Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”



3 oktober 2019 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode Lansingerland: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST
Identificatiecode Rotterdam: NL.IMRO.0599.BP2134Hordijkloc-va01
Werknummer: 617.137.90
Datum: 3 oktober 2019

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Domein Ruimte en Economie

Procedureoverzicht			
	datum	***document***	***Opmerkingen***
Concept	*1 juni 2018*		
Voorontwerp	*26 juni 2018*		
• ***Inspraak*** • ***Vooroverleg***	• *14 augustus 2018 t/m 11 september 2019* • *7 augustus 2018 t/m 17 september 2018*		
Ontwerp	*10 april 2019*		
Terinzagelegging	*26 april t/m 6 juni 2019*		
Vaststelling	*3 oktober 2019*		

Projectleider gemeente: Dhr. Reint Honders
Projectleider KuiperCompagnons: Dhr. Rogier Begheyn / Mevr. Wanne Verweij

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.3	Juridische aspecten	11
3	**Beleidskader**	**16**
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusies	23
4	**Natuur en landschap**	**25**
4.1	Kader	25
4.2	Onderzoek	26
4.3	Conclusie	27
5	**Water**	**29**
5.1	Kader	29
5.2	Onderzoek	34
5.3	Conclusie	37
6	**Archeologie en cultuurhistorie**	**38**
6.1	Archeologie	38
6.2.	Cultuurhistorie	41
7	**Milieu**	**44**
7.1	Algemeen	44
7.2	M.e.r.-beoordeling	44
7.3	Bodemkwaliteit	44
7.4.	Akoestische aspecten	47
7.5	Luchtkwaliteit	49
7.6	Milieuzonering	51
7.7	Externe veiligheid	54
7.8	Overige belemmeringen	57
7.9	Duurzaamheid	61

8 Uitvoerbaarheid 63

8.1 Economische uitvoerbaarheid 63
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
8.3 Handhavingsaspecten 63

9 Procedure 65

9.1 Voorbereidingsfase 65
9.2 Ontwerpfase 65

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Inventarisatie beschermde fauna in het kader van de Flora en faunawet Hordijk te Berkel, Van der Goes en Groot, d.d. 10 november 2016
Bijlage 2: Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, plangebied Hordijk te Berkel en Rodenrijs, RAAP, d.d. 30 november 2007
Bijlage 3: Bijlagen Bodemonderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 26 juni 2018
Bijlage 4: Akoestisch onderzoekweg- en railverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 15 juni 2018
Bijlage 5: Onderzoek aspect externe veiligheid bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, Kuiper-Compagnons, d.d. 25 juni 2018
Bijlage 6: Geluidsuitstraling Wijnstokgemeente, plan Hordijk te Berkel en Rodenrijs, M+P raadgevende ingenieurs BV, d.d. 21 november 2017
Bijlage 7: Verkeerseffecten Hordijk-locatie in Berkel en Rodenrijs, GraaffTraffic, d.d. 16 februari 2018
Bijlage 8: Ontwikkeling ‘Hordijk’, Watertoets HHSK, Adcim b.v., d.d. 15 februari 2019
Bijlage 9: Ontwikkeling ‘Hordijk’, Watertoets HHD, Adcim b.v., d.d. 15 februari 2019
Bijlage 10: Verbeelding Bestemmingsplan Hordijk-Locatie, KuiperCompagnons, d.d. 7 februari 2019
Bijlage 11: Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, februari 2019
Bijlage 12: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Lansingerland, d.d. 20 augustus 2019
Bijlage 13: Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, Lansingerland, d.d. 3 oktober 2019
Bijlage 14: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, d.d. 25 januari 2019
Bijlage 15: M.e.r.-beoordelingsbesluit Hordijk-locatie, Lansingerland, d.d. 19 maart 2019



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron luchtfoto: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Lansingerland is voornemens om, in samenwerking met ontwikkelaarsconsortium Project I B.V., tot herontwikkeling van het terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk over te gaan. Het betreft het terrein aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295 in Berkel en Rodenrijs. Het plan voor de zogenoemde 'Hordijk-locatie' betreft de ontwikkeling van maximaal 120 woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën. De vigerende bestemmingsplannen maken de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een nieuw planologisch-juridisch kader dient daarom te worden opgesteld; het voorliggende.

Bijzonder gegeven is dat het plangebied vooralsnog in twee gemeentes ligt: Lansingerland en Rotterdam. Via een beoogde grenscorrectie zal de locatie in de toekomst geheel in Lansingerland komen te liggen. Deze grenscorrectie zal pas worden geformaliseerd na de vaststelling van onderhavig plan. Gelet hierop zijn er twee bestemmingsplannen nodig, één voor elke gemeente. De twee bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland, aangezien het gebied straks geheel in die gemeente ligt.

De toelichting van beide plannen is, gezien het bovenstaande, geheel identiek. De verbeelding is uiteraard wel in twee delen 'geknipt' aangezien de raad van de betreffende gemeente alleen een plan kan vaststellen dat op haar grondgebied betrekking heeft. De regels zijn voor beide plannen zoveel mogelijk hetzelfde, maar uiteraard zijn bestemmingen en/of aanduidingen die alleen in één plandeel voorkomen, alleen in díe regels opgenomen.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald[1] door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295, aan de zuidzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Thans is het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen in de gemeente Lansingerland en het zuidoostelijke deel in de gemeente Rotterdam, zoals opgenomen in de verbeelding in bijlage 10. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

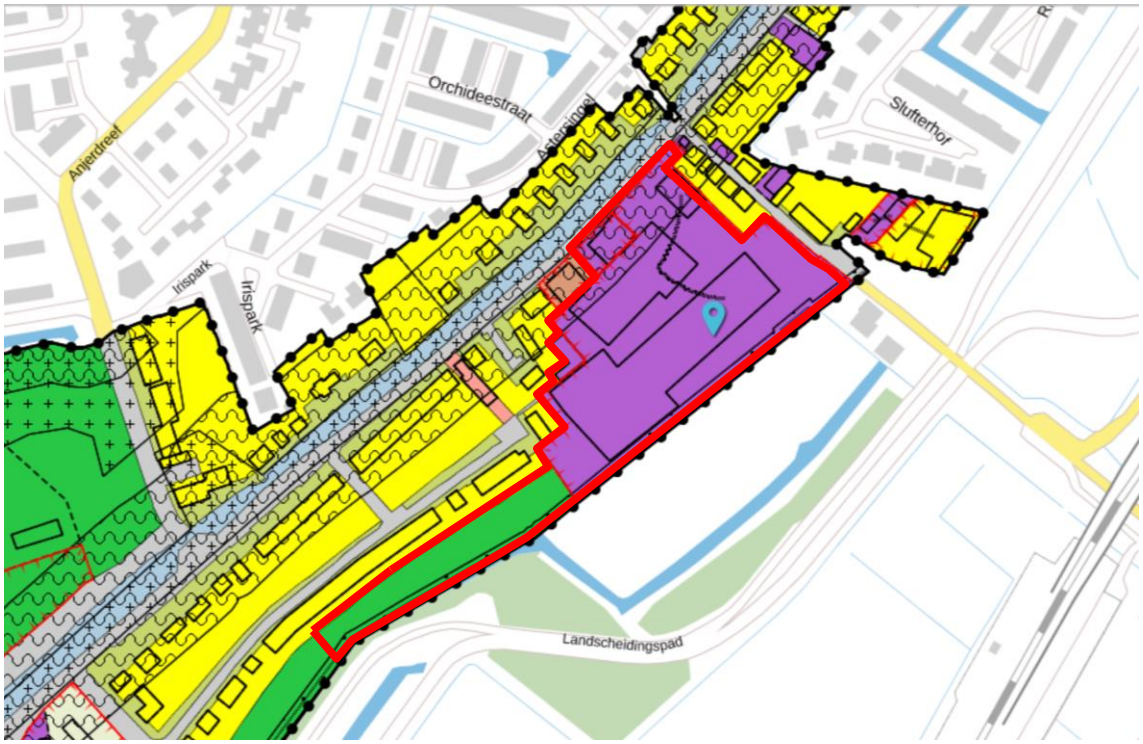
- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde;
- de Bonfut en de Wildersekade aan de noordoostzijde;
- de watergang ten noordwesten van het Landscheidingspad aan de zuidoostzijde; en,
- de bebouwing aan de Penninghlaan en de Veldhof aan de zuidwestzijde.

Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het voorliggende plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied, dat thans binnen de gemeente Lansingerland ligt, vigeert het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”, dat op 21 december 2017 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld. Ter plaatse vigeren de bestemmingen ‘Bedrijf - 1’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf’, ‘Groen’, ‘Leiding - Gas’ en ‘Waterstaat - Waterkering’. Afbeelding 1.2. geeft dit weer.

In aanvulling op het voorgaande zijn de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met maximaal 16 woningen. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het daarvoor geldende plan uit 2007. Tot op heden is er geen toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. De realisatie van het thans voorliggende stedenbouwkundig plan is binnen deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk, aangezien sprake is van een groter aantal woningen en ook op Rotterdams grondgebied gebouwd zal worden.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” van de gemeente Lansingerland (het Lansingerlandse deel van het plangebied is rood omkaderd).

Voor het deel van het plangebied dat binnen de gemeente Rotterdam ligt, vigeert thans het bestemmingsplan “Wildersekade II”, dat op 1 januari 1967 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. Ter plaatse vigeren de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Recreatie’, zie afbeelding 1.3.

[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Wildersekade II' van de gemeente Rotterdam (het Rotterdamse deel van het plangebied is rood omkaderd).

Daarnaast vigeren in het Lansingerlandse gedeelte het paraplubestemmingsplan "Parkeernorming Lansingerland" en in het Rotterdamse deel de paraplubestemmingsplannen "Parkeernorming Rotterdam" en "biologische veiligheid". Inzake de parkeernorm: hierop wordt in paragraaf 2.2.3. nader ingegaan. Inzake de biologische veiligheid: de regeling uit dit plan is niet relevant, aangezien in het voorliggende plangebied geen hoog-risico laboratorium mogelijk wordt gemaakt.

Strijdigheid met de bestemmingsplannen "Lint-Zuid 2017" en "Wildersekade II"

Het beoogde bouwplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 120 woningen. Het aantal woningen is in strijd met de vigerende bestemmingsregelingen inclusief de vigerende wijzigingsbevoegdheid. Zodoende dienen nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het rijk, provincie en de gemeenten Lansingerland en Rotterdam. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Archeologie en cultuurhistorie'. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op diverse sectorale milieuaspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 tot slot wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Voorheen was op de locatie de palletfabriek Hordijk gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bedrijfsbebouwing is gesloopt, waardoor het gebied momenteel braak ligt. Het plangebied bevindt zich deels aan/achter de Rodenrijseweg. De Rodenrijseweg betreft een oud bebouwingslint dat de basis vormde voor de ontginning van de polder. Het bebouwingslint kent een grote diversiteit in bebouwing, zowel qua schaal, functie als bouwjaar. De eenheid in het lint wordt hoofdzakelijk gevormd door de weg en de daaraan parallel gelegen watergang (Rodenrijse Vaart) als centraal element binnen het lint. Aan weerszijden van de Rodenrijse Vaart is bebouwing gesitueerd, in een grote diversiteit met afwisselende rooilijnen. De oudere bebouwing staat hoofdzakelijk aan het lint en maakt in veel gevallen gebruik van het hoogteverschil aan de achterzijde van de bebouwing.

Aan de Rodenrijseweg 293-295 in het noordwesten van het plangebied, bevindt zich momenteel een gebouw dat de Wijnstokgemeente (een kerkgenootschap) voor religieuze doeleinden gebruikt. Dit gebouw blijft in de toekomstige situatie behouden. In het vigerende bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’. Voor het gewijzigde gebruik is een omgevingsvergunning verleend. Om het gewijzigd gebruik te bestendigen wordt de bestemming gewijzigd naar ‘Maatschappelijk’. Op afbeelding 2.1 wordt de bestaande situatie weergegeven, met rechts zicht op het gebouw van de Wijnstokgemeente en links het braakliggende terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk.



Afbeelding 2.1: zicht op het braakliggende plangebied vanaf de Rodenrijseweg met rechts het gebouw van de Wijnstokgemeente (bron: Project I B.V.)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

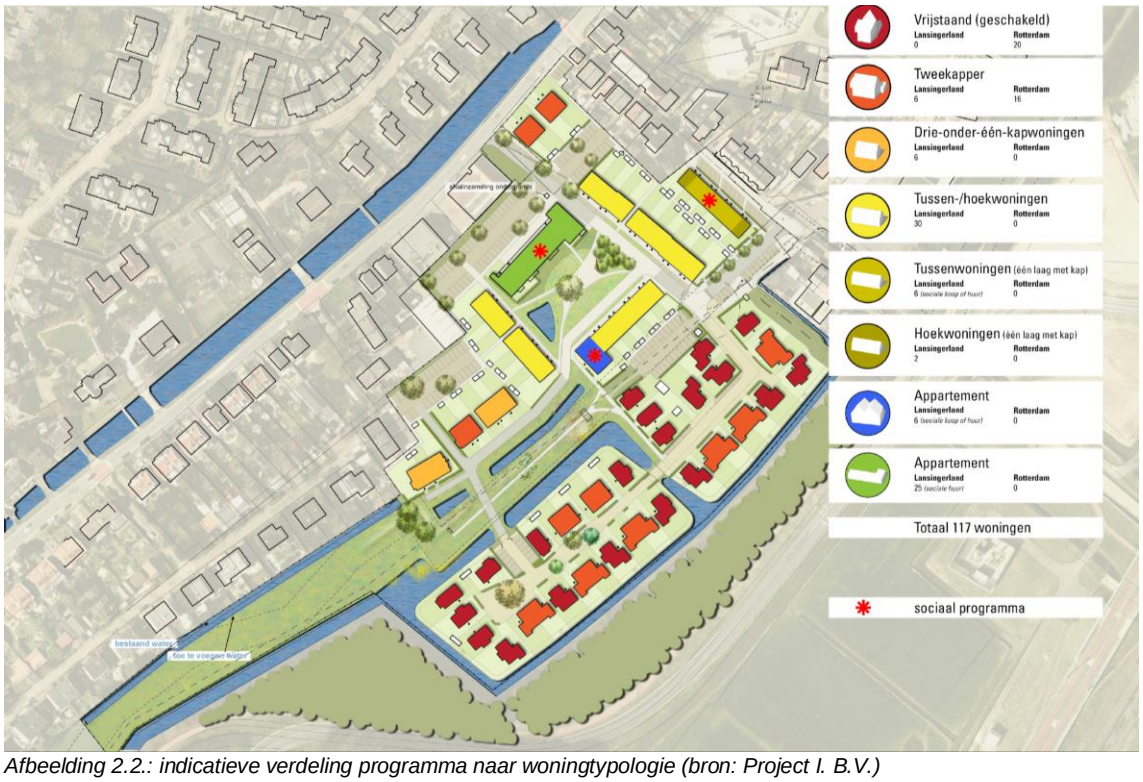
2.2.1 Programma

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk. Het programma voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen. Vooralsnog wordt uitgegaan van over de volgende typologieën per gemeente:

Lansingerland
- 25 appartementen (sociale huur);
- 6 appartementen (sociale koop of huur);
- 30 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (koop vrije sector)
- 6 tussenwoningen één laag met kap langs de Bonfut (sociale koop of huur)
- 2 hoekwoningen één laag met kap langs de Bonfut (koop vrije sector)
- 6 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 6 drie-onder-een-kap-woningen (koop vrije sector).

Rotterdam
- 16 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 20 vrijstaande (geschakelde) woningen (koop vrije sector).

Dit betekent dus dat thans wordt uitgegaan van 117 woningen. In onderstaande alinea is globaal aangegeven hoe het beoogde programma stedenbouwkundig wordt ingepast. Afbeelding 2.2 geeft de globale ruimtelijke verdeling van het programma weer. Het bestemmingsplan maakt maximaal 120 woningen mogelijk.



Afbeelding 2.2.: indicatieve verdeling programma naar woningtypologie (bron: Project I. B.V.)

De woningen verschillen qua hoogtematen. In afbeelding 2.3 worden de hoogtes weergegeven van de verschillende typologieën. Voor aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, drie-aaneengebouwde, vrijstaande en geschakelde vrijstaande woningen zijn twee lagen met kap (langs- of dwarskap) voorzien. De woningen aan de Bonfut zullen bestaan uit één laag met kap (langs- of dwarskap). De gestapelde woningen bestaan uit drie dan wel vier lagen eventueel met (flauwe) kap.



Afbeelding 2.3.: indicatieve bouwhoogtes (bron: Project I B.V.)

Bovenstaande afbeeldingen komen uit het stedenbouwkundig ontwerp dat in december 2017 is vastgesteld. Verdere uitwerking door de ontwikkelaar in nauwe samenwerking met de gemeente heeft geresulteerd in enkele ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan, welke uiteraard in onderhavig bestemmingsplan zijn verwerkt.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De basisgedachte van het stedenbouwkundig plan is om woningen zo veel mogelijk aan een bijzondere openbare ruimte te positioneren, zie afbeelding 2.4. Woningen liggen niet aan een straat, maar zijn gelegen aan ‘het lint’ (Rodenrijseweg/Bonfut), ‘de Brink’, ‘het Park’ of op het ‘(Schier)eiland’. Mede bepalend voor het ontwerp zijn de ligging van de gasleiding en de landscheiding tussen het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Langs deze elementen liggen zones waar niet gebouwd mag worden en/of waar geen terrein mag worden uitgegeven. Het gebouw van de Wijnstokgemeente aan de Rodenrijseweg 293-295 is tevens in het plan geïntegreerd en blijft behouden. Zoals reeds aangegeven wordt het gewijzigd gebruik middels onderhavig plan geformaliseerd door het toekennen van een maatschappelijke bestemming.



Afbeelding 2.4.: onderverdeling van het plan in woonkwaliteiten, grootte en aantal woningen ter indicatie (bron: Project I B.V.)

De Brink
De Brink vormt een beschutte plek die centraal in het plangebied komt te liggen. Dit zal een groen plein worden, met speelgelegenheid voor kleine kinderen en mogelijkheid tot verblijf en ontmoeting. Woningen aan de Brink krijgen een Delftse stoep.

Het Park (parkzone)
Samen met de Brink is het Park vrij centraal binnen het plangebied gelegen. In het Park is speelgelegenheid aanwezig voor de wat oudere kinderen. De dijk wordt in het landschapsontwerp subtiel zichtbaar gemaakt, waarbij mogelijk met een aantal objecten zal worden gerefereerd aan het leven van de dijkwachter, zie ter indicatie afbeelding 2.5. Zodoende wordt een identiteit aan de plek gegeven.

Het Lint
Aan het Lint wordt zo veel mogelijk passend binnen de bestaande structuur gebouwd. De bouwhoogte wordt afgestemd op de naastgelegen en tegenoverliggende woningen. Aan de Bonfut worden woningen van één laag met kap gerealiseerd.

Het (Schier)eiland
Het (Schier)eiland is gelegen aan de zuidoostkant van het plangebied en krijgt een materialisering die maximaal het eilandgevoel benadrukt. De profilering is zo gekozen dat hier niet het gevoel van een straat ontstaat, maar van een continue openbare ruimte, waar de auto te gast is (shared space principe). Hier zijn met name vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen voorzien.



Afbeelding 2.5.: voorbeelden ter indicatie voor de inrichting van het Park (bron: Project I B.V.)

Groen en water

Groen en water krijgen een belangrijke rol binnen het plangebied, de woningen komen als het ware in het groen te liggen afgewisseld met watergangen. Aan de zuidzijde wordt het gebied omsloten door een groene zone. Tevens vormt de centraal gelegen, groene parkzone een belangrijk element. Hiermee wordt grotendeels het vrije zicht richting het zuiden voor de woningen gelegen aan de Penninghlaan geborgd. In het kader van de watercompensatieplicht van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard wordt aan de noordwestzijde van het (Schier)eiland een watergang toegevoegd. Ten behoeve van de watercompensatie van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de sloot achter de Penninghlaan in het plangebied verbreed tot maximaal 5 meter. Daarnaast wordt een nieuwe watergang gerealiseerd via het Park naar een vijver op de Brink. De huidige duiker die door het plan loopt wordt (deels) vervangen en opnieuw gedimensioneerd. Tot slot worden de openbare taluds daar waar mogelijk op natuurvriendelijke wijze uitgevoerd.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie primair ontsloten via de Rodenrijseweg en de Wildersekade. Getracht wordt om zo min mogelijk autoverkeer de toekomstige buurt in te brengen. Mede daarom zijn het appartementengebouw en een groot deel van de rijwoningen samen met de bijbehorende parkeerplaatsen dicht bij de entrees van de buurt gelegd. Door het plangebied loopt een ontsluitingsweg van de Rodenrijseweg, langs de Brink naar de Wildersekade. Dit is niet alleen de entree van de toekomstige woonwijk, maar zal ook een doorgaande route vormen, aangezien de Bonfut nu alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk is vanaf de Rodenrijseweg en door een poller doodlopend is. Gekoppeld aan de doorgaande route loopt een autoroute door het plan. Deze route wordt niet breder dan strikt noodzakelijk en zal grotendeels snelheidsremmend worden ingericht.

Mobiliteitstoets

Om te beoordelen of de verkeersstromen op een goede manier kunnen worden afgewikkeld, is een mobiliteitstoets[2] uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De notitie is een momentopname. Op dit moment zijn er op basis van een verdere uitwerking geringe veranderingen in aantal woningen en woningbouwtypes (1 of 2). Ook zijn er op basis van de regels maximaal 120 woningen mogelijk, terwijl er in de notitie uitgegaan wordt van 119 woningen. Desalniettemin geeft de notitie een goede indicatie van de verkeerseffecten en dat die niet tot onmogelijkheden zullen leiden.

De notitie geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

Hoeveel verkeer genereert de nieuwe ontwikkeling?
Op basis van het woningbouwprogramma is een berekening gemaakt van de ritgeneratie. In totaal genereren de 119 nieuwe woningen 780 verplaatsingen.

Hoe is de oriëntatie van het verkeer?
Op basis van het verkeersmodel en Google Maps kan worden geconcludeerd dat de oriëntatie van de nieuwe woningen richting Bonfut/Wildersekade zeer beperkt is (10%). Het merendeel van de verplaatsingen (90%) is op de Rodenrijseweg gericht waarbij 50% in westelijke richting en 50% in oostelijke richting gaat.

Kan de huidige infrastructuur de toename van het autoverkeer verwerken?

<u>Wegvak</u>
Als gevolg van de Hordijk-ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op zowel de Rodenrijseweg noord als Rodenrijseweg zuid toenemen met circa 350 verplaatsingen per etmaal. Dit betekent een toename van 10%. De toekomstige verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg komt net boven 4.000 motorvoertuigen per etmaal maar dit levert geen problemen op voor de verkeers-afwikkeling op de Rodenrijseweg. De toename van het verkeer op de Wildersekade (en het gedeelte van de Bonfut vanaf de Hordijk-locatie naar de Wildersekade) blijft beperkt tot circa 80 verplaatsingen per etmaal.

<u>Kruispunt</u>
Op basis van de uitgevoerde OMNI-X berekeningen kan worden geconcludeerd dat de Hordijk-ontsluiting door middel van een ongeregelde T-aansluiting op de Rodenrijseweg kan worden vormgegeven. Dit is vergelijkbaar met de andere aansluitingen op de Rodenrijseweg (Anjer-dreef en Waddenweg). Ook in de situatie waarbij al het verkeer van de Bonfut en de nieuwe ontwikkeling zich via de nieuwe aansluiting op de Rodenrijseweg afwikkelt (worst-case scenario) blijft de I/C verhouding en de gemiddelde wachttijd binnen de grenzen. De I/C verhouding bedraagt in de avondspits 0,21 (ochtendspits 0,19) en de gemiddelde wachttijd 4 seconden.

De mobiliteitssituatie wordt dus als voldoende beoordeeld.

[2] Verkeerseffecten Hordijk-locatie in Berkel en Rodenrijs, Graaff Traffic, 16 februari 2018

Parkeren

Voor de appartementengebouwen en de rijwoningen wordt het parkeren opgelost middels parkeerkoffers. Parkeren bij de vrijstaande en de twee-onder-één-kap-woningen, met uitzondering van bezoekersparkeren, wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Uitgangspunt in de nota is dat voor nieuwe ontwikkelingen deze parkeerplekken op eigen terrein (lees: in het exploitatiegebied) worden gerealiseerd.

Overigens beschikt de gemeente Rotterdam ook over eigen parkeerbeleid (en heeft daarvoor ook een paraplubestemmingsplan vastgesteld). Omdat het plangebied in de toekomst volledig Lansingerlands grondgebied wordt, is besloten om voor het gehele plangebied de Lansingerlandse parkeernormen van toepassing te verklaren. De parkeernormen in Lansingerland zijn voor dit betreffende plan overigens hoger dan in Rotterdam.

Voor onderhavig plan is een parkeerbalans opgesteld waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de parkeernormering. Daarnaast worden 10 parkeerplekken toegevoegd als compensatie van een aantal parkeerplekken aan de Bonfut die komen te vervallen. De maatschappelijke bestemming is niet in de parkeerbalans betrokken, aangezien het hier gaat om een bestaande functie met eigen parkeermogelijkheden, die niet worden veranderd.

De verplichting om te voldoen aan de Nota Parkeernormen is in de regels opgenomen en daarmee juridisch geborgd.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de standaard van de gemeente Lansingerland, de Modelplanregels (versie 3.6.), met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling mogelijk te maken van het plangebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 120 woningen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming. Gekozen is voor redelijk globale bestemmingen waarbinnen voor de bouwplanuitwerking nog de nodige flexibiliteit bestaat maar waarbij wel de belangrijkste ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende artikelen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Groen

Het Park en de Brink alsmede enkele andere belangrijke groene zones binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming ‘Groen’ zijn zeer beperkt. Aan een deel van de bestemming is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken’ toegevoegd. Hier zijn bouwwerken echt uitgesloten. Buiten de aanduiding zijn wel speelvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk. De aanleg van parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Maatschappelijk

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen voor het gebouw van de Wijnstokgemeente aan de Rodenrijseweg 293-295. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter. Dit betreft een voortzetting van de voorgaande planologische bouwmogelijkheden.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de nieuwe woningen hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Het opnemen van de tuinbestemming beoogt bij te dragen aan het behoud van het groene karakter en voorkomt dat er erfbebouwing wordt gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn dan ook beperkt. Op een aantal locaties langs beeldbepalende openbaar toegankelijke gebieden is daarbij tevens de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken’ opgenomen, die regelt dat geen bouwwerken zijn toegestaan. Verder is, om de richtafstand tot aan een bestaande loods te borgen, op een locatie de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken opgenomen.

Verkeer
De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, woonerven en pleinen en ongebouwde parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water
De bestemming ‘Water’ is opgenomen voor de aan te leggen of reeds aanwezige watergangen. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Wonen
Voor de nieuw te bouwen woningen is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Hier zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Op de verbeelding is per blok een bouwvlak opgenomen waarbinnen met de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ is aangegeven hoeveel hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan. Ook is in enkele blokken aangegeven welke typologie is toegestaan: aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande of gestapelde woningen. Tevens is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Dakkappelen zijn onder voorwaarden toegestaan.

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Hierbij geldt dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 meter tot een maximum van 4 meter. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. Op een aantal beeldbepalende punten is de te realiseren erfafscheiding specifiek aangeduid.

Leiding – Gas en Leiding – Gas ontluchtingspunt (dubbelbestemmingen)
Binnen het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie, zijnde leiding W-521-01 en leiding W-521-31. Deze leidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. Tevens is een gasontluchtingspunt binnen het plangebied aanwezig. Dit punt is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas ontluchtingspunt’. Ter plaatse mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd. De dubbelbestemming is gelegen over de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Water’ en ‘Verkeer’. Er ontstaat dus geen belemmering bij de bouw van de woningen.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is opgenomen voor de aanwezige waterkering langs de Rodenrijseweg en langs de Landscheiding. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Deze dubbelbestemming is gelegen over de meest noordwestelijk geprojecteerde woningen en over enkele woningen centraal in het plangebied. Bij de bouw van deze woningen zal derhalve rekening gehouden moeten worden met de belangen van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven en wordt gesteld dat bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan de regels in het plan, als toelaatbaar mogen worden beschouwd. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Om te borgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens dient er voldoende watercompensatie plaats te vinden; ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gemeenten en provincies zijn namelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe ladder is ten opzichte van de voorgaande ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Gelet op de omvang van de voorliggende ontwikkeling is het plan aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is (artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro). Het plan bevat geen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten.

Behoefte
Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van maximaal 120 woningen mogelijk. Kwantitatief voorziet het plan in een actuele regionale behoefte die regionaal is afgestemd. Zodoende past het plan binnen de behoefteraming. Kwalitatief voorziet het plan in een gevarieerd programma, waarbij de volgende woning typologieën mogelijk worden gemaakt (waarbij de aantallen enigszins kunnen variëren):

- 25 appartementen (sociale huur);
- 6 appartementen (sociale koop of huur);
- 30 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (koop vrije sector)
- 6 tussenwoningen één laag met kap langs de Bonfut (sociale koop of huur)
- 2 hoekwoningen één laag met kap langs de Bonfut (koop vrije sector)
- 6 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 6 drie-onder-een-kap-woningen (koop vrije sector).

Het plan voorziet derhalve in een gevarieerd aanbod van zowel koop- als huurwoningen in zowel de sociale als de vrije sector. Dit sluit aan bij één van de doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Lansingerland, waarbij onder andere extra aandacht is voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen. Voorts is het plan aan te merken als dorps woonmilieu en krijgt het gebied een landelijk karakter, onder andere door het vele groen dat is voorzien in de toekomstige woonwijk. Gelet op het bovenstaande voorziet onderhavig plan in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Inbreidingslocatie
Het plangebied betreft een locatie binnen het bestaande stedelijk gebied. Een voormalig bedrijfsperceel wordt ingevuld met woningbouw. Door te kiezen voor inbreiding gaat er geen schaarse grond buiten het bestaand stedelijk gebied verloren. Tevens zorgt voorliggend plan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waardoor eveneens de levendigheid van het gebied wordt verbeterd. Derhalve is het plan in lijn met doel van de ladder; namelijk het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied, in dit geval door herontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit en Programma Ruimte

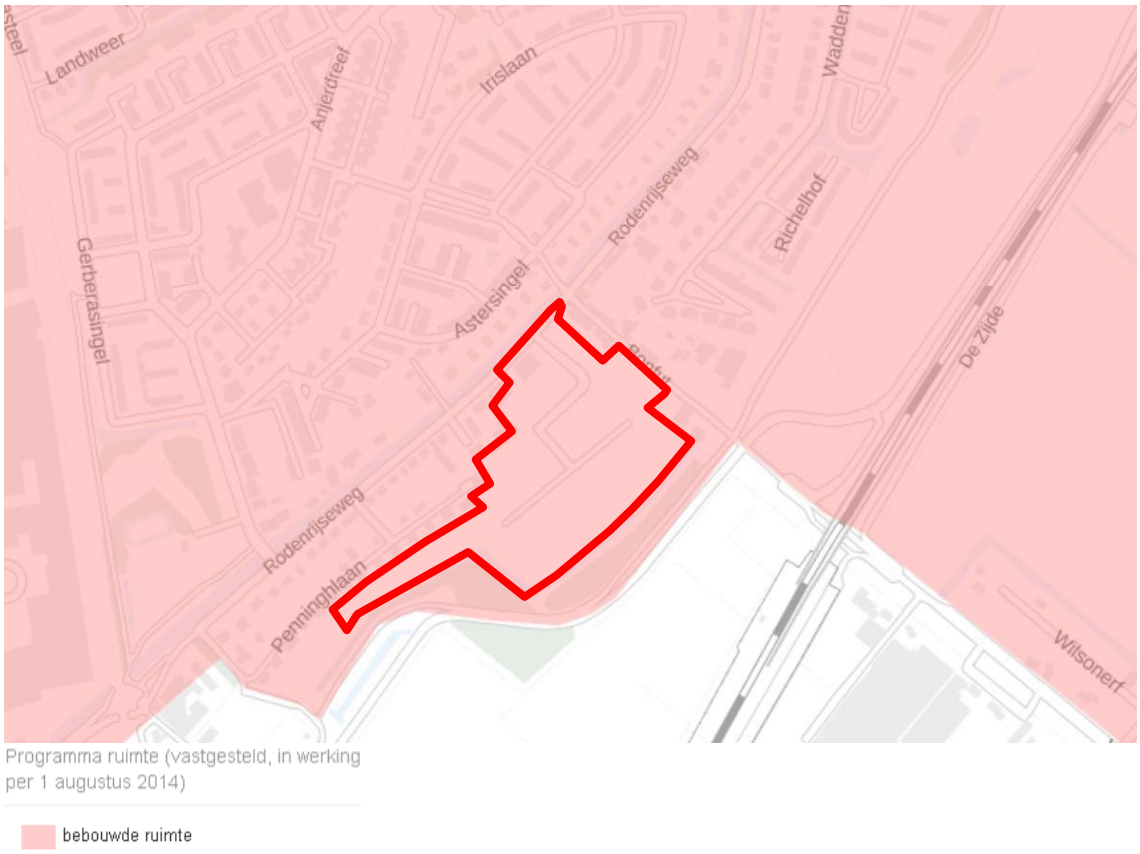
Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wel is het plangebied in het Programma Ruimte aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte (het plangebied is rood omkaderd).

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 120 nieuwe woningen aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295 mogelijk. Het betreft, voor de woningen gelegen aan het lint, een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en maat van het bebouwingslint en recht doet aan de karakteristieken van het gebied. De ontwikkeling is aan te merken als een dorps woonmilieu, passend bij de omgeving, waarbij veel groen en water aanwezig is, elementen die ook veelvuldig terugkomen in het stedenbouwkundig plan. Tevens maakt het plan verschillende woningtypen mogelijk, zoals aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande, geschakelde vrijstaande en gestapelde woningen. Een deel van de woningen wordt in de markt gezet voor de vrije koopsector en een deel voor de sociale huur-

en koopsector. In lijn met de woonvisie van de gemeente Lansingerland worden woningen aangeboden voor starters en huishoudens met een laag inkomen. In kwantitatieve zin is het plan regionaal afgestemd. Het plan past binnen de behoefteraming. Gelet op het voorgaande wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tevens is het voorliggende plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte.

Conclusie
De ontwikkeling van maximaal 120 woningen past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:
- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

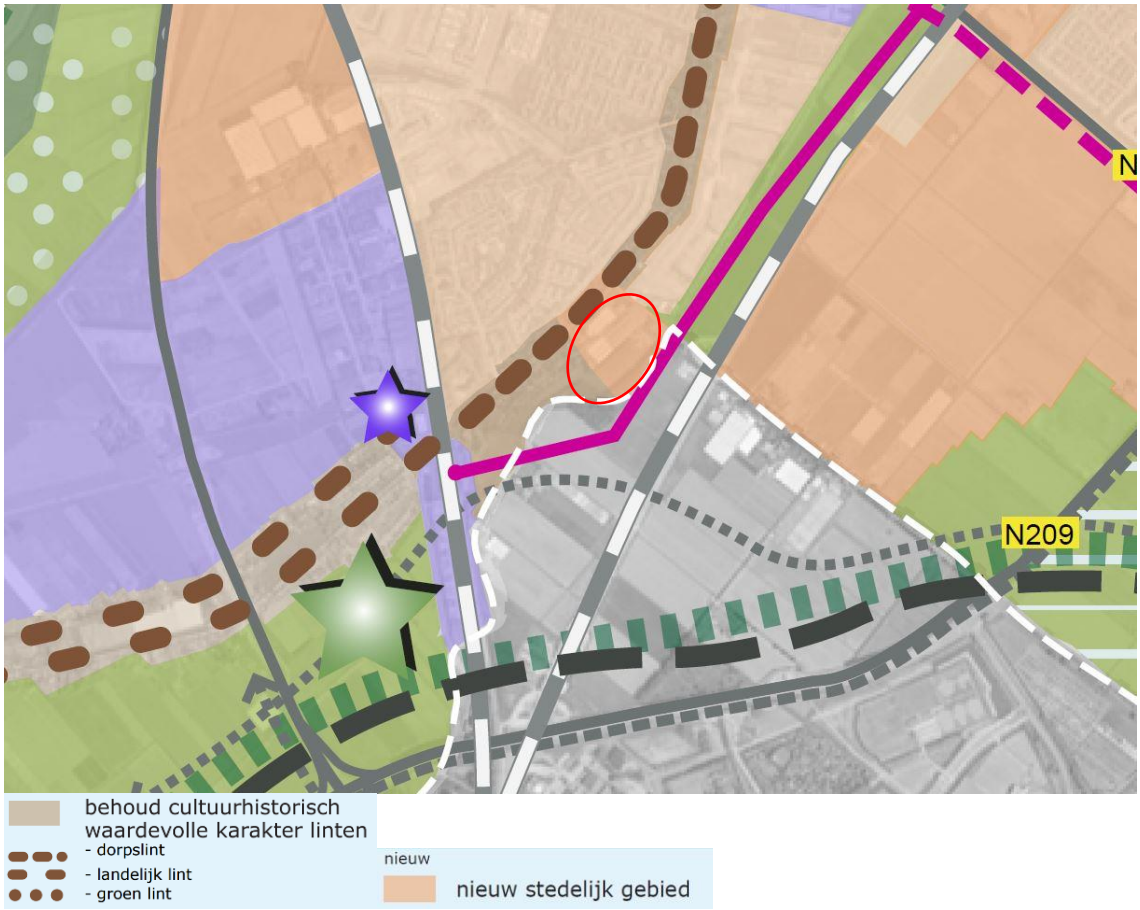
Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

Lansingerland is een essentieel onderdeel van de Zuidvleugel van de Randstad en bovendien centraal gelegen. De Randstad behoort tot de vijf belangrijkste stedelijke gebieden van Noordwest-Europa. Als schakel in de Zuidvleugel is de toekomst van Lansingerland sterk vervlochten met die van de Randstad. Lansingerland is duidelijk onderdeel van een groter geheel.

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint en als nieuw stedelijk gebied (zie afbeelding 3.2). De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

De Rodenrijseweg is aan te merken als een dorpslint. De oude dorpslinten zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de landelijke-dorpse identiteit van Lansingerland. Het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen mogen hieraan geen afbreuk doen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Door de herontwikkeling wordt het in onbruik geraakte terrein van de voormalige palletfabriek nieuw leven in geblazen. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 120 woningen aan/achter het lint. De woningen die direct aan het lint komen te liggen worden op passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van het lint ingevoegd, rekening houdend met de aard en schaal van de omliggende bebouwing. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als 'nieuw stedelijk gebied'. Van belang is dat er aandacht is voor voldoende groen en speelplekken. Tevens dient er differentiatie in woningbouw te zijn. Onderhavig plan voorziet in verschillende woningtypes, in zowel de sociale als de vrije markt sector. Gelet hierop is het plan in lijn met de gemeentelijke structuurvisie. Tot slot is de Hordijklocatie opgenomen in de lijst met nieuwe projecten. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de globale ligging van het plangebied is rood omcirkeld).

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Binnen het doel 'vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod' is het de bedoeling extra aandacht te creëren voor ouderen, (koop)starters, huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Ook wenst de gemeente in te spelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX-periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Binnen het doel 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' is het de bedoeling om iedereen van een passende woning en woonomgeving te voorzien. De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Binnen het doel 'versterken van een duurzame woon- en leefomgeving' wordt aandacht besteed aan het terugdringen van het energieverbruik en het toepassen van duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er aandacht voor de aanwezigheid van voldoende groen binnen de diverse wijken in verband met klimaatadaptie.

Met het aantal nieuwe woningen in het voorliggende plan in een diversiteit aan woningtypologieën, wordt een bijdrage geleverd aan de bestaande variatie aan woonmilieus in de gemeente. Tevens wordt met het plan ingespeeld op woningen voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen, doordat het plan voorziet in sociale koop- en huurwoningen. Binnen het plan is aandacht voor groen en water. Het voorziene woonmilieu betreft een milieu met een dorps- en landelijk karakter. Dit wordt extra benadrukt door de verschillende zones binnen het plangebied, zoals de Brink en het Park. Tevens is er aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit heeft zich vertaald in het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezige fauna. Daarnaast wordt er zo min mogelijk verharding toegepast, het aantal autobewegingen wordt beperkt en het hemelwater wordt afgekoppeld. Het streven is om een EPC van 0.2 te realiseren bij twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector. Tevens wordt de buurt niet meer aangesloten op het gas. Daarmee kan gesteld worden dat het stedenbouwkundig plan voor de Hordijk-locatie goed scoort op het gebied van duurzaamheid.

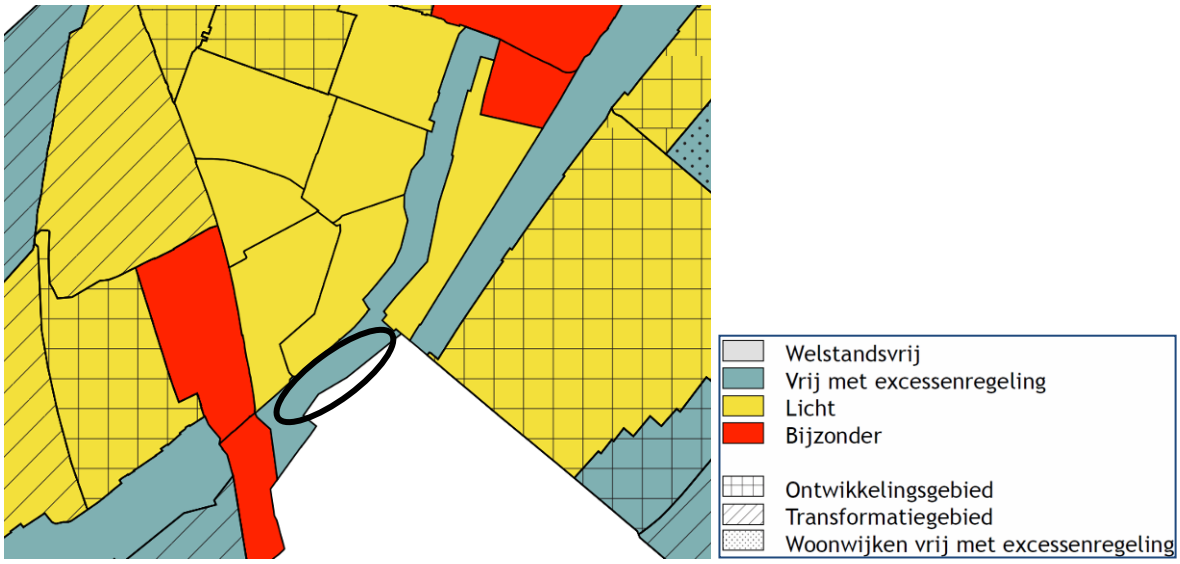
Welstandsnota (Lansingerland)

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met

redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als ‘welstandsvrij’ aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van ‘vrij met excessenregeling’.

Het welstandsbeleid van Lansingerland is uitgewerkt op basis van vier welstandsniveaus:

- welstandsvrij;
- vrij met excessenregeling;
- licht;
- bijzonder.



Afbeelding 3.3: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in en achter het bestaande bebouwingslint. Voor de ontwikkeling zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld, die worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan deze welstandscriteria.

Welstandsnota (Rotterdam)

Rotterdam beschikt over een gemeentebrede welstandsnota (11 oktober 2012). Het plangebied is hierin aangewezen als ‘regulier welstandsniveau’. Voor de ontwikkeling zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld, die worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan deze welstandscriteria.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 bevat het ruimtelijk kader voor alle plannen, projecten en investeringen in de stad. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende 15 jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw)projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg 15 jaar inderdaad

een sterkere economie heeft en aantrekkelijker woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Rondom het hart van de binnenstad is een aantal wijken in opkomst: Cool, Oude Westen, Middelland, Delfshaven, Lloydkwartier, Oude Noorden en Afrikaanderwijk. In sociaal, cultureel en economisch opzicht hebben deze wijken de kenmerken die nodig zijn om zelfstandig een proces van *gentrification* op gang te brengen en te transformeren tot een rustig-stedelijk woonmilieu. De gemeente ondersteunt dit proces met doelgerichte maatregelen. Daarnaast ziet de stadsvisie toe op een maximale binnenstedelijke intensivering met een fors accent op de binnenstad, grootschalige uitleglocaties worden zoveel mogelijk geschuwd. Ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de binnenstad dienen zo min mogelijk te concurreren met de binnenstad.

Voorliggend plan is gelegen buiten het stadscentrum van Rotterdam. Er vindt geen concurrentie plaats met ontwikkelingen in de binnenstad, omdat er sprake is van een dorps en landelijk woonmilieu, met veel aandacht voor groen en water. Daarmee is het voorliggende plan passend binnen de kaders van de Stadsvisie Rotterdam.

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Hordijklocatie. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, zodat de mogelijkheid bestaat tot intensivering van de bestaande ruimte. De ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling, en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het plan past binnen de behoefteraming.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint en als nieuw stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling kan deels worden beschouwd als een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Tevens is het project opgenomen in de lijst met woningbouwprojecten. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Lansingerland en binnen de Rotterdamse Stadsvisie.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bestemmingsplan passend geacht binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en beide gemeentes.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Lansingerland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb, waarbij die bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door ‘externe werking’) op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die

schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een ‘habitattoets’ dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is in 2016 een inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna[3]. De resultaten van deze inventarisatie worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige notitie is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn beschermde soorten vissen, amfibieën en (kleine) zoogdieren vastgesteld. De aangetroffen amfibieën behoren tot de beschermde algemene soorten. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig. In het plangebied zijn beschermde vissen uit tabel 2 gevonden. Het gaat om de Kleine modderkruiper. Wanneer (negatieve) effecten van een ruimtelijke ingreep worden verwacht dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Het is ook mogelijk (aantoonbaar) te werken onder een goedgekeurde gedragscode. Onder de Wet natuurbescherming is de Kleine modderkruiper niet langer beschermd en hoeft niet speciaal met deze soort rekening gehouden te worden. Wel geldt onverminderd de zorgplicht. In het plangebied is eerder vastgesteld dat broedvogels aanwezig (kunnen) zijn. Voor de aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor deze broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Tevens zijn in het plangebied verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Rosse vleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan bomen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen of het functionele leefgebied van deze soort wordt sterk aangepast zodat schade aan de populatie wordt verwacht, dan dient een ontheffingsaanvraag aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om dit juridisch ook te borgen, zijn de betreffende bomen voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – ecologisch waardevolle bomen’ waaraan een omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld.

[3] Inventarisatie Hordijk te Berkel, Van der Goes en Groot, d.d. 10 november 2016

Zorgplicht
Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Wanneer aanwezige begroeiing of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderd wordt geeft dit bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied op te zoeken.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met perioden van voortplanting en overwintering.
- Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Binnen een afstand van 10 kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig.

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan, aangezien er geen bomen worden gekapt die als vleermuisverblijfplaats zijn aangemerkt en het leefgebied van deze soort niet wordt aangetast. Zekerheidshalve zijn de betreffende bomen voorzien van een beschermende aanduiding. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

5 Water

5.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuis-

houdkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2. Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

De provincie herziet het regionaal waterbeleid eens in de 6 jaar. Het waterbeleid met een ruimtelijk component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor de overige onderwerpen is het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ongewijzigd van kracht gebleven.

Voor het ruimtelijk component hanteert de provincie het volgende beleid: vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.

Verordening Ruimte

In de *Verordening Ruimte* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 – 2021 Hoogheemraadschap van Delfland

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het

Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

Waterbeheerplan 2016 – 2021 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd. Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers.

Waterveiligheid: Stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.

Watersysteem: hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.

Afvalwaterketen en emissies: afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energieterugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

In de nota *"Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen*" (Nota waterkwantiteitsbeheer, vastgesteld op 26 juni 2007 en aangevuld op 7 september 2007) is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. aan ontwikkelingen die resulteren in een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m^2 worden geen waterbergingseisen gesteld;
2. bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd is.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

Op 29 april 2010 is het Waterplan Lansingerland vastgesteld. Het doel van het Waterplan is het maken van afspraken, waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en moet gebaseerd zijn op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschappen. Onderdelen hiervan zijn:

a. een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
b. een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
c. een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. Op 30 juni 2011 is de eindrapportage van het Waterplan vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 Lansingerland

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Verder hechten de gemeente belang aan het duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam [Rdam 2015]

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2016-2020 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2016-2020 heeft Rotterdam vier doelen geformuleerd:

- Beschermen van de volksgezondheid door doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.
- Voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.
- Rotterdammers van dienst zijn en bewustwording tot stand brengen over hun rol in het stedelijk watersysteem door actief communiceren en de Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven handelingsperspectieven te laten zien.

Watersensitive Rotterdam

Water Sensitive Rotterdam is een beweging welke ingezet is om de ambities vanuit de Rotterdamse Adaptatiestrategie te realiseren. Het koppelen van gebiedsopgaven en projecten aan de water- en klimaatopgaven is hierbij essentieel. Elke verandering in Rotterdam is een kans om met partijen in de stad actief, de gestelde ambities invulling te geven. Dit betekent onder meer:

- samen met initiatiefnemers nagaan op welke wijze wederzijdse toegevoegde waarde gecreëerd kan worden ten aanzien van de water- en klimaatopgaven;
- maatregelen nemen in de haarvaten van het watersysteem, om zodoende de robuustheid te vergroten;
- de zichtbaarheid van water- en klimaatmaatregelen waarderen, om het waterbewustzijn en de aantrekkelijkheid van de stad, te vergroten.

Hemelwater wordt in deze benadering als een grondstof beschouwd welke we waar mogelijk lokaal moeten benutten. Hierdoor kunnen transportafstanden en -middelen voor het afvoeren en toevoeren van water gereduceerd worden. Echter altijd wel geredeneerd vanuit de mogelijkheden die de betreffende locatie, en de directe omgeving, geeft.

5.2 Onderzoek

Het plangebied ligt zowel binnen het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) alsook van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De grens wordt gevormd door de landscheiding.

Er zijn reeds watertoetsen voor het plan uitgevoerd. De watertoets van het HHSK is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting, de watertoets van het HHD als bijlage 9.

Watertoets HHSK

Oppervlakkenanalyse
Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. Hierbij is de voormalige bebouwing, in afspraak met het hoogheemraadschap, opgenomen als bestaande verharding. De toename van verharding komt binnen het beheergebied van HHSK op 2.567 m², inclusief 500 m^2 vrijstelling. Op aangeven van HHSK is gerekend met 12,1% compensatie over de toename. Dus dient er 250,0 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden om te voldoen aan de eis met betrekking tot compensatie. Binnen het plangebied wordt 644 m² aan extra oppervlaktewater gegraven, waarmee voldaan wordt aan deze eis. Waar water wordt gedempt, wordt dit één op één gecompenseerd.

Watersysteem
Binnen het plangebied zullen diverse wijzigingen aangebracht worden aan het watersysteem. Naast de gedeeltelijke demping (versmallen bestaande watergang), zal er op diverse locaties ook water worden gegraven (als compensatie voor de demping en de toename van verhard oppervlak). De ontwikkelaar heeft de wens de achtertuinen van de toekomstige woningen aan de huidige hoofdwatergang te laten grenzen. Hiervoor moet de status van de watergang in de legger van het hoogheemraadschap worden gewijzigd naar ‘overige watergang’. Dit betekent dat het hoogheemraadschap niet langer meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang, maar dat de toekomstige bewoners van de aangrenzende woningen grenzend aan de watergang en de op te richten beheervereniging voor de groenzone ten zuiden van de nieuwe woningen daarvoor verantwoordelijk worden.

Waterkering
Het plangebied wordt doorkruist door een verheelde overige waterkering, de landscheiding. Binnen de kernzone en het profiel van vrije ruimte worden geen woningen gerealiseerd. Voor de bebouwing, kabels en leidingen binnen de kern- en beschermingszone dient een vergunning aangevraagd te worden bij het hoogheemraadschap.

Hemel- en afvalwater
Er wordt een gescheiden systeem aangebracht, om zowel het hemel- als het afvalwater af te voeren. Het HWA systeem wordt uitgevoerd als een vrijverval systeem, dat middels vrije uitstroomvoorzieningen rechtstreeks zal lozen op het oppervlaktewater. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Om het afvalwater te verzamelen wordt een DWA systeem aangebracht. Dit betreft ook een vrijverval systeem dat afvoert richting een nieuw

te plaatsen gemaal. Dit gemaal voert het water af naar het bestaande gemeentelijke DWA systeem in de Penninghlaan.

Kwel
In de bestaande situatie zijn er geen kwelproblemen bekend. Er is onderzocht of er door de ontwikkeling een toename van kwel ontstaat. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoeveelheid kwel toeneemt van 11,4 m³/dag naar 25,2 m³/dag. De uiteindelijke hoeveelheid kwelwater is zo gering dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien het kwelwater afkomstig is uit de Rodenrijsevaart zal de chemische samenstelling vergelijkbaar zijn met die van het huidige aanwezige oppervlaktewater.

Grondwater
Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende ontwateringsdiepte. In verband hiermee wordt het maaiveld opgehoogd, zodat voor de as van de wegen een drooglegging van ca. 1,00 m en voor het bouwpeil van de woningen een drooglegging van ca. 1,20 m gerealiseerd wordt.

Watertoets HHD

Oppervlakkenanalyse
Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. Hierbij is de voormalige bebouwing, in afspraak met het hoogheemraadschap, opgenomen als bestaande verharding. De toename van verharding komt binnen het beheergebied van HHD op 5.683 m². Om de benodigde compensatie te bepalen is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Conform de watersleutel dient er 764 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden om te voldoen aan de eis met betrekking tot compensatie en 293 m² in verband met dempingen van oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt 1.269 m² aan oppervlaktewater gegraven, waarmee voldaan wordt aan deze eis.

Watersysteem
Binnen het plangebied zullen diverse wijzigingen aangebracht worden aan het watersysteem. Op diverse locaties wordt water gegraven. Daarnaast worden er aanpassingen gedaan aan de bestaande duiker en worden nieuwe duikers gerealiseerd. Er is getoetst of het bestaande watersysteem aan de Penninghlaan geen negatieve gevolgen ondervindt door de voorgestelde wijzingen. Dit is niet het geval, waarmee het nieuwe watersysteem goed functioneert.

Waterkering
Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een veendijk. De beleidsregels geven aan dat er niet gebouwd mag worden binnen de kernzone van een veendijk. Het plan is zo ingericht dat er geen woningen gerealiseerd worden in de kernzone. De bestaande Landscheiding blijft ook in het nieuwe plan functioneren. Voor de werkzaamheden die verricht worden in de keringen is een vergunning benodigd van het Hoogheemraadschap.

Hemel- en afvalwater
Er wordt een gescheiden systeem aangebracht. Het hemelwater wordt afgekoppeld naar oppervlaktewater en het afvalwater wordt via een DWA systeem aangesloten op het gemeente-

lijk riool. Het HWA systeem wordt uitgevoerd als een vrij-verval systeem, dat middels vrije uitstroomvoorzieningen rechtstreeks zal lozen op het oppervlaktewater. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Om het afvalwater te verzamelen wordt een DWA systeem aangebracht. Dit betreft ook een vrij-verval systeem dat afvoert richting een nieuw te plaatsen gemaal. Dit gemaal voert het water af naar het bestaande gemeentelijke DWA systeem in de Penninghlaan.

Kwel

In de bestaande situatie zijn er geen kwelproblemen bekend. Er is onderzocht of er door de ontwikkeling een toename van kwel ontstaat. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoeveelheid kwel toeneemt van 11,4 m³/dag naar 25,2 m³/dag. De uiteindelijke hoeveelheid kwelwater is zo gering dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien het kwelwater afkomstig is uit de Rodenrijse vaart zal de chemische samenstelling vergelijkbaar zijn met die van het huidige aanwezige oppervlaktewater.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende ontwateringsdiepte. In verband hiermee wordt het maaiveld opgehoogd, zodat voor de as van de wegen een drooglegging van ca. 1,00 m en voor het bouwpeil van de woningen een drooglegging van ca. 1,20 m gerealiseerd wordt.

Waterkwaliteit

Het is van belang dat de waterkwaliteit binnen het plangebied gewaarborgd blijft. Aangezien de woningen en het openbare gebied afwateren op het oppervlaktewater is het van belang dat hier rekening mee gehouden wordt. Dit geldt zowel voor de bouw- als voor de woonfase. Tijdens de bouw dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen uitloogbare materialen gebruikt worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld zinken dakgoten niet toegepast dienen te worden.

Wanneer de woningen in gebruik genomen zijn, dienen bewoners er zich bewust van te zijn dat het straatoppervlak afwatert op de watergangen. Bij het wassen van de auto dient hier rekening mee gehouden te worden. Bewoners dienen de auto te wassen in een wasstraat, of hier biologisch afbreekbare wasmiddel voor te gebruiken. Door dit mee te geven aan bewoners bij de koop van de woning ontstaat er bewustwording, waardoor er geen schadelijke wasmiddelen in het milieu terecht zullen komen.

Er zijn geen bijzonderheden bekend over de huidige waterkwaliteit. In verband hiermee worden hiervoor geen specifieke maatregelen getroffen. In de huidige situatie bevindt zich wel een lange duiker in het plangebied. Deze zal voor een (klein) deel vervangen worden door open water, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit.

Waar mogelijk zullen in openbaar gebied natuurvriendelijke oevers aangebracht worden. Dit houdt in dat de overgang tussen land en water op een geleidelijke manier gerealiseerd wordt.

Deze geleidelijke overgang komt ten goede aan oever- en waterplanten. Deze oever- en waterplanten zijn weer aantrekkelijk voor padden, insecten, kleine zoogdieren en vissen. Al met al zijn natuurvriendelijke oevers goed voor de ecologische waterkwaliteit.

Naast bovengenoemde punten is de doorstroming van oppervlaktewater belangrijk voor de waterkwaliteit. In verband hiermee zijn er geen doodlopende watergangen ontworpen, maar is er een systeem bedacht dat goed doorstroomt. Doordat het hemelwater uitstroomt in de watergangen worden deze regelmatig ververst, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit.

Overigens is het bij het plan relevant dat op basis van de keur regels gelden voor het aanbrengen van vlonders en steigers. Hiermee zal ten tijde van de vergunningverlening rekening worden gehouden. In sommige gevallen zal een watervergunning nodig zijn.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voorgelegd. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”’ die als bijlage 11 is opgenomen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

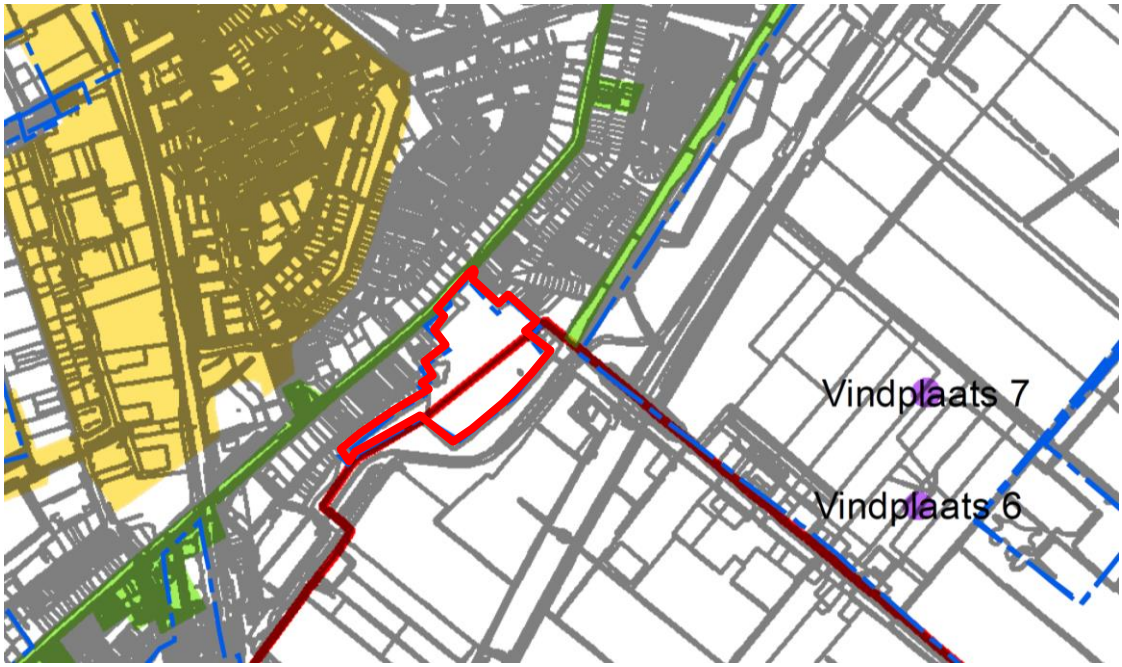
Gemeentelijk archeologiebeleid Lansingerland - Rotterdam

De doelstellingen van de Erfgoedwet zijn in zowel de gemeente Lansingerland alsook in de gemeente Rotterdam uitgewerkt in eigen archeologiebeleid.

De gemeente Lansingerland beschikt over een gemeentebrede archeologische verwachtingskaart. De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening.

6.1.2. Onderzoek

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Lansingerland uit 2016 geldt voor het plangebied geen archeologische verwachting.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2016, plangebied is rood omkaderd



Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Rotterdam is het plangebied aangewezen als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting (3), zie afbeelding 6.2. Voor grondroerende werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 vierkante meter in gebieden met een redelijk tot hoge archeologische verwachting is afhankelijk van de verstoringsdiepte een aanlegvergunning verplicht. Dit geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gebieden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten. Voor de verlening van een aanlegvergunning moet een plan van de voorgenomen werkzaamheden worden voorgelegd aan het BOOR. Het BOOR beoordeelt of in het voorliggende geval een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) voorafgaande aan de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk is.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Rotterdam, plangebied is zwart omkaderd

In 2008 is door adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Hierbij is zowel aan het Lansingerlandse alsook aan het Rotterdamse archeologiebeleid getoetst. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het westelijke deel van het plangebied ligt in een historisch bewoningslint. Binnen dit bewoningslint zijn vier boringen uitgevoerd, welke vrijwel allemaal zijn gestuit op (recent) ondoordringbaar puin of beton. Verder zijn ter plaatse van de beoogde waterpartij acht boringen uitgevoerd. In deze boringen is de bodem tot ongeveer 2 meter – maaiveld verstoord geraakt. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en de mate van verstoring van de bodem in het plangebied, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht.

Gelet hierop vormt het aspect archeologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het is ook niet nodig een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

6.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

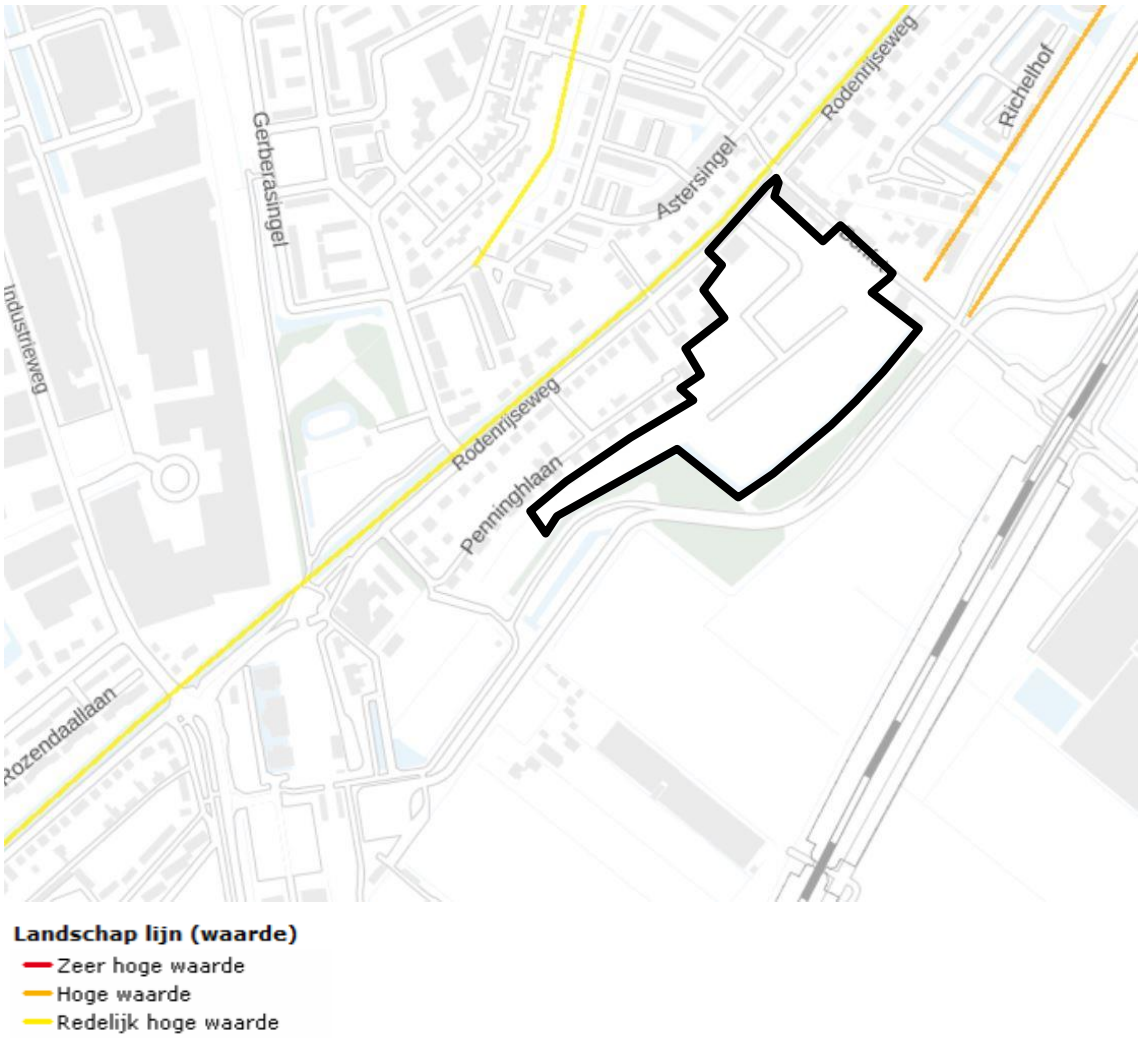
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. Om die ambitie te verwezenlijken voert de gemeente een uitgesproken ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is de Nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld d.d. 26 april 2012) opgesteld. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven (zie afbeelding 6.3). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten noordwesten van het plangebied: de Rodenrijsevaart is gewaardeerd als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van het voorliggende bouwplan niet aangetast en een vertaling in een beschermende bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

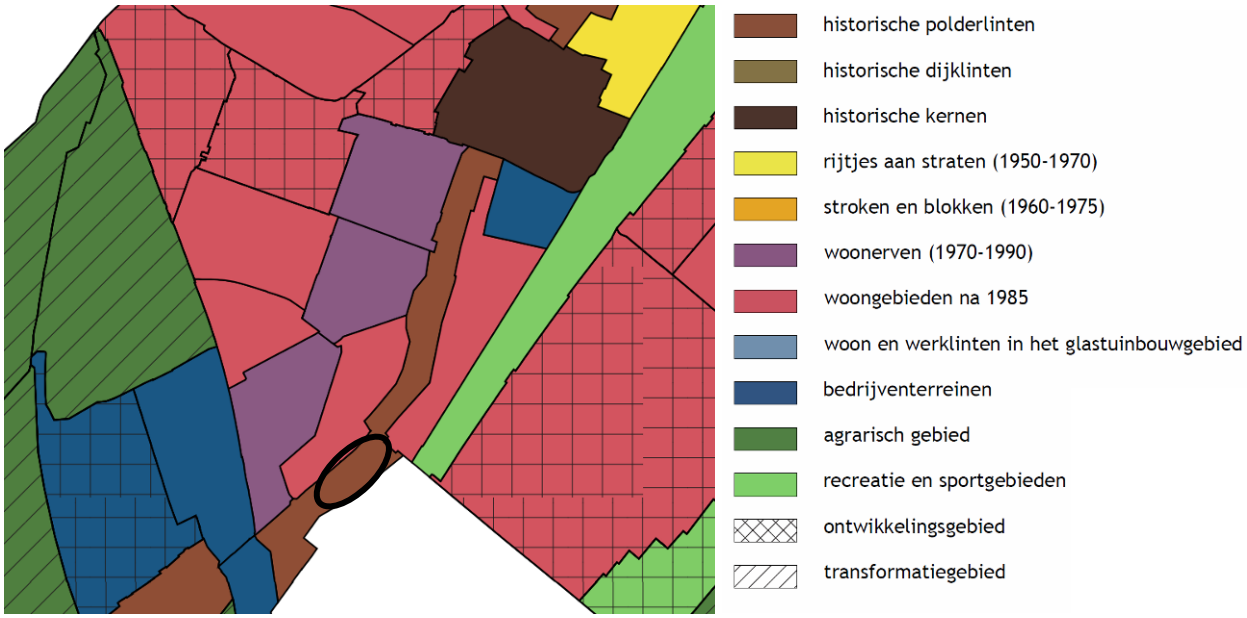


Afbeelding 6.3: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart, het plangebied is zwart omkaderd

Nota Cultuurhistorie Plus

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.4) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het noordwestelijk deel van het plangebied aangemerkt als 'historisch polderlint'. Daar is uiteraard de Rodenrijseweg mee bedoeld. De polderlinten bestaan altijd uit een weg met boezemvaart erlangs en met bebouwing aan één of twee kanten. Weg, vaart en bebouwing liggen meters hoger dan het omringende land. Buitengewoon kenmerkend voor de linten is het asymmetrische dwarsprofiel, dat over vrijwel de hele lengte aanwezig is. Weliswaar staat aan beide kanten van de vaart bebouwing, maar slechts aan één kant ligt een doorgaande weg. De bebouwing is aan die kant direct op de weg georiënteerd, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door middel van bruggen over de vaart. De oudste bebouwing staat aan de doorgaande weg, het bebouwingslint aan de overkant is later tot stand gekomen. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig, maar staat slechts aan één kant bebouwing. Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Oudere panden staan vaak dicht langs de weg, nieuwere zijn verder naar achteren gebouwd. In het buitengebied bestaan de linten uit verspreid gelegen bebouwing, met erf en tuin rondom. Boerderijen hebben een veel groter bijbehorend terrein. Naar de kernen toe staan de panden steeds dichter opeen. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien, dat bestaat uit polderland, kassen, bedrijventerreinen of nieuwbouwwijken.

Ligt de vaart tussen de weg en de bebouwing, dan zijn de woningen via een bruggetje bereikbaar. Deze bruggen zijn bepalend voor het beeld. De bebouwing is uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd, de grootte verschilt en de dakcontour verspringt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype. Op kleine schaal komt ook wel (vooral recent gerealiseerde) seriebebouwing voor. De - vaak kleine - huizen zijn vergroot door op- en aanbouwen en forse dakkapellen.



Afbeelding 6.4: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus (het plangebied is zwart omcirkeld)

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen, voornamelijk achter het bestaande lint van de Rodenrijseweg. Direct aan het lint worden maximaal 4 woningen in het type twee-aaneen gebouwd. Deze woningen worden georiënteerd op de Rodenrijseweg en worden zodanig ingepast dat ze aansluiten bij de aard en schaal van de bestaande bebouwing van het lint. Door de gekozen typologie blijft er sprake van een zekere kleinschaligheid en diversiteit van de woningen. De overige woningen worden achter het lint toegevoegd als een nieuwe woonbuurt met eigen woonkwaliteiten (zie paragraaf 2.2.2).

Conclusie

Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage ofwel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling van het plangebied is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer moet (vanwege een wijziging van het Besluit m.e.r.) een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 14 opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland hebben op 19 maart hierover een besluit genomen. De m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 15 van deze toelichting.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-)bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactivitei-

ten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 2010) heeft effect gehad op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

In 2013 heeft de gemeente een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. De bodemkwaliteitskaart vormt de basis voor het grond- en baggerstromenbeleid dat de gemeente onder het Besluit bodemkwaliteit wil voeren. De kaart geeft een zo actueel mogelijk dekkend beeld van de diffuse chemische bodemkwaliteit in de gemeente.

Op de bodemkwaliteitskaart is de bovengrond (0 – 0,5 m – mv) van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geclassificeerd als ‘B1. Lintbebouwing & bedrijven’ en de ondergrond (0,5 – 2,0 m – mv) als ‘O4. Lintbebouwing en bedrijven’.

7.3.2 Onderzoek

Bodemonderzoeken en sanering

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn op het te ontwikkelen terrein in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is naar aanleiding van de aanwezigheid van diverse bodemverontreinigingen een saneringsplan opgesteld (Saneringsplan Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Geofox-Lexmond bv, projectnr. 20080172/SBAR d.d. 13-11-2008). In de periode december 2008-maart 2009 zijn sanerende werkzaamheden uitgevoerd. De sanering is destijds gestaakt en nadien niet meer afgerond. De belangrijkste oorzaak daarvoor was dat één van de verontreinigingsgevallen (geval XIV, ophooglaag met slakken/sintels) qua omvang veel groter bleek dan aanvankelijk was ingeschat. De status op dat moment is beschreven in de rapportage Tussenevaluatie bodemsanering Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Geofox-Lexmond bv, projectnummer 20092148/REST d.d. 30-10-2009. Dit rapport is destijds ter beoordeling ingediend bij de DCMR. In de beoordelingsbief (Beoordeling Tussenevaluatie bodemsanering, Provincie Zuid Holland, DCMR Milieudienst Rijnmond, kenmerk 20988390 d.d. 9 december 2009) is puntsgewijs een opsomming gegeven van de karakteristieken van de aanwezige bodemverontreinigingen voorafgaand aan de sanering, de tijdens de sanering

uitgevoerde sanerende activiteiten en wat nog aan sanerende activiteiten moet worden uitgevoerd om de sanering tot een definitief einde te brengen.

In samenspraak tussen Project I B.V., haar adviseurs en de DCMR is in de 2e helft van 2017 en begin 2018 vastgesteld wat hierna nog aan bodemonderzoek diende plaats te vinden alvorens de sanering weer ter hand te nemen. Het betrof onderzoek naar het uitlooggedrag van de aanwezige slakkenlaag (verificatie grondwaterkwaliteit) maar ook het verkrijgen van aanvullende informatie waar het gaat om afzet van grond/materialen (partijkeuringen conform het Bouwstoffenbesluit) inclusief uitlooggedrag van dit materiaal. Ook een noodzaak voor aanvullend onderzoek wordt gevormd door de actualiteit, waarbij (sinds begin 2017) kritischer naar de parameter 'asbest' wordt gekeken dan dat dat voorheen het geval was.

Na de gedeeltelijke sanering zijn in de periode 2010-2018 de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Aanvullend onderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, BK Bodem, projectnummer 20091237 d.d. 1 april 2010;
- Verkennend bodemonderzoek PEN-huisje Wildersekade, projectgebied Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 19 mei 2016;
- Actualisatie en aanvullend grondwateronderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 10 oktober 2017;
- 3 Partijkeuringen slakken Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 14-3-2018, (partij 1, 2 en 3, afzonderlijke rapportages);
- Verkennend bodemonderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Zuidwestelijk deel perceel B 8103 Ter hoogte van Penninghlaan 16-30, Grondslag BV, project 23044 d.d.12 februari 2018;
- Verkennend waterbodemonderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, watergang zuidzijde perceel B 8103 ter hoogte van Penninghlaan 16-28, Grondslag BV, project 23044 d.d.12 februari 2018;
- Verkennend en nader asbestonderzoek Rodenrijseweg 289 – 295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 13 maart 2018.

Na gedeeltelijke sanering in 2008-2009 en na uitvoering van bovengenoemde onderzoeken in de periode 2017-2018 is de status zodanig, dat voordat tot ontwikkeling van het terrein kan worden overgegaan, nog een tweetal sanerende maatregelen moet worden genomen. Het betreft sanering van de volgende bodemverontreinigingen:

- Geval XIV uit het oorspronkelijke saneringsplan, betreft de partij sintels/slakken die deels in situ en deels in depot op het terrein aanwezig is;
- Twee nieuwe deellocaties (deellocatie 1 en deellocatie 4) waar sprake is van een asbestverontreiniging. Dit is aan het licht gekomen tijdens het asbestonderzoek door Grondslag uit 2018.

Geval XIV is in de periode november-december 2018 reeds grotendeels gesaneerd middels verwijderen van de verontreinigde slakkenlaag tot 0,8 – huidig mv. Deze sanering zal naar verwachting in de periode 2019-2020 formeel worden/zijn afgerond, op het moment dat alle isolerende voorzieningen in de vorm van aanvulgrond (leeflaag) en – waar van toepassing - verhardingen, is/zijn aangebracht boven de nog aanwezige (rest)verontreiniging in de onder-

grond. Deze werkzaamheden dienen nog te geschieden in het kader van de aanstaande ontwikkeling van het terrein.

7.3.3 Conclusie

Binnen de ontwikkelingslocatie moeten nog twee locaties gesaneerd worden voordat de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouw. De sanering zal in overleg met de DCMR worden uitgevoerd. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt getoetst of de bodem geschikt is voor woningbouw.

7.4. Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied is gelegen in de zone van wegen en de HSL. Aan de zuidoostzijde zijn een busbaan en de spoorlijn (HSL) gelegen. Om die reden is voor de aspecten weg- en railverkeerslawaai een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is de geluidsbelasting afkomstig van nabijgelegen bedrijvigheid in kaart gebracht.

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

Op basis van jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de cumulatieve geluidbelasting berekend als gevolg van het verkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Lansingerland

In de situatie dat woningen een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet worden getoetst aan de voorwaarden die zijn neergelegd in de gemeentelijke geluidsnota ‘Beleidsnota Hogere Waarden’. De gemeente hanteert hierbij de uitgangspunten vanuit de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wet geluidhinder legt prioriteit bij maatregelen aan de bron, zoals toepassing van stille wegdekken. Als daarmee onvoldoende effect wordt bereikt, komen maatregelen in de overdrachtssfeer (wallen of schermen) in aanmerking. Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie) zijn feitelijk alleen gericht op het waarborgen van een acceptabel binnenniveau en niet op het reduceren van de geluidbelasting. De achtergrondgedachte van deze volgorde is een zo klein mogelijk gebied aan een hoog geluidsniveau bloot te stellen. De aandacht voor dit leidende principe is een wezenlijk element van de Wgh.

Voor de maatregelen in het overdrachtsgebied is in het hogere waarden beleid een kostenbatenanalyse opgenomen. De baten worden bepaald door het aantal afgenomen decibellen per woning. De gemeente hanteert als richtlijn een toetsingsnorm van € 1.000,- per te reduceren dB per gebate woning (met gebate woningen worden alle geprojecteerde woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde bedoeld, in de situatie dat er nog geen

geluidsreducerende maatregelen zijn toegepast). De kosten worden bepaald door de kosten van het te realiseren geluidsscherm.

Indien het op grond van het akoestisch onderzoek noodzakelijk is een hogere waarde vast te stellen, worden er, vanaf een bepaald geluidsniveau, eisen gesteld aan de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenverblijfsruimten. Afhankelijk van de geluidsbron moet daar aan de betreffende voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft een beleidsnota opgesteld waarin kort gezegd geformuleerd is onder welke voorwaarden de gemeente Rotterdam medewerking wil verlenen aan het vaststellen van een hogere waarde. Deze voorwaarden zijn vastgesteld in het rapport 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder; Voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam' van december 2006.

De hoofdlijnen van dit beleid kunnen voor deze locatie als volgt worden samengevat. Met het plan moet een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners worden gerealiseerd. Het ontwerp van het plan moet zodanig zijn dat er sprake is van een minimalisering van het aantal gehinderden. In het proces tot het verlenen van een hogere waarde wordt eerst bezien of bron- of overdrachtsmaatregelen effectief en uitvoerbaar zijn. Op centrale locaties in Rotterdam en bij kleine bouwplannen is dit niet altijd het geval. In deze situaties moet worden aangetoond dat toch al het mogelijke wordt gedaan om voor de toekomstige bewoners een goede leefomgevingskwaliteit te creëren. Dit kan door middel van het treffen van maatregelen bij de ontvanger en door compenserende maatregelen. Op het niveau van een bouwplan betekent dit in ieder geval de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

Naar de akoestische aspecten is onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Weg-, railverkeers- en industrielawaai

In het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Wildersekade en de HSL, zodat akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook aandacht besteed aan het verkeer op de in en rond het plan gelegen 30 km-wegen en de busbaan ten zuiden van het plan. Aangezien de woningen niet binnen een gezoneerd industrieterrein liggen, is dit aspect niet in het onderzoek meegenomen.

Het wegverkeer op de Wildersekade veroorzaakt geen geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het wegverkeer op de 30 km-wegen Rodenrijseweg en de nieuwe ontsluitingswegen in het bestemmingsplan veroorzaakt wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB. Aangezien deze wegen niet gezoneerd zijn volgens de Wgh, hoeft voor de woningen langs deze wegen geen hogere waarden aangevraagd te worden.

Het railverkeer op de HSL veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting door het railverkeer bedraagt in Lansingerland maximaal 58 dB en in Rotter-

dam maximaal 61 dB. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen langs de HSL niet doelmatig zijn, zodat een hogere waarden-procedure noodzakelijk is.

Naar aanleiding van het Besluit tot wijziging van geluidproductieplafonds (ggp's) op referentiepunten langs het traject van de HSL van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat van 20 december 2018 (kenmerk IenW/BSK-2018/194521) is de geluidbelasting op de woningen door het gpp-besluit (en aanpassing van de gegevens in het geluidregister) 2 dB hoger dan is vermeld in het akoestisch rapport dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd.

De woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer wordt overschreden, beschikken in alle gevallen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dan ook bij elk van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Het besluit hogere waarden van Lansingerland is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen te worden afgestemd op de geluidsbelasting van het railverkeer.

Luchtverkeerslawaai

De Wet luchtvaart schrijft voor dat een luchthavenbesluit vereist is voor het mogen exploiteren van een luchthaven. Het luchthavenbesluit legt het luchthavengebied en het banenstelsel vast en geeft de regels en grenswaarden voor het luchtverkeer. Specifiek met betrekking tot geluid bevat het luchthavenbesluit de grenswaarden voor de geluidsbelasting in handhavingspunten en de contouren waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. De Regeling burgerluchthavens bevat het Voorschrift voor de berekening van de Lden-geluidsbelasting in dB(A) voor overige burgerluchthavens of kortweg het Lden-rekenvoorschrift.

Op dit moment wordt op initiatief van luchthaven Rotterdam The Hague Airport (RTHA) een nieuw luchthavenbesluit voorbereid. Er is nog geen aanvraag gedaan voor een luchthavenbesluit en na de aanvraag verstrijkt er nog een jaar voordat het nieuwe besluit wordt genomen. Er is al wel een MER opgesteld waarin meerdere varianten zijn beschreven, echter het is nog onduidelijk welke variant zal worden gekozen. Daarom wordt uitgegaan van de huidige 20 Ke-contour. Het plangebied ligt ruim buiten het huidige beperkingengebied.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

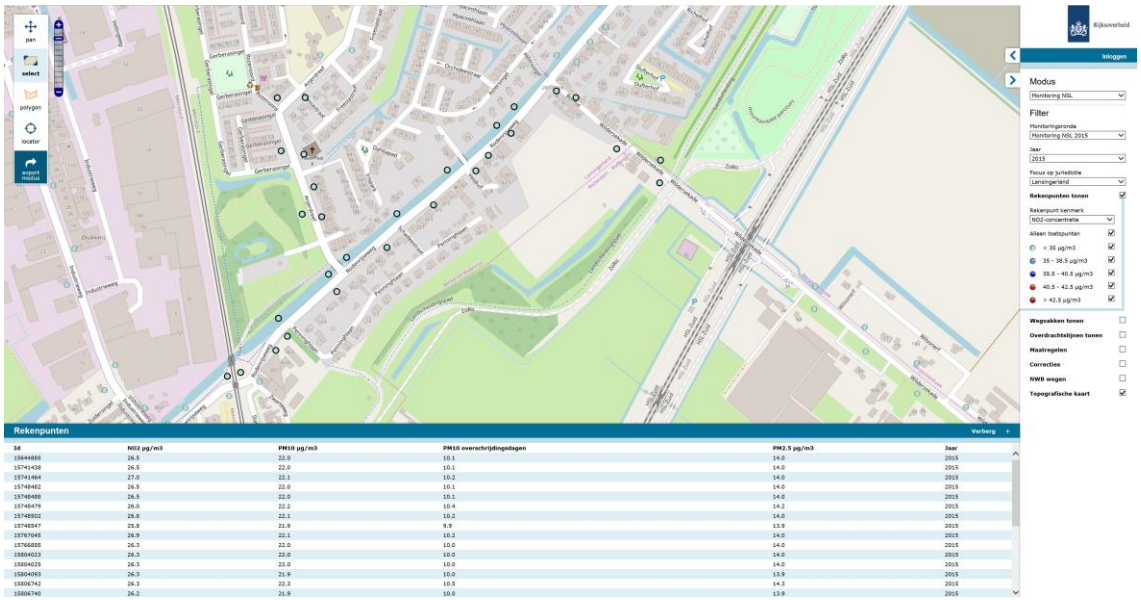
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

7.5.2 Onderzoek

Een project draagt *niet in betekenende mate* (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorliggende ontwikkeling van maximaal 120 woningen in dit plan valt ruim binnen de NIBM-regeling; voorliggend plan is derhalve aan te merken als een NIBM-project. Hierdoor is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 27 µg/m^3, 22,3 µg/m^3 en 14,3 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

7.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor de meeste bedrijven geldt een indicatieve hinderafstand die kleiner is dan de werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woningen. Het plangebied en de directe omgeving kunnen worden gezien als een ‘gemengd gebied’, op basis van de brochure van de VNG. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Na reductie is de maximale richtafstand van de genoemde bedrijven zodanig dat nog voor enkele bedrijven niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Aangezien dit

de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere bestaande inrichtingen:

1. Rodenrijseweg 297-299 met de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt gebruikt voor een inrichting in categorie 1 volgens de VNG publicatie;
2. Rodenrijseweg 293 - 295 met de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking) is geschikt voor een inrichting categorie 3.1 volgens de VNG publicatie;
3. Rodenrijseweg 301 met de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking) is geschikt voor een inrichting categorie 3.1 volgens de VNG publicatie;
4. Veldhof 4a met de bestemming ‘Bedrijf’ (groothandel) is geschikt voor een inrichting categorie 2 volgens de VNG publicatie;
5. Rodenrijseweg 309 met de bestemming ‘Detailhandel’ met categorie 1 volgens de VNG publicatie;
6. Nutsgebouwtje op de hoek van de Rodenrijseweg en de Bonfut met de bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’
7. Een aantal bedrijfsbestemmingen aan de Bonfut

Deze inrichtingen worden hieronder nader toegelicht.

1. Rodenrijseweg 297-299 heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en wordt gebruikt als dierenwinkel (categorie 1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 0 meter.

   Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De inrichting zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

2. Rodenrijseweg 293 - 295 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking), maar wordt gebruikt door de Wijnstokgemeente als kerk/ontmoetingsruimte/cursuslocatie. Dit gebouw is overdag en ’s avonds in gebruik. De bestemming van dit perceel en pand wordt met het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de verleende vergunning voor het feitelijke gebruik: ‘Maatschappelijk’.

   Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsemissie van deze functie. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting; hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven.

   De activiteiten die zich afspelen binnen de inrichting van de Wijnstokgemeente veroorzaken in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, ter plaatse van de gevels van de geplande nieuwbouwwoningen. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door muziekgeluid uit de grote zaal.

   Om te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn maatregelen nodig, die grofweg bestaan uit:

   - het toepassen van mechanische (balans)ventilatie in de grote zaal, de keuken, de ruimte naast de keuken en de voorzaal;

- het verbeteren van de geluidsisolatie van drie ramen en een branddeur in de zuidwestgevel, een raam in de noordoostgevel en het dak, door bijvoorbeeld het toepassen van:
    - een voorzetraam bij de bewuste ramen;
    - een geluidsisolerende branddeur;
    - een gesloten gipsplafond op verende bevestigde regels, aangebracht boven het reeds aanwezige verlaagde plafond.

Deze maatregelen worden doorgevoerd. Dit is privaatrechtelijk tussen Project I B.V. en de Wijnstokgemeente vastgelegd in een verklaring (getekend door partijen d.d. 10 februari 2018).

Geluid ten gevolge van het parkeren van auto's resulteert naar verwachting niet in een overschrijding van de grenswaarden.

3. Rodenrijseweg 301 heeft de bestemming 'Bedrijf' (houtverwerking) (categorie 3.1 volgens de VNG-publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 30 meter (voor geluid) en 10 meter (voor stof). Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Voor de inrichting zijn geen maatwerkvoorschriften van toepassing. Er moet dus voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Of daaraan voldaan kan worden, moet worden getoetst aan een grenswaarde van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming. Dichtbij de inrichting zijn in de huidige situatie geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Deze beperken de geluidsemissie van het houtverwerkingsbedrijf reeds. Het betreft de adressen Veldhof 1 t/m 3 en de adressen Rodenrijseweg 297, 299, 303 en 305. De maatgevende afstanden zijn:
    - Rodenrijseweg 299: bestemming maatschappelijke doeleinden (waaronder kinderdagverblijf, geluidsgevoelig), afstand tot inrichtingsgrens ca 1 m;
    - woning (uitbouw) Rodenrijseweg 305: afstand tot inrichtingsgrens ca 7 m, met vrij zicht op de laad- en losplaats en de overheaddeur van de loods.

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt op een afstand van 10 m van de inrichting te liggen. Voor de tussenliggende 10 m wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen, waarbij is geregeld dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf (zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht) voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Met andere woorden; voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken zijn binnen deze 10 m niet toegestaan. Geluid bij de laad- en losplek voor de loods wordt afgeschermd van de woningen door de loods. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Deze laatste zijn bepalend voor de geluidsuitstraling. Er vanuit gaande dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluid bij de bestaande woningen zal dat ook bij de nieuwe woningen het geval zijn. Hetzelfde geldt voor geluid dat in de loods wordt geproduceerd. Dat zal met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen worden uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemissie van de inrichting Rodenrijseweg 301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen is het aannemelijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt dan ook acceptabel geacht.

Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn.

4. Veldhof 4a heeft de bestemming ‘Bedrijf’ (groothandel) (categorie 2 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap naar 10 meter.

   Het bedrijf aan de Veldhof 4a ligt op grotere afstand dan 10 meter van de nieuwe woningen. Aangezien er op kortere afstand tot deze inrichting reeds bestaande woningen zijn gelegen, worden deze woningen maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

5. Rodenrijseweg 309 heeft de bestemming ‘Detailhandel’ (categorie 1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 0 meter.

   Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

6. Nutsgebouwtje op de hoek van de Rodenrijseweg en de Bonfut

   Direct grenzend aan deze bestemming zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De nutsvoorziening zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

7. Een aantal bedrijfsbestemmingen aan de Bonfut

   Direct grenzend aan deze bestemmingen zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De inrichtingen zullen door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in hun bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals risico’s die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag

van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

7.7.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is voor de beide gasleidingen een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het invloedsgebied geen PR 10^{-6}-contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook is het groepsrisico per aardgastransportleiding berekend. Voor leiding W-521-01 is berekend dat in de plansituatie geen sprake is van een overschrijding (en een toename) van de oriëntatiewaarde. Dit geldt ook voor leiding W521-31. Evenwel is in het rapport een verantwoording van het groepsrisico gegeven, waarbij is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woningen die in het plangebied ontwikkeld gaan worden zijn niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen. Echter, het is uiteraard niet uit te sluiten dat de eerstgenoemde groepen in de woningen komen te wonen.

De aardgastransportleiding W-521-01 doorsnijdt het plangebied vanaf het zuidwesten naar het noordoosten. De woningen die zich ten noordwesten van de gasleiding W-521-01 bevinden hebben een vluchtmogelijkheid via de nieuwe wegen in het plangebied naar de Rodenrijseweg. De aanwezigen in het plangebied ten zuiden van de gasleiding moeten ook richting het noorden vluchten. In het plangebied zijn drie mogelijke routes waarlangs de personen richting het

noorden, over de gasleiding heen, kunnen vluchten om vervolgens ook op de Rodenrijseweg uit te komen. In het westen van het plangebied is dit een auto-ontsluiting, in het midden is dit een voetpad en in het oosten van het plangebied bevindt zich ook een auto-ontsluiting.

In het kader van het vooroverleg is ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Zij geven aan dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan op basis van de onderstaande adviespunten:

a. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleidingen W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m^2. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak;
b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving;
c. Een verantwoording van het plan omdat het plangebied deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport RTHA) valt.

Ad a. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp van de woningen wordt er bouwfysisch advies ingewonnen om de woningen bestand te maken tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m^2. De gevel- en dakdelen die gelegen zijn binnen de 15 m van het hart van de gasleiding zullen uitgevoerd worden conform de richtlijnen (inclusief eventueel aanwezige beglazing).

Ad b. In het “Onderzoek aspect externe veiligheid – bestemmingsplan Hordijk-locatie” (bijlage 5) is in hoofdstuk 4, § 4.1, Mogelijkheid tot zelfredzaamheid, een uiteenzetting gegeven van de vluchtroutes. Daarnaast hebben de woningen die in de 15 m zone van de aardgasleiding zijn gepositioneerd allemaal minimaal 1 (nood)uitgang van de risicobron af. Alleen bij één woning valt de (nood)uitgang binnen de 15 m zone.

Ad c. Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Omdat het niet mogelijk of reëel is om voor gebouwen bouwkundige maatregelen toe te passen tegen het voorkomen en/of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval worden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Voorkom een hoge bevolkingsdichtheid.

Binnen het verantwoordingsgebied bevinden zich alleen enkele grondgebonden eengezinswoningen en geen (grote) kantoren, meergezinswoningen of andere gebouwen en/of terreinen met een hoge personendichtheid.

2. *Richt de buitenruimte van het verantwoordingsgebied zodanig in dat vluchten mogelijk is.*

De buitenruimte maakt het mogelijk om naar twee zijden te vluchten. Er zijn geen doodlopende wegen binnen het verantwoordingsgebied.

3. *Het is wenselijk dat (nood)uitgang(en) van gebouwen zodanig worden gesitueerd zodat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten.*

Elke woning binnen het verantwoordingsgebied beschikt over minimaal twee (nood)uitgangen aan verschillende zijden van het gebouw.

4. *Voorkom of beperk de realisatie van (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het verantwoordingsgebied.*

In het verantwoordingsgebied liggen geen (zeer) kwetsbare bestemmingen zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen en bejaardenhuizen.

5. *Voorkom de realisatie van nieuwe inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is binnen het verantwoordingsgebied om het vrijkomen van gevaarlijke stoffen van een Bevi-inrichting te voorkomen.*

Binnen het verantwoordingsgebied worden geen Bevi-inrichtingen gesitueerd.

6. *Draag zorg voor een goede bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijnen van Brandweer Nederland of het regionale beleid over bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.*

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de nadere uitwerking zal gelet worden op voldoende bluswatervoorzieningen.

Gezien het feit dat de oriëntatiewaarde voor beide aardgastransportleidingen niet wordt overschreden en slechts in geringe mate toeneemt door de ontwikkeling, het plangebied slechts voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van RTHA valt én de genomen en te nemen maatregelen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen, is er geen reden om het plan niet verder te ontwikkelen.

7.7.3 Conclusie

Het onderwerp ‘externe veiligheid’ staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Binnen het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Deze leidingen zijn voorzien van een passende dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ waarmee de veiligheid van deze leidingen wordt geborgd. Ook is een gasontluchtingspunt in het plangebied aanwezig, dat is voorzien van de passende dubbelbestemming ‘Leiding – Gas ontluchtingspunt’. Op de externe veiligheidsaspecten van de gasleidingen is reeds in paragraaf 7.7. ingegaan.

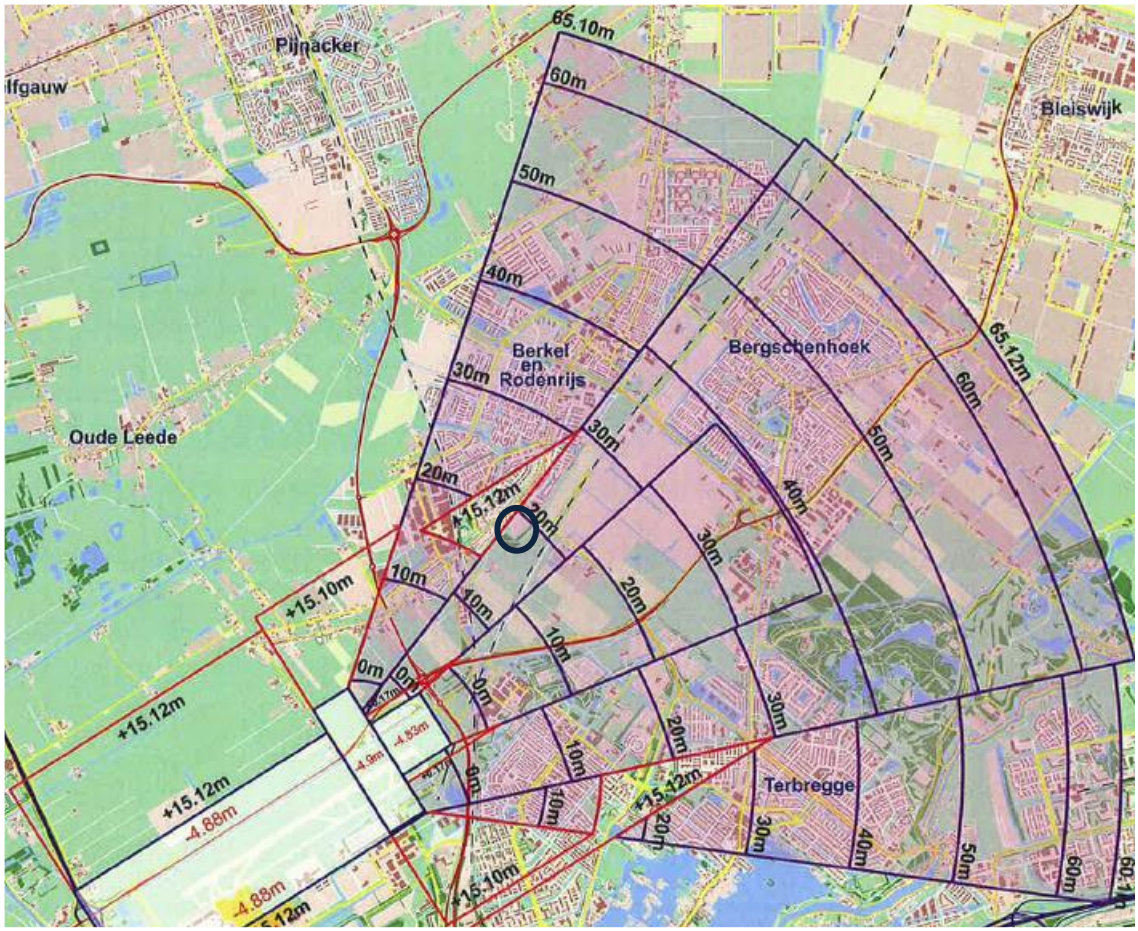
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Op het geluidsaspect van de luchthaven is in paragraaf 7.4. van deze toelichting al ingegaan. Hieronder wordt ingegaan op de overige belemmeringen vanuit de luchthaven die relevant zijn.

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland
Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van luchthaven “Rotterdam The Hague Airport”. zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkranen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren.

Verstoring van de apparatuur maakt de CNS apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Het plangebied ligt binnen een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.), namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden hoofdgebouwen mogelijk gemaakt tot 15 m ten opzichte van maaiveld. Het maaiveld ligt op ongeveer -5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 m. Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.

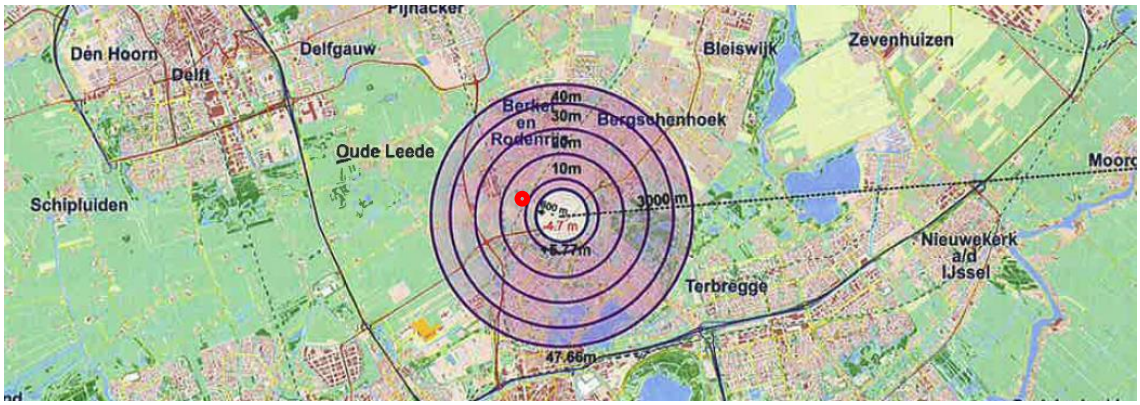


Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24 met het plangebied ingetekend (zwarte cirkel)

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich binnen het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam).Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie afbeelding 7.3).

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer -5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 m. Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.

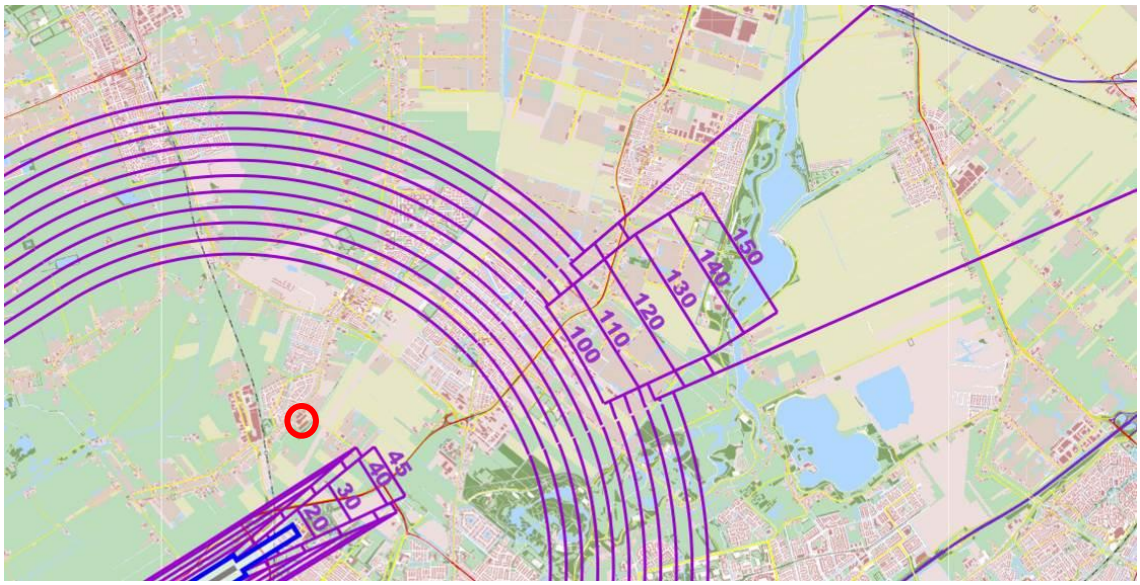


Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood aangeduid.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Het voorliggende plangebied is binnen toetsingsvlak 45 + m NAP van de invliegfunnel gelegen. Omdat het bestemmingsplan geen bouwwerken tot die hoogte mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.4.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gemeentelijk beleid

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO_2 wereldwijd terug gebracht moet zijn met 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 –2016) opgesteld, dat op 7 juli 2015 door het college is vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam wordt een aantal concrete projecten benoemd.

7.9.2 Afweging en conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het definitieve ontwerp van de woningen in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitloogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

In het plan is ruim aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is bekeken welke thema's kansen bieden. Hierop zijn concrete ontwerpaanpassingen gedaan, zoals het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezig fauna. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en het hemelwater wordt afgekoppeld. De buurt wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd en onderzocht wordt of een EPC van 0.2 kan worden gerealiseerd bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector. Daarmee kan gesteld worden dat het (steden)bouwkundig ontwerp voor de Hordijk-locatie goed scoort op het gebied van duurzaamheid.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling op alle fronten tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierbij zijn tevens afspraken gemaakt over het vergoeden van eventuele planschadeverzoeken. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste herontwikkeling van de voormalige Hordijk-locatie mogelijk gemaakt. Vanaf eind april 2016 is gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Gedurende maanden van planontwikkeling is het plan geoptimaliseerd. Tevens zijn opmerkingen van omwonenden die gemaakt zijn tijdens de inloopavonden in het plan meegenomen. Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aangenomen wordt dat er geen overwegende bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van maximaal 120 woningen die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

Gezien het bovenstaande wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in

afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd maar met nog wel de nodige flexibiliteit teneinde de verdere bouwplanuitwerking ruimte te geven. De regels zijn zo duidelijk mogelijk geformuleerd waarmee weinig kans bestaat op interpretatieverschillen. Hiermee is het ontstaan van onduidelijke situaties en daarmee mogelijke handhavingssituaties zo veel mogelijk voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 13 augustus 2018.

Overleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan onder andere de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de overlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken – gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg – ter inzage gelegd zodat een ieder een inspraakreactie heeft kunnen indienen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de overlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ambtshalve aanpassingen zijn ook doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct

beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

Regels

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**2**
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Maatschappelijk	16
Artikel 5	Tuin	18
Artikel 6	Verkeer	21
Artikel 7	Water	22
Artikel 8	Wonen	23
Artikel 9	Leiding - Gas	26
Artikel 10	Leiding - Gas ontluchtingspunt	28
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	30
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**32**
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 13	Algemene bouwregels	33
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 17	Algemene procedureregels	41
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**42**
Artikel 18	Overgangsrecht	42
Artikel 19	Slotregel	43
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**44**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Hordijk-locatie van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0183-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen, die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.

1.6 Achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 Achtergevelrooilijn:

de lijn waarin de achtergevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.8 Afhaalpunt:

een locatie waar consumenten de goederen af kunnen halen die zij via internet of via andere communicatiemiddelen hebben besteld, inclusief bijbehorende logistiek en opslag, zonder dat sprake is van uitstalling of het te koop aanbieden van goederen.

1.9 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
    - het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;

- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

Bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie, worden hieronder niet begrepen.

1.10 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 Automatenhal:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.12 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

1.14 Bed & breakfast:

een aan een woning ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, niet zijnde een zelfstandige wooneenheid, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, voor een kortdurend verblijf (waaronder ook zakelijk toerisme). Onder een Bed & Breakfast wordt niet verstaan:

- overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- permanente kamerverhuur.

1.15 Bedrijf aan huis:

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- die in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen horeca of detailhandel zijnde; en
- geen sterke publieksaantrekkende werking hebben

in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.16 Bedrijfsmatige activiteiten:

een activiteit, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 Bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.18 Bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, zoals werkkasten , kantine, toiletten en douches.

1.19 Beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk (waaronder gastouderopvang) of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.20 Beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.21 Beroepsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.22 Bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.23 Bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologisch regime; dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een (omgevings)vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.24 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 Bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen.

1.30 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.33 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 Carport:

een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's zonder tot de constructie behorende wanden.

1.35 Dagrecreatie:

recreatief gebruik zonder overnachting.

1.36 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.37 Dakterras:

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, dat door wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als buitenruimte.

1.38 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.39 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen een afhaalpunt en een webwinkel.

1.40 Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een uitzendbureau, een bankfiliaal, een makelaar, een reisbureau, een kapsalon en een apotheek.

1.41 Eengezinswoning:

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.42 Erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw.

1.43 Erfafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst.

1.44 Escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in omvang alsof die bedrijfsmatig is, aanbieden van prostitutie door natuurlijke personen, groep van personen en/of rechtspersonen, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.45 Gastouderopvang:

commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft.

1.46 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.47 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.48 Geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder.

1.49 Gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.

1.50 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.51 Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.52 Hoofdwatergang:

een watergang als omschreven in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.53 Horeca:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.54 Huishouden:

Persoon of groep personen die onderling een huishouden voert / voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.55 Kamerverhuur:

een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één of meer gezamelijke ruimtes of toegangen delen.

1.56 Kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

1.57 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.58 Kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal.

1.59 Kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.60 Kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.61 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

Kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
   a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
   b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. scholen;
   c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object;
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
   b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.62 Maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ondergeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening ten dienste van de gebruikers van deze voorziening.

1.63 Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.64 Onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag.

1.65 Onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- of vaartuig, ark, woonboot, kampeermiddel en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken.

1.66 Openbaar gebied:

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.67 Overkapping:

een kapconstuctie over een ruimte of ander bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend).

1.68 Peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
    1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
    2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;

3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.69 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.70 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.71 Peuterspeelzaal:

een voorziening waarin uitsluitend kinderen vanaf twee jaar tot het tijdstip waarop zij kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, verblijven in een speelgroep.

1.72 Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.73 Recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik van een gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie in de openlucht plaatsvindt en geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.74 Recreatief gebruik:

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten.

1.75 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
4. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.76 Sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt.

1.77 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.78 Straatmeubilair:

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen, abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

1.79 Twee-aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden.

1.80 Voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.81 Voorgevelrooilijn:

- op een perceel, waarop een hoofdgebouw aanwezig is of mag worden gebouwd: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- op een perceel, waarop meerdere gebouwen aanwezig zijn of mogen worden gebouwd, zonder dat er sprake is van een hoofdgebouw: de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het gebouw dat het dichtst bij het openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

1.82 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.83 Webwinkel:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor het publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.84 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.

1.85 Woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van in beginsel één huishouden.

1.86 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.87 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.88 Zolder:

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 De bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.5 De breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Een dakkapel die voldoet aan de voor dakkapellen gestelde voorschriften in deze regels, dient los te worden gezien van de goothoogte van het hoofdgebouw.

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – ecologisch waardevolle bomen’ zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', geen bouwwerken zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn bouwwerken uitgesloten.

3.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bouwen van andere bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 6 m, mits dit niet voor commerciële doeleinden is, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige.

3.3.1 Andere bouwwerken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de gronden als parkeerplaats voor auto's, mits dit niet leidt tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

3.5.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.2 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige af-breuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
c. de zorgplicht in acht wordt genomen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 12 m.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
    2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^2 en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Maatschappelijk', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

4.2.4 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Maatschappelijk', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.3 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.3 onder a sub 3.

4.3.2 Andere bouwwerken

a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
   1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
   2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;
c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

4.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, erkers, entree- en tochtportalen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, bestaande uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', geen bouwwerken zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken uitgesloten

a. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn bouwwerken uitgesloten en zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;
c. Ter plaatse van de gronden met de ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken’ mogen uitsluitend vrijstaande, niet voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    2. de afstand tot de achtergevelrooilijn van de bijbehorende woning ten minste 6 m bedraagt;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

a. de breedte niet meer mag bedragen dan 65% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter mag bedragen;

d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting vormgeving gevel/erfafscheiding

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de aangrenzende (hoek)woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' wordt alleen verleend indien, naast de voorgevel ook de zijgevel van de woning die gericht is naar openbaar gebied representatief uitgevoerd én georiënteerd zijn op het openbaar gebied én de erfafscheiding(en) grenzend aan het openbaar gebied een hoogwaardige (groene) kwaliteit heeft/hebben, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige, waarbij de erfafscheiding(en) mee-ontworpen dienen te worden bij de aangrenzende woning én in stand gehouden dienen te worden.

5.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

5.3.1 Bouwwerken uitgesloten

De bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken', mits de bedrijfsbestemming op aangrenzend perceel is omgezet in de woonbestemming én de bedrijfsactiviteiten op aangrenzend perceel beëindigd zijn.

5.3.2 Bijbehorende bouwwerken

De bouw van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij afgeweken wordt van de maatvoering genoemd in lid 5.2.3 op basis van een schriftelijk advies van de stedenbouwkundige.

5.3.3 Andere bouwwerken

a. De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m.
b. De bouw van een vlonder/terras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' met dien verstande dat de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het perceel en de hoogte van niet meer bedraagt dan het maaiveld van het achtererf;
c. De bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen met een grotere bouw-hoogte dan 3 m, indien dit noodzakelijk is voor een toereikende werking voor geluidsaf-scherming en/of veiligheid.

5.3.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

5.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting instandhouding vormgeving/gevelafscheiding

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, indien de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' gebouwde erfafscheiding(en) met een hoogwaardige (groene) kwaliteit die grenzen aan het openbaar gebied en die mee-ontworpen zijn bij de aangrenzende woning gehandhaafd blijven.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, (ongebouwde) parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

6.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder voorzieningen van algemeen nut, oevers en beschoeiingen, bruggen daaronder niet begrepen.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m; mits de (water)verkeersveiligheid gewaarborgd is.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 Bruggen dammen en andere bouwwerken

a. de bouw van bruggen, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel of wenselijk voor de verkeersafwikkeling en mobiliteit én de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder;
b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
c. de bouw van vlonders met een maximale breedte van 50% van het aangrenzende perceel, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
d. het bouwen van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 120 woningen binnen het plangebied (al dan niet in combinatie met een beroep aan huis), nader onderverdeeld in:
   1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen; dan wel
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8, lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
e. voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen, dienen nieuwe woningen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
f. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op het figuur 'gevellijn' en/of het openbaar gebied, niet zijnde parkeerhoven;
g. de voor-, zij- en achtergevel(s) van de hoofdgebouwen, zoals deze in de omgevingsvergunning bij de bouw van de woningen zijn opgenomen, worden aangemerkt als bebouwingsgrenzen die niet door hoofdbebouwing mogen worden overschreden;
h. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

8.2.3 Voorwaardelijke verplichting vormgeving gevel/erfafscheiding

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de (hoek)woningen ter plaatse van, dan wel grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' wordt alleen verleend indien, naast de voorgevel ook de zijgevel van de woning die gericht is naar openbaar gebied representatief uitgevoerd én georiënteerd zijn op het openbaar gebied én de erfafscheiding(en) grenzend aan het openbaar gebied een hoogwaardige, groene kwaliteit heeft/hebben, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige, waarbij de erfafscheiding(en) mee-ontworpen dienen te worden bij de (aangrenzende) woning én in stand gehouden dienen te worden.

8.2.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 13, lid 13.3.

8.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
   2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
   3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en gestapelde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
   4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
   1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, minder dan 300 m^2 bedraagt;
   2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m^2 bedraagt;
   3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, meer dan 500 m^2 bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

8.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
c. 3 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bijbehorende bouwwerken

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

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in 8.2.5 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in 8.2.5 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in 8.2.5 onder a sub 3 en 4;
d. de bouw van bijbehorende bouwwerken naast het hoofdgebouw met een diepte van 6 m gemeten vanaf de (verlengde) achtergevel (rooilijn), mits voldaan wordt aan 8.2.5 onder b.

8.3.2 Andere bouwwerken

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

a. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in 8.2.6; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
c. de bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen met een grotere bouw-hoogte dan 3 m, indien dit noodzakelijk is voor een toereikende werking voor geluidsafscherming en/of veiligheid.

8.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

8.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.2.

8.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

8.4.4 Voorwaardelijke verplichting instandhouding vormgeving gevel/erfafscheiding

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin' is alleen toegestaan, indien de ter plaatse van, dan wel grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' representatief uitgevoerde én georiënteerde gevels op het openbaar gebied én de gebouwde erfafscheiding(en) met een hoogwaardige (groene) kwaliteit die grenzen aan het openbaar gebied en die mee-ontworpen zijn bij de (aangrenzende) woning gehandhaafd blijven.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

a. een aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een aardgastransportleiding.

9.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 9.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leiding worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

9.3.2 Specifieke randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

9.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 9.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 9.2.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10 Leiding - Gas ontluchtingspunt

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas ontluchtingspunt' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

a. een ontluchtingspunt van de aardgastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ontluchtingspunt van de aardgastransportleiding.

10.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 10.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas;
3. Leiding - Gas ontluchtingspunt.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas ontluchtingspunt' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leiding en het ontluchtingspunt worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

10.3.2 Specifieke randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

10.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in Artikel 15, lid 15.2

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 10.2.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De in 10.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11, lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

11.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder, tenzij de bouwwerken niet direct op of in deze bestemming plaatsvinden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

13.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

13.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, inspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
b. luifels boven voordeuren waarvan de overschrijding van de bouwgrens of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter, mits deze niet boven openbaar (toegankelijk) gebied worden gesitueerd;
c. balkons en galerijen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2 meter en minimaal 2,5 meter boven openbaar (toegankelijk) gebied zijn gesitueerd;

buiten beschouwing gelaten.

13.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 13.1.1 en 13.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

13.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. het gewenste voorzieningenniveau;
f. het behoud van parkeervoorzieningen;
g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
h. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
i. het milieu.

13.3 Dakkapellen

13.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak mag worden gebouwd, mits deze qua maatvoering, vormgeving en situering gelijk is aan de dakkapellen die deel uitmaken van de omgevingsvergunning van de woningen in dezelfde typologie.

13.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13, lid 13.3.1.

13.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

13.4 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden voor het geluidgevoelige gebouw en buitenruimte van die hogere grenswaarde.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

14.1.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.

14.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
d. het opslaan van vuurwerk;
e. prostitutie;
f. een seksinrichting;
g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

met uitzondering van:

h. vormen van gebruik, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
i. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

14.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 14, lid 14.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 14, lid 14.3 (bedrijf aan huis);
c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

14.2 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning of een gedeelte daarvan gebruikt worden voor beroep aan huis, onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:

1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

14.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

14.4 Ophogen en afgraven gronden

Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld van de bouwpercelen grenzend aan de Rodenrijseweg, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m^2 te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m, met uitzondering van de noodzakelijke ophogingen voor een structurele kadeverbetering conform de eisen van de waterbeheerder, zoals vastgelegd in de Beleidsregel veendijken van 11 december 2007 of dienst rechtsopvolger, en verbeeld in de figuren 4.1. en 7.4.

14.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat bij het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het bestaande gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en (geschakelde) vrijstaande woningen dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden.
c. van het bepaalde onder a en b kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

14.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

14.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;

2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

14.6.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik, voor bed & breakfast in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
b. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag per perceel niet meer bedragen dan 25 % van het woonoppervlak met een maximum van 75 m²;
d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
e. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;
f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

14.6.3 Ophogen en afgraven gronden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

14.6.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 13 'Algemene bouwregels' leden 13.1.1 en 13.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
    1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op vooraarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale “site-sharing” en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
    4. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland;
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

15.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
    1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de sociale veiligheid;

6. het gewenste voorzieningenniveau;
7. het milieu;

c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

16.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
b. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
    1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
    2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

Artikel 17 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hordijk-locatie".
Bijlagen bij regels

Bijlagen bij regels

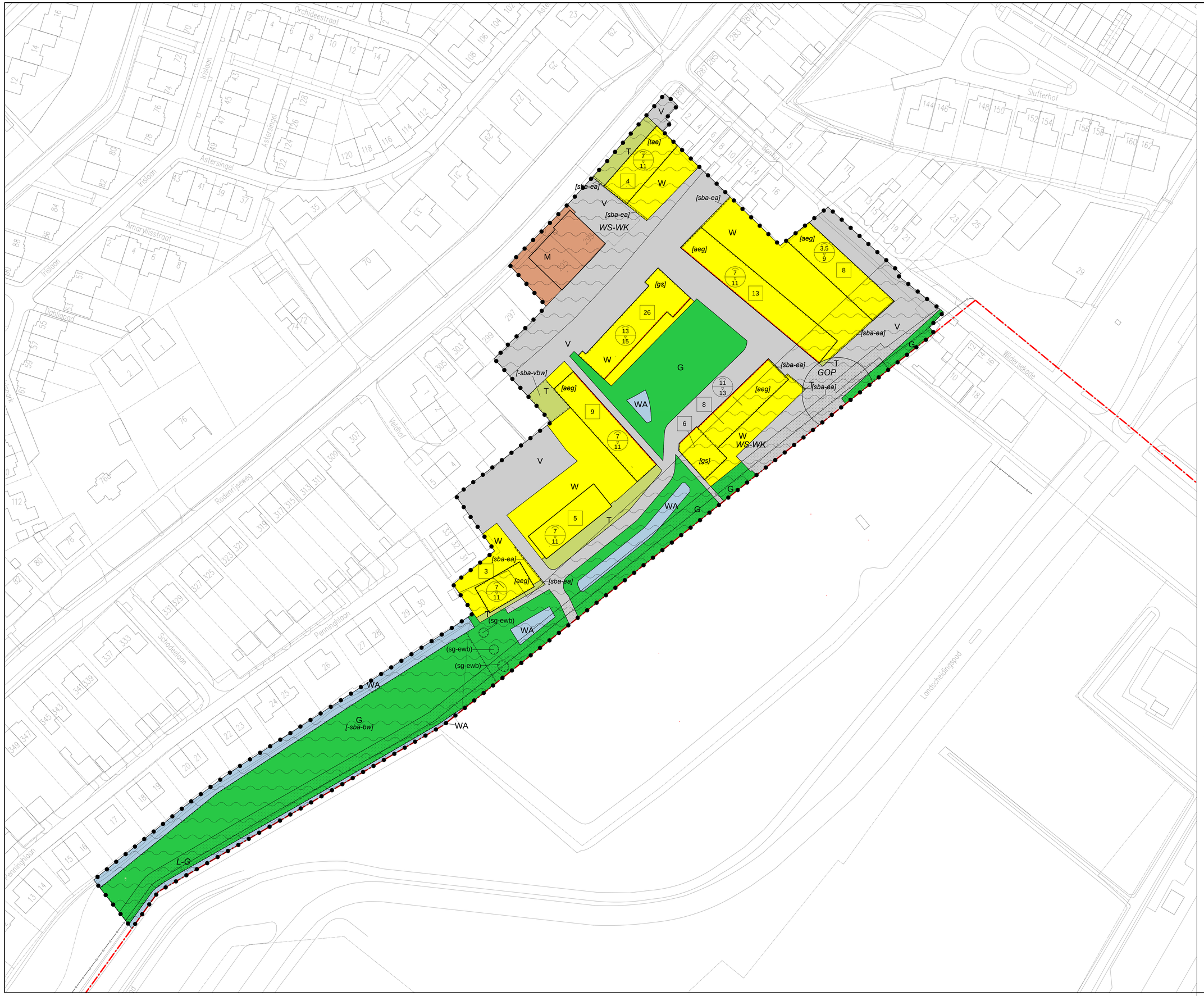
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G	1		
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	1		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.															
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	P	1		
~~40~~	~~35~~	~~D0~~	~~Gasdistributiebedrijven:~~															
~~40~~	~~35~~	~~D3~~	~~- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING															
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN															
~~52~~	~~47~~	~~A~~	~~Detailhandel voor zover n.e.g.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5211/2,5246/9~~	~~471~~		~~Supermarkten, warenhuizen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~5222, 5223~~	~~4722, 4723~~		~~Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5224~~	~~4724~~		~~Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel~~	~~10~~	~~10~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5231, 5232~~	~~4773, 4774~~		~~Apotheken en drogisterijen~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~			~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
~~5249~~	~~4778~~		~~Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~	~~V~~	~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P	1		
~~55~~	~~55~~	~~-~~	~~LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING~~															
~~5511, 5512~~	~~5510~~		~~Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~553~~	~~561~~		~~Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~554~~	~~563~~	~~1~~	~~Café's, bars~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~5551~~	~~5629~~		~~Kantines~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~	~~D~~	~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT															
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER															
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
~~633~~	~~791~~		~~Reisorganisaties~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0		10	D	1	1	P	1		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE															
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	P	1		
~~642~~	~~61~~	~~B0~~	~~zendinstallaties~~															
~~642~~	~~61~~	~~B2~~	~~- FM en TV~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~2~~		
~~642~~	~~61~~	~~B3~~	~~- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~2~~		
~~65, 66, 67~~	~~64, 65, 66~~	~~-~~	~~FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN~~															
~~65, 66, 67~~	~~64, 65, 66~~	~~A~~	~~Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED															
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE															
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK															
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING															
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1	2	P	1		
~~7484.4~~	~~82992~~		~~Veilingen voor huisraad, kunst e.d.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN															
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG															
~~8512, 8513~~	~~8621, 8622, 8623~~		~~Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~8514, 8515~~	~~8691, 8692~~		~~Consultatiebureaus~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES															
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE															
~~9251, 9252~~	~~9101, 9102~~		~~Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~926~~	~~931~~	~~H~~	~~Golfbanen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~926~~	~~931~~	~~0~~	~~Schietinrichingen:~~															
~~926~~	~~931~~	~~2~~	~~- binnenbanen: boogbanen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING															
~~9301.3~~	~~96013~~	~~B~~	~~Wasserettes, wassalons~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
~~9303~~	~~9603~~	~~0~~	~~Begrafenisondernemingen:~~															
~~9303~~	~~9603~~	~~1~~	~~- uitvaartcentra~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~9303~~	~~96031~~	~~2~~	~~- begraafplaatsen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0		10	D	1	1	P	1		

VERBEELDING



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- *L-G* — Leiding - Gas
- *GOP* — Leiding - Gas ontluchtingspunt
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- *(sg-ewb)* — specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- *[aeg]* — aaneengebouwd
- *[gs]* — gestapeld
- *[sba-ea]* — specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding
- *[-sba-bw]* — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- *[-sba-vbw]* — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken
- *[tae]* — twee-aaneen

Maatvoeringen

- 8 — maximum aantal wooneenheden
- 3,5 / V / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn
- hartlijn leiding - gas
- gemeentegrens Lansingerland-Rotterdam

Vast te stellen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	25-7-2019
USER	Gjakovlevski

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Hordijk-locatie

IDN	NL.IMRO.1621.BP0183-VAST
WERKNR.	617.137.90
FORMAAT	A0
SCHAAL	1:500
PROJECTMAP	z:\617137\WIJ Projectmodel\verbeelding\dwg
DATUM	3 oktober 2019
BESTAND	RUIMTELIJK\617137901-BI-VAST_Lansingerland.dwg
GETEKEND	gj/ak
BLAD	1/1

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl