

**Nota overleg bestemmingsplan
“Westpolder/Bolwerk - Will van Kralingensingel 89”**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Overleg	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	2
1.3 Eindconclusie overleg	8

1. OVERLEGREACTIES

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties per mail, de provincie Zuid-Holland per E-formulier en het Hoogheemraadschap van Delfland via het Watertoetsportaal op 2 juni 2020 benaderd met het verzoek uiterlijk 17 juli 2020 te reageren:

- Luchtverkeersleiding Nederland
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond
- Politie Rotterdam-Rijnmond
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea Duin en Water
- KPN
- Stedin B.V.
- Tennet TSO B.V.
- VWS Pipeline Control

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

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

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

1. Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

E-mail d.d. 2 juni 2020, I20.12796

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan het E-formulier ingevuld. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het ruimtelijke plan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de provincie bekeken moet worden. Uit de door de gemeente ingevulde antwoorden blijkt, dat het ruimtelijk plan niet strijdig is met provinciale belangen en ook niet hoeft te worden toegezonden.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061

2601 DB Delft

E-mail d.d. 9 juli 2020, I20.15582

Samenvatting

In het plan is het waterbelang onvoldoende geborgd en is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten. Het hoogheemraadschap verzoekt om onderstaande aanpassingen te doen.

a. Pagina 22 van de toelichting, Handreiking watertoets voor gemeenten

Een belangrijk thema binnen de watertoets is (het voorkomen van) wateroverlast. Hierin hanteert Delfland het standstill-principe en de watersleutel om de bergingsopgave te bepalen. Wij vragen u dit hier te beschrijven.

b. Pagina 23 van de toelichting, Plangebied en ontwikkeling

- Ook de Zuidpolder hoort bij dit lokale watersysteem. Wij vragen u deze toe te voegen.
- Het plangebied is nagenoeg een apart peilgebied (peil NAP -3,77 m) tussen de twee gebieden Bolwerk (NAP -3,27 m) en Westpolder (NAP -5,20 m en lager). Zoals nu gesteld, lijkt het alsof het genoemde waterplan Westpolder, Rodenrijs en Oudeland betrekking op deze ontwikkeling heeft. Dit is naar ons weten niet zo en de ontwikkeling van de drie woningen staat dan ook op zichzelf.

c. Pagina 23 van de toelichting, Waterberging

- Dempen en graven van water en benodigde berging vanuit de ontwikkeling zijn twee aparte sporen, die onder waterkwantiteit vallen. Wij verzoeken u dit thema dan ook “Waterkwantiteit” te noemen en duidelijk onderscheid tussen de twee sporen te maken.
- Wij zien de bouw van deze 3 woningen als een op zichzelf staande ontwikkeling, los van het plan Westpolder/Bolwerk 2012 en het daarbij behorend waterplan. Dit waterplan is met toenmalig ABC-beleid voor (het voorkomen van) wateroverlast opgesteld. Het beleid is ondertussen op basis van nieuwe kennis en inzichten aangepast. Hieruit is de huidige watersleutel ontstaan, welke ook de verandering van het klimaat meeneemt. Via bovengenoemde link vindt u hier meer informatie over. Daarbij vindt er een bestemmingswijziging plaats (“Tuin” wordt “Wonen”). Wat deze ontwikkeling betreft, vragen wij u de verandering in verharding inzichtelijk te maken, de watersleutel toe te passen en de wateropgave uit te werken en op te nemen op de verbeelding en in de regels. Vanzelfsprekend kan dit in goed overleg met ons.
- Omdat er water gedempt en gegraven zal worden, vragen wij u globaal inzichtelijk te maken, wat de veranderingen in het watersysteem (dempen, graven en realiseren wateropgave) zijn.
- De conclusie bij het plan Westpolder/Bolwerk 2012 was, dat er binnen Bolwerk (deelplan 7) juist een tekort aan berging was. Wij verzoeken u de huidige tekst hierover te verwijderen of aan te passen.

d. Pagina 23 van de toelichting, Riolering

Het is niet duidelijk, wat er met regen, dat op de woningen zelf valt, gebeurt. Vermoedelijk wordt dit afgekoppeld en ook afgevoerd. Wij vragen u hierover kort in deze alinea iets te beschrijven.

e. Pagina 23/24 van de toelichting, Beheer en onderhoud

Hier wordt deelplan 5 genoemd. Dit deelplan ligt noordelijker binnen Westpolder/Bolwerk en heeft geen verband met de ontwikkeling. Vermoedelijk wordt deelplan 7 bedoeld. Wij verzoeken u dit aan te passen.

f. Pagina 24 van de toelichting, Grondwater en (zoet)watertekort

Wij verwijzen u naar punt 3, waarin wij vragen om meer inzicht in de wijziging van het watersysteem.

g. Artikel 3, Bestemmingsregels 'Tuin' en artikel 4, Bestemmingsregels 'Water'

Lid 3.2.3 en 4.2.2. zijn niet conform Delflands beleid en wij vragen u daarom dit aan te passen.

Steigers en vlonders mogen bijvoorbeeld tot maximaal 1/8 e van de breedte van de watergang oversteken tot uiterlijk 1,50 m. Daarbij zijn steigers en/of vlonders minstens meldingsplichtig en dienen aan de algemene regels of de betreffende beleidsregel te voldoen. Onze suggestie is een adviesverplichting op te nemen, zodat de waterbeheerder tijdig betrokken wordt en kan adviseren over het relevante toetsingskader.

Reactie

- a. Onder het kopje 'Handleiding watertoets' in § 6.1 van de toelichting wordt de volgende alinea toegevoegd:

Standstill-beginsel

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

- b. 'Plangebied en ontwikkeling' in § 6.2 van de toelichting
- Het hoogheemraadschap geeft aan dat de Zuidpolder bij nader inzien toch niet bij dit lokale watersysteem hoort en deze wordt dan ook niet gevoegd aan de tekst.
 - Onder het kopje 'Plangebied en ontwikkeling' in § 6.2 van de toelichting wordt:
 - in de 1^e regel 'Deze ontwikkeling' vervangen door 'De ontwikkeling van de zuidwestelijke woning' en in de 4^e regel wordt '3,75 m' vervangen door '3,27 m';
 - een 2^e alinea toegevoegd die luidt:
De ontwikkeling van de twee noordelijk gelegen woningen ligt binnen een apart peilgebied (peil NAP -3,77 m) tussen de twee gebieden Bolwerk (NAP -3,27 m) en Westpolder (NAP -5,20 m en lager).
- c. 'Waterberging' in § 6.2 van de toelichting
- De kop 'Waterberging' in § 6.2 van de toelichting wordt vervangen door 'Waterkwantiteit';
 - onder het kopje 'Waterkwantiteit' wordt:
 - een nieuwe 1^e alinea toegevoegd:
Voor de zuidwestelijke woning, die deel uitmaakt van de nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk, is een nieuw watersysteem ontworpen en is c.q. wordt dit aangelegd; grotendeels in overeenstemming met het waterplan. Voor deelplan 7, waarbinnen deze woning ligt, is er zelfs een klein overschot van 4 m² aan oppervlaktewater.
 - en wordt de bestaande tekst vervangen door:
Binnen het aparte peilgebied, waarin twee woningen worden ontwikkeld, is in de huidige situatie één bestaande woning en een watergang van circa 783 m² aanwezig. Daarvan zal circa 217 m² gedempt en elders ook weer gegraven worden. Door de ontwikkeling van twee woningen neemt de verharding in het gebied toe met circa 230 m². Op grond van de watersleutel van het hoogheemraadschap van Delfland', die als bijlage 6 bij de toelichting wordt gevoegd, betekent dat dat er 101 m² of 46,8 m³ water gecompenseerd moet worden.

Met het hoogheemraadschap is overeengekomen om dit te compenseren door het vergroten van de maatgevende peilstijging van toepassing op de 783 m² oppervlaktewater. Praktisch kan dit op verschillende manieren uitgewerkt worden. Een automatische of slimme stuw zijn dynamische kunstwerken die wanneer dat nodig is voor meer waterberging zorgen bovenop het streefpeil van NAP - 3,77 m. Een voorbeeld van een statisch kunstwerk is een knijpconstructie welke een altijd een vast debiet doorlaat. Bij normaal weer zorgt dit voor handhaving van het streefpeil en bij piekneerslag zal door de beperkte afluut waterberging plaatsvinden. Voorwaarde voor het verhogen van de maatgevende peilstijging is een voldoende hoog maaiveld en een voldoende hoge polderkade. Het maaiveld bij de nieuwe woningen wordt verhoogd met minimaal 0,3 m van NAP -2,60 naar -2,30 m en de polderkade aan de noordkant van het plangebied dient verhoogd te worden tot minimaal NAP - 2,77 m. Deze hoogte komt voort uit het hoogst aangrenzende waterpeil van NAP -3,27 m plus 0,50 m. Bij aanleg wordt daarop een 0,1 m tot 0,2 m overhoogte aangebracht om te anticiperen op toekomstige bodemdaling. Zolang de polderkade nog niet op hoogte is, kan als tijdelijke oplossing 101 m² oppervlaktewater gerealiseerd worden bij voorkeur binnen hetzelfde peilgebied of anders binnen dezelfde polder of bemalingsgebied. Bijvoorbeeld de percelen Bkl01 B 11022 en/of Bkl01 B 11023 aan de Molenweg te Berkel en Rodenrijs zijn hiervoor geschikt. Dat zal zo ook in de regels worden opgenomen.

- Artikel 5.2.2.a komt dan ook als volgt te luiden:
 - a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw met maximum goothoogte 3 en maximum bouwhoogte 7 slechts wordt verleend indien 101 m² of 46,8 m³ extra waterberging is gerealiseerd ter compensatie van de verhardingstoename. Het vergroten van de maatgevende peilstijging als oplossing is pas mogelijk wanneer het maaiveld van de nieuwe woningen met minimaal 0,3 m is verhoogd van -2,60 naar NAP -2,30 m en de polderkade aan de noordkant van het plangebied verhoogd is tot minimaal NAP - 2,77 m. Zolang de polderkade nog niet op hoogte is, kan de omgevingsvergunning ook verleend worden als aangetoond is dat er 101 m² extra oppervlaktewater is aangelegd en in stand gehouden wordt, binnen dezelfde polder of bemalingsgebied in een lager peilgebied, ten opzichte van het wateroppervlak op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Een locatie die hiervoor geschikt is, zijn bijvoorbeeld de percelen Bkl01 B 11022 en/of Bkl01 B 11023 aan de Molenweg te Berkel en Rodenrijs;
- Met bovenstaande vervangende tekst onder het kopje 'Waterkwantiteit' hebben wij globaal inzichtelijk gemaakt wat de veranderingen in het watersysteem is (dempen, graven en realiseren wateropgave).
- De stelling dat de conclusie bij het plan Westpolder/Bolwerk 2012 was, dat er binnen Bolwerk (deelplan 7) juist een tekort aan berging was, is niet correct. De bestaande tekst daarover blijft gehandhaafd, maar wel in een iets andere context (zie de reactie onder het 2^e punt onder c).
- d. Onder het kopje 'Riolering' in § 6.2 van de toelichting worden de woorden 'de woningen,' toegevoegd voor de woorden 'de wegen'.
- e. Onder het kopje 'Beheer en onderhoud' in § 6.2 van de toelichting worden in de 2^e alinea de woorden 'in deelplan 5' verwijderd.
- f. Onder het kopje 'Grondwater en (zoet)watertekort' in § 6.2. van de toelichting worden in de 1^e regel van de 1^e alinea de woorden 'er wordt' vervangen door 'naast het weer terug graven van het te dempen bestaande water en wordt er' en wordt in de 2^e regel 'extra' toegevoegd voor 'oppervlaktewater'.

- g. Aan de leden 3.2.3 en 4.2.2 van de regels wordt de zin “Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.” toegevoegd. En aan lid 3.4 wordt een lid 3.4.3 toegevoegd dat luidt:

3.4.3 Vlonders/terrassen

Voor de aanleg van een vlonder/terras dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd dan wel een melding te worden gedaan bij de waterbeheerder.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot de hierboven genoemde aanpassingen van § 6.1 en § 6.2 van de toelichting en de artikelen 3.2.3, 3.4, 4.2.2, 5.2.2.a en 5.4 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. DCMR Milieudienst Rijnmond

Postbus 843

3100 AV Schiedam

E-mail d.d. 15 juli 2020, I20.15960

Samenvatting

De milieuaspecten zijn voldoende onderzocht en er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen die de vaststelling van het plan in de weg staan. Er zijn geen opmerkingen bij dit plan.

Bij het ontwerpplan moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden gevoegd.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen. Ook zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen bij het ontwerpplan dat bij het plan wordt gevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Brief d.d. 2 juni 2020, I20.13597

Samenvatting

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Wel adviseert de VRR zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Reactie

In de omliggende woonwijk worden voldoende bluswatervoorzieningen gerealiseerd en ook is open water aanwezig nabij de woningen. Tevens zijn de woningen goed bereikbaar, aangezien ze direct aan of vlakbij één van de hoofdontsluitingen van de wijk liggen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- 5. Dunea**
Postbus 756
2700 AT Zoetermeer
E-mail d.d. 5 juni 2020, I20.13053

Samenvatting

In het plangebied zijn geen transportleidingen van Dunea gelegen, waardoor het plan voor Dunea geen aanleiding geeft om te reageren.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennis aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- 6. N.V. Nederlandse Gasunie**
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
E-mail d.d. 4 juni 2020, I20.12948

Samenvatting

Het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan valt buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbij gelegen aardgastransportleiding en heeft daarom geen consequenties voor de Gasunie.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- 7. Tennet TSO B.V.**
Postbus 718
6800 AS Arnhem
E-mail d.d. 8 juni 2020, I20.13136

Samenvatting

Binnen het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan heeft Tennet noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer en heeft daarom geen opmerkingen op het plan.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

- 8. Luchtverkeersleiding Nederland**
Postbus 75200
1117 ZT Schiphol
E-mail d.d. 4 juni 2020, I20.12942

Samenvatting

Voor Luchtverkeersleiding Nederland geen aanleiding te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. onder het kopje 'Handleiding watertoets' in § 6.1 van de toelichting de volgende alinea wordt toegevoegd:
Standstill-beginsel
Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijk plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater, doordat water niet langer in de bodem kan infiltreren maar oppervlakkig of via (hemelwater)riolering wordt afgevoerd. Dit kan leiden tot wateroverlast, en past dus niet binnen het standstill-beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.;
- b. onder het kopje 'Plangebied en ontwikkeling' in § 6.2 van de toelichting wordt in de 1^e regel 'Deze ontwikkeling' vervangen door 'De ontwikkeling van de zuidwestelijke woning' en in de 4^e regel wordt '3,75 m' vervangen door '3,27 m';
- c. onder het kopje 'Plangebied en ontwikkeling' in § 6.2 van de toelichting wordt een 2^e alinea toegevoegd die luidt:
De ontwikkeling van de twee noordelijk gelegen woningen ligt binnen een apart peilgebied (peil NAP -3,77 m) tussen de twee gebieden Bolwerk (NAP -3,27 m) en Westpolder (NAP -5,20 m en lager).;
- d. de kop 'Waterberging' in § 6.2 van de toelichting wordt vervangen door 'Waterkwantiteit';
- e. onder het kopje 'Waterkwantiteit' in § 6.2 van de toelichting wordt een nieuwe 1^e alinea toegevoegd:
Voor de zuidwestelijke woning, die deel uitmaakt van de nieuwbouwwijk Westpolder/Bolwerk, is een nieuw watersysteem ontworpen en is c.q. wordt dit aangelegd; grotendeels in overeenstemming met het waterplan. Voor deelplan 7, waarbinnen deze woning ligt, is er zelfs een klein overschot van 4 m² aan oppervlaktewater.;
- f. onder het kopje 'Waterkwantiteit' in § 6.2 van de toelichting wordt de bestaande tekst vervangen door:
Binnen het aparte peilgebied, waarin twee woningen worden ontwikkeld, is in de huidige situatie één bestaande woning en een watergang van circa 783 m² aanwezig. Daarvan zal circa 217 m² gedempt en elders ook weer gegraven worden. Door de ontwikkeling van twee woningen neemt de verharding in het gebied toe met circa 230 m². Op grond van de water-

sleutel van het hoogheemraadschap van Delfland', die als bijlage 6 bij de toelichting wordt gevoegd, betekent dat dat er 101 m² of 46,8 m³ water gecompenseerd moet worden.

Met het hoogheemraadschap is overeengekomen om dit te compenseren door het vergroten van de maatgevende peilstijging van toepassing op de 783 m² oppervlaktewater. Praktisch kan dit op verschillende manieren uitgewerkt worden. Een automatische of slimme stuw zijn dynamische kunstwerken die wanneer dat nodig is voor meer waterberging zorgen bovenop het streefpeil van NAP - 3,77 m. Een voorbeeld van een statisch kunstwerk is een knijpconstructie welke een altijd een vast debiet doorlaat. Bij normaal weer zorgt dit voor handhaving van het streefpeil en bij piekneerslag zal door de beperkte aflaat waterberging plaatsvinden. Voorwaarde voor het verhogen van de maatgevende peilstijging is een voldoende hoog maaiveld en een voldoende hoge polderkade. Het maaiveld bij de nieuwe woningen wordt verhoogd met minimaal 0,3 m van NAP -2,60 naar -2,30 m en de polderkade aan de noordkant van het plangebied dient verhoogd te worden tot minimaal NAP - 2,77 m. Deze hoogte komt voort uit het hoogst aangrenzende waterpeil van NAP -3,27 m plus 0,50 m. Bij aanleg wordt daarop een 0,1 m tot 0,2 m overhoogte aangebracht om te anticiperen op toekomstige bodemdaling. Zolang de polderkade nog niet op hoogte is, kan als tijdelijke oplossing 101 m² oppervlaktewater gerealiseerd worden bij voorkeur binnen hetzelfde peilgebied of anders binnen dezelfde polder of bemalingsgebied. Bijvoorbeeld de percelen Bkl01 B 11022 en/of Bkl01 B 11023 aan de Molenweg te Berkel en Rodenrijs zijn hiervoor geschikt. Dat zal zo ook in de regels worden opgenomen.

- g. onder het kopje 'Riolering' in § 6.2 van de toelichting worden de woorden 'de woningen,' toegevoegd voor de woorden 'de wegen';
- h. onder het kopje 'Beheer en onderhoud' in § 6.2 van de toelichting worden in de 2^e alinea de woorden 'in deelplan 5' verwijderd;
- i. onder het kopje 'Grondwater en (zoet)watertekort' in § 6.2. van de toelichting worden in de 1^e regel van de 1^e alinea de woorden 'er wordt' vervangen door 'naast het weer terug graven van het te dempen bestaande water en wordt er' en wordt in de 2^e regel 'extra' toegevoegd voor 'oppervlaktewater';
- j. aan de toelichting wordt als bijlage 6 de 'Watersleutel Will van Kralingensingel 89, 2 woningen, Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 24 augustus 2020' toegevoegd;
- k. aan de leden 3.2.3 en 4.2.2 van de regels de zin "Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder." wordt toegevoegd;
- l. aan lid 3.4 van de regels wordt een lid 3.4.3 toegevoegd dat luidt:

3.4.3 Vlonders/terrassen

Voor de aanleg van een vlonder/terras dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd dan wel een melding te worden gedaan bij de waterbeheerder.;

- m. Artikel 5.2.2.a wordt aangepast en komt als volgt te luiden:
 - a. *een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, waarbij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw met maximum goothoogte 3 en maximum bouwhoogte 7 slechts wordt verleend indien 101 m² of 46,8 m³ extra waterberging is gerealiseerd ter compensatie van de verhardings-toename. Het vergroten van de maatgevende peilstijging als oplossing is pas mogelijk wanneer het maaiveld van de nieuwe woningen met minimaal 0,3 m is verhoogd van - 2,60 naar NAP -2,30 m en de polderkade aan de noordkant van het plangebied verhoogd is tot minimaal NAP - 2,77 m. Zolang de polderkade nog niet op hoogte is, kan de omgevingsvergunning ook verleend worden als aangetoond is dat er 101 m² extra oppervlaktewater is aangelegd en in stand gehouden wordt, binnen dezelfde polder of bemalingsgebied in een lager peilgebied, ten opzichte van het wateroppervlak op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Een locatie die hiervoor geschikt is, zijn bijvoorbeeld de percelen Bkl01 B 11022 en/of Bkl01 B 11023 aan de Molenweg te Berkel en Rodenrijs;*

- n. aan lid 5.4 van de regels wordt een lid 5.4.4 toegevoegd dat luidt:

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het bouwen en gebruiken van de hoofdgebouwen (woningen) binnen de bouwvlakken met maximum goothoogte 3 en maximum bouwhoogte 7 zonder dat voldaan is aan de watercompensatie zoals opgenomen in artikel 5.2.2.a ten opzichte van de situatie op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.