.361 Licht (afkomstig uit de bruidsschat) nog niet kan worden opgenomen in het nieuwe deel. Deze regel verwijst namelijk nog naar regels die in een verordening (de APV) zijn opgenomen. Dergelijke verwijzingen zijn in het nieuwe deel van het omgevingsplan niet mogelijk. Daarom blijft artikel 22.239 uit de bruidsschat gelden totdat de betreffende regels uit de APV ook in het nieuwe deel verwerkt worden.
Slagschaduw voormalige functionele binding	Artikel 5.311	In het plangebied van bouwsteen 1 komen geen slagschaduwgevoelige gebouwen met voormalige functionele binding voor, daarom is dit artikel gereserveerd voor de toekomst. Het artikel kan gevuld worden als deze situatie in een andere wijziging wel voorkomt.
Gereserveerd brandvoorschriften en explosievoorschriftgebieden	Afdeling 5.4.3 Bouwactiviteiten in aandachtsgebieden - [gereserveerd]	De afdeling was in de ontwerpwijziging aangeduid als ‘gereserveerd’, de artikelen bevatten echter per abuis wel tekst. Die tekst is verwijderd. De toelichting op het artikel verduidelijkt waar het artikel in de toekomst voor kan worden gebruikt.
Hoofdstuk 6 - Beheer en onderhoud		

Instandhouding parkeerplaatsen		In paragraaf 6.1.4 zijn regels toegevoegd waarin de instandhoudingsplichten uit de voormalige bestemmingsplannen zijn overgenomen die zien op parkeerplaatsen. In de bestemmingsplannen hadden deze regels een eigen specifieke locatie met een specifieke regel over het aantal parkeerplaatsen die in stand moeten worden gehouden. Voor de juridische borging hiervan zijn deze locaties plus regels overgenomen in deze paragraaf.
Hoofdstuk 8 - Overgangsrecht en voorrangsregels		
Afdeling 8.1 Overgangsrecht		Het overgangsrecht is aangepast om dit meer passend te maken voor bouwsteen 1. Gezien deze artikelen op specifieke overgangsrechtelijke situaties zien is in de artikelsgewijze toelichting een uitgebreide uitleg gegeven.
Afdeling 8.2 Vorrangsregels, paragraaf 8.2.1 hoofdstuk 22		Aan deze afdeling is een paragraaf toegevoegd waarin wordt geregeld welke artikelen uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (ook wel de bruidsschat genoemd) voor gaan op de regels uit de voorgaande hoofdstukken voor bouwsteen 1. Deze regels uit de bruidsschat blijven gelden in het werkingsgebied bouwsteen 1.
Afdeling 8.2 Vorrangsregels, paragraaf 8.2.2 Vorrangsregels - regels uit andere besluiten		Deze toegevoegde paragraaf is bedoeld voor voorrangsregels voor regels uit andere besluiten. Zo is een artikel opgenomen waarin is geregeld dat de regels uit het omgevingsplan deels voortgaan op de regels uit het voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit van de provincie Zuid-Holland. Dit artikel is nodig, omdat een gedeelte van de voorbeschermingsregels wel zijn verwerkt in hoofdstukken 1 tot en met 21 (dit betreft afdeling 2.1 van het voorbeschermingsbesluit) en een deel van de voorbeschermingsregels nog niet zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Artikelsgewijze toelichting

De artikelsgewijze toelichting is vanaf de ontwerpwijziging van het omgevingsplan naar vaststelling, gecontroleerd en hier en daar aangevuld waar nodig. De aanvullingen moeten de bedoeling van de regels duidelijker maken en wijzen in de gevallen waar het nodig is naar de herkomst van het artikel.

Motivering

Onderwerp	Paragraaf	Inhoud wijziging
Aanpassing hoofdstuk 4 omgevingsplan: gebieden	Subparagraaf 6.2.1 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving, kopje: <i>Titel 4.1 Gebieden</i>	De aanpassing van hoofdstuk 4 voor de gebieden is tekstueel verwerkt in de motivering.

Aanpassing hoofdstuk 4 omgevingsplan: gebieden	Subparagraaf 6.2.1 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving, kopje: <i>Titel 4.2 Thema's</i>	De aanpassing van hoofdstuk 4 voor de Thema's is tekstueel verwerkt in de motivering.
Bedrijfswoningen	Subparagraaf 6.2.4 Gebruiksactiviteiten	Aan de tekst bij onder het kopje: <i>Bedrijfsmatige activiteiten</i> , is toegevoegd dat de bedrijfswoning zijn aangewezen.
Biomassa-installatie	Subparagraaf 6.2.4 Gebruiksactiviteiten	In deze subparagraaf is de motivering toegevoegd voor het opnemen van de regels over de activiteit: biomassa-installatie.

Algemene toelichting

Onderwerp	Paragraaf	Inhoud wijziging
Aanpassing hoofdstuk 4 omgevingsplan	Paragraaf 6.5 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving (hoofdstuk 4 van de regels)	De richtingaanwijzer in hoofdstuk 4 is aangepast, zoals bij de inleiding beschreven. Daarom is de paragraaf in algemene toelichting die hier uitleg over geeft, hierop aangepast.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland



Onderwerp	Vaststellen wijziging omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken
Portefeuillehouder	Titia Cossen
Registratienummer	BR2500047
Datum raad	17/07/2025

Gevraagde beslissing:

Artikel I

Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Lansingerland - bouwsteen 1 bestaande woonwijken' zoals opgenomen in Bijlage A (bijlage T25.00726), gewijzigd vast te stellen.

Artikel II

De nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijziging omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken (T25.03432) vast te stellen.

Artikel III

Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Lansingerland - bouwsteen 1 bestaande woonwijken', vier weken na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de wijziging in werking te laten treden.

0. Samenvatting

Bouwsteen 1 is de eerste inhoudelijke wijziging van het omgevingsplan. De opbouw van het omgevingsplan via bouwstenen is afkomstig uit het plan van aanpak omgevingsplan 2022-2029 (T21.06290). Bouwsteen 1 ziet op de bestaande woonwijken. De gevraagde beslissing in het raadsvoorstel, zoals hierboven weergegeven, ziet er anders uit dan bij de voormalige bestemmingsplannen. Zo staan er artikelen in plaats van beslispunten. Dit komt, omdat de software, waarin het omgevingsplan wordt gemaakt, het wijzigingsbesluit zo moet publiceren op de landelijke voorziening 'Regels op de kaart'. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke standaard STOP/TPOD. Aangezien dit het besluit is dat gepubliceerd wordt, wordt dit zo aan u voorgelegd.

Hieronder is het gebied waar deze wijziging op ziet afgebeeld.

Raadsvoorstel

Gemeente Lansingerland

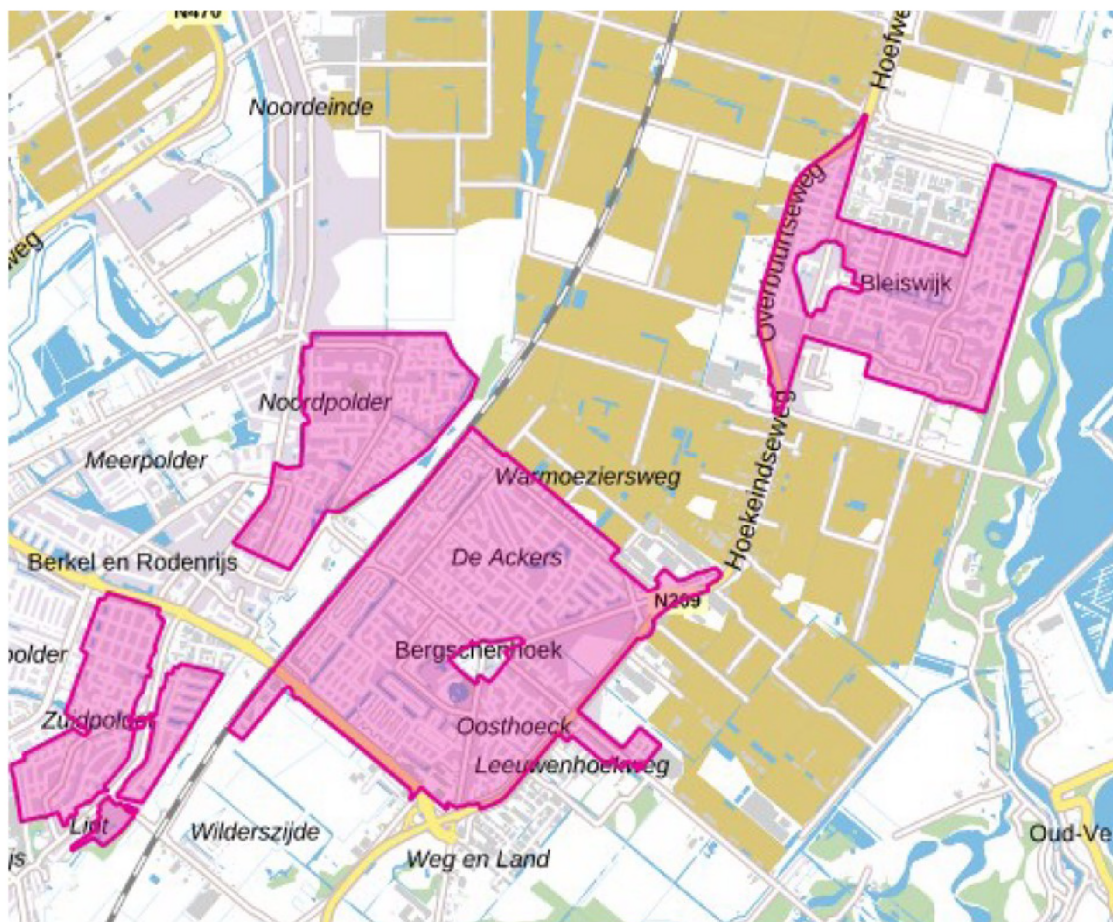


Foto contour bouwsteen 1 – de contour is roze afgebeeld.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet verplicht alle gemeenten voor het gehele ambtsgebied één omgevingsplan vast te stellen. Vanaf 1 januari 2024 geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit tijdelijke deel bevat alle geldende bestemmingsplannen en de bruidsschat. In de bruidsschat staan de regels die vanwege de Omgevingswet van het Rijk naar gemeenten verschuiven. Hierbij valt te denken aan bouw- en milieuregels. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet voor 1 januari 2032 worden omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De termijn tot dat moment wordt ook wel ‘transitietermijn’ genoemd.

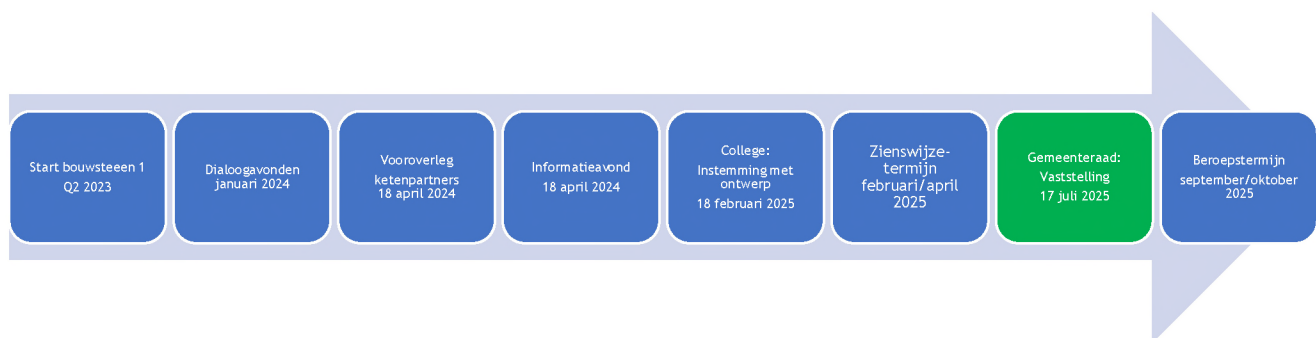
Voor deze omzetting is op 22 september 2022 het plan van aanpak omgevingsplan 2022-2029 (In 2022 werd nog uitgegaan van een transitietermijn tot eind 2029, dit is later aangepast door het Rijk, vanwege het uitstellen van de inwerkingtreding van de Omgevingswet) vastgesteld door de gemeenteraad (T21.06290). In dit plan van aanpak staat dat de opbouw van het omgevingsplan bestaat uit zogenaamde bouwstenen. De eerste bouwsteen van het omgevingsplan Lansingerland bestaat uit de uitontwikkelde bestaande woonwijken.

Deze eerste bouwsteen wordt het eerste deel van het nieuwe deel van het omgevingsplan inclusief;

- verwerking van de regels uit de voormalige bestemmingsplannen;
- inpassing van de bruidsschat;
- opname van geluids aandachtsgebieden; en
- andere regels die nog niet in de bestemmingsplannen stonden zoals over bodem, geur, geluid, energie, duurzaamheid en trillingen.

Het uitgangspunt bij het omzetten is beleidsneutraal, tenzij. Hiermee wordt bedoeld dat in beginsel de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden behouden. Echter, als bestaand vastgesteld beleid een reden geeft, zoals de Omgevingsvisie 1.0, om andere regels op te nemen, wordt voor dat uitgangspunt gekozen. In het plan van aanpak is te lezen dat wat betreft de bruidsschat, deze beleidsneutraal omgezet wordt, zover van toepassing op het gebied.

Zoals hierboven is aangegeven is de Omgevingsvisie 1.0 het onderliggende beleidsstuk van de ontwerp-wijziging van bouwsteen 1. Dit is immers bestaand beleid. Tijdens het opstellen van deze bouwsteen is het ontwerp van de Omgevingsvisie 2.0 echter ook betrokken. Op het gebied van de bestaande woonwijken wijkt de Omgevingsvisie 2.0 niet af van de Omgevingsvisie 1.0. Deze eerste wijziging van het omgevingsplan is hiermee in lijn. Vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 is overigens op hetzelfde moment voorzien als deze bouwsteen.



2. Maatschappelijk effect

De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied van deze wijziging blijven zoveel mogelijk hetzelfde. De regels uit de bestemmingsplannen en de bruidsschat zijn beleidsneutraal omgezet. Wel zijn er drie onderwerpen waar het bestaande beleid aanleiding toe gaf om regels toe te voegen aan deze omgevingsplanwijziging. De onderwerpen zijn: inwoning door een ander huishouden, hulpmiddelenstalling in de voortuin en een warmtepomp aan de voorgevel van een gebouw. Daarnaast zijn bepaalde regels versimpeld, zoals de bouwregels voor de dakkapellen op het voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak. Voor de nadere toelichting van deze regels wordt verwezen naar de motivering (T25.00723) en de nota beantwoording burgerparticipatie (T24.02519).

3. Argumenten

1. De ingediende zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van de wijziging van het omgevingsplan.

In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is ingetrokken, omdat de inhoudelijke gronden zagen op een kwestie buiten het plangebied van deze wijziging. De andere zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de nota zienswijzen en staat van wijzigingen

wijziging omgevings-plan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken. De wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn van tekstuele, inhoudelijke en technische aard, maar leiden niet tot grote inhoudelijke of structurele veranderingen van deze wijziging van het omgevingsplan.

2.1 Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan het plan van aanpak dat in 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plan van aanpak bepaalt dat het omgevingsplan van de gemeente Lansingerland met bouwstenen wordt opgebouwd. Bouwsteen 1 is de eerste wijziging en ziet op de bestaande woonwijken.

2.2 Met deze wijziging wordt een stuk tijdelijk deel van het omgevingsplan overgezet naar het nieuwe deel.

Hiermee wordt de eerste grote stap genomen om uiterlijk op 31 december 2031 een volwaardig omgevingsplan te hebben voor het hele grondgebied van de gemeente Lansingerland.

3. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de wijziging.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet.

4. Kanttekeningen

Deze wijziging van het omgevingsplan is de eerste inhoudelijke wijziging, waar een gedeelte van het tijdelijke deel van het omgevingsplan overgezet wordt naar het nieuwe deel. Tijdens het opstellen van deze wijziging is goed nagedacht over de opbouw en structuur van het omgevingsplan. Daarnaast is uitvoerig overleg geweest met de ketenpartners over de inhoudelijke regels. Toch kan het voorkomen dat door voortschrijdend inzicht bepaalde onderdelen van het omgevingsplan aangepast moeten worden. Deze mogelijke wijzigingen kunnen dan meegenomen worden in de volgende wijziging van het omgevingsplan, hetgeen op dat moment ook onderbouwd en gemotiveerd zal worden.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

De kosten van deze wijziging van het omgevingsplan zijn gedekt door het in de begroting opgenomen beschikbare incidentele budget voor de bouwstenen.

6. Juridische aspecten

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Een omgevingsplan moet voldoen aan de Rijks-instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de provinciale-instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. De regels van deze wijziging van het omgevingsplan zijn opgesteld en nagelopen door juristen.

7. Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is meegenomen in het proces van het opstellen van de regels voor het omgevingsplan. Gekeken is of er regels aangepast of aangevuld konden worden om opgaven van duurzaamheid te kunnen voldoen. De constatering is geweest dat het karakter van de wijziging (conserverende en beleidsneutrale overzetting) en het plangebied zich niet lenen voor grote juridische veranderingen op dit gebied. De openbare ruimte en de gebouwde omgeving liggen in de bestaande woonwijken grotendeels

al vast. Een en ander betekent uiteraard niet dat het uitgesloten is om hiervoor binnen de bestaande bebouwde omgeving maatregelen te treffen in het omgevingsplan. Zo wordt in deze eerste wijziging een ruimere mogelijkheid geboden voor het plaatsen van een warmtepomp aan de voorzijde van een gebouw. Hierdoor wordt op kleine schaal toch bijgedragen aan de energietransitie. Voor meer informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar de motivering behorend bij bouwsteen 1 (T25.00723).

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

Met het oog op transparante besluitvorming en het actief betrekken van de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties) bij de totstandkoming van bouwsteen 1 van het omgevingsplan zijn er drie dialoogbijeenkomsten georganiseerd. Deze interactieve sessies hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties de gelegenheid gegeven om actief bij te dragen aan de vormgeving van het omgevingsplan, specifiek gericht op bouwsteen 1 (bestaande woonwijken). Daarbij stonden zes onderwerpen centraal, verdeeld over twee thema's: 'Wonen en zorg' & 'Wonen en duurzaamheid'. Verwezen wordt naar de nota beantwoording burgerparticipatie (T24.02519) en de verslagen van de dialoogavonden (T25.00626), (T25.00627) en (T25.00628).

De uitkomsten van de dialoogavonden en andere regels, zoals over luchtkwaliteit of bouwregels over steigers en vlonders, werden tijdens een informatiebijeenkomst op 18 april 2024 teruggekoppeld aan belangstellenden. Zie hiervoor het document uitwerking inloopbijeenkomst 18 april (T24.02518).

In het Gemeenteblad van 26 februari 2025 is bekend gemaakt dat met ingang van 27 februari 2025 de ontwerpwijziging van het omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken zes weken ter inzage lag. Gedurende deze termijn werd eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde ontwerp-wijziging van het omgevingsplan in te dienen. In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend. Met sommige reclamanten heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden of is dit aangeboden. Na ambtelijk contact is een zienswijze ingetrokken, omdat deze op een kwestie buiten het plangebied van bouwsteen 1 zag. De overige zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van bouwsteen 1. In de nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijziging omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken (T25.03432) kunt u de reactie lezen op de zienswijzen.

9. Verdere procedure

De procedure voor bouwsteen 1 verloopt samengevat als volgt (met globale planning):

- Besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad (17 juli 2025).
- Publicatie van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan in het kader van zes weken beroepstermijn.

Het besluit treedt vier weken na bekendmaking in werking. Bij geen beroep is het gewijzigde omgevingsplan na de beroepstermijn van zes weken onherroepelijk (Q3 2025). En worden de voorheen geldende bestemmingsplannen verwijderd van Regels op de kaart. Deze komen bij de vaststelling van deze bouwsteen namelijk van rechtswege te vervallen. De lijst met de geheel of gedeeltelijk te vervallen bestemmingsplannen is terug te vinden in bijlage: T25.03428.

Bijlagen

1. Omgevingsplan_gemeente_Lansingerland_-_Bouwsteen_1_bestaande_woonwijken_pdf (T25.00726)
2. Motivering wijziging omgevingsplan bouwsteen 1 gemeente Lansingerland (T25.00723)
3. Algemene toelichting omgevingsplan - gemeente Lansingerland (T25.00629)
4. Nota beantwoording burgerparticipatie - bouwsteen 1 bestaande woonwijken (T24.02519)
5. Verslag dialoogavond 9 januari 2024 (T25.00626)
6. Verslag dialoogavond 12 januari 2024 (T25.00627)
7. Verslag dialoogavond 15 januari 2024 (T25.00628)
8. Uitwerking inloopbijeenkomst 18 april (T24.02518)
9. Nota vooroverleg bouwsteen 1 - bestaande woonwijken (T24.03350)
10. Nota beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen - bouwsteen 1 (T25.03432)
11. Zienswijzen (I25.07765, I25.07015, I25.06341 en I25.06125) (vanwege persoonsgegevens staan deze achter een slotje)
12. Geanonimiseerde zienswijzen (T25.03804, T25.03805, T25.03806 en T25.03807)
13. Lijst (gedeeltelijk) in te trekken bestemmingsplannen (T25.03428)

Onderwerp	Vaststellen wijziging omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken
Portefeuillehouder	Titia Cnossen
Registratienummer	BR2500047
Datum raad	17/07/2025

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten

- gelet op het bepaalde in artikel 2.4 Omgevingswet de gemeenteraad bevoegd is het omgevingsplan gemeente Lansingerland te wijzigen;
- het ontwerpwijzigingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 27 februari 2025 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- de verslagen van dialoogbijeenkomst en uitwerking van de informatiebijeenkomst;
- de opgestelde nota vooroverleg met reactie op de binnengekomen vooroverleg reacties;
- de binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen als bijlage bij de
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- de wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpwijziging zijn aangebracht, zoals opgenomen in de
- Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- de onderliggende bestemmingsplannen en andere oude ruimtelijke besluiten komen te vervallen overeenkomstig de lijst T25.03428.
- de beeldvormende raadsvergadering d.d. 11 juni 2025 kennis heeft genomen van het wijzigingsbesluit.

Rekening te houden met

- artikelen 2.23 en 2.25 van de Omgevingswet, de artikelen 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Raadsbesluit

Gemeente Lansingerland



Besluit(en)

Artikel I

Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Lansingerland - bouwsteen 1 bestaande woonwijken' zoals opgenomen in Bijlage A (bijlage T25.00726), gewijzigd vast te stellen.

Artikel II

De nota zienswijzen en staat van wijzigingen wijziging omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken (T25.03432) vast te stellen.

Artikel III

Het 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Lansingerland - bouwsteen 1 bestaande woonwijken', vier weken na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de wijziging in werking te laten treden.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 17 juli 2025,

de griffier



de voorzitter



Lijst (gedeeltelijk) in te trekken bestemmingsplannen plangebied wijziging van het omgevingsplan - bouwsteen 1 bestaande woonwijken

Bleiswijk

1. De Tuinen 2015 (BP0153);
2. De Tuinen 2015, 1^e part. Herz. Heemtuin 23 (BP0153H01);
3. Kom Bleiswijk (BP0107);
4. Hoefweg 96 en 100 (BP0138);
5. Rembrandtlaan 42 (BP0154);
6. Appartementencomplex Rembrandtlaan 38 (BP0107P01 - NL.IMRO.1621.W2016-0233-VAST).

Bergschenhoek

1. De Ackers e.o. (BP0106);
2. Verzamelplan Lansingerland 2019 (BP0203) (gedeeltelijk: alleen locatie aan de Jacob Marislaan);
3. Oosteindseweg 20 (BP0041P02);
4. Herontwikkeling voormalige gemeentewerf (BP0007P01);
5. Parkzoom 4 (BP0155P01 - NL.IMRO.1621.183361-VAST);
6. Parkzoom 2015 (BP0155);
7. Boterdorp 2018 (BP0185);
8. Boterdorp 2018, Berkelseweg 17 (BP0074W01);
9. Boterdorp-Zuidwest en Oosthoek (BP0109);
10. Voormalig gemeentehuis Bergschenhoek (BP0167);
11. Notaris Kruystraat 10 (BP0109P01 - NL.IMRO.1621.W2017-0150-VAST);
12. Leeuwenhoekweg (BP0123) (gedeeltelijk, alleen woningen Hoeksekade);
13. Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A (BP0169);
14. Woning achter Oosteindepad 5 (BP0210).

Berkel en Rodenrijs

1. Berkel I (BP0157) (gedeeltelijk);
2. Berkel I, Burgemeester Hendrixstraat 21 (BP0157W01);
3. Berkel I, 1^e part. herz. nieuwbouw scholen PWA en Kwakel (BP0157H01);
4. Verzamelplan Lansingerland 2019 (BP0203) (gedeeltelijk: Dr. Vlamingstraat 3 en 5 + Waddenweg 76);
5. Wethouder Schipperstraat (BP0181);
6. Rodenrijse Zoom (BP0108) (gedeeltelijk);
7. Appartementen Bosplaatstraat (BP0048P01);
8. Rodenrijseweg 127-129 (BP0116) (gedeeltelijk);
9. Waddenweg 48-50 (BP0108H01);
10. Hordijklocatie (BP0183) (gedeeltelijk).

Paraplubestemmingsplannen

1. Biomassa (PH0006) (gedeeltelijk);
2. Parkeernormering Lansingerland (BP0173) (gedeeltelijk).