GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan
“Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

31 oktober 2019 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST
Werknummer:
Datum: 31 oktober 2019

Adviesbureau
Urban Jazz B.V.

Gemeente Lansingerland
Team Ruimtelijk en Economisch Beleid

Procedureoverzicht			
	datum	**document**	**Opmerkingen**
Concept		*1e concept*	*10 oktober 2018*
		2e concept	*24 oktober 2018*
Voorontwerp	**5 febr 2019**		*12 december 2018*
• **Inspraak** • **Overleg**	**14 febr t/m 13 maart 2019** **6 febr t/m 21 maart 2019**		
Ontwerp	**21 mei 2019**		
• **inzage**	**30 mei t/m 10 juli 2019**		
Vaststelling	**31 okt 2019**		

Projectleider gemeente: Gauke van Rij
Contactpersoon gemeente: Reint Honders

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 7
1.1 Aanleiding ... 7
1.2 Vigerend bestemmingsplan ... 8
1.3 Leeswijzer ... 9
Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie ... 10
2.1 Lansingerland ... 10
2.2 Plangebied ... 12
2.3 Beoogde situatie ... 14
Hoofdstuk 3 Beleidskaders ... 16
3.1 Rijksbeleid ... 16
3.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 17
3.3 Gemeentelijk beleid ... 19
3.4 Toetsing beleidskaders ... 23
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving ... 24
4.1 Bodem ... 24
4.2 Archeologie en cultuurhistorie ... 25
4.3 Water ... 28
4.4 Geluidhinder ... 33
4.5 Luchtkwaliteit ... 34
4.6 Externe veiligheid ... 36
4.7 Ecologie / flora en fauna ... 38
4.8 Milieuhinder ... 40
4.9 Verkeer ... 41
4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen ... 42
4.11 Duurzaamheid ... 42
4.12 Besluit m.e.r. ... 43
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten ... 45
5.1 Planvorm ... 45
5.2 Toelichting op de bestemmingen ... 45
1 INLEIDENDE REGELS ... 45
2 BESTEMMINGSREGELS ... 45
3 ALGEMENE REGELS ... 47

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 48
5.3 Handhaving 48
Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid 50
6.1 Regelgeving grondexploitatie 50
6.2 Economische uitvoerbaarheid 50
Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid 51
7.1 Overleg 51
7.2 Maatschappelijke toetsing 51

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Econsultancy, Quickscan flora en fauna Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 15 oktober 2018

Bijlage 2: Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 17 oktober 2018

Bijlage 3: Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 15 oktober 2018

Bijlage 4: Econsultancy, Watertoets Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Lansingerland, 5 november 2018

Bijlage 5: Econsultancy, Notitie externe veiligheid Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B te Bergschenhoek, 5 november 2018

Bijlage 6: AVIV, Externe veiligheid RtHA bestemmingsplan Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A te Bergschenhoek, 20 juli 2016

Bijlage 7: SPA Ingenieurs, Milieuzonering Bergschenhoek, Hoeksekade (ong), 25 april 2016

Bijlage 8: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018

Bijlage 9: Econsultancy, Nader bodemonderzoek Hoeksekade Noord, deellocatiie B te Lansingerland, 30 april 2019

Bijlage 10: Gemeente Lansingerland, Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, 21 mei 2019

Bijlage 11: Gemeente Lansingerland, M.e.r.-beoordelingsbesluit Woningbouwlocatie Hoeksekade Noord, deellocatie B, 21 mei 2019

Bijlage 12: Gemeente Lansingerland, Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B”, 31 oktober 2019

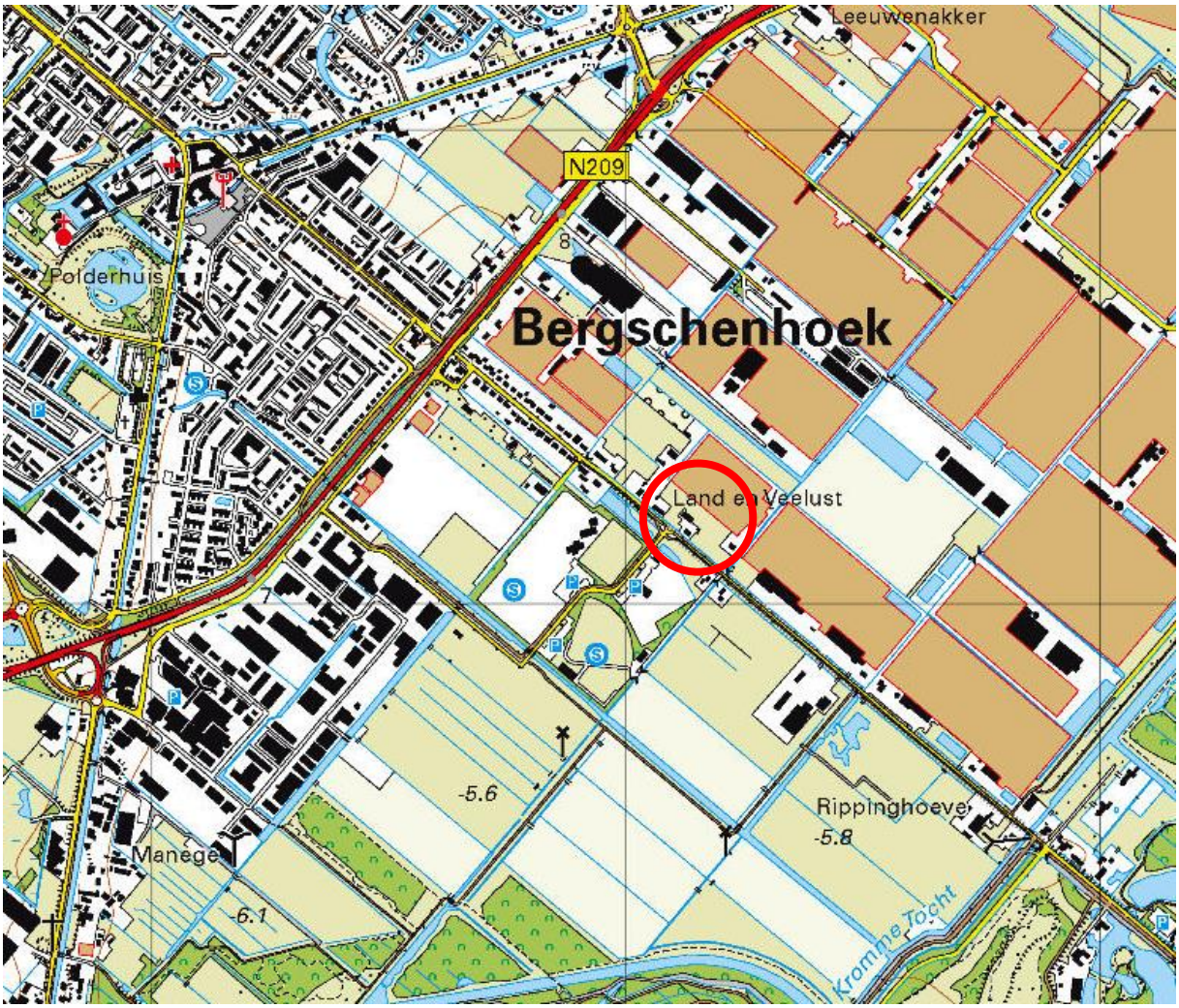
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

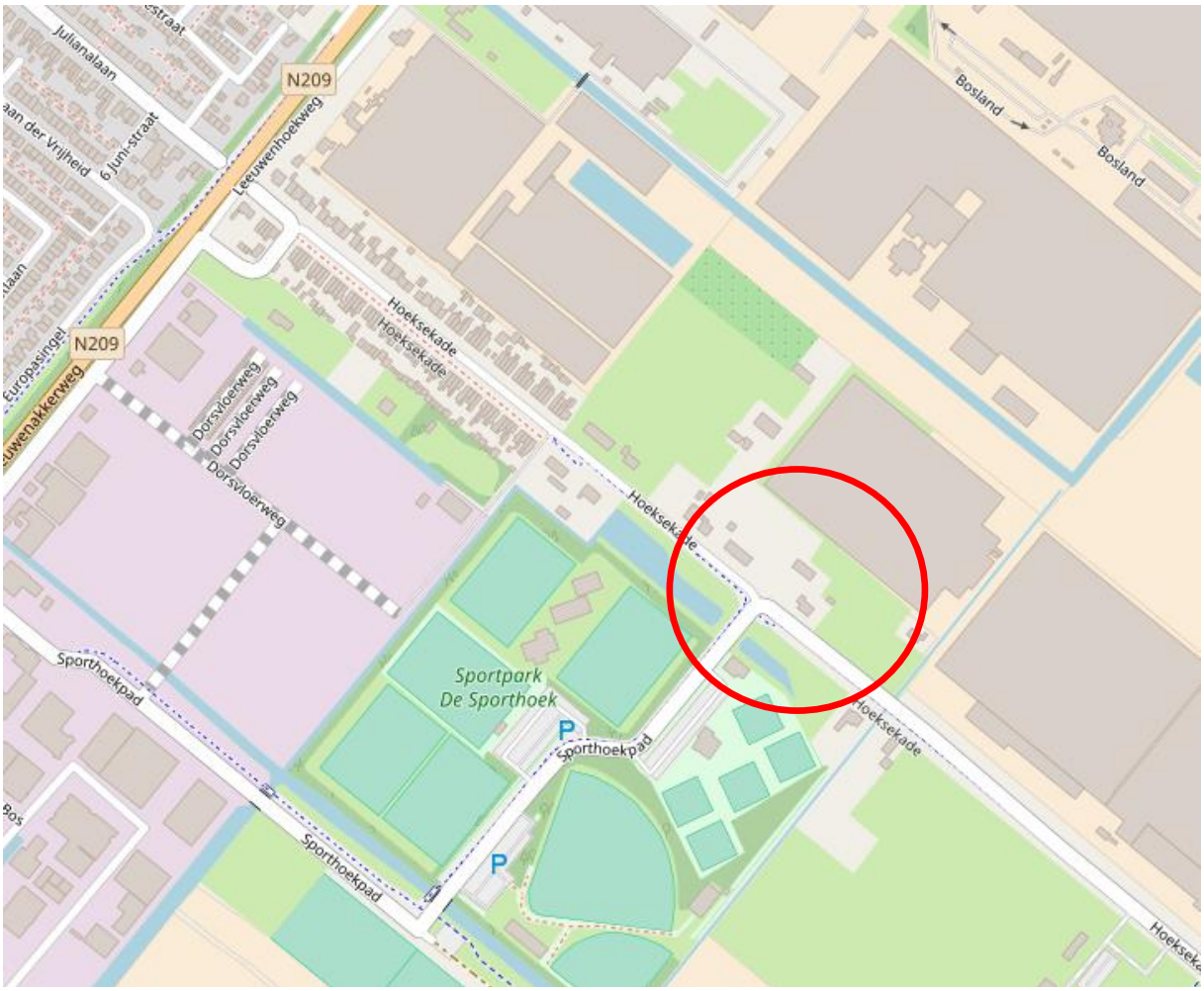
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade Noord aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (deellocatie A) en zuidelijk deel (deellocatie B) (zie figuur 5b). Deellocatie B vormt een kleinschalige woonbuurt met 13 grondgebonden woningen. Op 25 februari 2014 is voor de ontwikkeling een intentieovereenkomst gesloten.
Het perceel is momenteel agrarisch in gebruik en onbebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken én planologisch vast te leggen. Gelijktijdig worden de bestaande woningen Hoeksekade 109 en 111 in het plan meegenomen, om het feitelijk gebruik vast te leggen.

Het bestemmingsplan voor deellocatie A (47 woningen) is op 23 februari 2017 vastgesteld.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (topografische kaart)



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: NSL)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 3) "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg", vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland op 26 september 2013. De locatie is bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw' met bijbehorende bouwvlak en 'Agrarisch' met een bouwvlak en functieaanduiding voor de voormalige bedrijfswoningen aan de Hoeksekade 109 en 111. Binnen eerstgenoemde bestemming kunnen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 12,5% van een glastuinbouwbedrijf met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Binnen de agrarische bestemming is bedrijfsbebouwing niet toelaatbaar. De bestemmingen maken de realisatie van burgerwoningen niet mogelijk. Evenmin zijn er passende afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De plannen voor de herontwikkeling van het gebied zijn dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan of nieuw bestemmingsplan nodig; dit document voorziet in het laatste.

Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (plankaart). De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Lansingerland

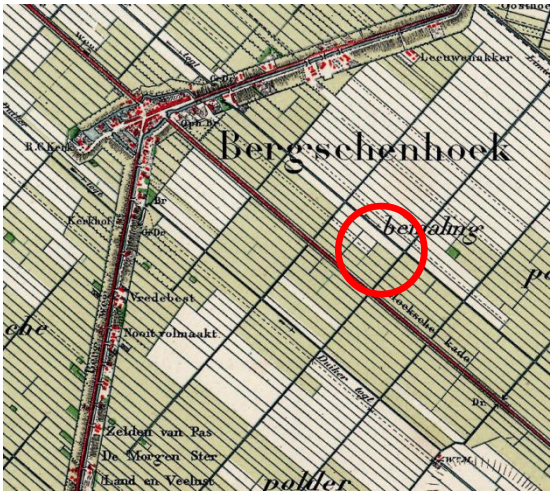
Sinds 1 januari 2007 bestaat de gemeente Lansingerland in de provincie Zuid-Holland, waarvan Bergschenhoek een van de kernen is. Het aantal inwoners per 1 januari 2018 bedraagt 61.151, waarvan 18.476 in Bergschenhoek.

Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek zijn in de periode 11e/13e eeuw ontstaan aan de ontginningsassen binnen het gebied, ter plaatse van een zijweg. Deze min of meer noord-zuid lopende lijnen (het lint van Berkel en Rodenrijs, het lint Bleiswijk - Bergschenhoek en de Rottekade) fungeerden als verbindingswegen.
Bergschenhoek is in de 13e eeuw ontstaan langs de hoofdwetering van de polder Bleiswijk. De kern ontstond waar de doorlopende weg, de Dorpsstraat, de hoekige knik maakt waar het dorp zijn naam aan dankt. De Kerkstraat staat haaks op de Dorpsstraat. Historische kaarten laten zien dat in Bergschenhoek in het begin van de 18e eeuw zes wegen bij elkaar kwamen, waarvan er twee naderhand zijn 'verdronken' in de steeds groter wordende veenplassen. Na de droogmaking zijn ze weer aangelegd: de Hoeksekade en de Berkelseweg. De Schiebroekseweg, parallel aan de Landscheiding, is vanaf de RK kerk 'geamputeerd' toen de Boterdorpsche polder werd gerealiseerd. Hieraan is de eigenaardige vorm van het groengebied rond de kerk te danken. De grond is verkaveld waardoor strakke rechthoekige kavels ontstonden die loodrecht op de linten waren gesitueerd. Hier heeft de (glas)tuinbouw zich goed kunnen ontwikkelen. Al in de 18e eeuw stond rond het kruispunt van wegen tweezijdige en aaneengesloten bebouwing.
Na de droogmaking van het omringende gebied werd rond de kern van Bergschenhoek, net als rond de andere kernen, een ringgracht gelegd. De kern kreeg een eigen polderpeil hoger dan de omgeving; over de ringgracht werden ophaalbruggen gelegd. Door de groei van de tuinbouw na 1900 nam het aantal bewoners toe. Grotere gebouwen als een nieuw raadhuis, een polderhuis en een RK kerk werden gebouwd. Het lint werd vanuit de Dorpsstraat verlengd en verdicht naar het noorden (Oosteindseweg) en naar het zuiden (Bergweg Noord). Tussen de boerderijen kwamen ook woonhuizen, vooral tuinderswoningen, te staan, zo nodig bereikbaar via een brug. In de jaren 20 van de vorige eeuw werd voor het eerst de polder in gebouwd, langs de Julianalaan (toen nog Hoeksekade) haaks op het lint. Hier verrezen vooral arbeiderswoningen, aan beide kanten van de weg.
Na 1945 werd de rest van de ruimte tussen de oude kern en de provinciale weg ingevuld met onder andere de volkswoningbouwcomplexen aan de Wilhelminastraat en omgeving. Het gaat hier vooral om rijtjeswoningen aan twee kanten van de straat, vaak met een kleine voortuin. In de kern zelf is veel van de historische bebouwing inmiddels door nieuwbouw vervangen. Rond de Vlashoeck is een nieuw winkelgebied aangelegd rond een groot plein. Na 1960 breidde het dorp zich uit in westelijke richting. Grenzend aan de kern is eerst de Beemdenbuurt gebouwd, ontworpen met een woonervenstructuur. De andere, latere wijken vallen onder het gebiedstype woongebieden na 1985. Ten noorden van het dorp verrezen steeds meer kassen en meer naar het zuiden werden bedrijventerreinen aangelegd.
De kern Bergschenhoek kent als droogmakerij een ondergrond bestaande uit wadplaat- en kwelderafzettingen, die ontstaan zijn in de periode waarin de zee een grote rol speelde in het gebied. Door de zeespiegelstijging en vele overstromingen in het gebied, zijn tot ver in het huidige binnenland zee-afzettingen te vinden.

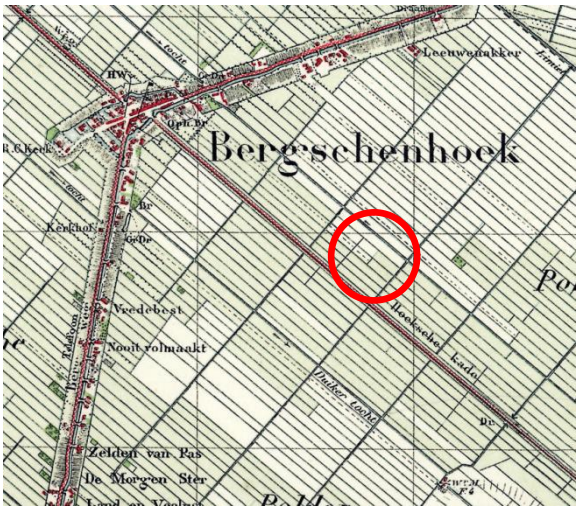
In de jaren 80 is Bergschenhoek begonnen met de grootschalige uitbreiding vanaf de Berkelseweg in noordelijke richting. Deze uitbreiding is in de jaren 90 doorgezet, mede ten gevolge van de Vinex-taakstelling (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening extra, 1993). Hierdoor ontstonden de wijken Bergsche Acker en Bergsche Acker Noord. In aansluiting hierop is de woonwijk Oosteindsche Acker gerealiseerd. Eind jaren 90 heeft Bergschenhoek de overstap gemaakt naar de zuidelijker gelegen polder voor de realisatie van de woonwijk Boterdorp Zuidwest. Gelijktijdig is de uitbreiding van het bestaande

dorpscentrum opgepakt om het voorzieningenniveau binnen de gemeente meer af te stemmen op de snelgroeiende populatie.
In figuur 4 is de ontwikkeling door de tijd weergegeven.

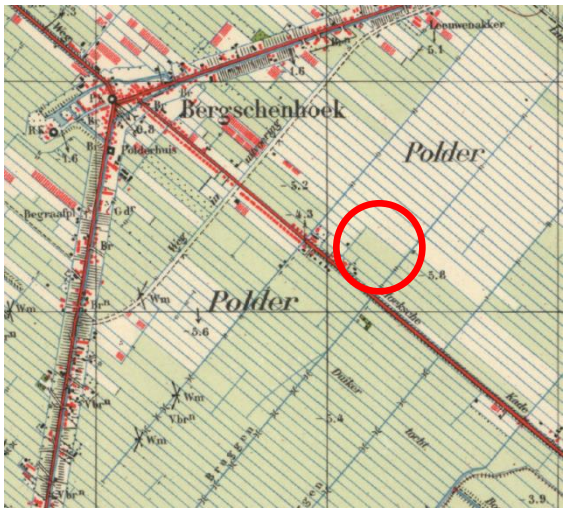
1850



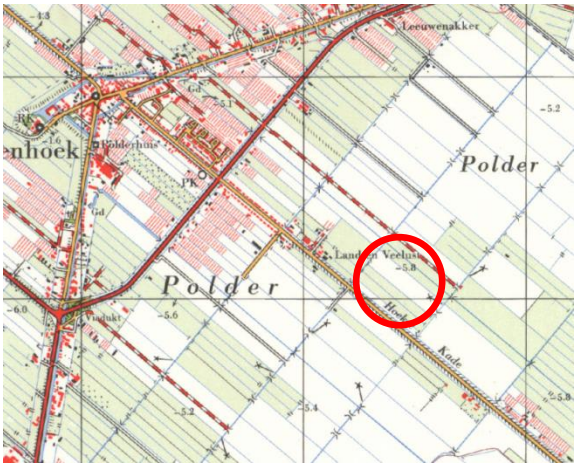
1900



1925

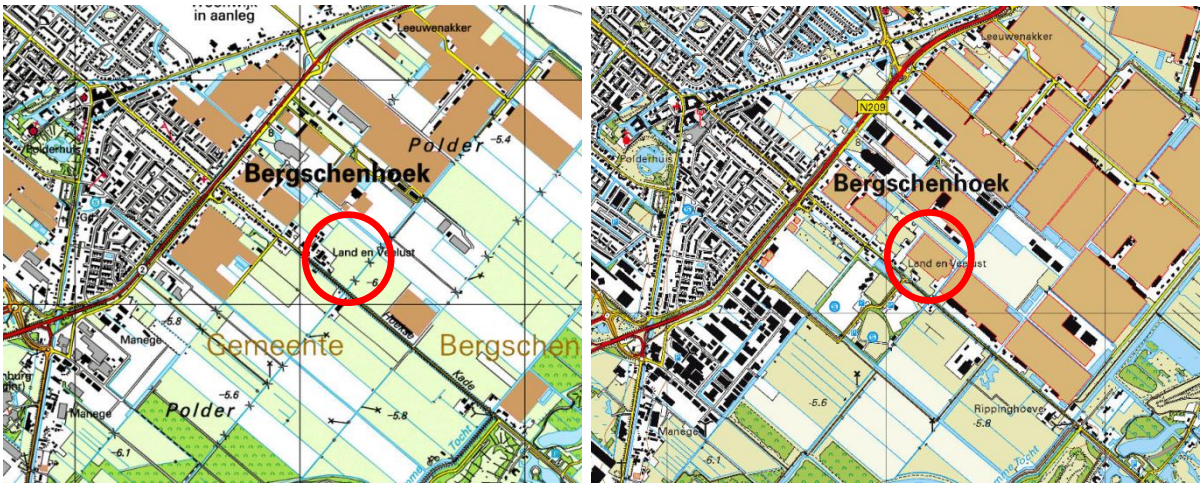


1950



1965

1985



2000 2017

Figuur 4: Uitsnede topografische kaart

2.2 Plangebied

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Het plangebied is gelegen aan het einde van de lintbebouwing. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V, gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd.

De Hoeksekade kan grofweg in drie deelgebieden worden opgesplitst. Het deel tussen de N209 en het sportcomplex wordt gekenmerkt door het bebouwingslint met een formeel straatprofiel met parkeren aan beide zijden van de weg en een groenstrook met bomen tussen de woningen en de weg. Aan beide zijden van de Hoeksekade bevindt zich een doorlopend bebouwingslint. Het betreffen hier twee-onder-één-kap-woningen en aaneengebouwde woningen in blokken van maximaal vier woningen. De bebouwing bestaat hierbij uit twee lagen met een kap, al dan niet met een opbouw.
De korrelgrootte van de bebouwing aan de Hoeksekade wordt naar het zuidoosten toe kleiner. De bebouwing wordt voornamelijk gevormd door vrijstaande woonhuizen bestaande uit één bouwlaag met kap, die geen agrarische of bedrijfsfunctie meer hebben. Het profiel van de Hoeksekade verandert hierbij in een meer landelijk profiel met een haag, sloten en bomenrijen langs de kant van de weg. Dit gebied kan worden bestempeld als een tussenzone. Na de kruising met het Sporthoekpad verandert het profiel van de Hoeksekade naar een polderweg en is sprake van een weids uitzicht op het landschap. Hier is sprake van een verspringend bebouwingslint, voornamelijk bestaande uit vrijstaande tot een (agrarisch) bedrijf behorende woningen.

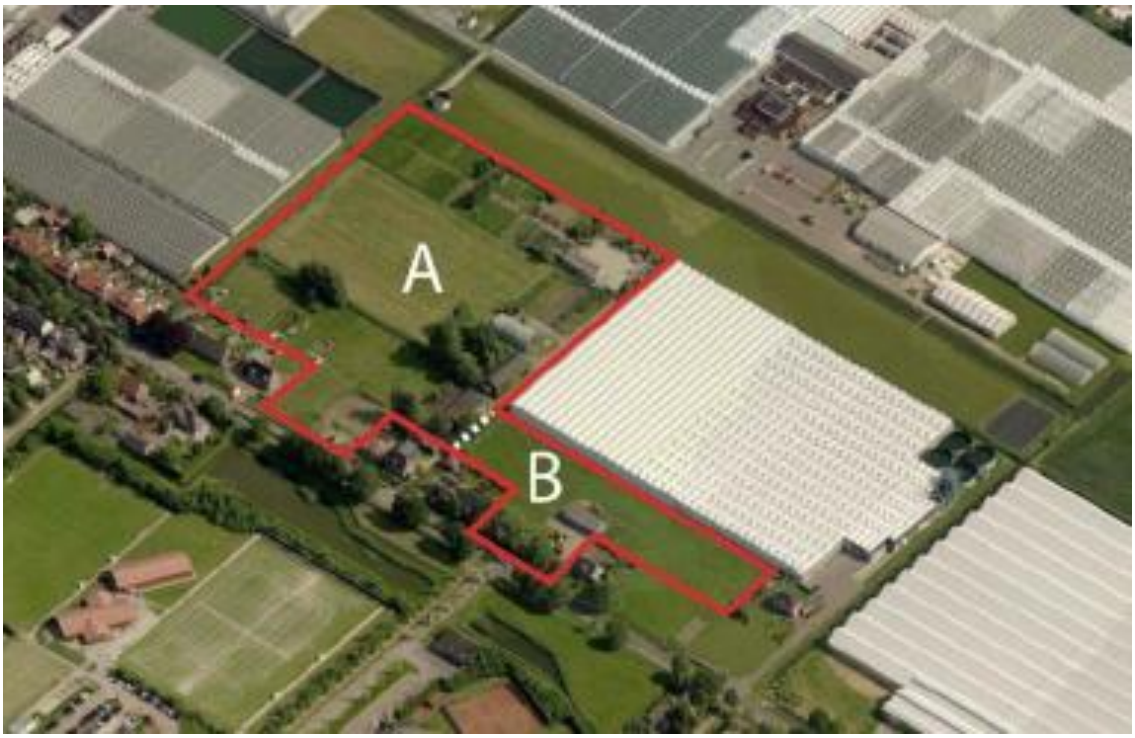
De omvang van het plangebied bedraagt circa 8000 m^2. (figuur 5 en 6).

Voor de deelgebieden A en B gezamenlijk, is in januari 2015 een programma van eisen opgesteld, waarin uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is gericht op het behoud van de kwaliteiten van de landelijke omgeving. Het gebied is hierbij niet geschikt voor repetitie van dezelfde woontypologieën en ook niet voor hoge appartementenblokken. Kleinschalige dorpsuitbreiding, zoals woningen met een kap, landelijke woningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, past meer in het toekomstbeeld van deze locatie. In beide deelgebieden samen mogen in totaal 60 woningen ontwikkeld worden, waarbij minimaal 30% sociaal bereikbaar is. In het plangebied gaat het om 13

woningen, waarvan er 4 sociaal bereikbaar zijn. Hieronder wordt verstaan: de ontwikkeling van betaalbare en bereikbare woningen voor starters en senioren, maar kan ook vertaald worden naar zorgprogramma en daaraan gerelateerde woningen. Daarnaast dient water een toegevoegde waarde te geven aan het nieuwbouwplan. De ontsluiting van het noordelijk deel dient plaats te vinden via de Hoeksekade; het zuidelijk deel van de ontwikkellocatie wordt ontsloten via het Sporthoekpad. Het Programma van Eisen met haar uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden is vertaald naar een Stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Figuur 5a: Luchtfoto plangebied (bron: Google)



Figuur 5b: Luchtfoto plangebied

Figuur 6: Zicht op het plangebied (bron: Google)

2.3 Beoogde situatie

In het plangebied zullen, na sloop van een schuur, 4 rijwoningen aan de Hoeksekade worden gerealiseerd alsmede aan een nieuwe ontsluiting 6 halfvrijstaande woningen en 3 vrijstaande woningen (figuur 7).
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan van de ontwikkelaar voorziet op hoofdlijnen in twee zones. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren.
In het stedenbouwkundig verkavelingsplan is uitgegaan van het beeld van het omliggende landschap en de geschiedenis van het gebied als tuinderslocatie. Kenmerkende elementen in het landschap zoals de lange watergangen en elzensingels, die ook onderdeel zijn van het Masterplan Hoekse Park, zijn meegenomen in het plan voor de Hoeksekade Noord, deellocatie B.
De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichtingen en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan. De geschiedenis van de tuinderslocatie is vertaald naar kenmerkende elementen in de buitenruimte en de architectuur. Deze elementen zijn de identiteitsdragers van het plan en zijn opgenomen in de beeldkwaliteitscriteria.

In het totale plan wordt een beeldkwaliteit gevraagd die past bij het landelijke karakter van het gebied, in zowel de architectuur als de buitenruimte, en de erfscheidingen.

In paragraaf 3.3 wordt de welstandsnota besproken. Echter aanvullend op de welstandsnota is voor deellocatie B aan de Hoeksekade in april 2018 een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij aansluiting is gezocht met deellocatie A. In bijlage 8 is dit beeldkwaliteitplan opgenomen, met zowel aandacht voor het verkavelingsplan, woningen, erfafscheidingen, buitenruimte, beheer, beplanting en verharding. Kortheidshalve wordt ernaar verwezen. Gelijktijdig met het bestemmingsplan, zal dit beeldkwaliteitplan worden vastgesteld.

De woningen worden uitgevoerd in één laag met kap, goothoogte 4 meter, bouwhoogte 9 meter. Er is een verplichte kap met helling tussen 30 en 50 graden voor het hoofdgebouw. 30% van de 13 woningen (4 woningen) dient sociaal bereikbaar te zijn in plangebied B; dit komt overeen met de 4 aaneengesloten woningen aan de Hoeksekade.

Verkeer en parkeren
Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' en naar het plangebied maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".
Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op deellocatie B worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.
De toekomstige bewoners/bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.

Figuur 7: Verkavelingsstructuur

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.
De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaat-verandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.
Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het Barro trad op 10 oktober 2012 in werking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouwmogelijkheden van enige omvang. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen. De ladder moet worden doorlopen, bij een ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Zie ook de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3.

Het bestemmingsplan maakt een buitenstedelijke ontwikkeling mogelijk, waarbij wordt voorzien in de bouw van 13 woningen in diverse typologieën en voor diverse doelgroepen. De ontwikkeling van deze woningen is opgenomen in de woningmarktanalyse en –afspraken van de stadsregio uit april 2014.

Daarin is geconcludeerd dat Lansingerland tot 2020 jaarlijks 400 woningen mag bouwen, zodat voldaan kan worden aan zowel de eigen als de bovenregionale behoefte. Het is hierbij wenselijk om de scheefstand in de sociale sector omlaag te brengen. Met het voorgestelde bouwplan wordt hierop ingespeeld, door niet alleen woningen in de vrije sector, maar ook 4 sociaal bereikbare woningen (starterswoningen tot € 180.000,- v.o.n.; prijspeil 2016) aan te bieden. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt (extra) bevorderd. Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder.
Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig onbebouwd en maakt volgens de provinciale Verordening geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Hiernaar kijkende is dus sprake van een nieuw ruimtebeslag.
Hierbij dient opgemerkt te worden, dat het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie, die eerder is vastgesteld dan de provinciale verordening, is aangemerkt als nieuw stedelijk gebied.
Het plangebied is gelegen aan de rand van het bestaand stedelijk gebied en grenst aan het bestaande woonlint langs de Hoeksekade. Het gebied is goed ontsloten. De gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, alsook het Programma van Eisen, zorgt ervoor dat het bouwplan op zo'n optimaal mogelijke wijze wordt ingepast in zijn omgeving. Ontwikkeling van woningen op deze locatie levert een positieve bijdrage aan het gebied, dat nu te klein is voor een agrarische functie en in de huidige situatie te kostbaar is om het alleen als landschap te onderhouden.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen (her)ontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld (geconsolideerde versie 29 juni 2018).
Ook de Verordening Ruimte 2014 en de Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hier onderdeel vanuit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.
Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel vertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit.
Op de kaartlaag van de stedelijke occupatie is de locatie geduid als 'verspreid glas buiten glastuinbouwgebied' en 'stads- of dorpsrand'. Op de kaartlaag van de ondergrond is de locatie aangegeven als oude zeeklei met water als structuurdrager.
De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Verordening Ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Het plangebied is volgens de Verordening ruimte 2014 gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Ingevolge artikel 2.1.1 Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 29 juni 2018) is het mogelijk om buiten het bestaand stads- en dorpsgebied een stedelijke ontwikkeling toe te staan. In dat geval dient gebruik te worden gemaakt van locaties die voldoen aan de 'ladder-toets' én -indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is- wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Het bouwplan Hoeksekade Noord is één van de woningbouwlocaties groter dan 3 hectare die in het Programma Ruimte zijn genoemd. Op de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte maakt het plangebied deel uit van het veencomplex. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van het veen en gericht te zijn op het beperken van bodemdaling. Daarnaast dragen de ontwikkelingen bij aan een duurzame waterhuishouding.
Het plangebied maakt tevens deel uit van de stads- en dorpsranden. Dit zijn zones die zijn gelegen op de grens van bebouwd gebied en landschap. Dergelijke gebieden hebben een potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat voorzieningen in de nabijheid zijn gelegen en sprake is van vrij zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en het landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Hierbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden:

- front (contrast): een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en het landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie.
- contact: bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben. In andere gevallen is het kavelpatroon doorlopend. Stad en land blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen.
- overlap (contract): tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang; stedelijk en landschappelijke programma's vloeien in elkaar over.

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

<u>Verstedelijkingsscenario Stadsregio 2010 - 2020 en Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020</u>
Op 13 oktober 2010 heeft de Stadsregio het verstedelijkingsscenario "Op weg naar een gezonde woningmarkt" vastgesteld. Daarin is een beeld geschetst van de opbouw van de woningvoorraad op basis van een analytische indeling van negen woonmilieus (Rosetta-indeling): landelijk, dorps, exclusief suburbaan, grondgebonden suburbaan, compact suburbaan, rustig stedelijk, levendig stedelijk, exclusief stedelijk en hoogstedelijk.
Met deze benadering is getracht om de regionale opgave te formuleren en om met gemeenten, corporaties en marktpartijen het gesprek aan te kunnen gaan over vormen van woningbouw die iets toevoegen aan het regionale aanbod.
De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen echter tot een ingrijpende herziening van de verstedelijkingsafspraken. In april 2014 is die herziening neergelegd in de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 - 2020. Tegelijk met deze strategie zijn op subregionaal niveau samenwerkingsafspraken uit onderhandeld in de Woningmarktafspraken subregio Noord 2014-2020.

<u>Conclusie</u>
Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte 2014 gelegen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Ingevolge artikel 2.1.1 Verordening Ruimte 2014 is het echter mogelijk hier een stedelijke ontwikkeling toe te staan indien deze passend is ontsloten, past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit én is opgenomen in het Programma Ruimte (voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare). Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het bouwplan Hoeksekade Noord is immers één van de woningbouwlocaties, groter dan 3 hectare die in het Programma Ruimte wordt genoemd. Het is binnen haar stedelijke context goed ontsloten en draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap, waarbij de stedelijke en landschappelijke programma's in elkaar overvloeien.
Dit komt in het plan tot uiting door de ruime opzet van de verkaveling, omsloten door watergangen die tevens bijdragen aan de op basis van de visie noodzakelijke duurzame waterhuishouding.

De gemeente Lansingerland behoort tot de subregio 'Noord'. In deze subregio is het vertrekpunt voor de programmering de eigen behoefte. Voor Lansingerland geldt, dat zij in het kader van de Vinex een grote regionale bouwopgave heeft gekregen. Lansingerland kan de komende jaren dan ook boven op de eigen behoefte bouwen, waardoor jaarlijks zo'n 400 woningen gebouwd mogen worden (tot 2020). Daarnaast geldt voor de subregio 'Noord' dat de sociale voorraad beter benut moet worden. Zo dient het percentage 'scheefwoners' actief omlaag gebracht te worden. Het project Hoeksekade Noord past binnen de doelstelling ten aanzien van het aantal te realiseren woningen, waarvan tenminste 30% in het goedkopere segment, dat wil zeggen met een VON-prijs van ten hoogste € 180.000,-.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Lansingerland

In de nota 'Lansingerland op weg naar 2040' wordt het perspectief van de toekomst als volgt geschetst, als voorbereiding op de structuurvisie. Focus op een woningvoorraad die aansluit op de (veranderende) bevolkingssamenstelling met als belangrijkste doelgroepen starters en senioren. Volgens dit gezichtspunt betekent dit minder bouwen van eengezinswoningen en meer bouwen van levensloopbestendige woningen. Met zorgzame wijken wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten waardoor iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Opererend vanuit de vraag vindt verruiming plaats om individuele woonwensen te faciliteren. Daarbij wordt ook ingespeeld op het alsmaar duurder worden van mobiliteit. Werken aan huis wordt beter gefaciliteerd. Omdat energie-uitgaven een steeds groter deel van de woonlasten beslaan, wordt bij nieuwbouw aandacht besteed aan duurzaamheid en toepasbare alternatieve mogelijkheden voor energiegebruik (warmteweb, elektriciteit in plaats van gas). Bij bestaande bouw wordt het gebruik van zonnepanelen gestimuleerd (zonder regeling van de gemeente). De kwaliteit van wonen richt zich ook op de leefomgeving. Aandacht voor groen en voorzieningen op acceptabele afstand is daarvoor nodig. Met betrekking tot het aspect 'wonen' wordt in de toekomstvisie gesteld, dat tot 2025 nog zo'n 12.000 woningen aan de voorraad wordt toegevoegd. Het merendeel van deze woningen wordt gebouwd in de Vinex-wijken. De rest is voorzien op diverse andere plekken, waaronder aan de linten. Om de woningvoorraad nu en in de toekomst aan te laten sluiten op de bevolkingssamenstelling, is het wenselijk om de te bouwen woningen af te stemmen op de markt. Bij nieuwbouwprojecten dient daarbij nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de wensen van de belangrijkste doelgroepen. Hierbij wordt gedacht aan woningen in de goedkope sector, alsook voor senioren. Daarnaast vormen 'variatie' en 'diversiteit' de sleutelwoorden binnen de woningbouw; een mix aan woningtype zorgt ervoor dat iedereen een wooncarrière kan maken in de vertrouwde buurt of wijk. Na 2025 vindt geen grootschalige uitbreiding van de bebouwde kom meer plaats. De nadruk komt dan te liggen op vernieuwing van de woningvoorraad in bestaande wijken.

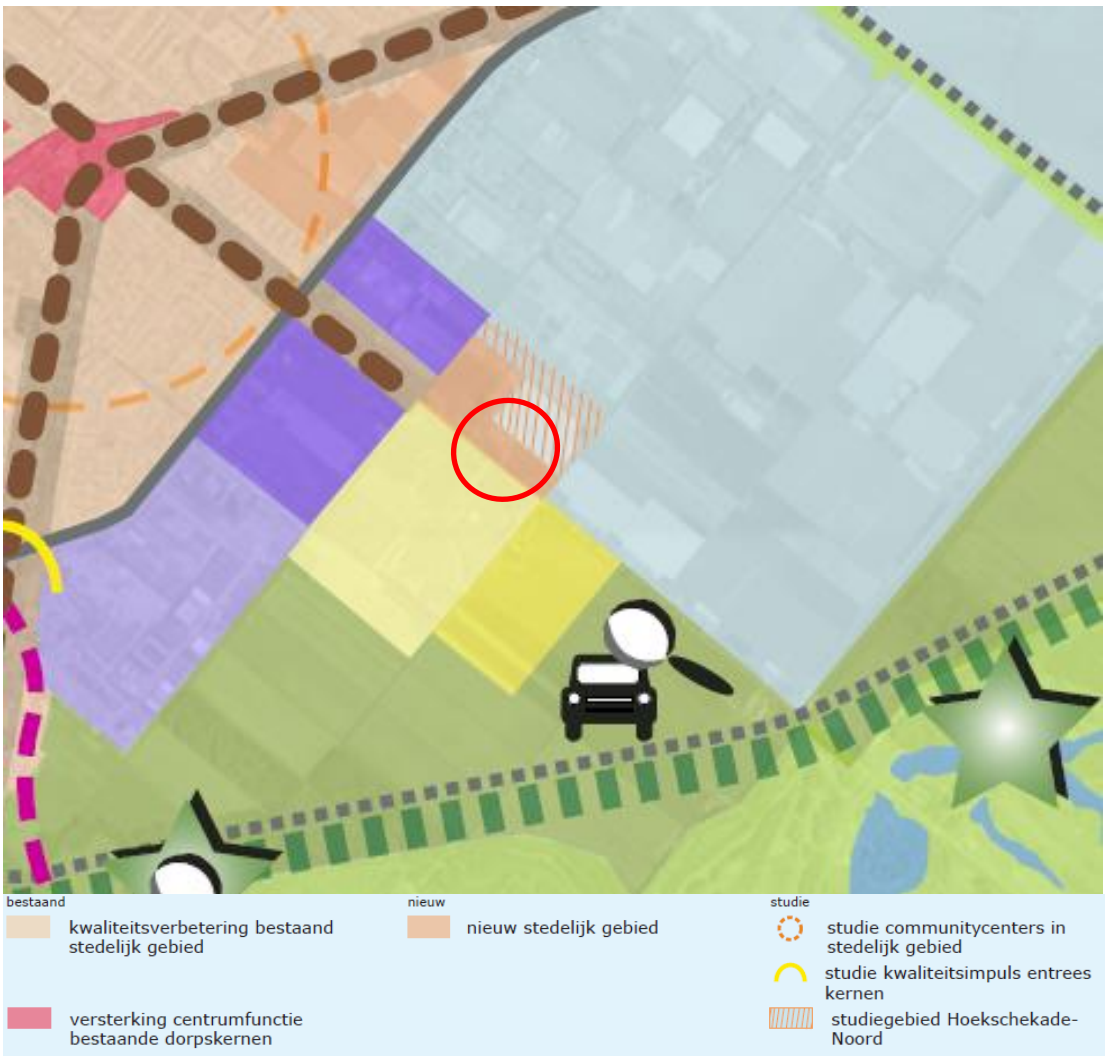
Structuurvisie Lansingerland

Op 18 februari 2010 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Lansingerland vastgesteld. Het plangebied is gelegen zoals weergegeven in figuur 8.

De 'Structuurvisie Lansingerland' is te zien als een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie 2040. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen. Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Het document vormt het toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen en de mogelijkheden om kosten te verhalen.

In dit document wordt gesteld om met de woningproductie aandacht te besteden aan de totstandbrenging van zorgzame wijken. Voorrang dient gegeven te worden aan lopende woningbouwplannen, vooralsnog geen nieuwe opstarten (behalve bij bijzondere omstandigheden). Er

wordt vastgehouden aan de beoogde kwaliteit van nieuwe woonwijken met onder andere aandacht voor voldoende groen en speelplekken. Differentiatie in woningbouw. Versterking van het voorzieningenniveau vindt vooral plaats in de bestaande winkelcentra van de dorpskernen. Bij bouwontwikkelingen is voor wat betreft de linten het uitgangspunt dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter ervan behouden blijft Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangemerkt als 'nieuw stedelijk gebied'. Het betreffen hier de woningbouwlocaties waar in het kader van de Vinexopdracht woningen zijn voorzien. Bij de ontwikkeling hiervan is rekening gehouden met afspraken binnen de stadsregio. Het betreffen echter ook locaties die niet volgen uit de Vinexopdracht.



Figuur 8: Uitsnede structuurvisie

Voor deze locaties geldt, dat sterker toegespitst moet worden op een grotere variatie van het woningaanbod, afgestemd op de bevolkingsontwikkeling en een evenwichtige opbouw van de wijken. De woningbouwproductie wordt daarbij verdeeld over een langere periode, zodat het aanbod kan worden afgestemd op de bevolkingsontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Voor de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties gelden daarbij nog enkele uitgangspunten. Zo dient vastgehouden te worden aan een woningbouwprogramma, dat past bij de behoefte op de langere termijn. Daarnaast dienen de nieuwe woonwijken voldoende aandacht te hebben voor groen- en speelplekken en is differentiatie in woningbouw zeer gewenst. Voor de periode na 2025 wordt gesteld,

dat geen uitbreidingen meer plaatsvinden. Nieuwe woningen worden dan alleen gerealiseerd door inbreiding.
In de structuurvisie is een projectprogramma opgenomen, dat ook opgenomen is op de structuurvisiekaart. Een van de opgenomen projecten betreft het nieuwbouwplan 'Hoeksekade Noord'. Hier zijn op de korte / middellange termijn in totaal 60 woningen voorzien.

Woonvisie Lansingerland 2015-2020
De Woonvisie Lansingerland 2015-2020 is vastgesteld op 9 juli 2015. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig. De koopwoningmarkt is veranderd door de financiële crisis, woningcorporaties zijn geconfronteerd met een verhuurders- en solidariteitsheffing en hebben in toenemende mate moeite met de verkoop van hun bezit. Tevens is de opgave voor het bouwen van sociale huurwoningen problematischer geworden, doordat woningcorporaties veel minder investeringscapaciteit hebben dan in het verleden. Daarbij zijn woonconsumenten kritischer geworden, beïnvloeden vergrijzing en ontgroening de mate van prioritering van doelgroepen en is het een stuk lastiger geworden voor een hypothecaire lening in aanmerking te komen. Mede daardoor is de haalbaarheid van projecten momenteel een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren 90 behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave. De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 in elk geval tot 2021 haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland. Het geformuleerde beleid houdt rekening met alle factoren die de afgelopen en komende jaren van invloed waren en zijn. Het uitgangspunt is de toekomstvisie: Lansingerland op weg naar 2040.
Extra aandacht in deze woonvisie gaat uit naar de effecten van de wijziging van de woningwet (novelle van Blok), waardoor gemeenten vanaf 2015 (meer) wettelijke verantwoordelijkheden krijgen naar de in haar gemeente actieve woningcorporaties (3B Wonen en Havensteder) en op basis van de woonvisie sturing gaan geven aan de opgaven die zij van de corporaties verlangt. Lansingerland vindt het belangrijk om vanuit haar visie en ondanks de onzekere tijden op het vlak van de economie en betaalbaarheid van woningen de beleidsdoelen zo concreet mogelijk te vertalen naar wat ze wil en voor wie ze dat wil. Initiatieven op het terrein van duurzaamheid worden gewaardeerd, ondersteund en gestimuleerd.

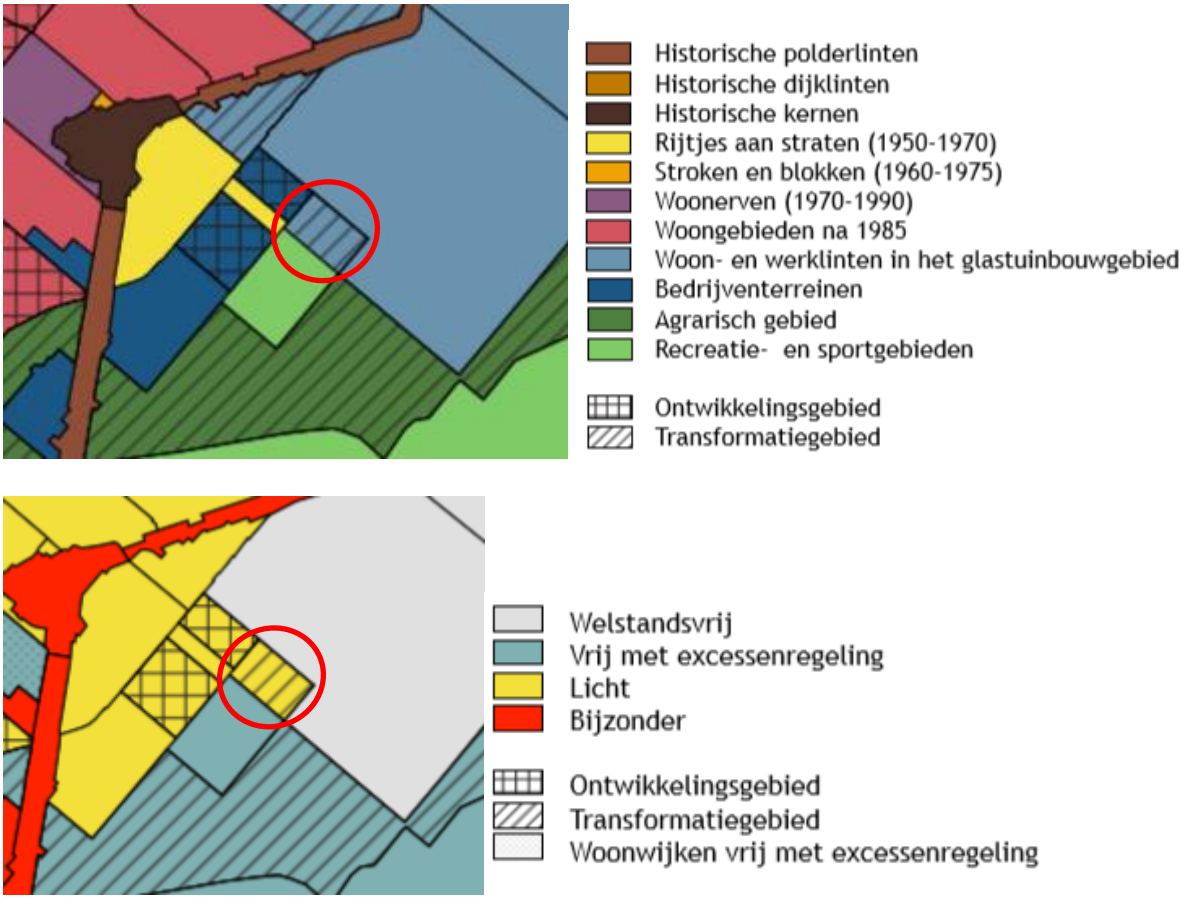
De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden'.

- vergroten van keuzevrijheid en gevarieerd woningaanbod;
- bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus;
- versterken van duurzame woon- en leefomgeving;
- woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam.

De kaders van het Rijk en ook de provincie hebben de Woningmarktafspraken 2014-2020 regio Rotterdam, die in 2014 door Lansingerland en samen met de andere gemeenten en woningbouwcorporaties uit de regio zijn ondertekend, beïnvloed.

Welstandsnota 2012
Op 26 april 2012 is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. 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. De welstandsnota vormt hierin een belangrijke bouwsteen. Omdat de gemeente haar burgers niet wil belasten met een overmatige regeldruk is deze nieuwe welstandsnota zo beknopt en duidelijk mogelijk

gehouden. Het voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid onmisbare onderliggende 'verhaal' over de ruimtelijke geschiedenis van het gebied, is opgenomen in de Nota Cultuurhistorie Plus.
Aanvullend op deze nota wordt een specifiek beeldkwaliteitplan voor het project vastgesteld.



Figuur 9: Uitsneden welstandsnota

De locatie (figuur 9) is gelegen in een gebied met licht welstandsniveau. Daar is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Dit welstandsniveau is toegekend aan veel woonwijken buiten de kernen. In deze gebieden worden de openbaarheid en de publieke ruimte vooral beleefd door de mensen die er wonen of werken. Het zijn 'rustige' gebieden waar de leefbaarheid vangroot belang is omdat mensen er langdurig (moeten) verblijven. De ordende principes en dragende kwaliteiten zijn:

- ruimtelijke structuur: kassencomplexen met bijbehorende woonhuizen, gekoppeld aan de historische bovenland-linten en de (insteek)wegen in de droogmakerijen vrijwel monofunctioneel ruimtelijk karakter: glastuinbouw- en sierteeltcomplexen bestaand uit kassen, gietwaterbassins en bedrijfshallen e.d.
- individuele vormgeving van de woonhuizen Uitgangspunten welstandsbeleid Ondernemers en bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het monofunctionele en minimaal publieke karakter kan de rol van welstand beperkt blijven. Aanwezige ruimtelijke kwaliteit wordt via het bestemmingsplan gewaarborgd.

De woon-werklinten zijn daarom qua welstand 'vrij'. Een uitzondering hierop is gemaakt bij een strook ten westen van de N209 ter hoogte van Bleiswijk. Gezien de grote zichtbaarheid van het glastuinbouwgebied vanaf de N209 is het gewenst dat voor deze zone een excessenregeling van toepassing is.

Transformatiegebieden zijn aangewezen om op termijn te transformeren naar een ander gebiedstype, maar nog niet daadwerkelijk in ontwikkeling. Daarmee zijn ze een 'voorloper' of voorfase van de ontwikkelingsgebieden. De transformatiegebieden hebben nu nog de verschijningsvorm van het gebiedstype waar ze tot dusver bij horen. Met name bij ruimtelijke ingrepen wordt al rekening gehouden met de toekomstige bestemming, totdat de stedenbouwkundige planvorming start en er een nieuwe welstandsparagraaf wordt vastgesteld.

Bomenverordening 2012

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 26 april 2012 de Bomenverordening Lansingerland 2012 vastgesteld. Met deze verordening wordt het kapvergunningstelsel uit de Algemene Plaatselijke Verordening gehaald en in deze bomenverordening opgenomen. Volgens de Bomenverordening zijn de bomen langs de Hoeksekade waardevolle houtopstanden.

Conclusie gemeentelijk beleid

Zowel uit de toekomstvisie als uit de woonvisie blijkt, dat Lansingerland tot 2020 een bovenregionale woningbouwopgave kent. In de regionale woningbouwafspraken is dan ook afgesproken, dat Lansingerland jaarlijks 400 woningen mag bouwen (zie § 3.2). In de structuurvisie zijn de locaties vastgelegd waar nieuwe woningbouw voorzien is. Een van deze ontwikkellocaties betreft 'Hoeksekade-Noord'. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie is een Programma van Eisen opgesteld, waarbij in het gebied in totaal 60 woningen zijn voorzien. Op grond van de woonvisie, alsook de aangenomen motie, is 30% van deze woningen sociaal bereikbaar.
Het plangebied betreft het noordelijk deel van de ontwikkellocatie 'Hoeksekade-Noord'. De ontwikkeling van dit gebied tot woningbouwlocatie past dan ook binnen de toekomstvisie en de structuurvisie. Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied is het Programma van Eisen vertaald in een stedenbouwkundig plan, dat op 30 juni 2015 door het college is vastgesteld. Hiermee wordt gesteld, dat dit stedenbouwkundig plan past binnen de in het Programma van Eisen opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Aangezien het stedenbouwkundig plan de onderligger vormt voor dit bestemmingsplan, wordt laatstgenoemde ook als passend binnen dit programma ervaren.

3.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een zuinig ruimtegebruik, zoals deze uit de Verordening Ruimte blijkt. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de (milieukundige) uitvoerbaarheid beschreven voor de 13 woningen. Het betreft de thema's geluid, milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.
Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grondafvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd door Econsultancy, met rapportage d.d. 17 oktober 2018 (bijlage 2).

De bovengrond van de gehele onderzoekslocatie is plaatselijk zwak tot matig puinhoudend. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak baksteen- en plastichoudend. In de bovengrond is plaatselijk een lichte verontreiniging lood, minerale olie, kwik en PAK aangetroffen. In de bovengrond van het noordwestelijk terreindeel is plaatselijk (boring 19 en 20) een sterke verontreiniging met lood aangetroffen die tevens de regionale achtergrondwaarden overschrijden voor dit gebied.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium aangetroffen.

Nader onderzoek is geadviseerd en uitgevoerd naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreiniging met lood. De rapportage van Econsultancy d.d. 30 april 2019 is opgenomen in bijlage 9.

Asbestverdachte bovengrond: In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm maximaal een gehalte van 1,1 mg/kg d.s. aan hechtgebonden amfibool en serpentijn asbest aangetoond.

Dakrand loods: De bovengrond is matig glashoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.

De bovengrond is sterk verontreinigd met serpentijn- en amfiboolasbest. Het gehalte overschrijdt ruim de interventiewaarde. Het materiaal betreft voornamelijk niet-hechtgebonden asbest.

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen worden de sterke loodverontreinigingen in de grond als afgeperkt beschouwd. De sterke verontreiniging bevindt zich enkel in de bovengrond. De geschatte omvang van de sterke loodverontreiniging bedraagt 15 m^3 (0,45 x 33 m^2). De meer zuidelijk gelegen sterke verontreiniging lood (rondom boring 106) bevindt zich in boven en ondergrond en heeft tevens een omvang van 15 m^3 (0,5 x 30 m^2). De sterke verontreiniging wordt als afgeperkt beschouwd.
De herkomst van beide puntverontreinigingen is niet eenduidig te herleiden en worden gezien als twee losstaande gevallen van bodemverontreiniging. Uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond per puntverontreiniging) is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Wel is geadviseerd om de rapportage ter beoordeling voor te leggen bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten).
Als er graafwerkzaamheden plaatsvinden wordt geadviseerd om de sterke puntverontreinigingen met lood te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak. Gelet op de beperkte omvang van de bodemverontreiniging worden er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Conclusie
Geadviseerd wordt om de aangetroffen verontreiniging met lood en asbest op deellocatie B te saneren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Valletta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Valletta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er

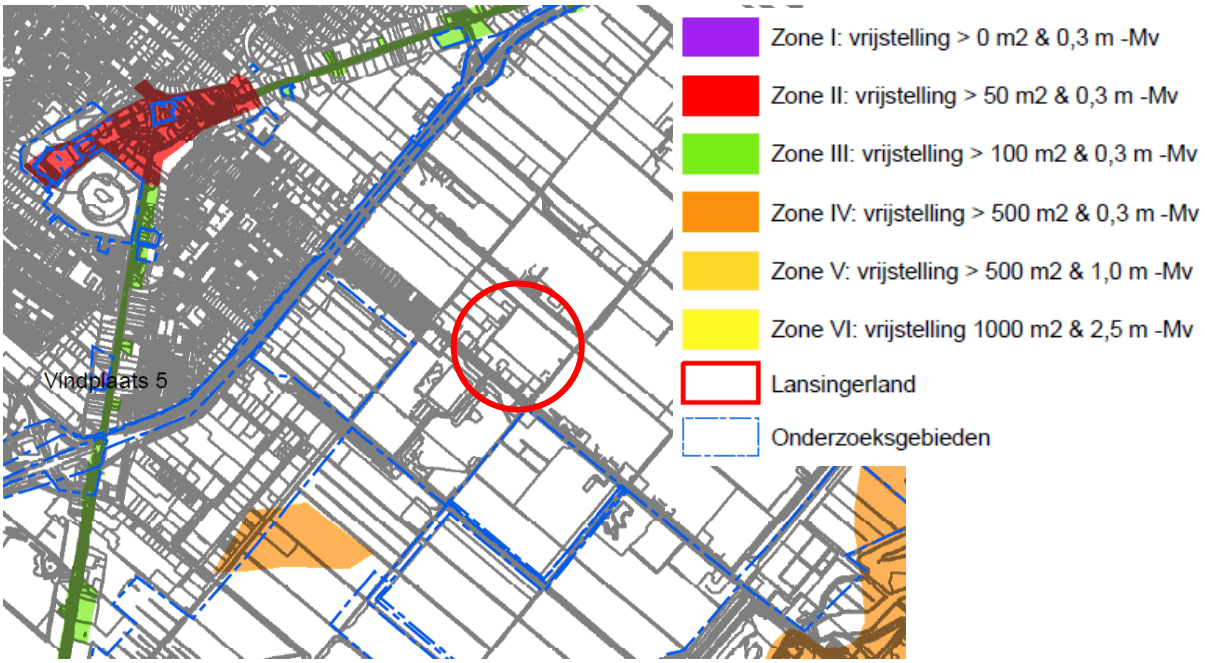
archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn , dan is vooronderzoek nodig. Algemeen uitgangspunt is dat verwachte archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor terreinen van provinciaal belang is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (par. 4.3.5 Archeologie) en uitgewerkt in de Verordening Ruimte (artikel 2.4.4 Archeologie en Romeinse Limes).

Per 18 april 2013 is de beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden, vastgesteld 28 maart 2013. Per 7 maart 2017 is deze geactualiseerd. Met het vaststellen van deze Archeologienota (en de daarmee samenhangende archeologische verwachtingen en –beleidsadvieskaart) wil de gemeente Lansingerland de onderstaande doelstellingen realiseren:

1. Een beknopt inzicht geven in het geldende Rijks- en provinciale archeologiebeleid.
2. Aangeven met welke wettelijke verplichtingen de gemeente rekening dient te houden.
3. Weergeven welke archeologische verwachtingen er zijn in Lansingerland.
4. De aanwezige archeologische verwachtingen vertalen in archeologisch beleidsadviezen en vrijstellingen.
5. Het verankeren van deze archeologische beleidsadviezen, door ze op een kaart te verbeelden (zie de zogenaamde archeologische beleidsadvieskaart).
6. Het benoemen en helder maken van overige beleidskeuzes.
7. Het verschaffen van inzicht in de organisatorische gevolgen die samenhangen met de archeologische adviezen en overige gemaakte beleidskeuzen.

Archeologische vondsten moeten altijd bij de gemeentelijke archeoloog worden gemeld. Daarbij doet het er niet toe of de gemeente of een burger de grondeigenaar is en of de vondst toevallig is of het resultaat van onderzoek.

In de Erfgoedwet is een meldingsplicht opgenomen. Deze meldingsplicht houdt in dat degene die archeologische waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, die waarnemingen meldt bij het Rijk. Melden bij de gemeentelijke archeoloog is eveneens toegestaan, deze zal dan zorgdragen voor de doormelding aan het Rijk. Het niet melden van een archeologische vondst is door de wetgever strafbaar gesteld.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart 2016

Vanwege het ontbreken van een arcering wordt uit figuur 10 opgemaakt, dat ter plaatse een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en/of het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)"; deze is inzichtelijk gemaakt in de cultuurhistorische atlas.
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 het beleid. Uit de cultuurhistorische atlas (figuur 11) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde waarden betreffen het bebouwingslint langs de Bergweg-Noord en de Dorpsstraat. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft hier geen (negatieve) invloed op.

Figuur 11: Uitsnede provinciale cultuurhistorische atlas

Op 12 juli 2017 is de Nota Cultuurhistorie Plus 2012 in werking getreden. Deze nota vormt de basis voor de gemeentelijke ambitie: "uitgroeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is". De nota vertelt de ruimtelijke geschiedenis van het gebied. Ook de samenhang tussen de verschillende disciplines van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals ruimtelijk beleid en stedenbouw, beleid ten aanzien van het landschap, welstandsbeleid, monumentenbeleid en het beleid met betrekking tot de openbare ruimte, wordt duidelijker.

Het gebiedstype woon- en werklinten is van toepassing aan de Hoeksekade. Het gaat om glastuinbouw- en sierteeltgebieden, ruimtelijk gedomineerd door kassencomplexen. Vanaf begin 20e eeuw heeft de tuinbouw zich ontwikkeld in de droogmakerijen. In de periode na 1945 is met name de glastuinbouw explosief gegroeid, het laatste decennium gevolgd door de sierteelt.

De kenmerkende ruimtelijke structuur van de droogmakerijen is bij de ontwikkeling van de glastuinbouw gedeeltelijk zichtbaar gebleven, met name in de waterstructuur (tochten), in mindere mate in de verkavelingsstructuur. De verkavelingsrichting, haaks op de historische linten, is in stand gebleven. De kavelgrootte is echter met de opkomst van de glastuinbouw sterk vergroot.
Behalve aan de historische linten, liggen de kassencomplexen aan later aangelegde (insteek)wegen in de droogmakerijen en aan de N209-omleidingen bij Bergschenhoek en Bleiswijk. Kenmerkend voor de glastuinbouw is dat wonen en werken in veel gevallen gecombineerd worden.

De woningen in de linten bestaan veelal uit één laag met kap en zijn uitgevoerd in zeer uiteenlopende individuele vormgeving. Door de aanwezigheid van de tuinderswoningen, zijn de afzonderlijke (familie)bedrijven herkenbaar. Dit gegeven, in combinatie met de zeer diverse, individuele vormgeving van de woningen, heeft een schaalverkleinend effect, ondanks de eenvormigheid en de omvang van de kassen.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten en landschapselementen moeten worden geduid en beschermd via bestemmingsplan (bijvoorbeeld door een dubbelbestemming). Ter plaatse aan de Hoeksekade is het welstandsbeleid vrij, echter kennen monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken een bijzonder welstandsniveau met specifieke objectcriteria. In het plangebied is hiervan echter geen sprake.

Op 15 november 2016 is de Erfgoedverordening gemeente Lansingerland 2016 in werking getreden. De Erfgoedverordening is vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet, per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. In aansluiting op de Erfgoedwet is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen). De verordening ziet niet op archeologie.

Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk en van aantasting van cultuurhistorische waarden is, bij het ontbreken van deze waarde, geen sprake. De woningen worden ingepast in het woon- en werkgebied.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan, aanvullend op het vigerende bestemmingsplan.
Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK), dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.
Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijk NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het Inter Provinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename verharde oppervlak. In de actualisatie 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Ook het hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in een waterbeheerplan. Deze beleidsplannen, inclusief het gemeentelijk Waterplan Lansingerland, zijn er allemaal in hoofdzaak op gericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2016 - 2021. Het Nationaal Waterplan is in december 2015 door de ministerraad vastgesteld.
Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.
Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.
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.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstige 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.

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit,

waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Waterbeheerplan 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Het algemeen bestuur heeft op 29 juni 2016 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Met mensen en water'(WBP) vastgesteld. Het hoogheemraadschap heeft het plan opgesteld met inbreng van diverse partijen tijdens regionale bijeenkomsten: onafhankelijke experts, belanghebbende organisaties, mede-overheden en enkele bewonersorganisaties.

Met het nieuwe Waterbeheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving.

De taken worden uitgevoerd uit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Bijgedragen wordt aan de leefbaarheid van het gebied en vergroten de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het watersysteem. Het hoogheemraadschap gaat actief in gesprek met de omgeving en staat open voor initiatieven van inwoners, bedrijven en partners. Particuliere initiatieven, die kunnen bijdragen aan duurzaam waterbeheer, worden gestimuleerd via een bijdrageregeling.

Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het hoogheemraadschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard.

Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundige systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

In het voorheen geldende Waterbeheersplan schrijft het hoogheemraadschap het volgende voor met betrekking tot randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen: "Verhardingstoename groter dan 500 m^2 compenseren door realisatie van voldoende waterberging volgens NBW-systematiek: maatwerk". De benodigde aanvullende waterberging wordt door het hoogheemraadschap berekend volgens de landelijke norm (NBW afspraken). De norm verschilt per gebiedsfunctie (woongebied, bedrijfsterrein of glastuinbouwgebied) en is mede gebaseerd op de actuele klimaatontwikkelingen en de daaraan gelieerde wateropgave in het gebied. De benodigde aanvullende waterberging wordt berekend als volume en doorgaans omgerekend in een wateroppervlak of percentage. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- compenserende waterberging wordt in beginsel gerealiseerd door het graven van open water;
- wanneer compensatie in het plangebied niet mogelijk is, dan wordt de compensatie in ieder geval gerealiseerd in hetzelfde peilgebied;
- wanneer er geen mogelijkheid is om compenserende waterberging te realiseren binnen het plangebied of het peilgebied kan in overleg met het hoogheemraadschap een andere positie worden bepaald. Tevens zijn onder restricties bepaalde vormen van alternatieve waterberging bespreekbaar;
- waterberging wordt gerealiseerd vóór uitvoering van het plan;
- het aanbrengen van >500 m^2 verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard;
- de berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

Daarbij:
- Hoofdwaterstructuur met de bestemming "water" opnemen op de verbeelding. In bepaalde gevallen volstaat een aanduiding binnen een andere bestemming ook;
- In toelichting en bij voorkeur in regels opnemen dat op grond van de Keur onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen moeten worden vrijgehouden. Indien de ligging van de onderhoudsstroken exact bekend is, is het gewenst deze ook op de verbeelding op te nemen;
- Vastleggen van belangrijke peilregulerende kunstwerken op verbeelding en in de regels. De voorwaarden in de regels moeten een goede bedrijfsvoering niet hinderen. Wateraanvulling opnemen in toelichting en indien belangrijk ook in regels. Bij minder belangrijke plannen kan ook worden verwezen naar de watervergunning.

Uitgangspunt is dat vervuiling van het watersysteem (en het milieu) moet worden voorkomen. Bij ontwikkelingen moeten geen nieuwe vervuilingsbronnen worden geïntroduceerd. Uitlogende metalen, PAK's, bepaalde coatings en andere stoffen kunnen leiden tot belasting van het oppervlakte- en grondwater. Wanneer afstromend water (licht) verontreinigd is, moet het afstromend worden gezuiverd met behulp van zuiveringsvoorzieningen. In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe schoonhouden, scheiden, zuiveren (3-traps-strategie waterkwaliteit). Verontreinigingen worden in beginsel voorkomen, vervolgens worden deze aangepakt bij de bron. Het verdient de voorkeur bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding met betrekking tot chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen. Lozingen in oppervlaktewater van hemelwater die als gevolg van uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken (bijv. zinken of koperen daken) verontreinigd zijn geraakt zijn vergunningplichtig. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding is ongewenst en mag volgens wettelijke gebruiksvoorschriften uitsluitend volgens de DOB-methode (Duurzaam OnkruidBeheer) worden toegepast.

<u>Waterplan Lansingerland</u>
De gemeente Lansingerland en de hoogheemraadschappen werken samen om een goede waterkwaliteit te realiseren. In het Waterplan Lansingerland staat hun gezamenlijke visie en de plannen en maatregelen tot 2040.

De thema’s die beschreven staan in het Waterplan Lansingerland van 29 april 2010 zijn voldoende en schoon water, veilige kaden en dijken, grondwater, riolering en afvalwaterzuivering, beheer en onderhoud, recreatie en samenwerking. 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.
In het plan staat beschreven dat 50% van oevers natuurvriendelijk ingericht moeten zijn.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 (GRP) 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. 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. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt. De gemeente hecht daarnaast belang aan 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.

Watertoets

Huidig watersysteem

Het plangebied is volgens de provinciale risicokaart gelegen in dijkring "Zuid-Holland"; deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel. Het betreft hier een primaire waterkering met een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar. Dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Daarnaast is het plangebied ook gelegen binnen de regionale dijkring "Centraal Holland". Hier geldt een beschermingsniveau van 1 op 100. Geen van de waterkeringen, dan wel de bijbehorende beschermingszones, zijn binnen het plangebied gelegen. Bij een eventuele doorbraak van de waterkeringen is het mogelijk dat het plangebied onder water komt te staan.

Een groot deel van het bebouwingslint langs de Hoeksekade is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het relatief schone hemelwater tegelijk met het (huishoudelijk) afvalwater wordt afgevoerd. Het eindgemaal op de hoek Leeuwhoekweg / Sporthoekpad transporteert dit afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Kralingseveer.

Toekomstig watersysteem

Het hoogheemraadschap stelt dat sprake is van een middelgroot plan waarbij minimaal 15% van de toename gecompenseerd moet worden, minus de 500 m^2 vergunningvrije toename. Door de realisatie van het voorgenomen bouwplan neemt het verhard oppervlak vanwege daken, tuinen en ontsluiting toe met netto circa 2550 m^2 (3050 m^2 min 500 m^2) Dit betekent, dat minimaal 383 m^2 aan watercompensatie plaats moet vinden. In het plangebied komt een waterpartij, nieuwe watergang en wordt een bestaande watergang verbreed. Dit leidt tot een toename van het wateroppervlak met circa 400 m^2, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de compensatieverplichting. In het stedenbouwkundig plan en daarmee ook in dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, door aan deze gronden de bestemming 'Water' toe te kennen. Omdat het plangebied niet is gelegen in (de nabijheid van) een waterkering, noch in de daarbij behorende beschermingszone, heeft de

voorgenomen ontwikkeling geen invloed hierop. Omdat geen parkeerkelders worden voorzien, treden ook geen effecten op het grondwatersysteem op.

De voorziene woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waardoor het afval- en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het hemelwater wordt geloosd op de omliggende watergangen. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt de nieuwe bebouwing voorzien van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Kortom, de planontwikkeling heeft geen negatief effect op de wateraspecten. Extra verhard oppervlak wordt ruim voldoende gecompenseerd met extra wateroppervlak. Voor realisatie van het plan is het aanvragen een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast geldt voor enkele werkzaamheden een meldingsplicht, zoals voor het verbreden/verlengen van de watergangen.

Op 6 februari 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard met het verzoek om een advies uit te brengen conform artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De reactie van het hoogheemraadschap en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen die als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd
Het complete wateradvies van Econsultancy van 5 november 2018 is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.4 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Uit het akoestisch onderzoek van Econsultancy van 15 oktober 2018 (bijlage 3) blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen alleen ten gevolge van het gedeelte van de Hoeksekade waar 30 km/uur gereden mag worden, wordt overschreden met 1 dB op één woning. Daarom heeft voor dit gedeelte van de Hoeksekade een afweging van geluidsreducerende maatregelen plaatsgevonden.
Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële en stedenbouwkundige bezwaren. Omdat er alleen een overschrijding optreedt ten gevolge van het 30 km/uur deel van de Hoeksekade, hoeft geen hogere waarde worden vastgesteld.

<u>Luchtvaartlawaai</u>
Het plangebied is op circa 4,3 kilometer van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport gelegen. Op grond van de geldende omzettingsregeling van de luchthaven gelden momenteel geen beperkingen ter plaatse van het plangebied. De toekomstige woningen zijn immers gelegen buiten de 35 Ke-contour. Het plangebied ligt in het verlengde van de start-/landingsbaan van het vliegveld, waardoor vliegtuigen op een hoogte van circa 250 meter passeren. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,4 mensen per woning, leidt realisatie van het bouwplan (13 woningen) tot circa 32 extra gehinderden. Gezien de huidige persoonsdichtheid binnen de 20 Ke-contouren wordt deze beperkte toename acceptabel geacht. De gemeente en de ontwikkelaar zijn zich bewust van deze situatie en zullen de toekomstige bewoners bij de aankoop van hun woning attenderen op het feit dat hun woning is gelegen binnen de invloedssferen van Rotterdam The Hague Airport. Tevens is met de ontwikkelaar

afgesproken dat in het koopcontract hiervoor een kettingbeding wordt opgenomen, zodat ook nieuwe kopers hiervan op de hoogte zijn. Daarnaast is de herontwikkeling van deze locatie al geruime tijd voorzien en opgenomen in zowel de provinciale, als de gemeentelijke structuurvisie. Het anticiperen op toekomstig beleid voor de luchthaven, waarvan de richting en uitkomst nog onzeker is, is gezien het bovenstaande niet wenselijk.

Overige geluidsbronnen
Omdat het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichte spoorweg en/of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein, is toetsing aan de betreffende normen uit de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

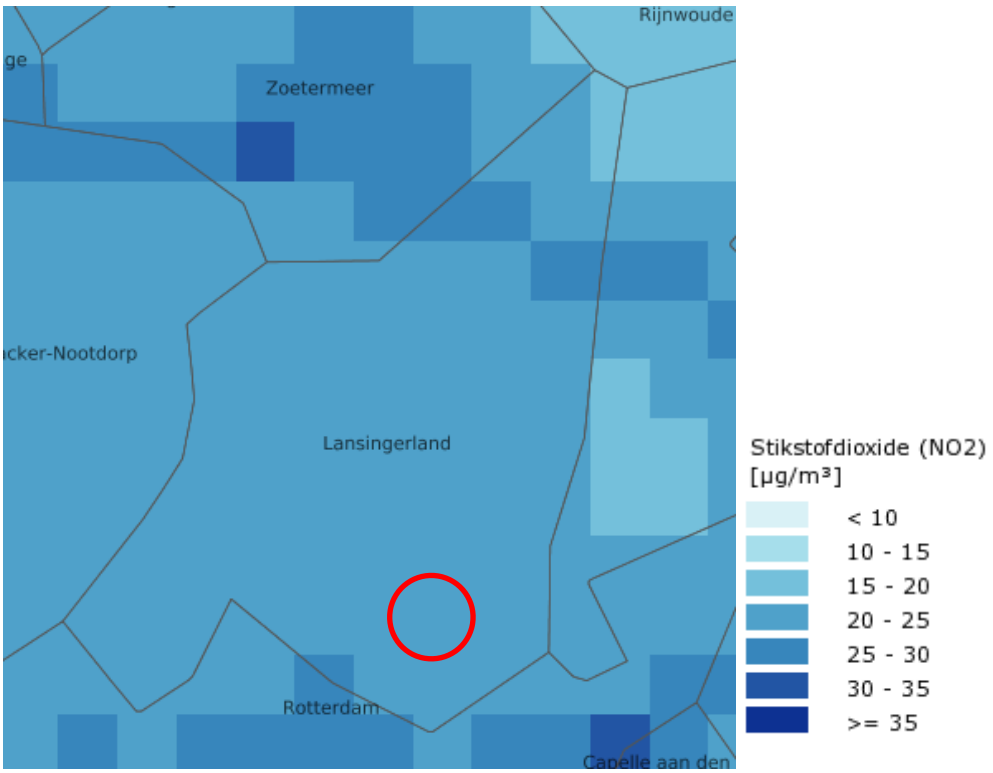
Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier – op basis van in te voeren verkeersgegevens - worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het omslagpunt waarbij een project eventueel een bijdrage van betekenis kan leveren ligt bij circa 1250 voertuigbewegingen (auto’s zonder vrachtverkeer) per etmaal. Het aantal verwachtte vervoerbewegingen als gevolg van de 13 grondgebonden woningen ligt beduidend lager dan dit aantal, waarmee het project NIBM is.

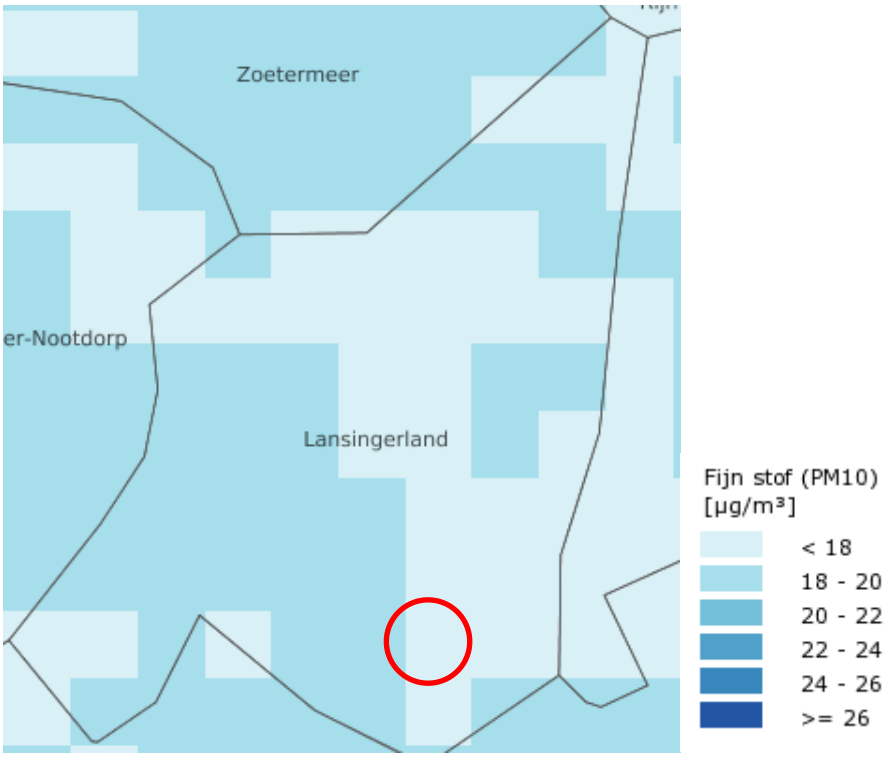
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	**2018**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	91
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,07
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen zijn bekeken. De kaarten (figuur 12 en 13) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2016 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa 22 µg/m3 en voor fijn stof is dit circa 17,5 µg/m^3. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m^3 en voor fijn stof 40 µg/m^3. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Kaart stikstofdioxide



Figuur 13: Kaart fijnstof

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

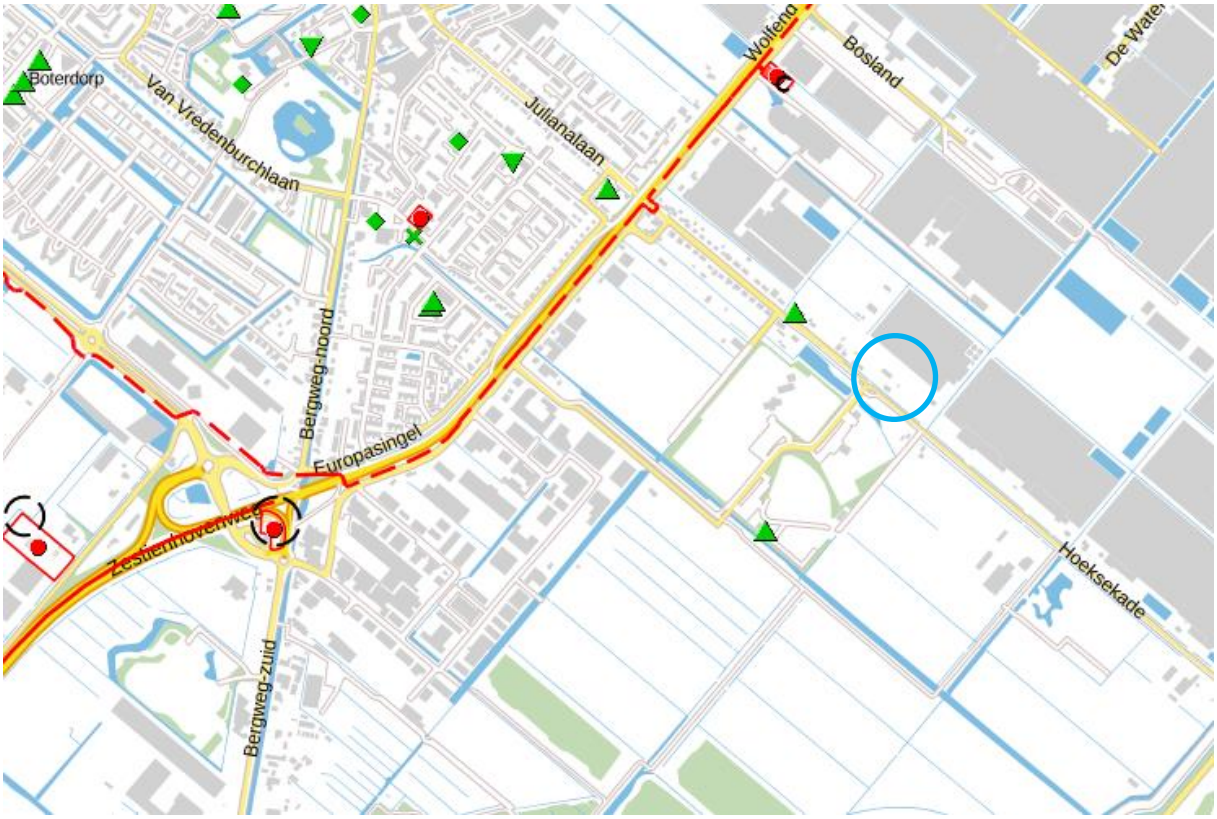
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een

oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De wetgeving verdeelt gevoelige objecten in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze verdeling is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Dit onderscheid resulteert in een aantal criteria en anderzijds in met naam genoemde objecten.
Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van minimaal 50 personen verblijven gedurende een aaneengesloten tijd. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen verminderd zelfredzaam zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven).
Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven.

Om eventuele belemmeringen en risico's op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart (figuur 14) geraadpleegd. Aan hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 14: Provinciale risicokaart

Mobiele risicobronnen

Op een afstand van circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied is een buisleiding W-521-01 voor aardgas gelegen. Het betreft hier een leiding van de Gasunie, met een diameter van circa 12,44 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt niet buiten de leiding. De Gasunie geeft aan op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met deze diameter en druk van strekt deze contour (invloedsgebied) zich uit tot 150 meter aan weerszijden van de leiding. Omdat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten deze contour is gelegen, wordt gesteld dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde, zoals ook Econcultancy concludeert in haar rapport van 5 november 2018 (bijlage 5).
Ook over de N209 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Aangezien deze weg niet in het Basisnet Weg is opgenomen, wordt gesteld dat het aantal transportbewegingen minimaal is. Uit het bestemmingsplan "Leeuwenhoekweg" blijkt dat het om circa 3.527 bewegingen gaat. De stofgroep GF3 (brandbare gassen, zoals LPG) leidt hierbij tot het grootste invloedsgebied: 355 meter vanuit het midden van de weg. Het plangebied ligt op zo'n 540 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde. Het bouwplan ligt ook ruimschoots buiten de 200 m zone waarbinnen conform art. 8 van het Bevt verantwoording over het GR moet worden afgelegd.

Stationaire bronnen

In de omgeving van het plangebied zijn drie stationaire bronnen aanwezig, te weten:

- Een gebouw voor de productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water op het perceel Leeuwenhoekweg 56 W-078, gekoppeld aan eerdergenoemde aardgastransportleiding, waarvoor een invloedsgebied van 150 meter geldt.
- Brandstofservicestation op het perceel Burgemeester van Oostenweg 7, zonder LPG-verkoop.
- Brandstofservicestation op het perceel Bergweg-Zuid 70, met LPG-verkoop.

De afstand van deze bronnen tot aan het plangebied bedraagt circa 550 resp. 950 en 1280 meter. Gezien deze afstanden staat vast dat de bij deze bronnen behorende risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied zijn gelegen. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daardoor niet aan de orde.

Op een afstand van circa 4.300 meter is het vliegveld Rotterdam The Hague Airport gesitueerd. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is niet over het plangebied gelegen. De locatie valt zelfs juist buiten de PR-contour 10^{-7}. Wel bevindt het plangebied zich in het verantwoordingsgebied groepsrisico. Vandaar dat een groepsrisicoberekening is uitgevoerd voor deellocatie A, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt. Dit rapport is als bijlage 6 toegevoegd. Uit deze berekening blijkt, dat de toevoeging van de woningen niet leidt tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Omdat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie het groepsrisico meer dan 1.000 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde, wordt een nadere verantwoording niet noodzakelijk geacht.

Het plan is aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) ter advisering voorgelegd. De reactie van de VVR en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen die als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd.

4.7 Ecologie / flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.
De wet regelt de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en planten- en diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet

onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavig project worden twee woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde gebieden zijn uitgesloten; het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Boezems Kinderdijk op ruim 13 km en op 14 km de Reeuwijksche plassen. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur - EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.
De dichtstbijzijnde onderdelen van de NNN zijn op ongeveer twee kilometer ten zuidwesten van het plangebied gelegen (ecologische verbindingszone). Daarnaast bevinden zich op een afstand van circa vier kilometer nog enkele gebieden die zijn aangewezen als bestaande en nieuwe natuur. Doordat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot ingrepen in of direct nabij deze zones, zijn effecten redelijkerwijs uit te sluiten. Er is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Belangrijke weidevogelgebieden bevinden zich op circa vier kilometer ten westen van het plangebied. Door deze relatief grote afstand is verstoring door geluid, licht en/of beweging redelijkerwijs uit te sluiten. Effecten op weidevogelgebieden zijn dan ook niet aan de orde.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.
Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In een rapport van Econsultancy van 15 oktober 2018 (bijlage 1) zijn de bevindingen verwoord uit de quickscan flora en fauna. De bevindingen zijn dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen voorkomen kunnen worden door het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.
Ten aanzien van mogelijk in de omgeving rondom de locatie verblijvende vleermuizen wordt geadviseerd om verlichtingsarmaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.
Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren en amfibieën, zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken

van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.
Door eventuele dempingswerkzaamheden zullen zonder maatregelen vissen worden gedood, hetgeen een overtreding van de Wet natuurbescherming inhoudt. Omdat op eventuele verwachte inheemse vissensoorten de zorgplicht van toepassing is, wordt aanbevolen om ten tijde van een eventuele uitvoering de werkwijze vast te leggen in een separaat opgesteld ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.
Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op het plangebied geen negatieve effecten te verwachten.
Met betrekking tot de bescherming van houtopstanden wordt bij een velling van binnen het plangebied aanwezige beschermde houtopstanden en bomen aanbevolen om bij de gemeente een vergunning aan te vragen. Daarbij is een herplantplicht van toepassing.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling zijn tegenstrijdigheden met de Wet natuurbescherming te voorkomen. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen – zie tabel V en bovenstaande – goed mogelijk is.

4.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand ‘rustige woonwijk’

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. Ter plaatse is sprake van gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele milieubelastende functies.

- Leeuwenhoekweg 52: Een bedrijf in zaadveredeling, te duiden als categorie 2-bedrijf;
- Sportvoorzieningen/Sporthoekpad 1-3: Hier vinden veldsporten plaatsvinden en wordt verlichting gebruikt. Het is een categorie 3.1 activiteit.
- Kas met WKK achter Hoeksekade 111-2/111-i en 111-k: Er is sprake van een categorie 2 bedrijf.

Om vast te stellen of deze activiteiten hinder opleveren voor de voorziene woningen, is een onderzoek naar de milieuzonering uitgevoerd voor deellocatie A. Dit rapport is als bijlage 7 toegevoegd.

Leeuwenhoekweg 52
Voor het zaadveredelingsbedrijf Monsanto is uitgegaan van glastuinbouw met gasverwarming, milieucategorie 2. Op basis van deze milieucategorie geldt een afstand van 10 meter voor geluid en gevaar. In werkelijkheid is deze afstand veel groter. Omdat de VNG-bundel “bedrijven en milieuzonering” geen milieucategorie toekent aan de specifieke bedrijvigheid, zoals deze aan de Leeuwenhoekweg 52 plaatsvindt, is ook de specifiek te verwachten relevante milieuhinder in beeld gebracht aan de hand van de beschikbare vergunningen. Voor de woningen op deellocatie A levert deze nadere toetsing geen hinder op. Gezien de woningen op deellocatie B op grotere afstand van dit bedrijf liggen dan de woningen op deellocatie A, zullen de woningen op deellocatie B ook geen hinder ondervinden van dit bedrijf.

Sportvoorzieningen/Sporthoekpad 1-3
Voor de veldsporten aan het Sporthoekpad geldt een afstand van 30 meter voor geluid met aandacht voor veldverlichting. De dichtstbij zijnde, bestaande woning ligt op ruim 60 m en de afstand tot de veldverlichting is circa 85 m, waardoor er ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Kas met WKK achter Hoeksekade 111-2/111-i en 111-k
Dit glastuinbouwbedrijf valt ook onder ‘ glastuinbouw met gasverwarming’, milieucategorie 2. Op basis van deze milieucategorie geldt een afstand van 10 meter voor geluid en gevaar. Om te voorkomen dat de werkelijke afstand van de woningen tot de perceelsgrens van het bedrijf minder wordt dan 10 meter is in het bestemmingsplan een 10 meter brede strook opgenomen met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken’. In de regels wordt bepaald dat “Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.“ Deze 10 meter zorgt er ook voor dat lichthinder als gevolg van assimilatieverlichting wordt voorkomen. Niet voor bewoning bedoelde bouwwerken mogen wel opgericht worden.
De WKK ligt op een dusdanige afstand van de woningen dat hiervan geen hinder zal worden ondervonden.

Er kan, inclusief aanvullende bepaling, worden voldaan aan de richtafstanden. Derhalve zal in het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling vormt ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling waar dit plan in voorziet. Enkel de inwaartse zonering is beoordeeld. Uitwaartse milieuzonering is overbodig nu de planontwikkeling geen milieubelastende bestemmingen mogelijk maakt.

4.9 Verkeer

Elke nieuwe woning genereert gemiddeld 7 verkeerbewegingen per dag; zie verder paragraaf 2.3.

4.10 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Toetsingsvlakken Rotterdam The Hague Airport

Op een afstand van ruim 4000 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport". Op het raakvlak van bedrijven- en milieuzonering, akoestiek en externe veiligheid gelden enkele aanvullende vereisten aan nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de luchthaven.

Zo zijn ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van 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. Daarnaast is ook sprake van DVOR/DME-infrastructuur. De DVOR geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME geeft een vliegtuig afstandsinformatie. De combinatie van deze twee installaties stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Obstakels, zowel vast (bijvoorbeeld gebouwen), als mobiel (bijvoorbeeld bouwkranen) kunnen een bedreiging vormen voor de goede werking van zowel de CNS- als DVOR/DME-apparatuur, omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring maakt deze apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar, waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom van belang om de diverse systemen tegen verstorende obstakels te beschermen.

Rondom CNS- en DVOR/DME-infrastructuur is sprake van diverse zones waar hoogtebeperkingen ten opzichte van NAP geleden. Voor CNS-infrastructuur geldt, dat het plangebied zich bevindt tussen de 50 en 60 meter contour. Voor DVOR/DME-infrastructuur geldt, dat het plangebied is gelegen tussen de 30 en 40 meter contour. Daarnaast is sprake van een hoogtebeperking van 45 meter inzake de invliegfunnel. Aangezien dit bestemmingsplan geen gebouwen of bouwwerken hoger dan 9 meter mogelijk maakt, worden de betreffende infrastructuren niet in hun werking belemmerd. Het is daarom niet noodzakelijk om voor deze infrastructuren een beschermende regeling in het plan op te nemen.

Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Lansingerland maakt zich sterk voor duurzaamheid. Het is een ambitieuze, groene, jonge en moderne gemeente die duurzaam ontwikkelt, bouwt en actief de toepassing van alternatieve energiebronnen stimuleert. Hierbij werkt de gemeente samen met inwoners, bedrijven en instellingen. De gemeente streeft ernaar een CO_2-neutrale gemeente te worden. Duurzaamheid is van iedereen. In elke vezel van de samenleving en de gemeentelijke organisatie is dit besef nodig. Zo maakt de gemeente duurzaam handelen vanzelfsprekend.
De gemeente neemt initiatieven en sluit proactief aan bij maatschappelijke ontwikkelingen. Een beleid op duurzaamheid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame en CO_2-neutrale gemeente, die klimaatbestendig en leefbaar is met een gezond en duurzaam bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt ze ook iets van onze inwoners en ondernemers, samen op weg naar een duurzame, realistische toekomst.

Duurzaamheid in het plan

Duurzaamheid is meer dan duurzaam bouwen of energiebesparing. Het gaat om de ontwikkeling van een nieuwe duurzame omgeving, waarvan de bebouwing en aansluitende openbare ruimte onderdeel zijn. Aan het begrip duurzaamheid wordt in dit plan invulling gegeven op functionele wijze, door

flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woning c.q. differentiatie binnen het woontype én door te anticiperen op de toekomstige situatie met name ten aanzien van geluid. Daarnaast is er oog voor materialen die duurzaam verouderen.
De duurzaamheidsgedachte vertaalt zich op het niveau van de individuele woning concreet naar diverse technische eigenschappen. Op basis van maatwerk wordt aan kopers facultatief de gelegenheid gegeven de woningen extra energiezuinig te maken. De nieuwe woningen worden gebouwd op een milieubewuste wijze. Dit resulteert zomer en winter in een comfortabel en gezond binnenklimaat. Hiervoor is ontwerp en engineering van de woningen gebaseerd op de Trias Energetica: Beperk het energieverbruik zoveel mogelijk, gebruik duurzame energie en dring het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk terug. Dit wordt gerealiseerd, met toepassing van de modernste inzichten en technieken. Met als resultaat: een EPC van 0 of lager, minder energieverbruik, minder CO_2-uitstoot. De woningen worden in elk geval gasloos uitgevoerd, gelet op de regelgeving per juli 2018.
Op het niveau van het stedenbouwkundig plan is het aspect duurzaamheid vertaalt in waterstructuur, ecologie en verharding. Water opvangen en bergen in het bebouwd gebied is een belangrijke maatregel in het duurzaam aanpassen aan klimaatverandering. Het opvangen en bergen van water zorgt voor mogelijkheden om extreme regenval op te vangen en het beschikbaar hebben van water bij periodes van droogte. Daarnaast heeft de aanwezigheid van water en groen ook een dempende werking op de omgevingstemperatuur.
De oevers van nieuw aan te leggen openbaar water, worden natuurvriendelijke wijze aangelegd. Dit is een effectieve maatregel om het ecologisch functioneren van wateren te verbeteren. Andere motieven voor de aanleg zijn landschappelijke versterking, verbetering van landschapsecologische relaties, verbetering van de waterkwaliteit en verdediging van de oever.
Binnen het plan wordt de natuur als vertrekpunt genomen door te kiezen voor eerlijke producten en materialen die op alle facetten van duurzaamheid hoog scoren. Concreet wordt (semi-)openbaar gebied alleen verhard waar nodig, voorts wordt op plaatsen waar sprake is van parkeren gekozen voor halfverharding.

4.12 Besluit m.e.r.

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.
Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling)noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling en de ruime afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.
De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer:
- indien het gebied 2000 woningen of meer omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is, aangezien er maximaal 13 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.
Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.
Overigens is per 7 juli 2017 nog een wijziging op het Besluit m.e.r. in werking getreden, inhoudende dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling met een aanmeldingsnotitie gepaard moet gaan. Gelet op de beperkte impact van onderhavig plan, wordt in casu kortheidshalve volstaan met de verwijzing naar hetgeen in de paragrafen 4.1 tot en met 4.11 is beschreven. Tevens wordt verwezen naar bijlage 11, zijnde het M.e.r.-beoordelingsbesluit Woningbouwlocatie Hoeksekade Noord, deellocatie B van 21 mei 2019.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B" kan gekarakteriseerd worden als een compact ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bestemmingen en systematiek (verbaal bouwblok) uit het vigerende bestemmingsplan. Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.0177-ONTW. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Aansluiting is zoveel mogelijk gezocht bij het bestemmingsplan voor deellocatie A.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is van toepassing op de semi-openbare ruimte die als groenstructuur wordt uitgevoerd. Deze gronden binnen deze bestemming zijn dan ook bestemd voor groenvoorzieningen, alsook bij de bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan ontsluitingen van woningen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden ook bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen. Hierbij geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' ten minste het genoemde aantal parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden moeten worden.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m^2 mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd tot 3 meter. Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter. Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein', als strijdig gebruik aangemerkt. Hiervan kan met een afwijkingsbevoegdheid afgeweken worden. Dit mag echter niet leiden tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

Tuin (artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste

van de bestemming worden gebouwd. Qua gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend erkers, entree- of tochtportalen toegestaan, waarbij de totale grondoppervlakte per bouwwerk niet meer dan 6 m^2 mag bedragen. Daarnaast bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel. Tevens dient voldaan te worden aan de gestelde diepte- en hoogtematen. Ook ten aanzien van andere bouwwerken en bruggen zijn nog enkele bouwregels opgenomen.
Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' zijn de betreffende gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van vlonders en terrassen, is hier dan ook niet toegestaan.

Verkeer (artikel 5)
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden hebben betrekking op de toekomstige wegen binnen het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, -erven en pleinen. Ook bij deze bestemming behorende, dan wel er aan ondergeschikte voorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren. Hierbij wordt gedacht aan paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen en bruggen.
Ook binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Zo mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt hierbij, dat het oppervlak niet groter dan 25 m^2 mag bedragen en dat de bouwhoogte is gelimiteerd op 3 meter.
Ook voor andere bouwwerken is de maximale hoogte vastgelegd op 3 meter. Met een afwijkingsprocedure kan deze hoogte vergroot worden tot 5 meter.

Water (artikel 6)
De in het plangebied voorziene watergangen zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsook bij deze bestemming behorende, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan oevers en beschoeiingen. Bruggen worden hier niet onder verstaan; deze zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'brug'. Met een afwijkingsprocedure is het mogelijk om elders een brug te bouwen.
Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de maximale hoogte is vastgelegd op 1 meter. Daarnaast zijn nog enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waardoor het mogelijk is om dammen te realiseren. In beide gevallen moeten de waterstaatkundige belangen dit gedogen.
Naast een strijdig gebruik, zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels, wordt ook het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten (en daarmee gelijk te stellen zaken) als strijdig gebruik aangemerkt.

Wonen - 1 (artikel 7)
De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op de gronden waarop de toekomstige woningen worden gerealiseerd, alsmede de daarbij behorende erven. De gronden zijn dan ook bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Ook bij deze bestemming behorend, dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen worden als passend ervaren. Hierbij wordt gedacht aan parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, straatmeubilair, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Op deze gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt, dat deze alleen zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het aantal woningen dat per bouwvlak gebouwd mag worden, is hierbij gemaximeerd met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daarbij geldt overigens, dat binnen deze bestemming in totaal niet meer dan 13 woningen gebouwd mogen worden. De goot- en

bouwhoogte is bepaald op maximaal 4 respectievelijk 9 meter. Het woningtype dat gebouwd mag worden, is afhankelijk van de op de verbeelding opgenomen aanduiding:
• ‘vrijstaand’: hier zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
• ‘twee-aaneen’: hier mogen twee-aaneen gebouwde woningen gerealiseerd worden;
• ‘aaneengebouwd’: hier zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan, sociaal bereikbaar.
Tevens geldt, dat de dakhelling tussen de 30 en 50 graden moet zijn.
In de bouwregels zijn ook nog enkele regelingen opgenomen ten aanzien van dakkapellen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Voor de twee laatstgenoemden geldt, dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Een uitzondering daarop is dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' niet aan te merken zijn als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning bedoelde bouwwerken zijn hier uitgesloten vanwege de aan te houden afstand van 10 meter tot de achterliggende kas. Voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een gestaffelde regeling, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt. Daarnaast gelden voor enkele bouwregels dat hiervan afgeweken kan worden.
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Daarnaast geldt, dat ook voldaan moet worden aan de in het beeldkwaliteitplan “Hoeksekade Noord, deellocatie B” opgenomen beeldkwaliteitseisen. Dit beeldkwaliteitplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels.
Voor zowel strijdig gebruik als het gebruik van de woning voor een beroep aan huis wordt verwezen naar de algemene regels.

Wonen - 2 (artikel 8)
Deze bestemming is van toepassing op de bestaande voormalige bedrijfswoningen aan de Hoeksekade 109 en 111. Voor deze bestemming geldt, dat is aangesloten bij de regels voor bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan “Oosteindsepolder en Warmoeziersweg”. Een passend bouwvlak is opgenomen. De maximale inhoud van de woning mag 750 m³ bedragen exclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, maar inclusief dakkapellen. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. Voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt een gestaffelde regeling, waarbij de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt. Daarnaast gelden voor enkele bouwregels dat hiervan afgeweken kan worden.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 10)
In dit artikel zijn enkele bouwregels opgenomen, inzake ondergeschikte bouwdelen en dakkapellen. Daarnaast is met dit artikel geregeld, dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)
In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting. Per woning is slechts één huishouden toegestaan. In het artikel zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van waterberging, natuurvriendelijke oevers, beplanting/bomen en erfafscheidingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)
In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Ten eerste is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Ook zijn geringe afwijkingen mogelijk, die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de bestemming niet wijzigt en een bouwgrens maximaal 3 meter verschuift.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)
Met de algemene wijzigingsregels wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om op onderdelen de in het bestemmingsplan opgenomen regels te wijzigen.

Algemene procedureregels (artikel 14)
In dit artikel is bepaald, welke procedure gevolgd moet worden als burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 15)
In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.
Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.
Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 16)
In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.
De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplans, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen.

Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte.
In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een anterieure overeenkomst, aanvullend op de intentieovereenkomst uit 2014. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.
Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelaar/Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen, uit de opbrengst van de kavelverkoop/woningbouw. Het is een particulier initiatief. De gemeente Lansingerland vervult enkel een kaderstellende en toetsende rol.

Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid

7.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is, gelijktijdig met de inspraak, overleg -op digitale wijze- gepleegd. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"', die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke toetsing

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 Bro dient voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, waarin een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 13 februari 2019.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018 voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn vanaf 14 februari 2019 is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B"', die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na de inspraak en het vooroverleg, en de daaruit volgende planaanpassing, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 30 mei 2019 zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Het plan is digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het Gemeenteblad is van de procedure kennisgegeven. Er is in deze periode één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage 12 bij deze toelichting is opgenomen. Ook zijn er twee ambtshalve wijzigingen in de nota opgenomen. De aanpassingen die uit de zienswijze voortvloeien en de ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad 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.

Regels

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Tuin 15
Artikel 5 Verkeer 17
Artikel 6 Water 18
Artikel 7 Wonen - 1 19
Artikel 8 Wonen - 2 24
Hoofdstuk 3 Algemene regels 28
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 10 Algemene bouwregels 29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 35
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 37
Artikel 14 Algemene procedureregels 38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 39
Artikel 15 Overgangsrecht 39
Artikel 16 Slotregel 40

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen

Bijlage 2: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B' van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0177-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 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Antennedrager
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 Antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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

1.13 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.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Beeldkwaliteitplan

het beeldkwaliteitplan "Hoeksekade Noord, deellocatie B" dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan is vastgesteld en dat van deze regels deel uitmaakt.

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 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 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 is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.22 Bestaand gebruik

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.23 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwlaag, laag

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

1.29 Bouwperceel

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

1.30 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 Carport

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

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

1.38 Erfbebouwing
bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw.

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

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

1.41 Geldende grenswaarde
de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

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

1.43 Hogere grenswaarde
de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.44 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.

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

1.46 Kindercentrum
een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

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

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

1.49 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.

1.50 Milieucategorie
een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

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

1.52 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.

1.53 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.

1.54 Overkapping

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

1.55 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.

1.56 Perceel

zie 'bouwperceel'.

1.57 Perceelsgrens

zie 'bouwperceelgrens'.

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

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

1.60 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.

1.61 Sociaal bereikbare woning
Woning die op basis van jaarlijkse indexering betaalbaar en bereikbaar is voor starters en de doelgroepen met lagere middeninkomens.

1.62 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.

1.63 Twee-aaneengebouwd
bebouwing waarbij het hoofdgebouw minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden.

1.64 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.

1.65 Voorgevelrooilijn
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.

1.66 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.

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

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

1.69 Zolder
een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, 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 m 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 m 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, geluidsafschermende voorzieningen, erven, paden, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor ongebouwde parkeervoorzieningen, waarbij geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal aanwezig en in stand gehouden moet worden.

3.2 Bouwregels
3.2.1 Algemeen
Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen
Op of in de in artikel 3.1 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.

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

3.3 Specifieke gebruiksregels
3.3.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11.1.2 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto’s met uitzondering van de gronden met de aanduiding ‘parkeerterrein’.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden;

b. bruggen, indien de bestemming 'Tuin' grenst aan een aanduidingsvlak 'brug'.

4.1.2 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 4.1 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 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;

b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 m mag bedragen;

c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 m 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.

4.2.3 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 overige 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.

4.2.4 Bruggen

Voor het bouwen van bruggen gelden de volgende bouwregels:

a. bruggen zijn alleen toegestaan ter ontsluiting van woningen;

b. de hoogte van een hekwerk op een brug mag niet meer bedragen dan 0,25 m, gemeten vanaf de bovenzijde van het brugdek, tenzij de bouwverordening een afwijkende maatvoering voorschrijft;

c. de breedte van een brug mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.2.5 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bouwwerken zijn hier uitgesloten, met uitzondering van vlonders en terrassen waarbij geldt dat de breedte niet meer mag bedragen dan 40% van de oeverlengte met een maximum van 5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 sub a voor de bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

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, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 5.1 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.

5.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 5.1 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 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.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

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 11.1.2.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen,

b. waaronder oevers en beschoeiingen; bruggen daaronder niet begrepen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Andere bouwwerken

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

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

a. de bouw van bruggen buiten de aanduiding 'brug' en/of in afwijking van de bouwregels, 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), vlonders, 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.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11.1.2 (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 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;

b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, straatmeubilair, bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen-1' niet meer dan 13 woningen mogen worden gerealiseerd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dienen niet minder dan 4 woningen uitgevoerd te worden als 'sociaal bereikbaar';

c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

   1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, uitgevoerd als ‘sociaal bereikbaar’;

d. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m respectievelijk 9 m;

e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder dan 30° respectievelijk niet meer dan 50° bedragen;

f. de afstand van vrijstaande woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 6 m mag bedragen;
g. de afstand van twee-aaneen gebouwde woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen mag, minimaal aan één zijde, niet minder dan 6 m bedragen.

7.2.3 Dakkapellen

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 10.2.

7.2.4 Voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor bewoning gebruikte bouwwerken zijn hier uitgesloten.

7.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden, in aanvulling op het bepaalde in 7.2.4, de volgende regels:

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 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mag niet minder bedragen dan 3 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 3 m;
    4. de afstand van vrijstaande behorende bouwwerken tot de achtergevelrooilijn mag niet minder dan 6 m bedragen;
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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het 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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het 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 - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, meer dan 500 m^2 bedraagt;

c. naast het bepaalde in sub b, geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 1', buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw,, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte mag worden bebouwd.

7.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, 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 achter de voorgevelrooilijn.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;
b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;
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;
d. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitplan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning

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 artikel 7.2.5 sub a onder 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 de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 7.2.5 sub a onder 3;

c. de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn, dan genoemd in artikel 7.2.5 sub a onder 4, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;

d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 7.2.6.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11.1.

7.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11.2.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of wijzigen van het bestaande gebruik mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;

b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dient minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;

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;

d. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitplan.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting beplanting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het oprichten van beplanting van hoger dan 3 m binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' om hinder in de vorm van schaduw en bladval van bomen en beplanting op de naastgelegen kas te voorkomen.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen;
b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
b. voor zover binnen een bouwvlak bestaande woningen aanwezig zijn, mag het aantal woningen binnen dit vlak niet worden vergroot of verkleind;
c. de inhoud van de woning mag, exclusief aanbouwen bijgebouwen en overkappingen, doch inclusief dakkapellen, maximaal 750 m^3 bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 sub c is in geval de inhoud van een bestaande woning groter is dan 750 m^3 de bestaande inhoud maximaal toegestaan;
e. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 m;
f. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 m.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
    3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 8.2.3 sub d;

b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de diepte gemeten uit:
      i. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
      ii. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) zijgevelbouwgrens van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand tot:
      i. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van de woning niet minder dan 1 m zal bedragen;
      ii. de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 3 m;
      iii. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;

c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
   2. de afstand tot:
      i. de achtergevelbouwgrens van de woning ten minste 6 m zal bedragen;
      ii. de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
      iii. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      iv. de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
      v. de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;

d. de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien:
   1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, minder dan 300 m² bedraagt;

2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw , meer dan 500 m² bedraagt;

e. naast het bepaalde in sub d, geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2' binnen het bouwvlak en buiten het hoofdgebouw én 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

8.2.4 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, 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 achter de voorgevelrooilijn.

8.2.5 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2.2 tot en met artikel 8.2.4, 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. Ook voor deze bouwwerken geldt dat heroprichting van het hoofdgebouw alleen mogelijk is op de locatie van het bestaande hoofdgebouw.

8.2.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is ;
b. bij de herbouw van de woning dienen minimaal twee parkeerplaats per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden, waarbij naast een parkeerplaats van minimaal 2,5 m bij 5 m een looppad van 1 m moet worden aangehouden;
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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning

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

a. heroprichting van het hoofdgebouw op een andere locatie dan het bestaande hoofdgebouw;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
c. de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van de woning, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van de woning minder dan 9 m bedraagt;
d. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
    2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
e. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw;
f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

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 11.1.

8.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11.2.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of wijzigen van het bestaande gebruik mag pas worden verleend, indien:

a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, waarbij een parkeerplaats minimaal 2,5 m bij 5 m is;
b. van het bepaalde onder a 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

10.1.1 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, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m of 10%, buiten beschouwing gelaten.

10.1.2 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 buiten beschouwing gelaten, zoals plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende 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 m.

10.2 Dakkapellen

10.2.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij de volgende regels gelden:

a. Situering

Een dakkapel mag in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
2. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
3. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
4. er is geen dakkapel aanwezig in het betreffende dakvlak;

b. Maatvoering

1. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 m;
2. de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;

c. Overige criteria

1. dakkapellen zijn niet toegestaan in daken met een dakhelling van minder dan 30 graden;
2. een dakkapel heeft een plat dak.

10.2.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 sub b onder 2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

10.2.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

10.3 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 behoud van parkeervoorzieningen;
f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
g. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. het milieu.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

11.1.1 Algemeen verbod

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

11.1.2 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. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

11.1.3 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 11.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.9.1 (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.

11.2 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de 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.

11.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 10.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

11.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in de waterberging van minimaal 15% van het verhard oppervlakte van de genoemde gronden binnen het peilgebied, overeenkomstig de eis van de waterbeheerder.

11.5 Voorwaardelijke verplichting natuurvriendelijke oevers

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat is voorzien in natuurvriendelijke oevers, waarbij er sprake is van een eenzijdige natuurvriendelijke oever bij de watergang parallel aan de Hoeksekade en de watergang langs de ontsluitingsweg haaks op de Hoeksekade en er sprake is van tweezijdige natuurvriendelijke oevers bij de waterpartij in het verlengde van de ontsluitingsweg haaks op de Hoeksekade.

11.6 Voorwaardelijke verplichting beplanting/bomen

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming ‘Wonen -2’ (artikel 8), zonder dat is voorzien in de beplanting van bomen overeenkomstig het bepaalde daarover in het beeldkwaliteitplan.

11.7 Voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen bij woningen

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, met uitzondering van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen -2' (artikel 8), zonder dat is voorzien in een groene haag als erfafscheiding overeenkomstig het bepaalde daarover in hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitplan.

11.8 Afwijken van algemene gebruiksregels

11.8.1 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 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.

11.8.2 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 m^2;

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.

11.8.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12.2.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 10.1.1 en artikel 10.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 m;

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;

g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

12.2 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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.

13.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
   1. de 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 aantal parkeervoorzieningen;
   7. het milieu:

b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
   1. luchtkwaliteit;
   2. parkeerbehoefte;
   3. geluid;
   4. bodemkwaliteit;
   5. watertoets;
   6. archeologie;
   7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
   8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
   9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 14 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B’.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen

Bijlage 2: Urban Jazz B.V., Beeldkwaliteitplan Hoeksekade Noord, deellocatie B – Bergschenhoek, Lansingerland, 4 april 2018

Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2

Functieaanduidingen

- (br) — brug
- (lw) — landschapswaarden
- (p) — parkeerterrein

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [-sba-bb] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken

Bouwaanduidingen

- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
- [-sba-bw] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- [tae] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

Maatvoeringen

- 3 — maximum aantal wooneenheden
- 3 e — minimum aantal parkeerplaatsen

STEDENBOUW & LANDSCHAP URBAN JAZZ

Bestemmingsplan:	Get.: MGS	Datum: 31-10-2019
Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie B Gemeente Lansingerland	Formaat: A3	Schaal: 1:1000
	Tekeningnummer: NL.IMRO.1621.BP0177-VAST	
Opdrachtgever: Urban Jazz	BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software	
Status: vast te stellen	Noordpijl	

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

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		

BEELDKWALITEITPLAN HOEKSEKADE NOORD

DEELLOCATIE B - BERGSCHENHOEK
LANSINGERLAND

URBAN JAZZ
STEDENBOUW & LANDSCHAP

COLOFON

In opdracht van:

KONINVEST VASTGOED B.V.
Damstraat 2
4701 GN Roosendaal
0165 -85 0138
www.koninvest.nl

Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

Datum: 4 april 2018

/URBANJAZZDESIGN

@URBANJAZZDESIGN

INHOUD

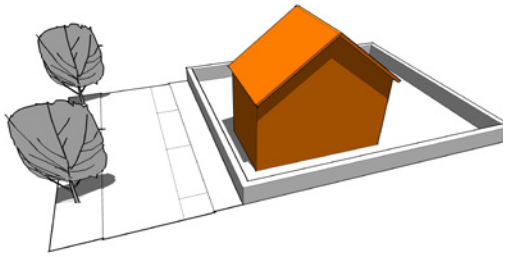
1. INLEIDING

INSPIRATIEKADER

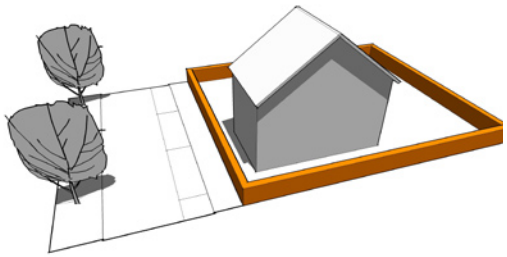
2. HET PLAN

BEELDKWALITEITSCRITERIA

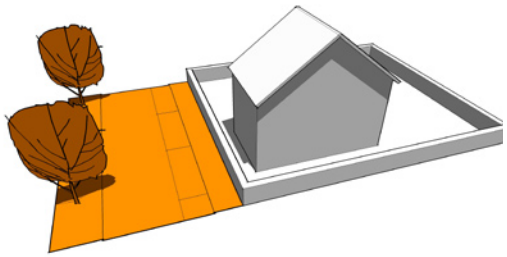
3. BEBOUWING



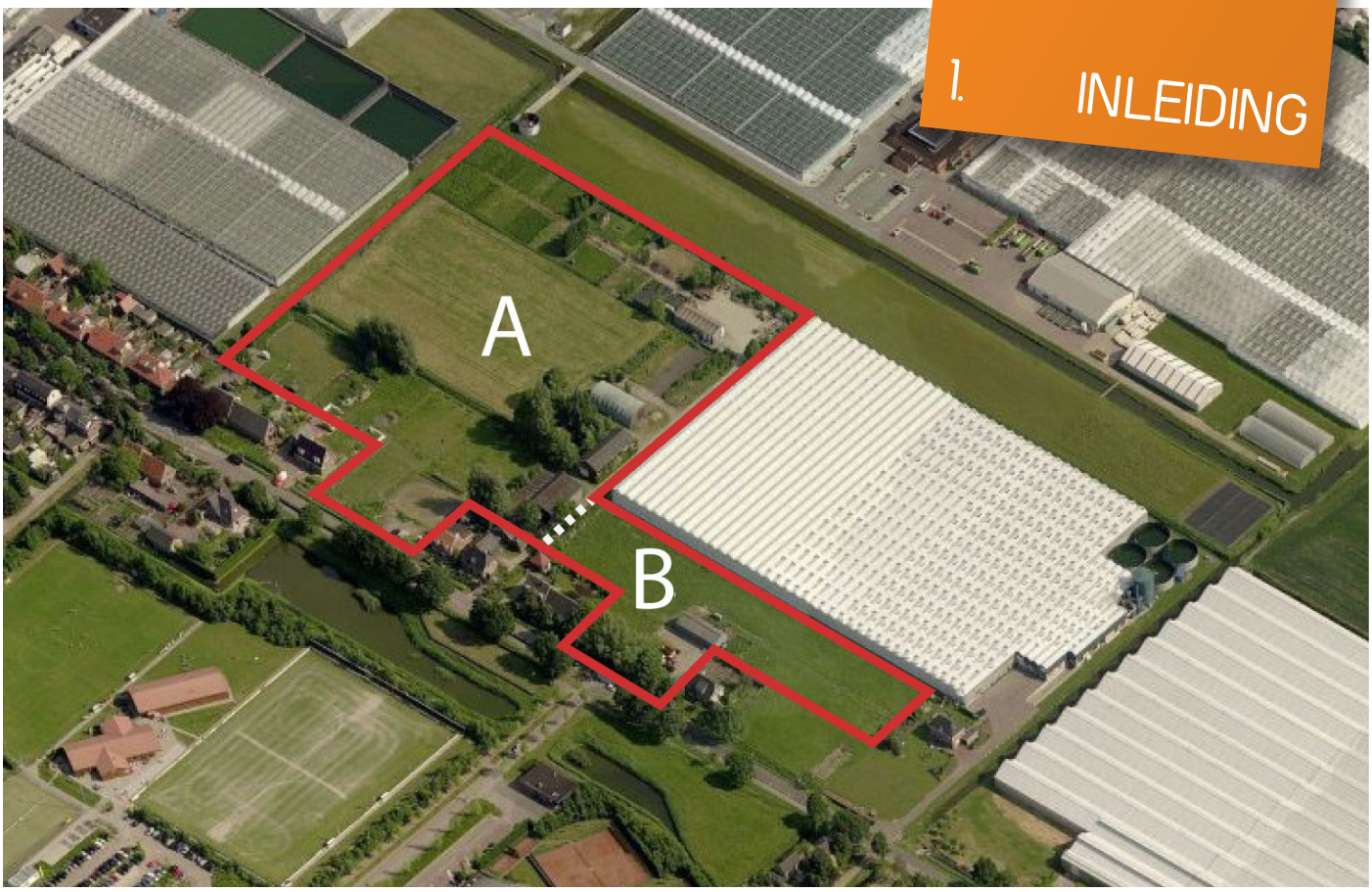
4. ERFAFSCHEIDING



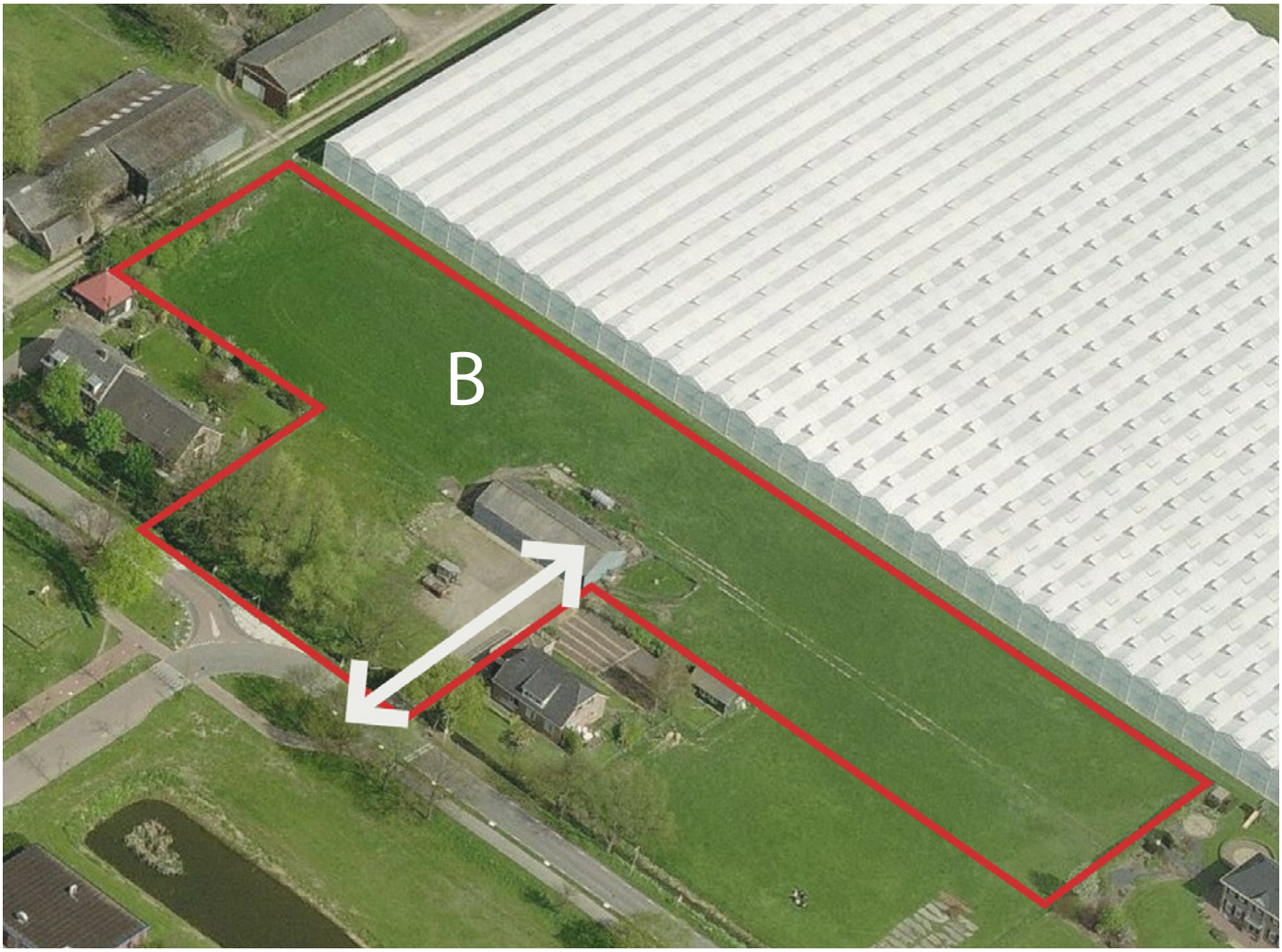
5. BUITENRUIMTE



1. INLEIDING



Afbeelding 1. Ontwikkelingslocaties A en B



Afbeelding 2. Ontwikkelingslocaties B met toegangsweg

AANLEIDING EN INHOUD

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie aan de Hoeksekade aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten het noordelijk (A) en zuidelijk deel (B), zie afbeelding 1. Ten behoeve van beide deelgebieden gezamenlijk is een Programma van Eisen (Urban Synergy, januari 2015) opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide locatiedelen vastgelegd.

Op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 30 juni 2011 om de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkellocatie voor woningbouw, is het voornemen en de intentie tot herontwikkeling van locatie B, afbeelding 2, nader onderzocht op haalbaarheid door Beethoven Participatiemaatschappij BV (hierna: BPM) in samenwerking met de gemeente Lansingerland.
Het huidige bestemmingsplan "Oosteindsepolder en Warmoeziersweg" staat de realisatie van dit woningbouwproject niet toe. Ten behoeve van de ontwikkelingslocatie Hoeksekade Noord deellocatie B wordt een bestemmingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van 13 woningen.

Ter ondersteuning van het toekomstig bestemmingsplan en als toetsingskader voor de welstand wordt dit beeldkwaliteitplan opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden de ruimtelijke kwaliteiten en de ambities voor de beeldkwaliteit vastgelegd. Dit document is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en beeldkwaliteitscriteria.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerpmogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is.

Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing en de randvoorwaarden uit het Programma van Eisen. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het beeldkwaliteitscriteria op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus heldere criteria opgesteld.

Ondanks dat wij er vanuit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit dezelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

2. HET PLAN

Afbeelding 3. Analyse ligging plangebied t.o.v. omliggende functies

Afbeelding 4. Het inrichtingsplan

BEELD EN IDENTITEIT

Het woongebied van de kern Bergschenhoek wordt aan de zuidoostzijde grofweg begrensd door de Leeuwenakkerweg (N209). Aan de zuidoostzijde van deze weg bevindt zich voornamelijk (agrarische) bedrijvigheid en het sportpark. Een uitzondering hierop vormt de bestaande lintbebouwing aan de Hoeksekade. Zie afbeelding 3. Het plangebied Hoeksekade Noord, zuidelijk deel is gelegen aan het einde van dit lint. Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Glastuinbouwbedrijf Stolk Flora B.V, gelegen, en ten zuidwesten is het sportpark van Bergschenhoek gesitueerd. De karakteristiek van de locatie, onder meer de verkavelingsrichting en het bestaande groen, zijn opgenomen in het plan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

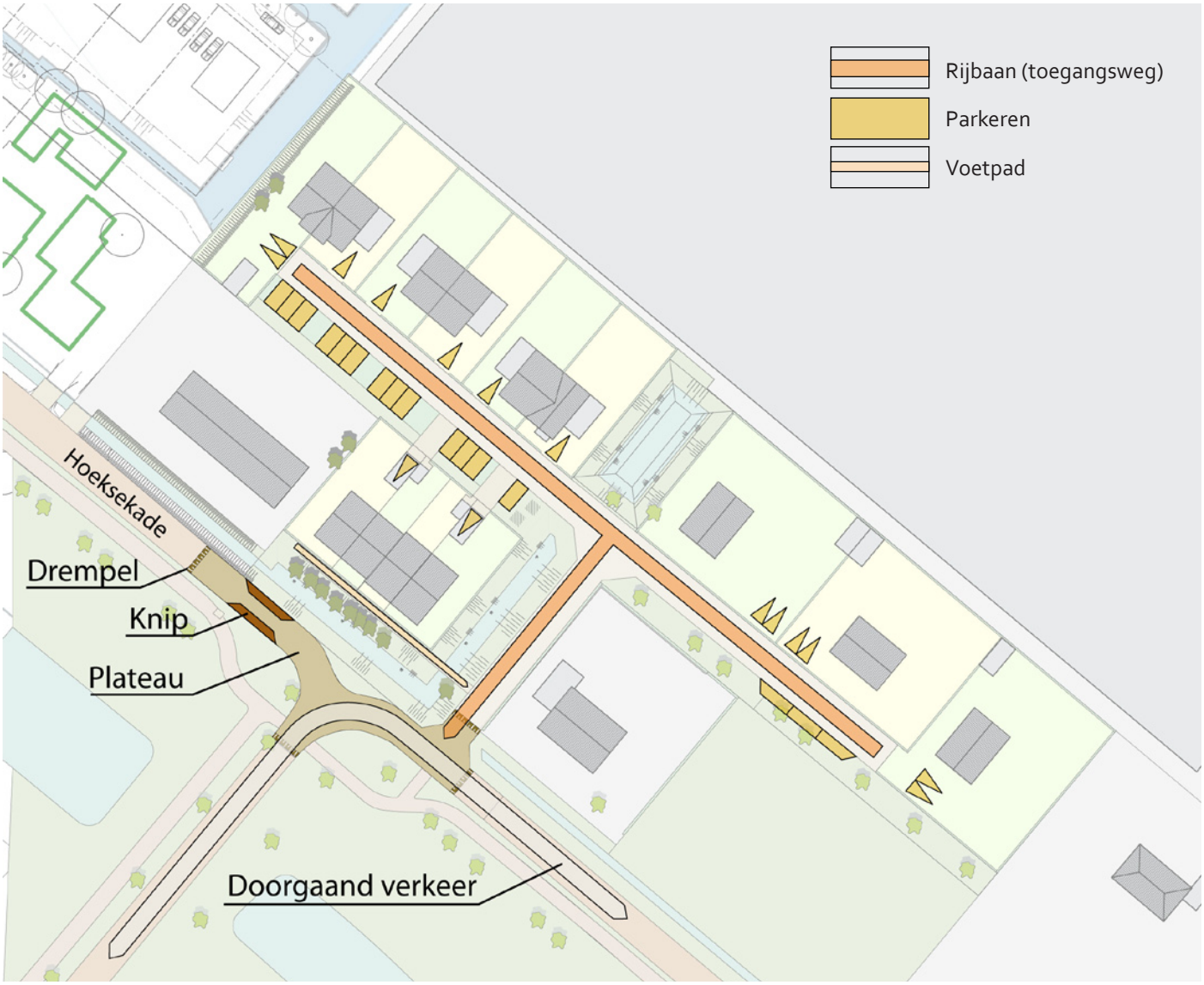
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan bestaat in hoofdlijnen uit twee zones: het lint en de tweede lijn, zie afbeelding 5. De twee zones worden verbonden via een ruim opgezette (interne) ontsluitingsstructuur, met veel groen, bomen en water en voldoende ruimte voor parkeren op halfverharding.

1. Het lint (eerste zone)
Deze eerste zone ligt aan de Hoeksekade en bestaat uit een rijtje van vier geschakelde woningen. Door de opzet die refereert aan de bestaande woningen is dit rijtje een natuurlijke voortzetting van de lintstructuur langs de Hoeksekade. De rijwoningen worden omkaderd door twee brede sloten aan de zuidwest en zuidoost zijde en bestaande bebouwing aan de noordwestzijde. Voor de woningen ligt een smal pad, zodat de woningen aan de voorzijde bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Aan dit pad worden knotwilgen aangeplant ter vervangen van de bestaande bomen. De rijwoningen zijn ook toegankelijk via de tweede zone, hier wordt ook de parkeerbehoefte opgelost.

2. De tweede lijn (tweede zone)
In de tweede zone zijn een zestal twee-onder-één-kap en drie vrijstaande woningen gesitueerd. De tweekappers staan meer westelijk en de vrijstaande woningen liggen oostelijk op het perceel, waardoor de dichtheid in zuidelijke richting afneemt. De tweede lijn wordt bereikt met een weg dat door de eerste zone naar de tweede lijn loopt. Deze weg wordt begeleidt door een brede groenstrook met esdoorns en water en loopt uit op een brede waterpartij met knotwilgen. Aan de noordzijde van deze waterpartij zijn de twee-onder-één-kap woningen gesitueerd en aan de zuidzijde de vrijstaande woningen.

In totaal komen er 13 nieuwe woningen, in drie woningtypologieën, vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Deze typologieën kennen een bepaalde eenheid qua architectuur, maar hebben ook behoorlijk wat verschillen, qua oriëntatie, situering op de kavel en architectonische uitwerking, waardoor er binnen het geheel een behoorlijke diversiteit is. Zie bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor een 3D impressie van het stedenbouwkundigplan.

Afbeelding 5. Zones verkavelingsplan



Afbeelding 6. Verkeer en parkeren

VERKEER EN PARKEREN

Ter hoogte van het perceel Hoeksekade 109 is in de openbare weg een 'knip' aangebracht, waardoor doorgaand verkeer over de Hoeksekade op werkdagen niet mogelijk is. Doorgaand verkeer van Bergschenhoek in de richting van het recreatiegebied Rottemeren (Hoge en Lage Bergse Bos) rijdt op werkdagen - vanwege de knip - om via het Sporthoekpad. Ook het verkeer vanuit het dorp naar het sportcomplex 'De Sporthoek' maakt dan gebruik van deze ontsluitingsroute. Locatie A ligt dus "binnen de poller" en locatie B "buiten de poller".
Gedurende het weekend wordt deze knip opgeheven en is de gehele Hoeksekade geopend voor het doorgaand verkeer. Vanzelfsprekend betekent dit, dat in het weekend de Hoeksekade wat drukker is met gemotoriseerd verkeer dan tijdens werkdagen. De toekomstige woningen op de locatie van BPM worden via een centrale as ontsloten op het deel van de Hoeksekade dat 'buiten' het dorp ligt.

De toekomstige bewoners / bezoekers van het plangebied parkeren hun auto op eigen terrein, dan wel in de nieuw gerealiseerde semi-openbare ruimte. Parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost door gebruik van alternatieve bestrating met groene bermen en met bomen.

Op grond van de geldende gemeentelijke Parkeernota 2013 dienen in totaal 26,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig te zijn. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 29 parkeerplaatsen (inclusief de berekeningsaantallen die gehanteerd worden voor opritten en garages) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernota.

3. BEBOUWING

Afbeelding 7 & 8. Landelijk karakter met eigen identiteit, maar gezamelijke uitstraling

Afbeelding 9, 10 & 11. Materialisatie: natuurlijk en landelijk, steen en hout

Afbeelding 12, 13, 14 & 15. Sfeerbeelden van mogelijke bebouwing

In het totale plan wordt een beeldkwaliteit gevraagd die past bij het landelijke karakter van het gebied, in zowel de architectuur als de buitenruimte, en de erfscheidingen. Doordat het plangebied een op zichzelf staand gebied is, is er ruimte voor een ontwikkeling waarbij de beeldkwaliteit wordt gevormd door de architectuur in combinatie met de in mandeligheid / collectief uitgegeven buitenruimte. Navolgende criteria gelden voor de bouwplannen en inrichtingsplannen voor de buitenruimte:

ALGEMEEN

1. De bouw- en inrichtingsplannen krijgen aansluiting bij het groter geheel in het stedenbouwkundig plan alsook bij Deellocatie A. De verschillende onderscheidende woningen cq. woningtypes, identiteiten en woningtypes, worden met elkaar verbonden door een karakteristieke inrichting van het (semi-)openbaar gebied en de bebouwing.
2. De sfeer en het karakter van het gebied kan worden omschreven als landelijk, besloten, afwisselend en kleinschalig: van belang is de relatie met omliggend landschap en het uitzicht. De inrichting en de bebouwing past hier binnen.

BEBOUWING

1. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling (hoofdvorm is simpel en eenduidig) en is herkenbaar binnen de identiteit van het gebied.
2. De gebouwen zijn georiënteerd naar de Hoeksekade, hebben een enkele oriëntatie. Hoekwoningen hebben ook een representatieve zijgevel (raampartijen en/of entree) en een zijtuin met lage haag.
3. Het dak van de woningen is typerend voor het landelijk karakter.
4. Er is een evenwicht tussen compositie van de gevel en het bouwwerk / massavolume van de bebouwing als geheel.
5. Materialisatie en detaillering zijn duurzaam, hoogwaardig en ondersteunen het landelijke karakter van de woning en het gebied (gebruik van hout, glas, baksteen, pannendaken). Verder zijn materialisatie, detaillering en kleurgebruik zodanig toegepast dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben.
6. Zonnepanelen worden zo goed mogelijk ingepast binnen de architectuur van het gebouw, rekening houdend met oriëntatie, compositie van de gevel of dakvlak, en de kleurstelling.
7. Bijgebouwen zijn in massa en materialisering ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en zijn in hun uitstraling verwant aan het hoofdgebouw.

Zie ook bijlage 1. Impressies (17 februari 2017) voor referenteis. Een gedetailleerde toelichting op de architectuur van de bebouwing is te vinden in het "toetsingskader bebouwing" op pagina 12 en 13.

SITUERING

Positie

- De woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn.

Zijdelingse afstand

- De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in bestemmingsplan

MASSA EN VORM

Bouwlagen

- Max. 1 laag plus kap (goothoogte max. 4 m bouwhoogte max. 9 m).

Gevelbreedte

- De breedte van de woning mag niet meer bedragen dan aangegeven is in het bestemmingsplan, waarbij de rijwoningen de uitstraling van 1 pand dienen te krijgen.

Gevelvorm

- Toepassen van dakoverstek of topgevels.
- In rij aaneengesloten woningen is een verspringing mogelijk ter geleding van gevelwand.

Kapvorm en -richting

- Tussen 30° en 50°
- Kap verplicht voor hoofdbouwmassa.
- Zadeldak (eventueel met wolfseind) of mansardekap.
- Zowel langs als dwarskappen toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Maximaal 1 laag.
- Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.

GEVELKARAKTERISTIEK

Geleding

- Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).

Oriëntatie

- Op de Hoeksekade.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Bijvoorbeeld een zijgevel met raampartijen en/of entree.

Gevelbeëindiging

- Toepassen van een duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.

Vormgeving

- De architectuur is landelijk sober. Gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgegeving, waarbij de constructieve details en de functionele onderdelen zorgvuldig ontworpen zijn.
- De woningen hebben binnen de eigentijdse en sobere architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande polderlint in de omgeving.

Plasticiteit

- Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel.
- Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende kopgevel) of verbijzondering in een rij aaneengebouwd mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.

Detaillering

- Architectuur wordt gekenmerkt door een sobere detaillering zoals het toepassen van beperkte en sobere vormgegeven verbijzonderingen in het metselwerk, sobere en slanke maar duidelijk zichtbaar lijstwerk, uitkragend metselwerk bij tuitgevels (zgn. oren).
- Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn.
- Roedenverdeling in het raam maximaal vierruits.

MATERIALISERING

Gevel

- Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. De kleur is rood of aardetinten.
- Incidenteel is een gekeimde gevel mogelijk, mits in lichte kleur.
- Houten geveldelen zijn toegestaan, mits ondergeschikt.
- Geen plaatmaterialen als vlakken in gevels.
- Geen grote contrasten in kleur binnen bouwkundige eenheid.
- Schilderwerk in wit of in donkere (gedekte) kleuren.

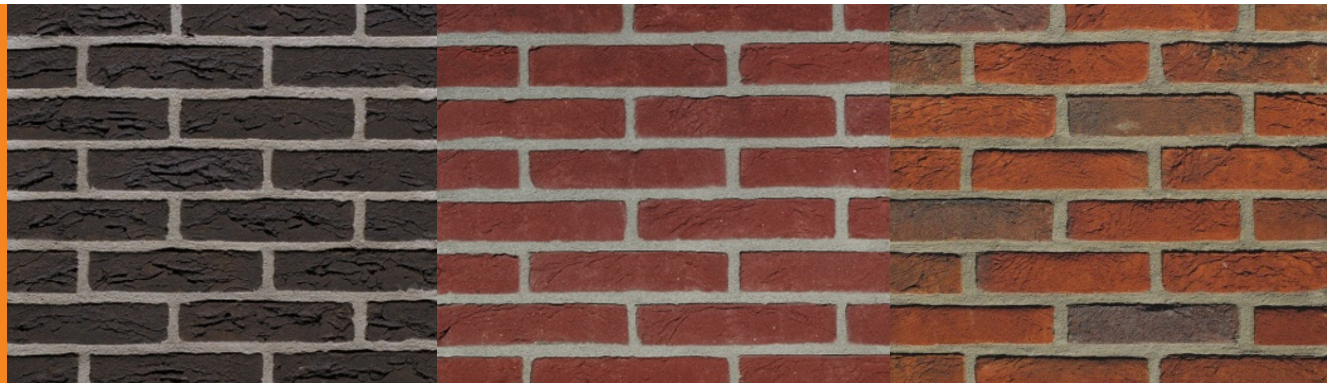
Dak

- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken.
- Een platte pan (leipan) is toegestaan.
- Donkere dakpannen (zwart/antraciet).
- Indien zonnepanelen worden aangebracht, dienen deze zo goed mogelijk geïntegreerd te worden in het dak.

Bijgebouwen

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of hout, al dan niet gepotdekseld.
- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.

GEVELMATERIAAL



GEVELDEELMATERIAAL

DAKBEDEKKING

4. ERFAFSCHEIDING

ALGEMEEN

1. Erfafscheidingen hebben een natuurlijke uitstraling, afgestemd op de ligging in het plan conform het onderstaande schema. Erfscheidingen zijn van inheemse beplanting met ecologische waarde zoals liguster- en meidoornhagen, of hekwerken met gemengde klimplanten (bv. hedera met clematis).
2. Schuttingen grenzend aan openbaar gebied of water zijn niet toegestaan, berging moeten achter de groene haag komen te staan.
3. Erfscheidingen aan de waterzijde zijn uitgevoerd als een natuurlijk groen talud.

Afbeelding 16. Erfafscheidingen

HET LINT

HET LINT

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een groene haag aanplanten.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen zowel voor de voorgevel als zijgevel is een hoogte tot 0,8 meter toegestaan.
- Aan de zijkant en achterzijde is een haag van max. 2 meter toegestaan.

DE TWEEDE LIJN

DE TWEEDE LIJN

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte groene hagen.
- Op perceelsgrenzen aan achterzijde coniferenhaag behouden.
- Bij zijkanten die grenzen aan het water is geen haag toegestaan, hier wordt een groen talud aangelegd.
- Een vlonder of terras aan het water, dient ondergeschikt te zijn aan het groene karakter van het talud.

Hoogte

- Bij voorkanten is een maximale hoogte van 0.8 meter toegestaan.
- Bij achterkanten is een hoogte tot 2 meter toegestaan.
- Bij zijkanten die niet grenzen aan water is een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

VERHARDING

- De inrichting van de buitenruimte verwijst naar het landelijk karakter en het tuindersverleden. De inrichting is informeel en gaat uit van het delen van de ruimte door de verkeersgebuikers (geen trottoirs of banden).
- Openbaar parkeren in de buitenruimte wordt informeel op straat opgelost met gebruik van groene bermen en/of bomen.
- De materialisatie sluit aan bij het informele karakter met een balans tussen verharding en groen. Materiaal- en kleurgebruik van verharding is terughoudend en in onderlinge overeenstemming en veroudert mooi, zoals gebakken klinkers voor de rijstraten, en half-open verharding voor parkeerzones. Lichtmasten zijn laag (4 meter), en eenvoudig vormgegeven.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kast, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied, en uitgevoerd in RAL-kleur 6009 (donkergroen). Het pompgemaal wordt landschappelijk ingepast in de berm.

BEPLANTING

- Er worden twee soorten bomen aangeplant: knotwilgen (Salix alba) en veldesdoorns (Acer campestre 'Elsrijk'). De wilgen staan rond het waterpartij en voor de rijwoningen langs het voetpad. Zij vervangen de oude essen en wilgen op deze plek. De esdoorns zijn te vinden in de tweede lijn tussen de parkeerplekken. Deze boomsoort verwijst naar de platanen aan het Sporthoekpad, de straat naar het sportpark. Er is specifiek gekozen voor de Veldesdoorn 'Elsrijk', omdat deze laag blijft (maximaal 12 meter) en geen licht wegneemt bij de woningen.
- Oevers zijn natuurlijk ingericht, waarbij het talud maximaal 1:3 wordt aangelegd.

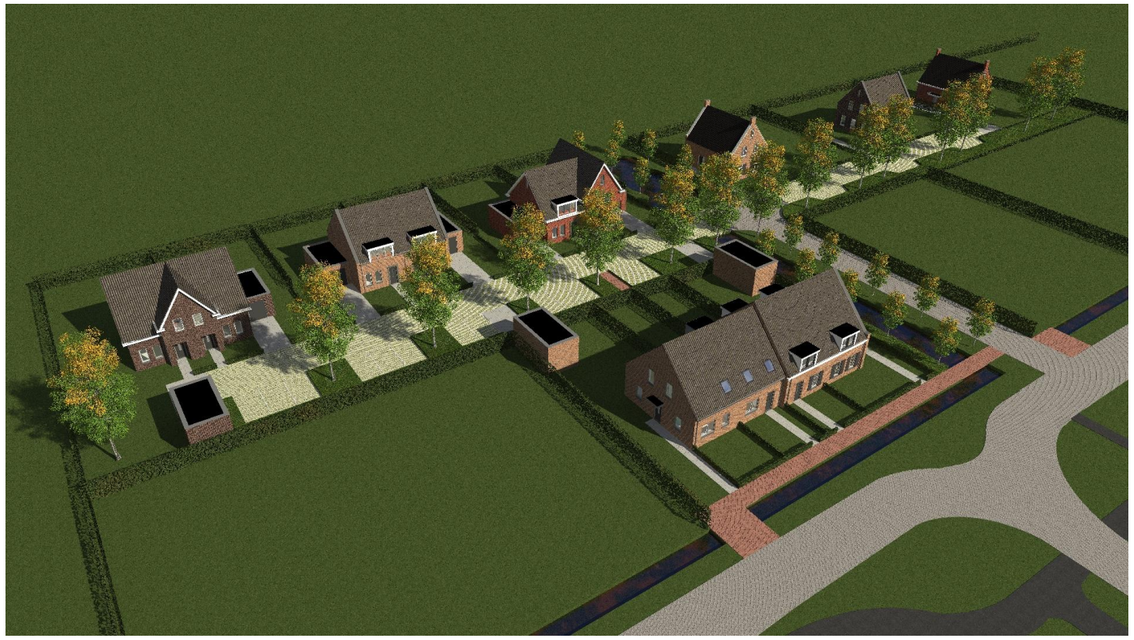
BEHEER

Via de notariële akte van levering worden alle eigenaren verplicht tot het leveren van een bijdrage t.b.v. het onderhoud van het mandelige gebied, waaronder wegen, bermen, en waterlopen. Op deze wijze is het onderhoud van dit mandelige gebied gewaardborgd. De natuurvriendelijke oevers maken onderdeel uit van het totale mandelige (semi-openbare) gebied binnen het plangebied.

Afbeelding 17. Boomsoorten

VERHARDING

BEPLANTING



Woningen Van Agtmaal aan de Hoeksekade te Lansingerland project
Impressies onderdeel
17 februari 2017 datum
- schaal

Hans Schneijderberg Architect
Marc Barben Architect

Brouwerstraat 3
4871 EG Etten-Leur
tel. 076 - 5011240
mob. 06 - 46205945
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl