

Bestemmingsplan “Bergweg Zuid ten noorden van 124”



Bestemmingsplan “Bergweg Zuid ten noorden van 124”

Gemeente Lansingerland

Identificatie

Identificatiecode:
NL.IMRO.1621.BP0188-VAST

Projectnummer:
180451

Planstatus

Datum:
20 februari 2020

Status:
vast te stellen

Toelichting

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Onderliggende ruimtelijke planregeling	4
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke karakteristieken omgeving	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water	33
4.8	Natuur	37
4.9	Archeologie	38
4.10	Cultuurhistorie	39
4.11	Verkeer en parkeren	40
5	Wijze van bestemmen	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Dit bestemmingsplan	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Bergweg Zuid ten noorden van 124 te Bergschenhoek, Montferland Milieu B.V., 20 mei 2019
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, SAB, 16 augustus 2019
- Bijlage 3 Quick scan bedrijven en milieuzonering, Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, SAB, 19 maart 2019
- Bijlage 4 Quick scan externe veiligheid, Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, SAB, 6 maart 2019
- Bijlage 5 Digitale Watertoets, Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, 28 februari 2019
- Bijlage 6 Quick scan flora en fauna, Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, SAB, 10 april 2019
- Bijlage 7 Rapport externe Veiligheid (bijlage H) van het Tracébesluit A16 Rotterdam
- Bijlage 8 Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan Bergweg Zuid ten noorden van 124 te Bergschenhoek, 15 oktober 2019
- Bijlage 9 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan Bergweg Zuid ten noorden van 124 te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, 14 januari 2020
- Bijlage 10 M.e.r. beoordelingsbesluit Bergweg Zuid ten noorden van 124, Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, 15 oktober 2019
- Bijlage 11 Aeriusberekening Bergweg Zuid ten noorden van 124, Bergschenhoek, SAB, 26 september 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, bevindt zich aan de Bergweg Zuid een onbebouwd terrein. De locatie, ten noorden van Bergweg Zuid 124, wordt in de huidige situatie gebruikt als weidegrond. Een particuliere initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie woningbouw te plegen. Het initiatief houdt de realisatie van een tweetal nieuwe woningen in.

In het vigerende bestemmingsplan “Bergweg Zuid e.o.” is het realiseren van woningen ter plaatse niet toegestaan. De locatie heeft namelijk de bestemming ‘Agrarisch’. Om realisatie van de woningen mogelijk te maken dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit document voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zoals gesteld bevindt het plangebied zich aan de Bergweg Zuid, ten zuiden van de kern Bergschenhoek. Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich achtereenvolgens een boezemvaart en de Bergweg Zuid/Grindweg. Aan de noordzijde bevindt zich een gemaal. Aan de westzijde bevinden zich agrarische gronden en aan de zuidzijde bevinden zich woningen in lintbebouwing.

Op onderstaande afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



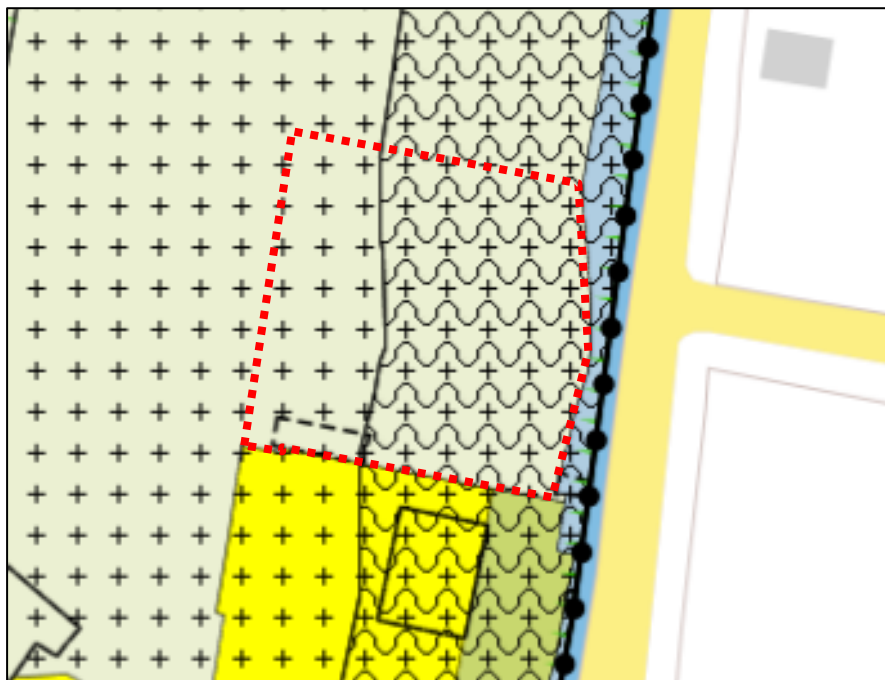
Topografische kaart met aanduiding plangebied (rode punt) bron: pdok-viewer.pdok.nl, bewerking: SAB



Ligging plangebied (rood gearceerd) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB

1.3 Onderliggende ruimtelijke planregeling

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan “Bergweg Zuid e.o.”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013. In dit plan is ter plaatse de enkelbestemming ‘Agrarisch’ opgenomen. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’. Tot slot is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ van toepassing.



Vigerend bestemmingsplan met plangebied (rood gearceerd) bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB

Bestemmingsplan “Bergweg Zuid ten noorden van 124”

Toelichting
Vast te stellen

De enkelbestemming 'Agrarisch' staat ter plaatse agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten toe. Tevens zijn de gronden bestemd voor agrarisch landschapsbeheer, water, waterhuiskundige voorzieningen, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie. Ten slotte zijn er diverse daarbij behorende voorzieningen volgens de regels van het bestemmingsplan toegestaan.

Naast de agrarische bestemming geldt ter plaatse ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Deze bestemming is gericht op behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Volgens de regels is uitsluitend bebouwing toegestaan die niet dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die niet groter is dan 100 m².

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor een waterkering en de waterhuishouding. Tevens geldt voor het gebied een maximale bouwhoogte van 1 m. Het bevoegd gezag kan hier onder bepaalde voorwaarden van afwijken.

Voor het gehele plangebied geldt ten slotte de aanduiding 'Vrijwaringszone - Radar 3'. Ter plaatse van het plangebied mag ten behoeve van de ontvangst van het radiobaak en de vliegveiligheid de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer bedragen dan de hoogtematen van 10 m en 20 m boven NAP. Het bevoegd gezag kan hier onder bepaalde voorwaarden van afwijken.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan om het initiatief van de voorgenomen twee nieuwe woningen mogelijk te maken. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit bijbehorende regels en een verbeelding.

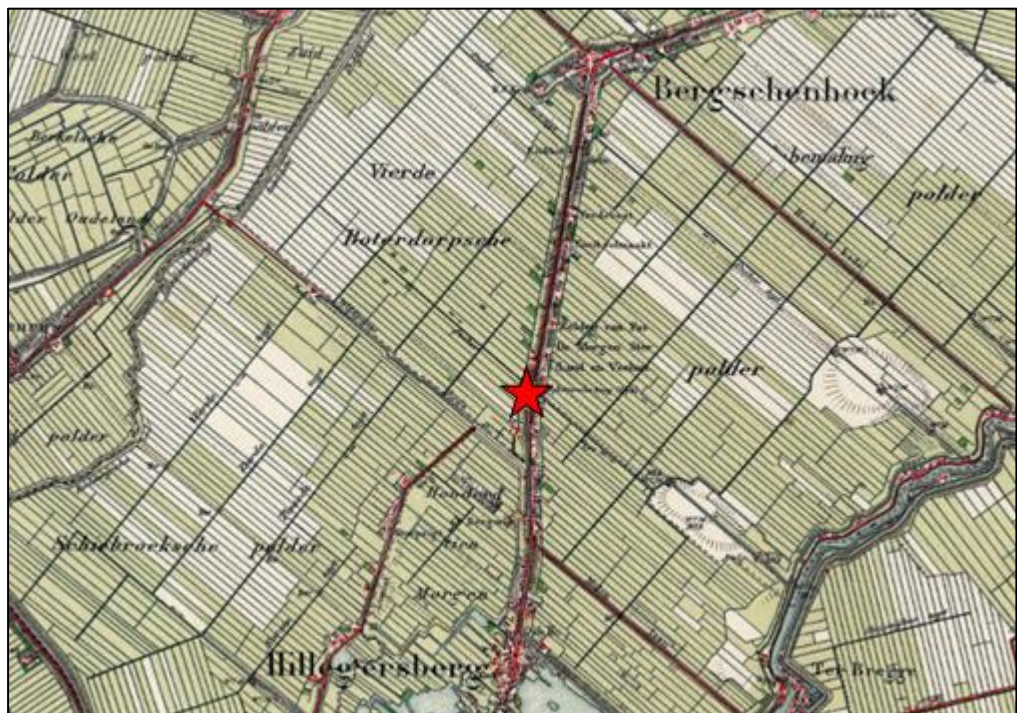
1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de planbeschrijving. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Historische context

Het gebied rondom Bergschenhoek is oorspronkelijk veenlandschap. Dit landschap is ontgonnen en geschikt gemaakt voor agrarische activiteiten. De ontginningsassen vormden de basis voor menselijke activiteiten. Het gebied rondom Bleiswijk en Bergschenhoek verloor in de 17^e eeuw zijn agrarische functie door het op grote schaal afgraven van het veen ten behoeve van de turfproductie. Hoewel de streek door de turfwinning een bloeiperiode doormaakte, bestond het grondgebied van de huidige gemeente Lansingerland aan het eind van de ontvening voor circa 80% uit water. Hierdoor was het gebied economisch gezien minder interessant geworden. Om toch weer nieuwe economische activiteiten, met name akkerbouw, te kunnen ontplooiën werd in de 18^e eeuw begonnen met het droogmaken van het gebied. Het proces van ontvening en de daaropvolgende drooglegging heeft ertoe geleid dat er een groot hoogteverschil is ontstaan tussen de historische lintstructuur (Bergweg Zuid), en het achterliggende land. Dit achterliggende land wordt gekenmerkt door een grootschalige rationale blokverkaveling met een bijbehorend netwerk van ontwateringsloten.



Gemeentekaart uit 1900 met globale aanduiding plangebied (rode ster) bron: topotijdreis.nl

Historische lintstructuur

De Bergweg Zuid is onderdeel van een historische lintstructuur tussen de kern Bergschenhoek en de gemeente Rotterdam. Het lint bestaat uit een weg met 2 rijstroken, een parallel fietspad, een boezemvaart en aan beide zijden bebouwing in een afwisselende gesloten en open structuur. Parallel aan het noordelijke deel van de lintstructuur hebben een aantal functies zich van het lint af ontwikkeld. Aan het zuidelijke deel, waaraan onderhavig plan is gesitueerd wordt de omgeving gedomineerd door graslanden.

Bestemmingsplan "Bergweg Zuid ten noorden van 124"

*Toelichting
Vast te stellen*

2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving

Het plangebied sluit aan op het bebouwingslint langs de Boezemvaart c.q. Bergweg Zuid. De cultuurhistorische linten, zoals de Bergweg Zuid, zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland. Zij fungeren als identiteitsdrager en houden de ontstaansgeschiedenis van het dorp afleesbaar. Het lint bestaat uit een weg met een boezemvaart erlangs en met individuele bebouwing aan twee kanten.



Individuele bebouwing langs het historisch lint en de boezemvaart (bron: Google Maps)

Weg, vaart en bebouwing liggen meters hoger dan het omringende land. Buitengewoon kenmerkend voor het lint is het asymmetrische dwarsprofiel, dat over vrijwel de hele lengte aanwezig is. Weliswaar staat aan beide kanten van de vaart bebouwing, slechts aan één kant ligt de doorgaande weg. De bebouwing is aan die kant direct op de weg georiënteerd, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door middel van bruggen over de vaart. De oudste bebouwing staat aan de doorgaande weg, het bebouwingslint aan de overkant, waar onderhavig plan onderdeel deel van uitmaakt, is later tot stand gekomen. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig maar staat slechts aan één kant bebouwing. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien.

De bebouwing langs het polderlint is zeer divers. Naast woonhuizen en boerderijen bevinden er zich ook verschillende kleine bedrijven. De panden zijn vaak in opdracht van de eigenaren stuk voor stuk gebouwd waardoor ze onderling erg verschillend zijn. Ze verschillen in kaprichting, zowel haaks als parallel op de weg, bouwstijlen, grootte, etc. Ondanks deze diversiteit volgt een groot deel van de bebouwing echter wel de richting van de kavelsloten waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd.

Het plangebied ligt tussen de woning Bergweg Zuid 124 en het gemaal Bergweg Zuid en is momenteel een onbebouwd perceel dat is ingericht als grasland. Aan de voorzijde van het perceel is de boezemvaart gelegen. Het perceel is in totaal 2424 m² groot.

2.3 Toekomstige situatie

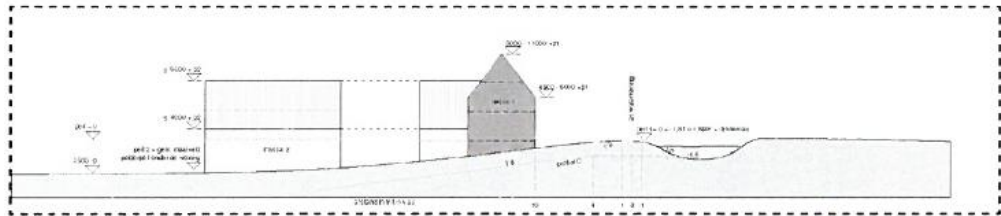
Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied twee vrijstaande woningen te ontwikkelen. De eerste (oostelijke) woning dient een samengestelde woning met twee volumes te zijn: één deel bestaande uit twee lagen met kap, georiënteerd op en met een nokrichting parallel aan de Bergweg Zuid/Grindweg. Het tweede deel staat daar haaks op met een nokrichting haaks op de Bergweg Zuid/Grindweg en een maatvoering die aansluit op de tweede (westelijke) woning. De tweede woning bestaat uit één laag met kap en is georiënteerd op het noorden. De woningen moeten één ensemble vormen in één stijl.



Impressie toekomstige situatie (bron: Oosterlaan Architecten)

Het uitzicht op het polderlandschap wordt versterkt door de beplanting te plaatsen aan de rand van de noordelijke tuin met de kijkrichting mee, loodrecht op de Bergweg Zuid/Grindweg. Tussen het wonen en de noordelijke tuin is een beplantingsstrook waarbij het contact met deze tuin behouden blijft door te spelen met de hoogte en dichtheid van de beplanting. Op basis van de deze stedenbouwkundige inpassing kan worden gesteld dat de woningen passen binnen de kenmerken die het lint kent. Ook de aandacht voor de groene uitstraling in voorliggend plan past bij de karakteristieken van het historische bebouwingslint aan de Bergweg Zuid. Bovenstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie.

Zoals onderstaande afbeelding toont, is het peil van de eerste woning op dijkniveau en het peil van de tweede woning op polderniveau. Dit is geheel in lijn met de typische ruimtelijke karakteristieken van het historische bebouwingslint en het opmerkelijke hoogteverschillen tussen de weg, watergangen en woonkavels en de droogmakerijen langs de gehele Bergweg Zuid.



Impressie zij aanzicht plangebied (bron: Oosterlaan Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

- 1 Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2 Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3 Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Toetsing

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Van aantasting van waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied is geen sprake.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de ecologische hoofdstructuur (EHS) (thans genaamd: Natuurnetwerk Nederland, ofwel NNN) bij de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale

belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Er zijn geen nationale belangen in het geding in het plangebied; derhalve werpt het Barro geen belemmeringen op.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. Ten overvloede kan hieraan worden toegevoegd dat het bestaan van een aanwezige behoefte niet hoeft te worden betwijfeld gezien de grote woningvraag in Lansingerland en gezien de populariteit van zelfbouwkavels.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2019)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, geconsolideerd door de provincie Zuid-Holland op 15 februari 2019, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's inte-

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

graal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk, aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen door haar internationale economische vizier, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Twee rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Twee rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 Beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 Vergroten van de agglomeratiekracht.

Bij onderhavig plan is met name onderdeel 1 van belang.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De provincie Zuid-Holland wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. De provincie zet vooral in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Zij is zich echter ook zeer bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

Ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Het onderhavig plangebied is gelegen in het veenlandschap, in het bijzonder het droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Tevens wordt het water in de provincie Zuid-Holland als structuurdrager gezien. Gezien de boezemvaart langs het onderhavig plangebied behouden blijft, wordt er in het plan rekening gehouden met de invloed op het watersysteem als geheel.

Ten slotte heeft onderhavig plangebied ruimtelijke kwaliteit als zijnde polderlint. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.

Beschermingscategorie 2

De provincie Zuid-Holland wil in een aantal gebieden specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavig plan is door de provincie aangeduid als 'Beschermingscategorie 2'. Het gebied heeft specifieke waarden als openbaar recreatiegebied, vanwege onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stadelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.



Beschermingscategorie 2 met globale arcering plangebied (rode ster) bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB

Toetsing

Onderhavig plan heeft een zorgvuldige inpassing in de omgeving door de ligging in beschermingscategorie 2. Hierbij is het van belang dat de bijzondere en kwetsbare waarden van het gebied worden gewaarborgd. Voor onderhavig plan zijn deze bijzondere waarden met name gestoeld op de ligging aan het historisch lint. Zoals uiteengezet in paragraaf 2.3 worden de twee te ontwikkelen woningen zorgvuldig ingepast in de karakteristieken van het lint. Zo wordt het zicht op het achterliggende polderlandschap versterkt door de beplanting te plaatsen met de kijkrichting mee, loodrecht op de Bergweg Zuid. Ook het buitengewoon kenmerkende asymmetrische dwarsprofiel, waarin de woning het verst weg van de boezemvaart wel 3,5 meter lager ligt, wordt in

stand gehouden. Met deze maatregelen voorziet onderhavig plan in een aansluitend ontwerp ten opzichte van het historische lint en worden de bijzondere waarden van het gebied, zoals uiteengezet in de beschermingscategorie 2, gewaarborgd.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

De locatie maakt onderdeel uit van de 'Beschermingscategorie 2'. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.1 worden de bijzondere kwaliteiten van het gebied in dit plan gewaarborgd. De Verordening bevat - naast het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen - geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.3, gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet aan de Ladder getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

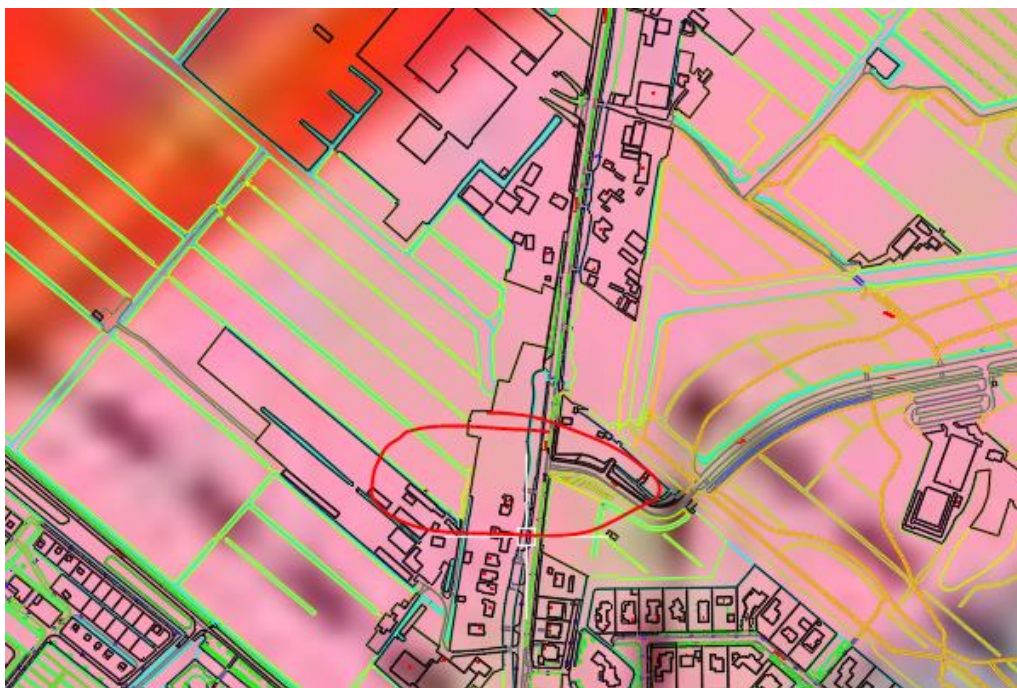
3.3.1 Structuurvisie Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025. Uit deze structuurvisie volgt dat onderhavig plangebied is aangewezen voor het 'behoud cultuurhistorisch waardevolle karakter linten'. De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In dit geval (Bergweg Zuid) betreft het een landelijk lint. In landelijke linten kunnen zowel bescheiden woningen als bedrijven worden toegestaan.

Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructuurle ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, waar nodig in combinatie met een m.e.r.(-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze onderdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieurandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam Airport. Ten aanzien van Rotterdam Airport gelden een 35- en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mag slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het provinciaal beleid.



Uitsnede milieurandvoorwaardenkaart (bron: Structuurvisie Lansingerland)

Toetsing

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, valt het onderhavig plangebied in een groot roze gebied, wat aangeeft dat het binnen de 20 Ke-contour ligt. Er mag in het betreffende gebied dus alleen herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. In onderhavig plan is sprake van intensivering van de bestaande lintstructuur. De lintstructuur wordt hiermee verlengd. Hierdoor mag worden verondersteld dat onderhavig plan niet in strijd is met de milieurandvoorwaarden uit de Structuurvisie Lansingerland

3.3.2 Woonvisie 2015-2020

De gemeente Lansingerland wil met de woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis.

De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 van de 20^e eeuw behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

De hoofddoelstelling van de woonvisie is als volgt geformuleerd: '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'.

Uit deze woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

- 1 Behouden/vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
- 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorps en landelijke karakter bekrachtigd wordt.
- 3 Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, wil de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Ad 2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Ad 3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

Toetsing

Het plan is onderdeel van een historische lintstructuur. De ruimtelijke inpassing zal ook zodanig uitgevoerd worden. Het plan sluit in die hoedanigheid aan op de gemeentelijke kracht van dorpse en landelijke woonmilieus en is niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie.

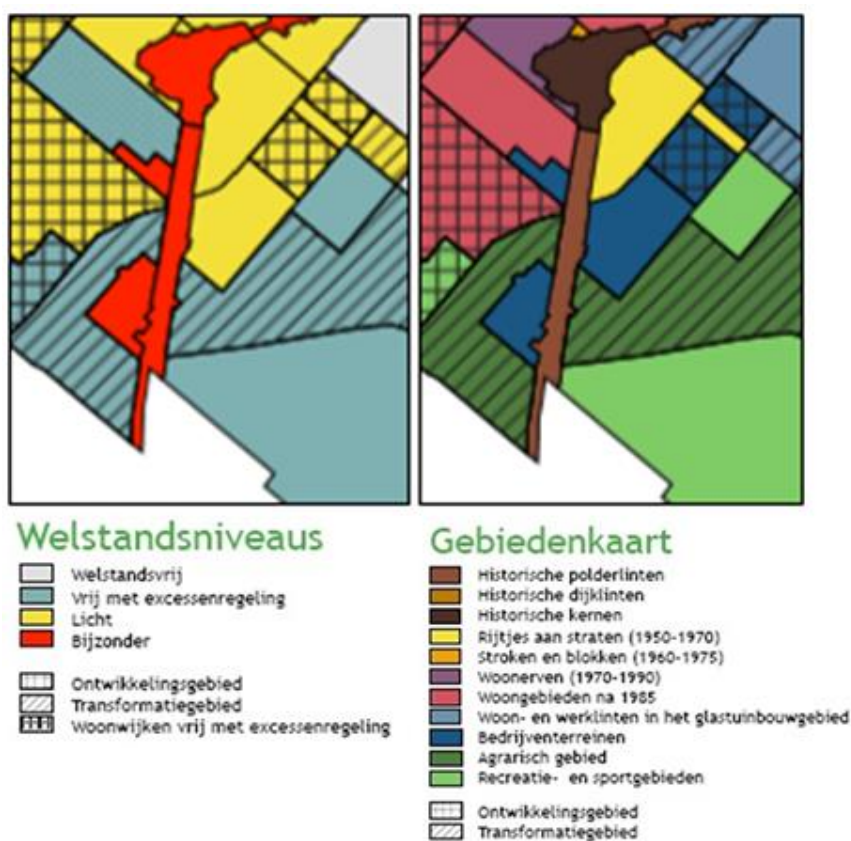
3.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld.

Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

- *maatschappelijk draagvlak*: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- *glastuinbouw*: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- *lintbebouwing*: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- *recreatiegebieden*: de gemeente wil zich onderscheiden als 'vrijtijdsstad'. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- *water*: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Op onderstaande afbeelding is het welstandsniveau van het plangebied aangegeven.



Het plangebied valt onder het welstandsniveau 'Bijzonder' met gebiedstype 'Historische polderlinten'. Bij het welstandsniveau 'Bijzonder' is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteiten, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Historisch polderlint'. In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Voor boerderijen en toegangsbruggen gelden de criteria voor cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Toetsing

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Historisch polderlint'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'Bijzonder'. Onderhavig plan houdt vast aan de samenhang in het gebied door het landschappelijk raamwerk 'weg-vaart-bebouwing'. De toekomstige verkaveling volgt de schaal en oriëntatie van de omliggende bebouwing. Hierdoor zal de nieuwe situatie goed aansluiten op de directe omgeving.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling heeft een zeer geringe omvang en past in de omgeving, aangezien onderhavig plangebied aansluit op een rij kavels met woonbestemming. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante (milieu)gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Daarmee is ook een nadere beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming niet nodig, waardoor het plan om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Dit besluit is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2019 door Montferland Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat er zintuiglijk geen indicaties zijn waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof. In de grond is een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Gesteld wordt echter dat deze verhoogde waarde geen directe aanleiding is voor nader onderzoek. De verhogingen zijn gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Daarmee is er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstig gebruik.

² Montferland Milieu B.V. (2019), Verkennend bodemonderzoek, Bergweg Zuid ten noorden van 124 te Bergschenhoek, Projectnummer: MM19032, 20 mei 2019.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies. Het plangebied bevindt zich binnen de akoestische onderzoekszone van de Bergweg Zuid/Grindweg, de Bosweg en de geplande A16 Rotterdam. Daarom is door SAB een onderzoek³ wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

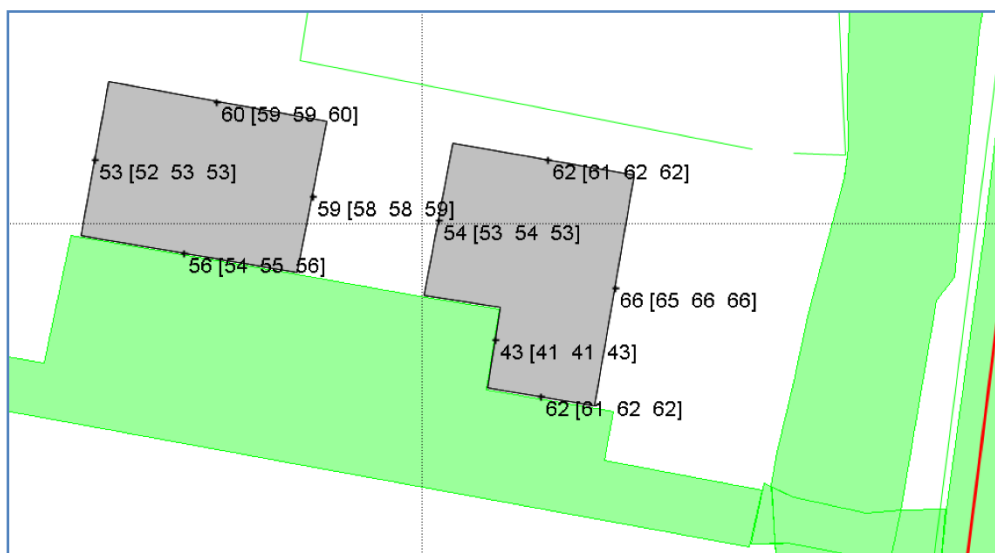
Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting van de A16 Rotterdam ervoor zorgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de A16 Rotterdam bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Ook door de Bergweg Zuid/Grindweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Bergweg Zuid/Grindweg bedraagt 61 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor de Bosweg geldt dat er een dusdanig lage verkeersintensiteit is dat verwacht mag worden dat er geen sprake is van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst toelaatbare geluidbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh, maar lager dan de hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Conform de gemeentelijke Beleidsnota Hogere Waarden dienen er geen verblijfsruimten aan de geluidsbelaste gevel te worden gesitueerd, in de gepresenteerde situatie zijn dit de gevels aan de noord- en oostzijde van de beoogde woningen. Bovendien dient er voor beide woningen een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte aanwezig te zijn (of een afsluitbare buitenruimte). Een geluidsluwe gevel is omschreven als een gevel met een grenswaarde van 53 dB. Voor een geluidsluwe buitenruimte geldt een grenswaarde van 58 dB. Voor beide woningen is een dergelijke gevel aanwezig. In onderstaande afbeelding zijn dit de gevels vallende onder nummer 2 en 9. Daarnaast is de benedenverdieping en tweede verdieping van gevel 6 ook geluidsluw.

Indien de woning beschikt over een buitenruimte is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. In betreffende situatie zijn dit de gevels aan de westgevel van beide

³ SAB (2019), Akoestisch onderzoek wegverkeer, Bergschenhoek, Bergweg Zuid ten noorden van 124, projectnummer: 180451, 16 augustus 2019.

woningen. Bij meerdere buitenruimtes is het voldoende als één buitenruimte is gelegen aan de geluidluwe zijde. De grenswaarde van 58 dB voor de buitenruimte mag in principe niet overschreden worden. Hiervan is alleen sprake bij buitenruimtes liggende aan de gevelpunten 3, 4, 5, 7 en 8 uit onderstaande afbeelding.



Gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh inclusief aanduiding woning 1 en 2

De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek 110g Wgh bedraagt 60 dB voor woning 1 en 66 dB voor woning 2. Rekening houdend met de beoordelingstabel uit de gemeentelijke Beleidsnota Hogere Waarden is het akoestisch klimaat daardoor matig voor woning 1 en slecht voor woning 2. Compenserende factoren zijn hier echter niet in meegewogen zoals, in de beoogde situatie, een (ruim) privé gebied en veel groen in de directe omgeving. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige of vervoerskundige aard. Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd conform onderstaande tabel.

Weg(vak)	Hogere grenswaarde Woning 1	Hogere grenswaarde Woning 2
A16 Rotterdam	51 dB	51 dB
Bergweg Zuid/Grindweg	54 dB	61 dB

Benodigde hogere grenswaarden

Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering voor woning 1 ten minste 26 dB te bedragen. Voor woning 2 dient de gevelwering ten minste 33 dB te bedragen.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege de A16 Rotterdam en de Bergweg Zuid/Grindweg is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en/of

vervoerskundige aard. Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd conform bovenstaande tabel. Een besluit hogere waarde is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. Voor wonen is vastgelegd wanneer het plan NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 15 mei 2018) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website⁴ van Infomil.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

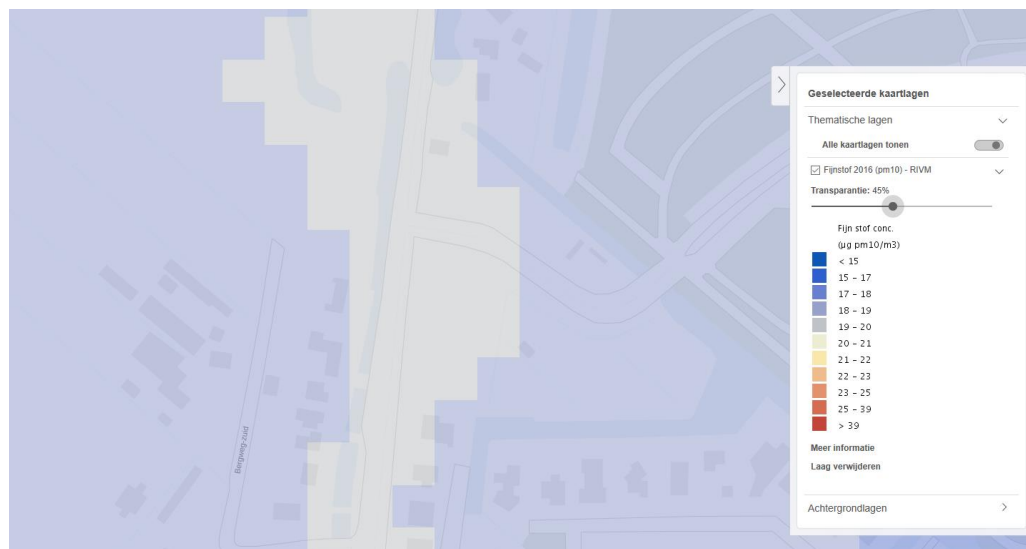
Uit de NIBM-berekening (resultaat weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,02 µg/m³ en 0,00 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving. De verkeers aantrekkende werking is berekend aan de hand van kencijfers van CROW. De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied⁵. Uitgegaan wordt van een realisatie van 2 vrijstaande woningen. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdag etmaal en maximaal 8,6. De aanname is dat bij 2 nieuwe woningen sprake is van een toename van 15,6 tot 17,2 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdag etmaal. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

⁴ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

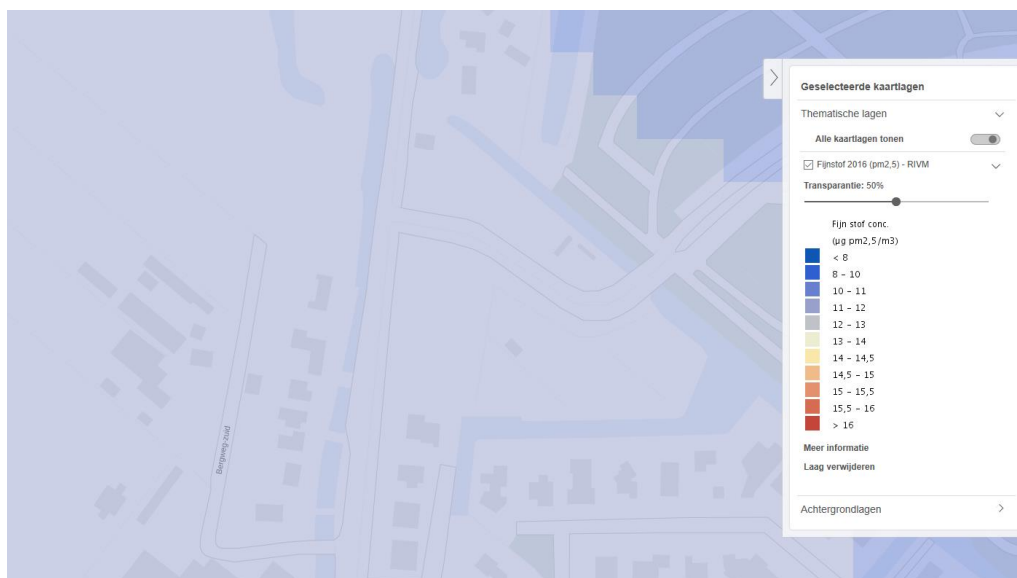
⁵ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

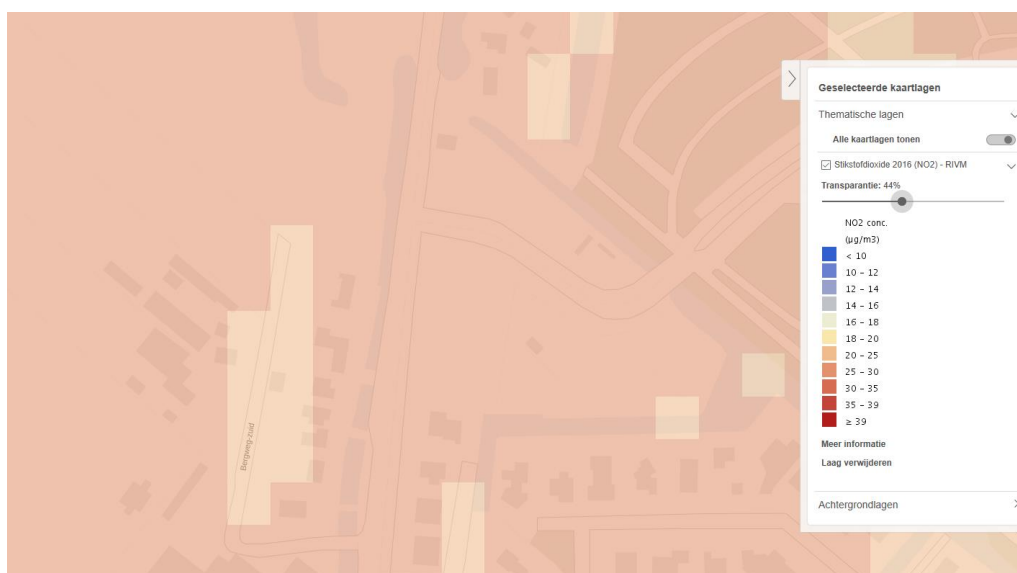
In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2017 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2017, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 35 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.



Fijnstof PM₁₀



Fijnstof $PM_{2,5}$



Stikstof NO_2

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁶. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁷. Deze memo is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

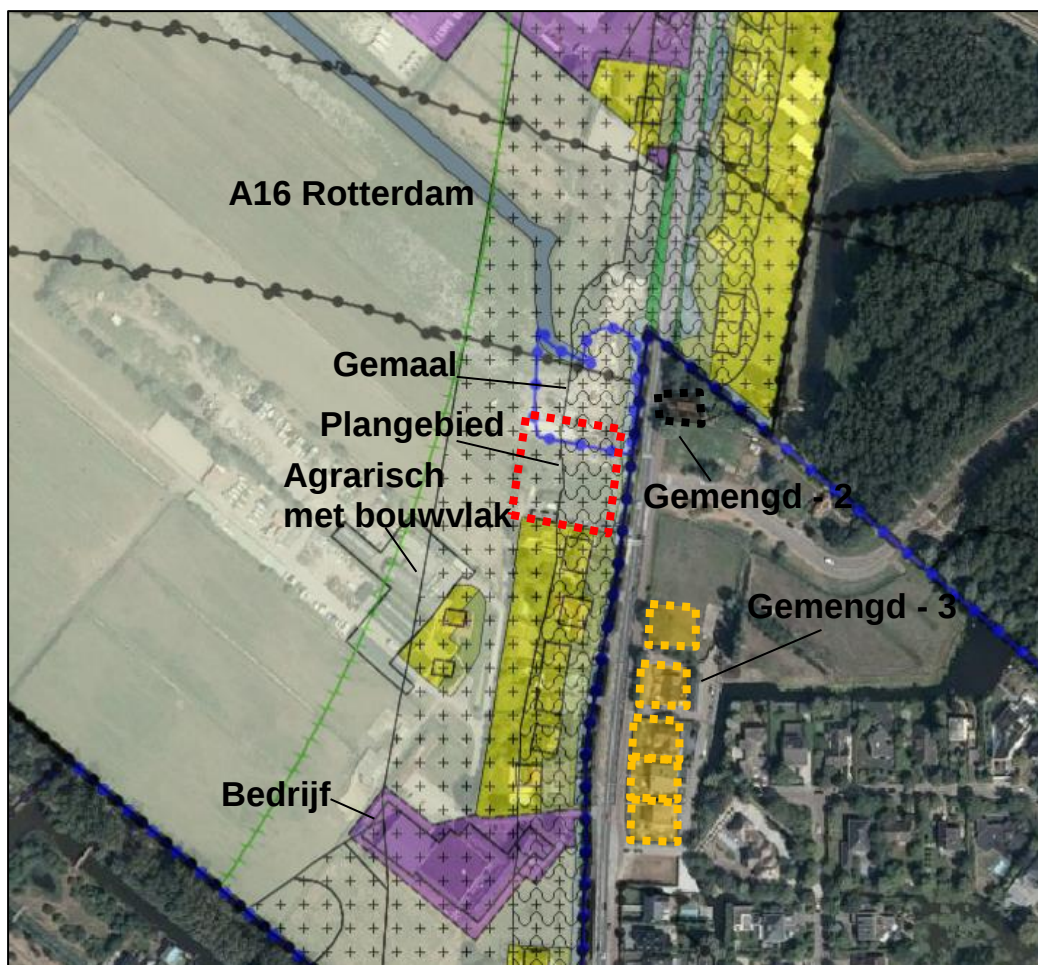
De ontwikkellocatie ligt aan de Bergweg Zuid. Deze weg vormt een historische lint en is een belangrijke entree van Bergschenhoek aan de zuidkant. In de (directe) omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier woningen, enkele bedrijven/voorzieningen en een gemaal. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Daarmee is het plangebied direct gelegen aan één van de ontsluitingswegen van de kern. Daarnaast komt de A16 Rotterdam op circa 100 meter afstand van de woningen te liggen. Dit alles tezamen betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsstap (met uitzondering voor het aspect 'gevaar') kunnen worden verlaagd.

Hinder uit de omgeving van het plangebied

De functie wonen is niet hinderveroorzakend. Wel dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aan gezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn, en ook zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De onderstaande afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer. Daarna wordt beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

⁶ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

⁷ SAB (2019), quick scan bedrijven en milieuzonering Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, kenmerk: 180451,19 maart 2019.



Uitsnede van ruimtelijke plannen, functies omgeving ontwikkellocatie (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB

Gemaal (blauwe kader)

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het Gemaal Bergweg Zuid. Het gemaal valt in milieucategorie 2. Uitgaande van een gemengd gebied is de benodigde richtafstand maximaal 10 meter. Aangezien de afstand tussen het besluitvlak en de gevel van de toekomstige woningen circa 20 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Agrarisch met bouwvlak (lichtgroen)

Aan de westzijde van het plangebied is een groot gebied met (grotendeels onbebouwde) gronden aanwezig met de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' (milieucategorie 3.2). Uitgaande van een gemengd gebied levert dit een richtafstand op van maximaal 50 meter. Het dichtstbijzijnde bouwvlak ligt op 57 meter. Hiermee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijf (paars)

Circa 180 meter ten zuiden van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming 'Bedrijf'. Ook geldt hier de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 7'. Hiermee dient, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, rekening gehouden te worden met bedrijvigheid uit milieucategorie 2. Uitgaande van een gemengd gebied levert dit een richtafstand op van maximaal 10 meter. Aangezien de afstand tussen deze gronden en de ontwikkellocatie circa 180 meter bedraagt, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd - 3 (oranje)

Ten zuidoosten van het plangebied zijn verschillende percelen aanwezig met de bestemming 'gemengd - 3'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). Uitgaande van een gemengd gebied levert dit een richtafstand op van maximaal 30 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 50 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd - 2 (zwart)

Ten noordoosten van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Gemengd - 2'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden en de feitelijke situatie wordt rekening gehouden met 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (milieucategorie 2). Uitgaande van een gemengd gebied levert dit een richtafstand op van maximaal 10 meter, behalve voor het aspect 'gevaar' waarvoor de richtafstand 30 meter blijft. Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 65 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor alle omliggende functies kan worden voldaan aan de richtafstanden en daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

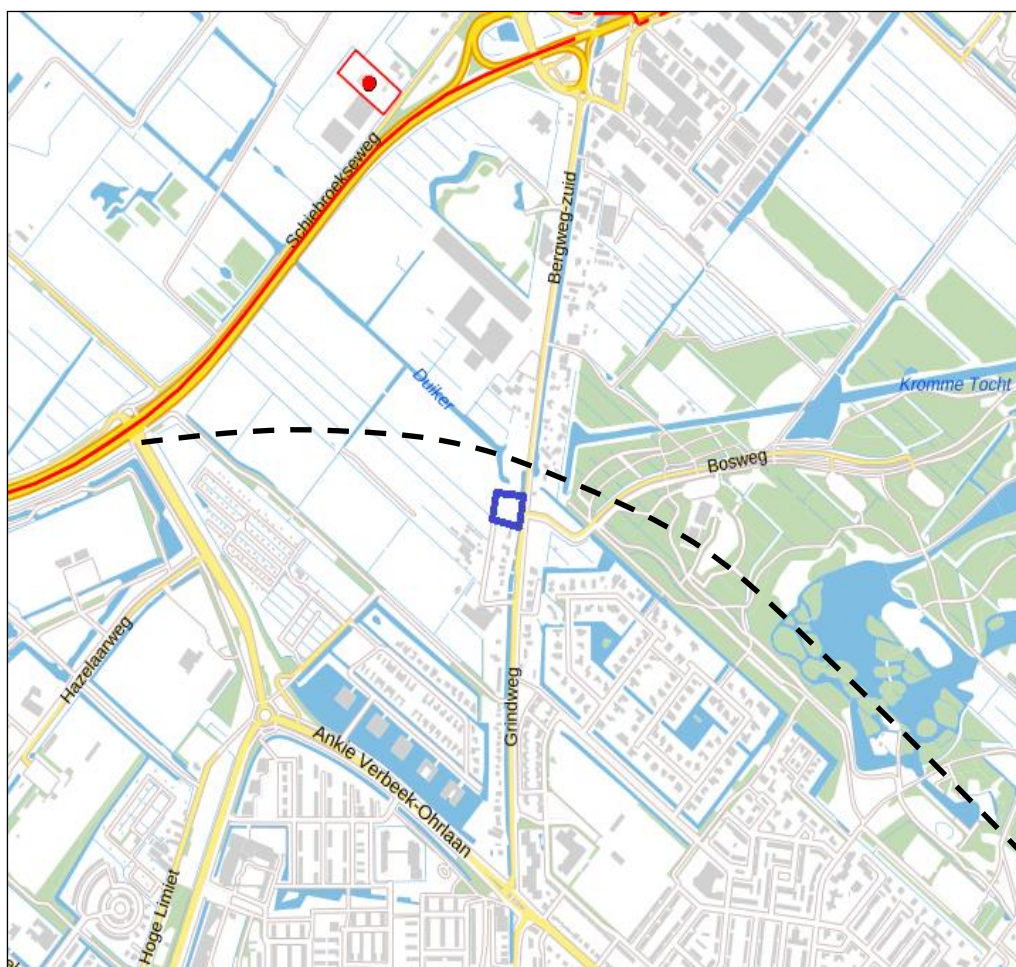
Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording moet worden gedaan binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke buisleiding, inrichting of transportroute houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij buisleidingen wordt het invloedsgebied ook wel effectafstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. Door SAB is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.

⁸ Quick scan externe veiligheid Bergweg Zuid ten noorden van 124, te Bergschenhoek, SAB, 6 maart 2019, kenmerk 180451.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding ontwikkellocatie (blauw kader)
bron: risicokaart.nl

Aan de hand van de risicokaart is de omgeving van het plangebied geïnventariseerd op het gebied van risicobronnen.

Stationaire bronnen

Op circa 950 meter ten noorden van de ontwikkellocatie bevindt zich een stationaire risicobron. Het gaat om het adres Schiebroekseweg 20 waar Van der Spek Loon- en Grondwerk B.V. is gevestigd. Dit bedrijf beschikt over een propaantank van circa 5 m³ inhoud. Volgens de gegevens van de risicokaart heeft de installatie een plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) van 20 meter. Gezien de afstand van circa 950 meter ten opzichte van de ontwikkellocatie, vormt deze risicobron geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Nader onderzoek is dus niet nodig.

Mobiele bronnen

In de omgeving van de ontwikkellocatie kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Buisleidingen

Aan de hand van de gegevens van de risicokaart met betrekking tot buisleidingen zijn de omliggende buisleidingen verkend. Hieruit blijkt dat er in de nabije omgeving van de locatie geen gevaarlijk transport via buisleidingen plaats vindt. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Transport over weg, water en spoor

Er bevinden zich rondom de ontwikkellocatie verschillende wegvakken en een spoorlijn waarover gevaarlijke stofcategorieën worden vervoerd. Volgens de gegevens van de risicokaart valt het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour ($PR 10^{-6}$) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van meerdere risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Wegvak Z54 - A16;
- Wegvak Z51 - A20;
- Wegvak Z125 - A20;
- Wegvak z43 - N209;
- Wegvak Z150 - A13-16 (momenteel nog in planvormingsfase)
- Spoorlijn Rotterdam Blijdorp - Gouda.

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobronnen, met uitzondering van het nog niet aangelegde wegvak Z150, buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Voor het nog aan te leggen Wegvak Z150 geldt dat de ontwikkellocatie wel in de meest relevante zone van het groepsrisico ligt. In een studie naar externe veiligheid, uitgevoerd door Rijkswaterstaat als onderdeel van het Tracébesluit van de A16 en als bijlage 7 toegevoegd aan de toelichting, zijn de risico's vanwege de A16 reeds onderzocht. Hieruit blijkt dat er voor zowel het PR als het GR geen onaanvaardbare risico's zijn. Dit plan voorziet in twee woningen. Dit aantal is zodanig gering dat dit niet tot een significante verhoging van de berekende risico's zal leiden.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande spoorweg en bestaande autowegen betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Boterdorpseweg en de Bergweg Zuid de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op het spoor en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van de toekomstige bewoners. Daarnaast kan

nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwing Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het perceel te verlaten.

Conclusie

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan onder meer de veiligheidsregio. Zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan; met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

4.7 Water

Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropga-

ven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

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

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

In 2016 is het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard vastgesteld. Hierin zijn de doelen van 2016 tot 2021 vastgesteld. De volgende vier waterschapsprogramma's staan hierin centraal:

- a veilig en bewoonbaar (waterveiligheid);
- b voldoende, schoon en aantrekkelijk water (watersysteem);
- c gezuiverd water (afvalwaterketen en emissies);
- d veilige wegen (wegen).

In dit gebied is water zowel vriend als vijand. Gelegen aan de belangrijkste scheepvaartroute van Europa en in de directe nabijheid van de Rotterdamse haven, zorgt water hier voor veel economische activiteit. De beschikbaarheid van voldoende, schoon water is bovendien onmisbaar voor de glastuinbouw, melkveehouderij en industrie en van groot belang voor recreatie en natuur. Veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren, vereist een voortdurende zorg voor het waterbeheer. Want dit dichtbevolkte

deel van de Rijn-Maasdelta ligt onder de zeespiegel. En als zeewater binnendringt terwijl de rivieren veel water afvoeren, kan het water hier hoog opstuwen.

Waterplan Lansingerland

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben behoefte aan een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma om deze visie te realiseren. Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer.

De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnventariseerd. De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: “Het watersysteem van de gemeente Lansingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd. Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden.” Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- e alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
- f oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen⁹. Uit de digitale watertoets blijkt dat er waterstaatkundige belangen zijn. Deze belangen zijn zodanig van aard en omvang dat overleg met het hoogheemraadschap gewenst is.

Voor de beoogde ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de volgende uitgangspunten:

- ontwikkelingen dienen geen negatief hebben op de waterhuishouding van de omgeving;
- het landelijk waterbeleid schrijft voor dat ontwikkelingen waterneutraal moeten worden gerealiseerd. Dit betekent dat de versnelde afvoer van water door de verhardingstoename moet worden gecompenseerd;
- compenserende waterberging wordt in beginsel gerealiseerd door het graven van open water;
- compensatie vindt in beginsel plaats binnen de grenzen van het plangebied;

⁹ Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (2019), Digitale Watertoets, Bergweg Zuid ten noorden van 124, Bergschenhoek, Dossiercode: 20190228-40-19989. 28 februari 2019.

- 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 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard.

Verder kan het volgende worden gesteld over het aspect water:

Bodem en grondwater

Het plan voorziet in een woonfunctie. Hiermee is met het plan geen sprake van bodem of grondwater verontreinigende activiteiten.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is aan de oostzijde een primaire watergang gelegen. Voor de ontsluiting van het plangebied zal gebruik gemaakt worden van de bestaande brug over deze watergang, waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de bestaande watergang.

Waterkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit.

Veiligheid en waterkeringen

Uit de waterlegger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat de beoogde woningen zich in de zonering van een waterkering bevinden. Langs de oostgrens van het plangebied ligt een primaire watergang. De woningen worden op voldoende afstand van deze watergang gesitueerd.

Afvalwater en riolering

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Onderhoud en bagger

Om de oostelijk gelegen primaire watergang te kunnen onderhouden, dient er voldoende ruimte rondom de watergang beschikbaar te zijn. Om dit onderhoud te kunnen waarborgen, zal er geen bebouwing tot 10 meter vanaf de watergang worden opgericht. Verder blijft de oostzijde van de watergang (die aan de openbare weg Bergweg Zuid is gesitueerd) ongewijzigd. Hiermee blijft de watergang vrij toegankelijk voor onderhoud en is er ruimte voor bagger.

4.8 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁰ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. hierna worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat er geen Natura 2000-gebied in de buurt van het plangebied ligt. Met een Aeriusberekening is aangetoond dat er geen sprake is van een stikstoftoename op enigerlei Natura 2000-gebied¹¹. Door de grote afstand tot Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn andere verstoringen op voorhand tevens uitgesloten. Tevens is er geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat gebiedsbescherming geen beperking vormt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde veldonderzoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) van beschermde soorten niet aanwezig zijn. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met het broedseizoen, zodat mogelijk in gebruik zijnde nesten niet worden verstoord/vernield, en de zorgplicht, zodat voldoende zorg in acht wordt genomen voor in het wild levende planten en dieren.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

¹⁰ SAB (2019), quick scan natuur, Bergschenhoek, Bergweg Zuid ten noorden van 124, projectnummer: 180451, 10 april 2019.

¹¹ Aeriusberekening Bergweg Zuid ten noorden van 124, Bergschenhoek, SAB, 26 september 2019.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Lansingerland heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Lansingerland. Zoals eerder benoemd in paragraaf 1.3 geldt voor het vigerend bestemmingsplan, "Bergweg Zuid e.o.", de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Hierdoor is voor een ontwikkeling groter dan 100 m² en die dieper reikt dan 0,50 m beneden het maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede beleidskaart archeologie met plangebied rood gearceerd (bron: Gemeente Lansingerland)

Echter, zoals blijkt uit de uitsnede van de nieuwe beleidskaart op bovenstaande afbeelding, ligt het grootste deel van het perceel buiten enige aanduiding. Alleen de strook direct langs de boezemvaart ligt binnen het archeologisch verwachtingsgebied (groen). Hier geldt dat voor plannen groter dan 100 m² en die dieper dan 0,30 m beneden het maaiveld reiken archeologische onderzoek nodig is.



Impressie toekomstige situatie (bron: Oosterlaan Architecten)

Uit bovenstaand ontwerp van de toekomstige situatie blijkt dat de strook naast de boezemvaart niet bebouwd gaat worden (de verharding naar de brug daargelaten). Daarmee wordt dit archeologisch verwachtingsgebied niet dusdanig verstoord dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Door wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing

De ontstaansgeschiedenis en daarmee cultuurhistorie van de omgeving van het plan-gebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbeho-rende waterhuishoudingsstelsel zien. De droogmakerijen hebben langs de gehele Bergweg Zuid opmerkelijke hoogteverschillen tussen de weg, watergangen en woon-kavels gecreëerd.

Gemeentelijke monumenten

Er zijn langs de Bergweg Zuid geen panden aangewezen als gemeentelijk monument. Er is dus geen sprake van panden die kenmerkend zijn voor bepaalde historische ontwikkelingen in de gemeente

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Drie objecten aan de Bergweg Zuid zijn door de gemeente aangewezen als cultuurhis-torisch waardevol. Ze hebben geen status als monument maar zijn wel van aanzienlij-ke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. Deze ob-jecten zijn in de betreffende bestemmingsplannen aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol' en krijgen zo bescherming van de cultuurhistorische waarde, met name wat betreft situering, volume en architectonische kenmerken. De historische boerderij-en en woonhuizen houden het agrarische verleden van de gemeente herkenbaar. On-derhavig plan houdt qua ligging, structuur en aard rekening met de cultuurhistorie van de omgeving en doet in die hoedanigheid geen afbreuk aan de historische lintstructuur en/of de waardevolle bebouwing.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gege-nereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat be-treft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoe-veelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onder-havige ontwikkeling richt zich op het bouwen van twee woningen. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Bergschenhoek ligt, wordt gesteld dat de ken-cijfers voor 'landelijk wonen' aangehouden kunnen worden. De gemeente Lansinger-land wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen volgt uit deze kencijfers dat er gemiddeld 14,8 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Bergweg Zuid.

¹² CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Parkeren

De gemeente Lansingerland heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. In deze beleidsregels zijn ook parkeernormen opgenomen. Aan de hand van deze parkeernormen is de parkeerbehoefte 2,4 parkeerplaatsen per woning voor een vrijstaande koopwoning buiten de bebouwde kom van Lansingerland. Voor het realiseren van deze parkeerplaatsen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor deze parkeerbehoefte is voldoende ruimte op het eigen terrein.

Lichthinder

De te bouwen woning(en) kunnen mogelijk lichthinder ondervinden van de (toekomstige) aansluiting van de Bosweg op de Bergweg Zuid. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij de bouw van de woning(en) en de inrichting van het terrein.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent deels de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemming is bestemd voor woningen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Woningen mogen enkel binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Verder kent dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Tuin'. Deze bestemming maakt tuinen, erven (paden), in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen en daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden mogelijk. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Tevens kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiermee wordt aangegeven dat de gronden, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd is voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Ten slotte kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterhuishouding.

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen kent het plangebied tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar 3'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt ten behoeve van het radiobaken en de vliegveiligheid dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtematen van 10 m en 20 m boven NAP.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie gevoerd. Ook is gelegenheid geboden tot inspraak.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Bergweg Zuid ten noorden van 124"', die als bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd.

6.2.2 Zienswijzen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van 24 oktober tot en met 4 december 2019 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Tijdens de zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande maatschappelijk uitvoerbaar.

Regels

INHOUDSOPGAVE VAN DE REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Tuin	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	21
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	23
3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	26
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 12	Algemene procedureregels	32
4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	34
	Bijlagen bij de regels	
	Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten - Wonen	
	Bijlage 2: Inrichtingsschets	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan “Bergweg Zuid ten noorden van 124” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0188-VAST van de gemeente Lansingerland;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 achtergevel:

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw;

1.6 achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.7 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;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 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;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.12 automatenhal:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bed & breakfast:

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

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

1.15 bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen" zijn aangeduid als categorie 1, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- geen horeca of detailhandel zijnde; en
- die geen sterke publieksaantrekkende werking hebben;

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.16 bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.17 bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.18 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 daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.19 beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en daarbij 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;

1.20 beroepsmatige werkruimte:

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

1.21 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 cultuurhistoriedeskundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de cultuurhistorie;
- 1.35 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;
- 1.36 daknok:**
hoogste punt van een schuin dak;
- 1.37 dakvoet:**
laagste punt van een schuin dak;
- 1.38 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen;
- 1.39 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;

- 1.40 eengezinswoning:**
een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.41 erf:**
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een (hoofd)gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat (hoofd)gebouw;
- 1.42 erfafscheiding:**
schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst;
- 1.43 escortbedrijf:**
het bedrijfsmatig, of in omvang alsof die bedrijfsmatig is, aanbieden van prostitutie door natuurlijke personen, groep van personen en/of rechtspersonen, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 1.44 gastouderopvang:**
commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft;
- 1.45 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.46 geldende grenswaarde:**
de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;
- 1.47 geluidsgevoelig object:**
een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder;
- 1.48 gestapelde woning:**
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven/onder elkaar gelegen woningen omvat;
- 1.49 hogere grenswaarde:**
de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;
- 1.50 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming of functie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;
- 1.51 huishouden:**
persoon of groep personen die onderling een huishouden voert / voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

- 1.52 kantoor:**
een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kenmerkend is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie); waaronder een advocatenkantoor;
- 1.53 kap:**
een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- 1.54 kindercentrum:**
een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;
- 1.55 kinderopvang:**
het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal;
- 1.56 kunstwerk:**
een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten;
- 1.57 kwetsbare objecten (externe veiligheid):**
kwetsbare objecten:
- 1 woningen, met uitzondering van:
 - a verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 - b dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
 - 2 gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b scholen;
 - c gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - 3 gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - a kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1500 m² per object;
 - b complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - 4 kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.58 beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

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

1.59 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.60 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 en/of niet zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening;

1.61 milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in bijlage 1 bij de regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten";

1.62 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;

1.63 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;

1.64 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;

1.65 overkapping:

een kapconstructie over een ruimte of ander bouwwerk, met maximaal twee gesloten wanden, al dan niet tot de constructie behorend;

1.66 peil:

- a voor een gebouw of ander bouwwerk, dat georiënteerd is op (de dijk langs) de vaart: de hoogte van de kruin van de dijk;
 - b voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definitie: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- één en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;

1.67 perceel:

zie 'bouwperceel';

1.68 perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens';

1.69 peuterspeelzaal:

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

1.70 prostitutie:

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

1.71 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;

1.72 *sekswinkel:*

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

1.73 *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 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- 4 afvalinzamelsystemen;

1.74 *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;

1.75 *voorgevelrooilijn:*

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.76 *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;

1.77 *Wet geluidhinder:*

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

1.78 *woning:*

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

1.79 *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 bouwdelen;
- 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 bouwdelen;
- 2.3 de bebouwde oppervlakte:**
van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de grondoppervlakten 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, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen 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;
- 2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, water en water-huishoudkundige voorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij erf- en terreinafscheidingen uitsluitend gebouwd mogen worden indien deze met beplanting worden omkleed en 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.

3.2.4 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, ten behoeve van het vrijwaren van het zicht naar de achterliggende polder. Bouwwerken zijn hier uitgesloten en tevens dient deze zichtlijn te allen tijde gevrijwaard te zijn van beplanting en/of bomen met uitzondering van gebiedseigen beplanting aan de randen van de gronden met de kijkrichting mee, loodrecht op de Bergweg Zuid/Grindweg, overeenkomstig de inrichtingsschets, die als bijlage 2 is toegevoegd aan de regels.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

3.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m.

3.3.2 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- 1 de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9.

3.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in 9.4artikel 9, lid 9.4.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting duurzaamheid

Ten aanzien van de duurzaamheidsmaatregelen geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.5.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b tuinen en erven;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouw van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan, indien bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aannemelijk is gemaakt dat wordt c.q. kan worden voldaan aan de duurzaamheidsmaatregelen zoals opgenomen in artikel 9.5;
- c voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d voor zover binnen een bouwvlak of gedeelte daarvan de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet minder bedragen dan is aangegeven als minimale maat en niet meer bedragen dan is aangegeven als maximale maat;
- e nieuwe woningen dienen in dan wel op beide figuren 'gevellijn' te worden gebouwd;
- f nieuwe woningen dienen georiënteerd te worden op de figuren 'gevellijn';
- g ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nok de op de verbeelding aangegeven nokrichting te volgen.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting architectuur

- a een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het uitbreiden van het oostelijke hoofdgebouw zoals toegestaan op grond van deze bestemming wordt slechts verleend indien het hoofdgebouw een samengestelde bebouwing met een volume evenwijdig aan de Bergweg Zuid/Grindweg en een volume daar haaks op, overeenkomstig de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat het gedeelte haaks op de Bergweg Zuid/Grindweg qua maatvoering en architectuur/stijl een aanzet geeft voor het westelijke hoofdgebouw;
- b een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het uitbreiden van het westelijke hoofdgebouw zoals toegestaan op grond van deze bestemming wordt slechts verleend indien:
 - 1 er een omgevingsvergunning voor het oostelijke hoofdgebouw is verleend;
 - 2 de woning visueel aansluit op/ een ensemble vormt met het oostelijke hoofdgebouw in maatvoering en architectuur/stijl op basis van het advies van stedenbouwkundige;

- 3 de woning ondergeschikt is aan het oostelijke hoofdgebouw qua maatvoering, materiaalgebruik en detaillering op basis van het advies van stedenbouwkundige.

4.2.4 Dakkapellen

De goothoogte van een dakkapel – gebouwd aan het voordakvlak of een ander naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van het hoofdgebouw – wordt buiten beschouwing gelaten voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a in het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien, is nog geen dakkapel aanwezig;
- b de hellingshoek van het dakvlak waarop de dakkapel is voorzien bedraagt minimaal 30 graden;
- c de afstand van de bovenzijde boeiboord of daktrim tot de daknok bedraagt minimaal 0,5 m;
- d de afstand van de dakkapel tot de dakvoet bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- e de afstand van de zijkant van een dakkapel tot de binnenkant van de scheidingsmuur/-muren en/of de zijdelingse dakrand(en) bedraagt minimaal 0,5 m;
- f de breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 3 m;
- g de hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 1,75 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeiboord of daktrim;
- h de dakkapel is plat afgedekt.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken

- a bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn 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;
- b bij iedere woning mogen aan de zijgevel bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen;
 - 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 worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de afstand van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m mag bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m mag bedragen;
 - indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 - indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand tot de (verlengde) zijgevel ten minste 3 m bedragen;

- d de bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
- 1 de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 - 2 de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 - 3 de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 - 4 het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - 5 de bijbehorende bouwwerken worden voorzien van groene daken die voorzien in een buffering van regenwater.

4.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij erf- en terreinafscheidingen uitsluitend gebouwd mogen worden indien deze met beplanting worden omkleed en 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.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

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

4.3.1 Hoofdgebouwen

Het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en/of d voor een maximale goothoogte van 6 m over maximaal 30% van de breedte van de gevel ten behoeve van de bouw van (steden)bouwkundige accenten.

4.3.2 Dakkapellen

Het bepaalde in lid 4.2.4 voor meerdere dakkapellen in één dakvlak, mits:

- a de dakkapellen naast elkaar komen en niet (schuin)boven elkaar;
- b de onderlinge afstand van de dakkapellen ten minste 2 m bedraagt;
- c de afstand van alle dakkapellen tot de dakvoet gelijk is;
- d voor het overige de bepalingen in lid 4.2.4 blijven gelden.

4.3.3 Bijbehorende bouwwerken

- a de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een korte afstand van de achtergevelrooilijn of (verlengde) zijgevel, indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt, respectievelijk de diepte van het perceel gemeten uit de (verlengde) zijgevel van de woning minder dan 5 m bedraagt;
- b de bouw van een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, waarbij:
 - 1 de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - 2 de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;

- 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- c de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, op voorwaarde dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 - 2 de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- d de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

4.3.4 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.3.5 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de stedenbouwkundige.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- b het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor (één van) de woningen er groene erfafscheidingen zijn aangelegd en in stand worden gehouden bij de betreffende woning(en).

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.4.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting duurzaamheid

Ten aanzien van de duurzaamheidsmaatregelen geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.5.

4.4.4 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor

een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name in geval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- b de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g er mogen 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gedeelten van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- h op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i er geen detailhandelsactiviteiten mogen 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.

4.5.2 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 woning en/of de bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

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

4.5.3 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

5.3.2 Voorwaarden

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

- a door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en);
- d In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het

- aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g het aanleggen van geluidswallen;
 - h het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.
- 5.4.2 Uitzonderingen
- Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
 - d noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 5.3;
 - e betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).
- 5.4.3 Toelaatbaarheid
- De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.
- 5.4.4 Nadere voorwaarden
- Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in lid 5.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a waterkering;
- b de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 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 Afwijken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b het graven, vergraven, vergroten alsmede het dempen van watergangen en waterpartijen;
- c het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand;
- e het aanleggen van paardenbakken;
- f het aanleggen van geluidswallen;
- g het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing:

- a op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenomen werken en werkzaamheden.

6.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van het karakteristieke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het dijklichaam.

6.5.5 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder en de Commissie Cultureel Erfgoed.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

8.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen 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.

8.1.2 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 bouwdelen van bouwwerken, 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 buiten beschouwing gelaten.

8.2 Geluidsbelasting

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruik van onbebouwde gronden

9.1.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

9.1.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 9.1.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- 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.

9.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.1.2 is niet van toepassing op:

- a vormen van gebruik als bedoeld in lid 9.1.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

9.2 Gebruik van bouwwerken

9.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

9.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 9.2.1 is het in ieder geval verboden:

- a woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in lid 4.4.4 aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, garagebox en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- c de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d vuurwerk op te slaan;
- e de bouwwerken, welke zijn opgericht na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- f de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- g een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur).

9.3 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 8.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

9.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', slechts wordt verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in halfverharding overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van de bouwwerken en gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte.
- 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.

9.5 Voorwaardelijke verplichting duurzaamheid

Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', slechts wordt verleend indien wordt voorzien in:

- a een (slimme) regenton bij de woningen;
- b de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen in halfverharding;
- c de aanleg en instandhouding van groene erfafscheidingen bij de woningen, binnen twee jaren na het verlenen van de omgevingsvergunning voor (één van) de woningen zoals bedoeld in artikel 4, lid 4.2.
- d de aanleg en instandhouding van groene daken op bijbehorende bouwwerken;
- e de instandhouding van de zichtlijn ten behoeve van het vrijwaren van het zicht naar de achterliggende polder, zoals bepaald in artikel 3, lid 3.2.4 dient te allen tijde gevrijwaard te zijn van beplanting en/of bomen met uitzondering van gebiedseigen beplanting aan de randen van de gronden met de kijkrichting mee, loodrecht op de Bergweg Zuid/Grindweg, overeenkomstig de inrichtingsschets, die als bijlage 2 is toegevoegd aan de regels.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Aanduidingomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 3' geldt dat ten behoeve van de ontvangst van het radiobaken en de vliegveiligheid de bouwhoogte van een bouw-
werk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen
door lineaire interpolatie van de hoogtematen van 10 m en 20 m boven NAP in ver-
band met de ontvangst van het radiobaken en de vliegveiligheid.

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid
10.1 voor een bouwhoogte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in
hoofdstuk 2, op voorwaarde dat daardoor geen verstoring optreedt van de goede wer-
king Communicatie-, Navigatie- en Surveillance infrastructuur (CNS). Alvorens toe-
passing te geven aan deze bepaling wint het bevoegd gezag vooraf advies in bij
Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 m³ mag bedragen;
- b het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen, 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 en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 8.1, waarbij de overschrijding van de bouwgrens 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, op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur, en waarbij het beleid gericht is op:
 - 1 een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, 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.

11.2 Voorwaarden

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend 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 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 het aantal parkeervoorzieningen voldoet in de (extra) parkeerbehoefte;
 - 6 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 7 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 8 het milieu.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 *Procedureregels bij nadere eisen*

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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bergweg Zuid ten noorden van 124”.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten - Wonen

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
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	Reproductiebedrijven 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 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	1 P	1		
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3 -gas: reduceren-, compressor-, meet- en regelinst- Cat. A	0	0	10	G	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	G	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	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 keukens, conferentie-ruimten 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	G	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10	G	10	10	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	Expeditiebedrijven, 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	G	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 -GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	G	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 Schietinrichtingen:											
926	931	2 -binnenbanen: boogbanen	0	0	10	G	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 Begravenisondernemingen:											
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	

Bijlage 2: Inrichtingsschets

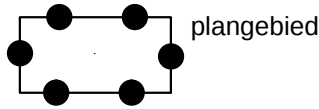


Verbeelding



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



Tuin



Wonen

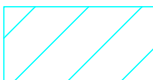


Waarde - Archeologie 3



Waterstaat - Waterkering

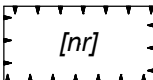
AANDUIDINGEN



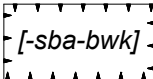
vrijwaringszone - radar 3



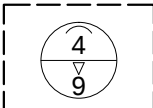
bouwvlak



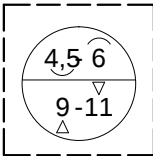
nokrichting



specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken



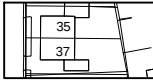
maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)



minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m),
minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

. □ □ □ . gevellijn

VERKLARING

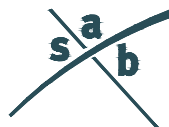


BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan **Bergweg Zuid ten noorden van 124**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 180451
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.1621.BP0188-VAST
gemeente **Lansingerland**

datum : 20-02-2020
datum ondergrond : 19-03-2019
voorontwerp : 18-06-2019
ontwerp : 15-10-2019
vaststelling : 20-02-2020



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl

