

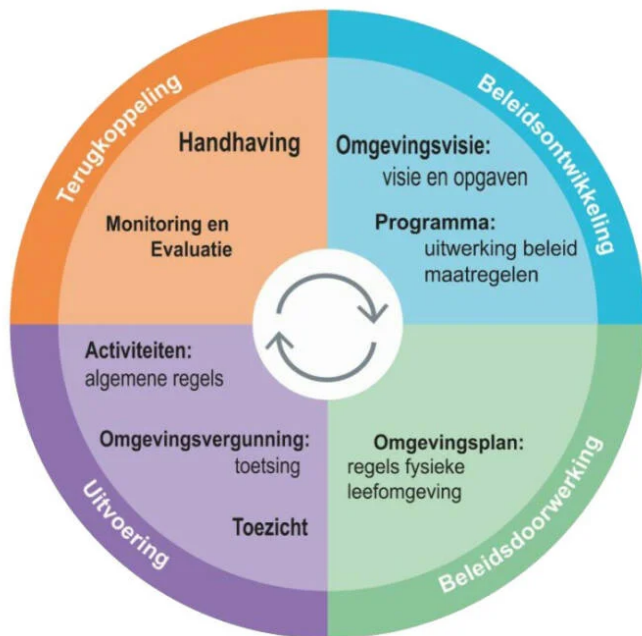
# Beeldvorming 11 juni 2025

Omgevingsvisie 2.0

Omgevingsplan bouwsteen 1



## Programma van de avond:



- Omgevingsvisie 2.0
- Bouwsteen 1 omgevingsplan

## Omgevingsvisie 2.0, korte toelichting op:

- Procedure
- Zienswijzen: van wie en waarover?
- Ambtshalve aanpassingen
- Vervolg

## Procedure

- Raadsbesluit 27 maart 2025: vrijgave voor zienswijzen
- Ontwerp lag ter inzage van 3 april tot en met 14 mei 2025
- Informatieavond op 22 april 2025
- In totaal zijn 26 zienswijzen ingediend
- Nota van beantwoording bij het raadsvoorstel
- Enkele ambtshalve aanpassingen

## Van wie?

11 Inwoners

10 Ketenpartners

5 Organisaties overig

## Inwoners: waarover?

- 1 inwoner: 5 G straling, mobiliteit, digitale connectiviteit, geothermiebronnen
- 1 inwoner: 5 G straling
- 6 inwoners: Chrysantenweg aangewezen als transformatiegebied (functieverandering van Agrarisch - Glastuinbouw naar Horti Science gerelateerde bedrijvigheid met hogere milieubelasting)

## Inwoners

- 1 inwoner: onvoldoende rekening gehouden met infrastructuur (Hoefweg, Klappolder)
- 1 inwoner: versterken groen blauwe netwerk
- 1 inwoner: druk op mobiliteit, duurzaamheid, groenblauwe structuren; aandacht voor maatregelen voor behoud doorzicht in linten en open karakter buurtschap Rotte

## Ketenpartners: waarover?

- 3B Wonen: uitzondering op verbod > 40 woningen voor woningcorporatiewoningen, flexibele schil (geen tijdelijke huurcontracten)
- ProRail: rekening houden met spoornetwerk bij gebiedsontwikkeling
- Huurdersvereniging Lansingerland: wonen, kwaliteit van de leefomgeving, mobiliteit en nabijheid van voorzieningen
- Hoogheemraadschap van Delfland: waterkeringen, afvalwater/riolering, bodemdaling, aanvullende opmerkingen en verdiepende vragen

## Ketenpartners

- Natuurmonumenten: aandacht voor Vlinderstrik-West/Zuidpolder van Berkel (CRM terrein), Triangelpark en Hoekse Park West
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard: (circulaire) afvalwaterketen, bodemdaling, waterveiligheid
- Rijkswaterstaat: verkeersafwikkelingen naar rijkswegen A12, A13 en A16
- GGD Rotterdam-Rijnmond: diverse opmerkingen over gezondheid (straling, schaduw, allergieën, geluid, energietransitie, houtstook, kans op infectieziekten, pollenseizoen langer)

## Ketenpartners

- Metropool Regio Rotterdam Den Haag: samenwerking (brede welvaart), economisch vestigingsklimaat en mobiliteit
- Glastuinbouw Nederland: Horti Science, huisvesting internationale werknemers, natuur en biodiversiteit, recreatieve fietsroutes, verhoogde grondwaterstand, opslag van water, functiemenging, herstructurering en modernisering glastuinbouw, klimaatneutrale glastuinbouw

## Overige organisaties: waarover?

- Cumula Nederland: rekening houden met cumulabedrijven (groen-, grond- en infrasector)
- Urban Interest: CRM-/kassenterrein, ontwikkelen naar wonen
- Natuur- en Vogelwacht Rotta: aandacht voor de Rottezoom

## Overige organisaties

- Stichting BIZ Bedrijvenpark Rodenrijs: geen toevoeging van perifere detailhandel en onderwijs en algemene opmerkingen (mobiliteit, warmtenet, begrippen en beperkingen: geen uitbreiding van caravanstallingen, opslagboxen en kleine bedrijfsunits)
- Belangen Vereniging Kruisweg: polder ten noordoosten van de Kruisweg opnemen in recreatieve structuur van groene flanken

## Ambtshalve aanpassingen: waarover?

Verbeteringen van kaarten:

- Groene as 'Versterken groenblauw netwerk' in de Noordpolder
- Maximale snelheden geschrapt
- Gebiedsuitwerking Triangelpark
- Gebied Glastuinbouw conform de provinciale verordening (behalve Hoekeindseweg)

## Ambtshalve aanpassingen

Tekstuele verbeteringen:

- Verwijzing naar gemeentelijk beleidsdocument
- Natuur: ambities samengevoegd (*Een gezond en verbonden groenblauw netwerk*) en een ambitie andere genoemd (*Een natuurinclusieve en biodiverse leef- en werkomgeving*)
- Inleidende tekst in hoofdstuk 3.3.6 Energietransitie en Circulaire Economie opgenomen

## Vervolg:

Commissie Ruimte 24 juni 2025

Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden hierop geattendeerd

Gemeenteraad 17 juli 2025:

- Beslissen op zienswijzen (nota van beantwoording)
- Omgevingsvisie 2.0 vaststellen
- Omgevingsvisie 1.0 intrekken

Beeldvormende avond  
11 juni 2025

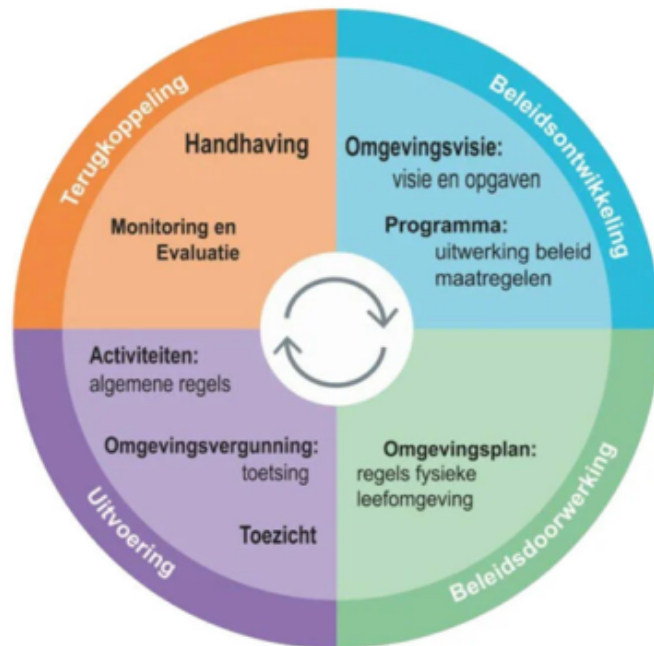
# Wijziging van het omgevingsplan Bouwsteen 1 Bestaande woonwijken



# Reflectie informatiefilm bouwsteen 1



# Nieuwe onderwerpen bouwsteen 1



A crowd of colorful 3D human figures in various colors (red, blue, green, yellow, purple) is shown from the chest up. Above them are several speech bubbles of different colors. The background is white. A large green triangle is overlaid on the bottom half of the image.

Hulpmiddelstalling  
in de voortuin

Hospita en  
inwoning

Warmtepomp  
vergunningvrij  
voorgevel

Onderwerpen burgerparticipatie

# Hospita en inwoning

## Artikel 5.154 Hospitaverhuur en inwoning

In afwijking van Artikel 5.153, 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 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte;
- d. er wordt alleen in het hoofdgebouw gewoond; en
- e. de ter beschikking gestelde woonruimte vormt geen zelfstandige woonruimte.

## Artikel 5.155 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de activiteiten genoemd in Artikel 5.154. De maatwerkvoorschriften kunnen alleen betrekking hebben op:

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

# Hulpmiddelstalling voortuin

## Artikel 5.189 Hulpmiddelstalling 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.

# Warmtepomp vergunningvrij voorgevel

## Artikel 5.198 Warmtepomp voorerf

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 m<sup>2</sup>;
- f. de hoogte van de warmtepomp bedraagt niet meer dan 1,30 m.

# Technische uitleg viewer





Toegevoegde regels in de bestaande woonwijk



# Dakkapel vergunningvrij

## Artikel 5.188 Dakkapel voordakvlak of zijdakvlak vergunningvrij

Dakkapellen mogen in het voordakvlak of naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdakvlak zonder vergunning worden gebouwd als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
- b. er is per dakvlak niet meer dan een dakkapel aanwezig, tenzij dakkapellen naast elkaar worden geplaatst;
- c. indien dakkapellen naast elkaar worden geplaatst liggen de onderzijde en de bovenzijde van de dakkapellen op dezelfde hoogte;
- d. de onderzijde is meer dan 0,5 m boven de dakvoet;
- e. de bovenzijde is meer dan 0,5 m onder de daknok;
- f. de zijkanten zijn meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- g. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel is maximaal 1,75 m;
- h. een dakkapel heeft een plat dak.

# Toegangspoort

## Artikel 5.193 Toegangspoorten

In een erf- of perceelsafscheiding op het voorerfgebied is het toegestaan om zonder vergunning een toegangspoort te plaatsen, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de toegangspoort wordt geplaatst op het voorerfgebied bij een vrijstaande woning of bij een twee-aaneengebouwde woning;
- b. per perceel mag één toegangspoort geplaatst worden;
- c. de toegangspoort is maximaal 3 m breed;
- d. direct naast de toegangspoort mag een looppoort worden geplaatst met een breedte van maximaal 1 m;
- e. de toegangspoort en de looppoort bestaan uit spijlen en zijn voor minimaal 70% open;
- f. de toegangspoort en de looppoort zijn niet hoger dan de kolommen en pilaren;
- g. de kolommen of pilaren zijn maximaal 1,50 m hoog;
- h. eventuele ornamenten, lantarens of soortgelijke toevoegingen op de kolommen hebben een maximale hoogte van 0,50 m;
- i. de kolommen of pilaren hebben een breedte en diepte van maximaal 0,75 m;
- j. de toegangspoort en de looppoort draaien open over het eigen perceel.

# Steigers en vlonders

## Artikel 5.194 Steigers en vlonders

Steigers en vlonders mogen zonder vergunning worden gebouwd, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. per perceel mag maximaal één steiger en één vlonder aanwezig zijn;
- b. de lengte van de steiger bedraagt maximaal 50% van de zijde van het perceel dat aan het water grenst tot een maximum van 6 m;
- c. de lengte van de vlonder, aan de zijde van het perceel dat aan het water grenst, bedraagt maximaal 6 m;
- d. de breedte van de steiger is maximaal 12,5% van de breedte van de watergang tot een maximum van 1,50 m;
- e. de bouwhoogte van steigers en vlonders, gemeten ten opzichte van het waterpeil ter plaatse, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- f. de steiger staat op palen en vanuit de lengterichting gezien is de afstand tussen de palen minimaal 1,50 m;
- g. de steiger of de vlonder mag aan de zij-, voor- en achterkant niet worden dichtgemaakt;
- h. op de steiger of de vlonder worden geen hekwerken, relingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken aangebracht;
- i. een vlonder strekt zich niet uit boven het water; en
- j. de steiger of vlonder bestaat uit niet-uitlogend hout.

Commissie Ruimte 24 juni 2025  
Gemeenteraad 17 juli 2025

