

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 268”



25 juni 2020

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 268”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.BP0191.VAST
Werknummer: 618.163.70
Datum: 25 juni 2020



Procedureoverzicht			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
<i>Concept</i>	<i>9 mei 2019</i>		
<i>Voorontwerp</i>	<i>16 augustus 2019</i>		
<i>Ontwerp</i>	<i>10 maart 2020</i>		
<i>Vaststelling</i>	<i>25 juni 2020</i>		

Projectleider gemeente:

Erwin Zwijnenburg

Projectleider KuiperCompagnons:

Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	3
2.3	Juridische aspecten	5
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusies	18
4	Natuur en landschap	19
4.1	Kader	19
4.2	Onderzoek	20
4.3	Conclusie	23
5	Water	25
5.1	Kader	25
5.2	Onderzoek	29
5.3	Conclusie	34
6	Archeologie en cultuurhistorie	35
6.1	Archeologie	35
6.2	Cultuurhistorie	37
7	Milieu	42
7.1	Algemeen	42
7.2	M.e.r.-beoordeling	42
7.3	Bodemkwaliteit	42
7.4	Geluid	45
7.5	Luchtkwaliteit	49
7.6	Milieuzonering	51
7.7	Externe veiligheid	52
7.8	Overige belemmeringen	53
7.9	Duurzaamheid	55

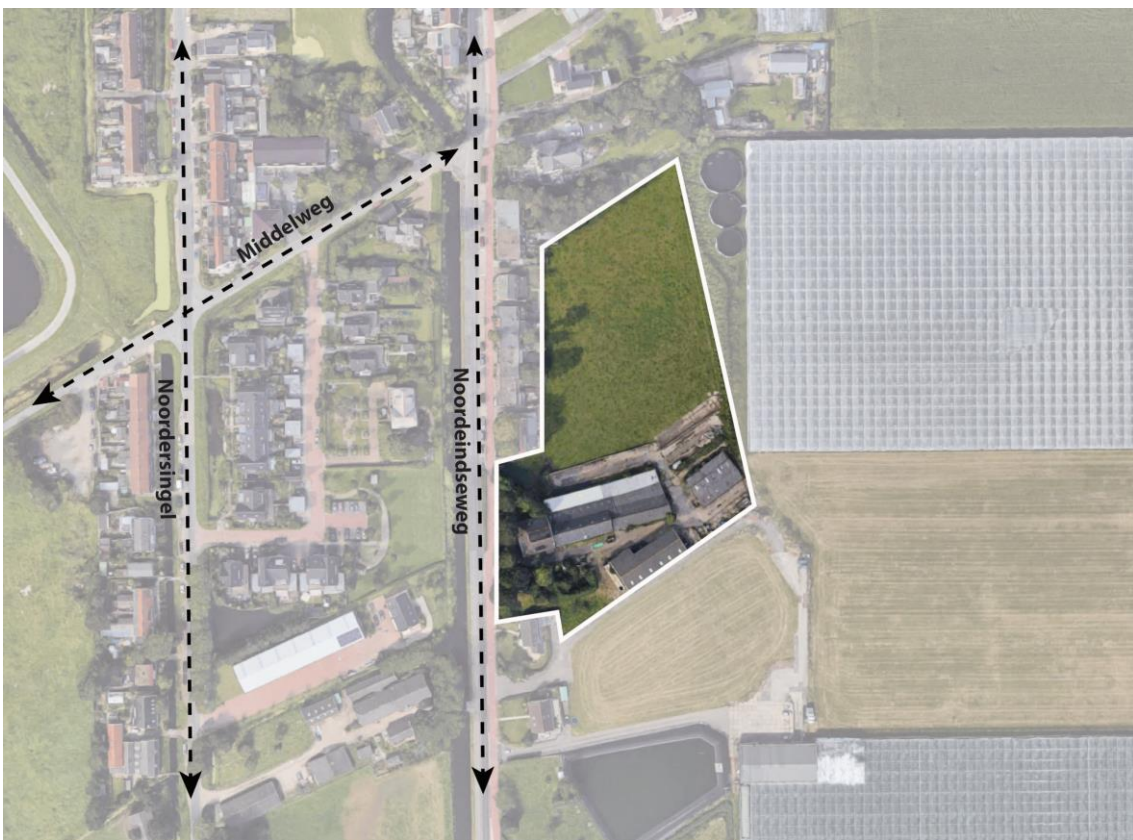
8	Uitvoerbaarheid	57
8.1	Economische uitvoerbaarheid	57
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.3	Handhavingsaspecten	57
9	Procedure	59
9.1	Vorbereidingsfase	59
9.2	Ontwerpfase	59
9.3	Vaststellingsfase	60

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Quickscan flora en fauna, Ekoza B.V., 20 december 2018
Bijlage 2:	Nader onderzoek ecologie, Ekoza B.V., 14 oktober 2019
Bijlage 3:	Stikstofdepositieberekening AERIUS Calculator, KuiperCompagnons, 1 augustus 2019
Bijlage 4:	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Transect b.v., 12 maart 2019
Bijlage 5:	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 8 augustus 2019
Bijlage 6:	Verkennd bodemonderzoek, Ingenieursbureau Mol, 15 juli 2019
Bijlage 7:	Onderzoek naar asbest in de bodem, AGEL adviseurs, 13 juni 2019
Bijlage 8:	Adviesbrief bodemkwaliteit, DCMR Milieudienst Rijnmond, 22 februari 2019
Bijlage 9:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, AGEL adviseurs, 18 april 2019
Bijlage 10:	Duurzaamheidsparagraaf, Oosterlaan architecten, 13 december 2018
Bijlage 11:	Adviesbrief bodem en geluid, DCMR Milieudienst Rijnmond, 10 oktober 2019
Bijlage 12:	Programma van Eisen, Transect b.v., 5 april 2019
Bijlage 13:	Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Noordeindseweg 268", gemeente Lansingerland, 10 maart 2020
Bijlage 14:	M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Noordeindseweg 268", gemeente Lansingerland, 20 februari 2020
Bijlage 15:	Ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder, gemeente Lansingerland, z.d.



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied in de omgeving (het plangebied is rood omcirkeld)



Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Dit plan voorziet in de realisatie van drie woningen aan de Noordeindseweg 268 in Berkel en Rodenrijs. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 268” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Noordeindseweg, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- het perceel Noordeindseweg 300 aan de noordkant;
- de achterkant van een agrarische kas aan de Hendrik Driessenweg 6 aan de oostkant;
- een onbebouwd stuk grasland;
- de Noordeindseweg met aanliggende woningen aan de westkant.

De afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het vigerende bestemmingsplan “Lint Noord” gedeeltelijk herzien.

Strijdigheid met het bestemmingsplan “Lint Noord”

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “Lint Noord” voor het grootste deel de bestemming ‘Agrarisch – Weide’. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor weilanden en/of landbouwgronden en agrarisch landschapsbeheer. Binnen deze bestemming staat een deel van de woonboerderij en bijgebouwen. Een klein deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Het betreft de bestaande woning (van de woonboerderij) aan de westzijde van het plangebied met bijbehorende tuin.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen. Ook wordt bergruimte los van de woningen mogelijk gemaakt.

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

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene en inleidende planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overlegtraject.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordeindseweg, een oud bebouwingslint met een bijzonder gevarieerde ruimtelijke structuur. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt afwisselend bepaald door oude boerderijcomplexen, kassenpercelen en bedrijfsbebouwing met daartussen fragmenten woonbebouwing. Kenmerkend is daarnaast de Noordeindsevaart, die de basis heeft gevormd voor het ontstaan van het huidige bebouwingslint.

Het plangebied is circa 13.455 m² groot. Binnen het plangebied staat een woonboerderij met bijgebouwen. Een groot deel van het plangebied bestaat uit grasland (zie afbeelding 1.2 en 2.1).



Afbeelding 2.1: huidige woonboerderij (bron funda.nl)

2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.2.1 Programma

Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de inpassing van drie vrijstaande woningen op het perceel Noordeindseweg 268. Om hier ruimte voor te maken zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Afbeelding 2.2 geeft de nieuwe inrichting van het plangebied weer. De percelen zijn wat verkleind om de aangrenzende bewoners meer privacy te geven. De agrarische weide is hierdoor groter geworden (zie verbeelding).



Afbeelding 2.2: Nieuwe inrichting perceel

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De Noordeindseweg is een bijzonder lint met een eenduidige stedenbouwkundige structuur. Het lint heeft een asymmetrisch karakter en bestaat in de basis uit een dijklichaam met bebouwing aan weerszijden, alsmede een weg en vaart in het midden.

De beoogde nieuwe woningen zullen qua maatvoering aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De nieuwe woningen sluiten daarnaast aan bij de bebouwingstypologie langs de Noordeindseweg, waardoor het bestaande profiel van het lint wordt versterkt.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen zullen ontsloten worden door de bestaande ontsluitingsweg. De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van een woning is circa acht motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Noordeindseweg is meer dan voldoende om het beperkte aantal extra verkeersbewegingen (circa 24) op te vangen.

Parkeren

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Conform deze nota dient voor vrijstaande (koop)woningen buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom bepaald dat binnen de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' tenminste acht parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden. Zoals op afbeelding 2.2 te zien is worden in de nieuwe inrichting negen parkeerplekken gerealiseerd. Er wordt dus voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

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

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van drie vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.5), aangevuld met specifieke regelingen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, gebaseerd op de beoogde situatie. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Agrarische – Weide

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor weilanden en/of landbouwgronden en agrarisch landschapsbeheer. In deze bestemming zijn ook de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - schutting 1' en 'specifieke bouwaanduiding - schutting 2' opgenomen (zie toelichting "Tuin" hieronder).

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen. Behoudens erkers, entree- en tochtportalen zijn de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt.

Ten zuiden van de nieuwe woningen worden bijgebouwen gerealiseerd. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is voor de te realiseren ontsluitingsweg een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - schutting 1' en 'specifieke bouwaanduiding - schutting 2' opgenomen. De gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 1' zijn bestemd voor een schutting van 1,80 m hoog en de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 2' zijn bestemd voor schuttingen van 1,40 m hoog. Deze aanduidingen gelden tevens voor de aangrenzende 'Agrarische – Weide' bestemming.

Binnen de bestemming 'Tuin' is ook een voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt ervoor dat de groenvoorzieningen voor de voorgevel wordt aangelegd en in stand gehouden wordt.

Wonen

Voor de beoogde woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor ten hoogste drie woningen. Bouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter.

Binnen deze bestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan opgenomen. Hierin is geregeld dat op de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend gebouwd mag worden, indien de woningen voldoen aan de bouwplannen en uitgangspunten genoemd in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels toegevoegd.

Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Binnen een deel van plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. Hiermee worden de verwachte archeologische waarden beschermd. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m², waarbij tevens dient te worden voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De bestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling opgenomen betreffende parkeren. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota parkeren Gemeente Lansingerland'. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de functies die niet zijn benoemd in het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, worden de meest recente parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de ambitie van het rijk om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

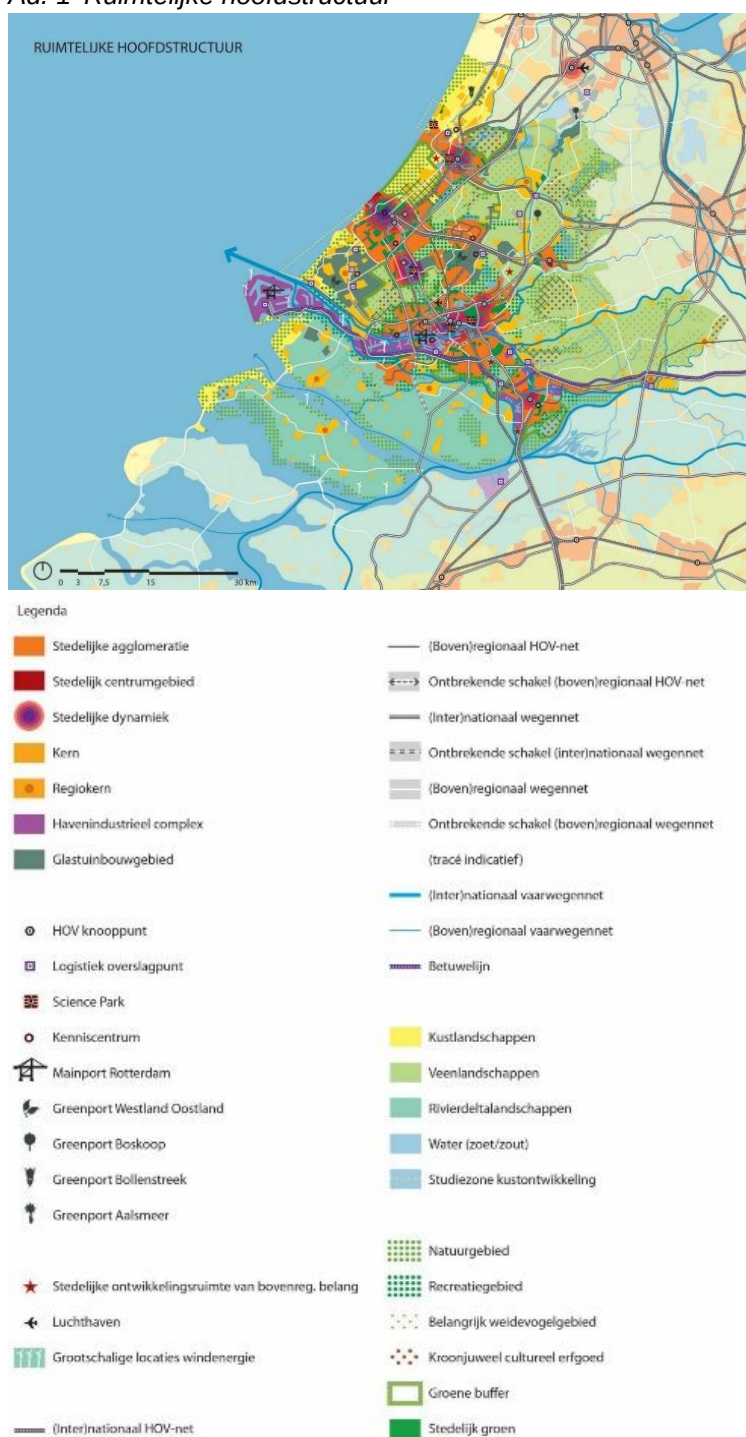
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevend ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool

4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding. Ook is het plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex – Veen'. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering van deze punten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Relevante richtpunt voor voorgenomen ontwikkeling is:

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

De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Landschap en cultuurhistorie

Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

Gezondheid en veiligheid

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Wonen

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt hieronder aandacht besteed.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk

gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van drie woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Onderhavige ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

Conclusie

De ontwikkeling van drie vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs past binnen de provinciale doelstelling. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

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

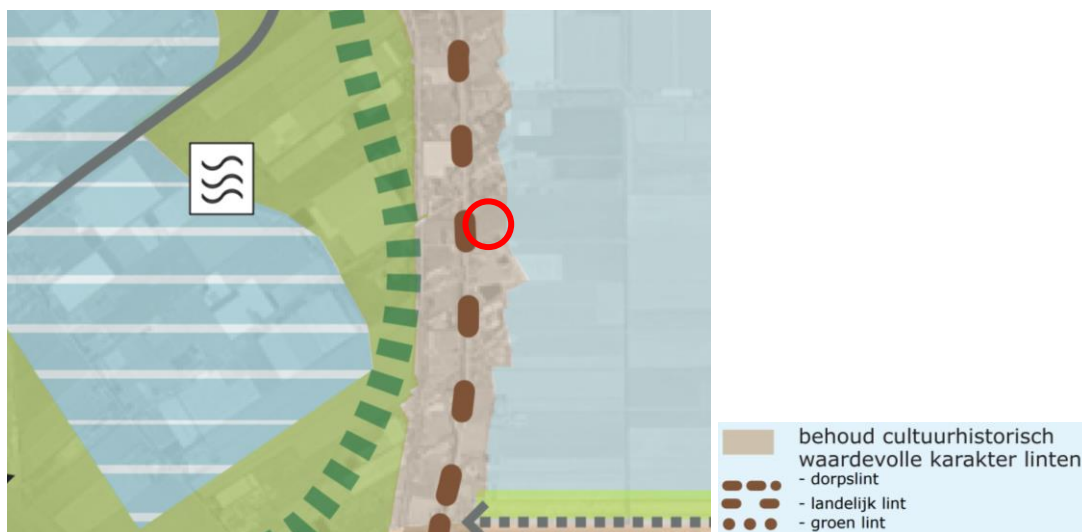
Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid behouden moeten blijven. Daar waar functies

zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De Noordeindseweg is aan te merken als een landelijk lint. Aan deze linten kunnen zowel – bescheiden – woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. De woningen worden op een passende wijze ingevoegd in het bestaande historische lint. De woningen spelen qua maatvoering en positionering in op de voor deze plek kenmerkende boerenerfstructuur en passen daardoor goed bij de ruimtelijke karakteristiek van het historische lint langs de Noordeindseweg. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd).

Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

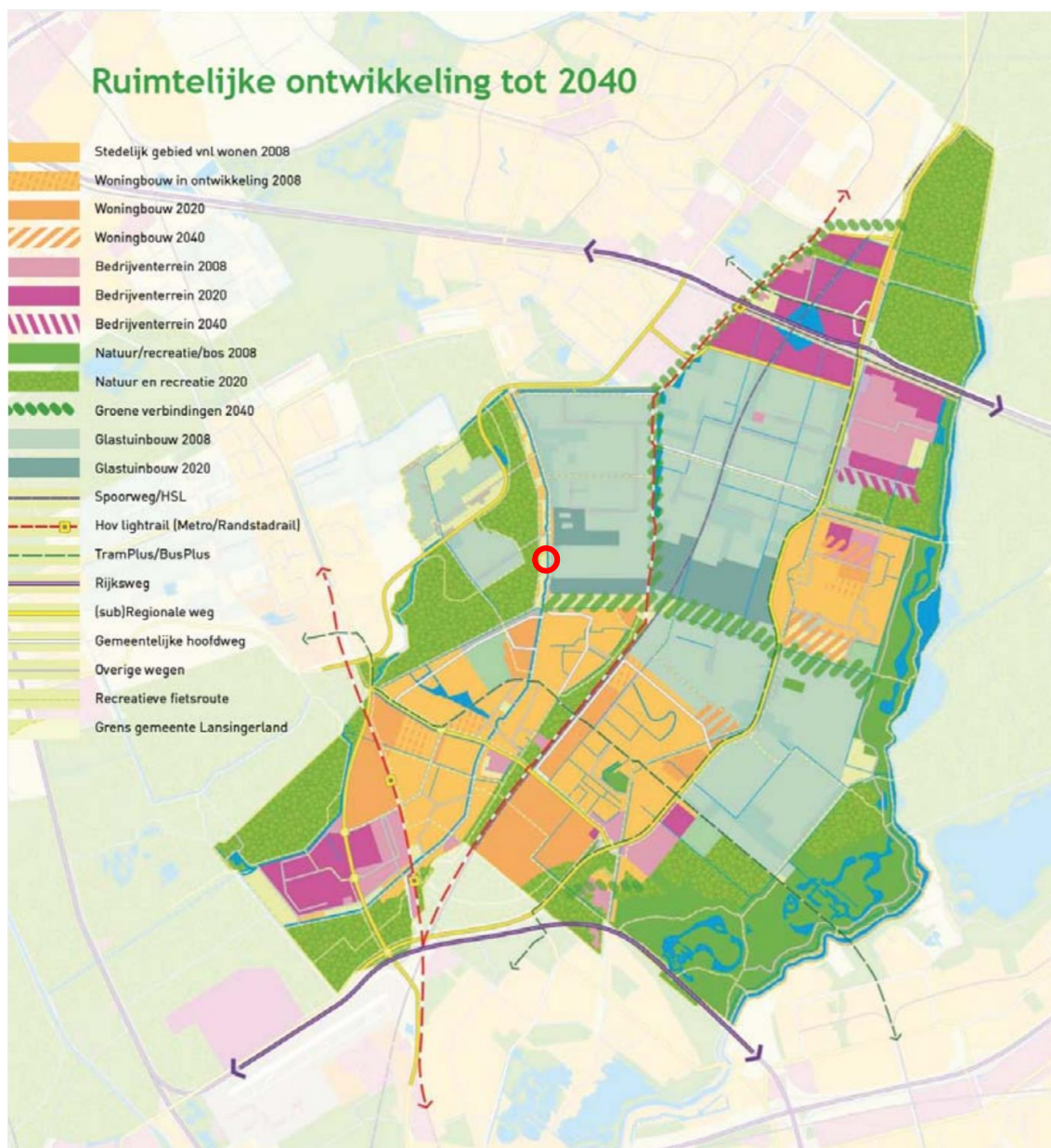
In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming 'werken';
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Het wensbeeld is dat Lansingerland uitgroeit tot een suburbane gemeente met een meervoudige functionaliteit wonen, werken en recreëren. Ondanks de sterke groei en de veranderende

bevolkingssamenstelling onderscheidt Lansingerland zich als groenstedelijke gemeente van de stedelijke omgeving.

Dit onderscheid ontstaat door de ruimtelijke structuur, de karakteristieke kernen, het rijke verenigingsleven en moderne en ruim opgezette woonwijken in een groene omgeving. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek zullen naar elkaar groeien en een dubbelkern vormen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede toekomstvisie Lansingerland en plangebied (rode cirkel)

Het plangebied ligt aan de Noordeindseweg die in de toekomstvisie (gedeeltelijk) is aangeduid als 'Stedelijk gebied vnl. wonen 2008'.

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 - 2020 vastgesteld. De woonvisie is sterk gebaseerd op de visie en ambities welke geformuleerd zijn als

toekomstbeeld voor de gemeente Lansingerland, verwoord in het document 'Lansingerland op weg naar 2040'. De gemeente Lansingerland wil samen met haar partners investeren in een groene en duurzame leefomgeving, waar alle inwoners veilig en prettig kunnen wonen, werken en recreëren, met een gevarieerd woningaanbod, passend bij de sociale en demografische opbouw van de samenleving, met behoud van historische en culturele waarden. Deze missie is vertaald naar drie beleidsdoelen: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

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

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

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

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het visiedocument wordt de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en er worden oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten op de Noordeindseweg. Ten aanzien van het voor dit bestemmingsplan relevante deel van deze weg worden er geen knelpunten geconstateerd in het Mobiliteitsplan 'Lansingerland beweegt'.

Ter aanvulling op het mobiliteitsplan heeft de gemeente Lansingerland in 2014 de 'Nota Parkeren Lansingerland' vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Ten aanzien van het parkeren is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de aanbevelingen in de ASVV 2012. De ASVV 2012 bevat ervaringscijfers voor de benodigde parkeerplaatsen bij woningen, winkels en bedrijven. Deze cijfers zijn uitgewerkt in de parkeernormen zoals opgenomen in de separate 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Lansingerland.

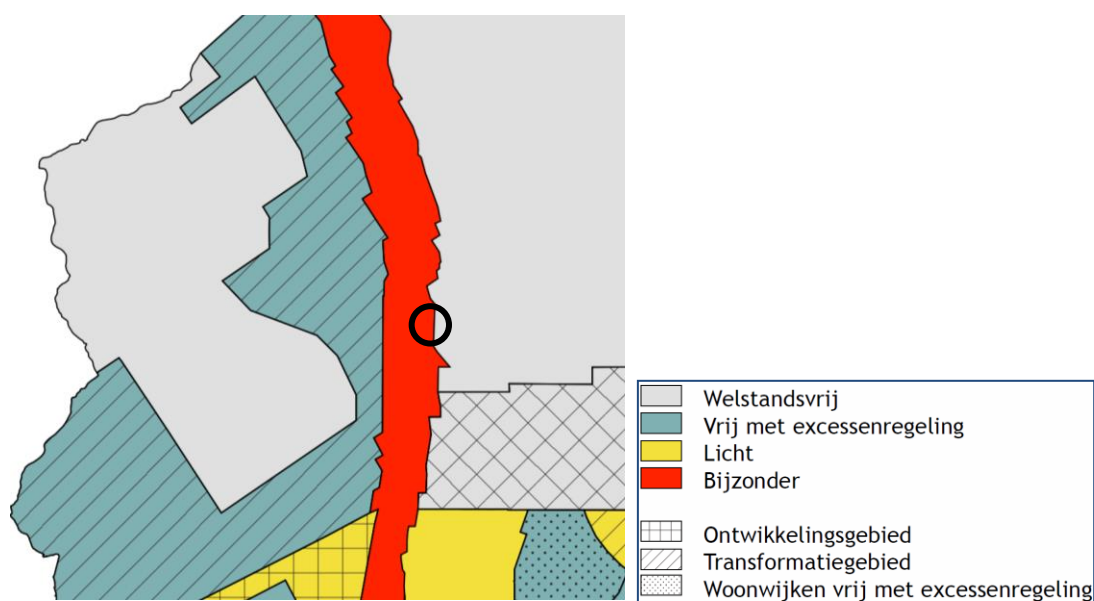
Welstandsnota

Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf, als in relatie tot zijn omgeving voldoen aan de

redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

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

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



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

Het onderhavig plangebied valt binnen het welstandsniveau "Bijzonder". Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade.

Het onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype 'historische polderlinten'. 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. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordeindseweg geldt daarom een bijzonder welstandstoezicht (zie afbeelding 3.3). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in het bestaande bebouwingslint. De bouwplannen worden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland.

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het rijk en de provincie.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. De voorliggende ontwikkeling kan worden beschouwd als een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

De ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling 'bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus' zoals opgenomen in de 'Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020'. De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 3 woningen in een historisch lint die passen bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Hierdoor sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het gewenste woonmilieu.

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de Noordeindseweg waar geen knelpunten geconstateerd zijn. Tevens wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie 2.2.3). Gezien bovenstaande sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op de 'Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt'.

Het onderhavig plangebied valt binnen het welstandsniveau "Bijzonder". Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De drie nieuwe woningen worden op een passende wijze ingevoerd in het bestaande bebouwingslint. De bouwplannen worden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland. Er wordt dus voldoende rekening gehouden met de Welstandsnota.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bestemmingsplan passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

Gebieden

Natura 2000

De Wnb ziet ook op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

Ekoza B.V. heeft in opdracht van AGEL Adviseurs een ecologische quickscan gedaan bij de leegstaande boerderij aan de Noordeindseweg 268 te Berkel en Rodenrijs. Het volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven.

Men is van plan de woonboerderij met stal en de naastgelegen schuur te slopen, om hier vervolgens drie vrijstaande nieuwbouwwoningen te realiseren. Ook struiken en een deel van de aanwezige bomen zullen hiervoor worden verwijderd.

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten deze ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Grondgebonden zoogdieren

De geplande sloopwerkzaamheden kunnen een negatief effect opleveren voor beschermde marterachtigen. Kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en algemeen voorkomende muizen komen vrijwel zeker in en rond de boerderij voor. Deze soorten zijn echter vrijgesteld, waardoor kan worden volstaan met de zorgplicht. Andere beschermde soorten zoals de eekhoorn, steenmarter en boommarter komen in deze regio niet voor. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze soortgroep niet nodig.

Vleermuizen

Essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Soortgelijke elementen zijn in de omgeving volop aanwezig. De bebouwing op de locatie is een potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor gebouw-bewonende vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied, waardoor een negatief effect op vleermuizen is uitgesloten. Ook foerageergebied blijft behouden. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vogels

De bomen en struiken zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Deze zijn niet aangetroffen. De bomen en struiken dienen voor het broedseizoen (half maart) verwijderd te worden om te voorkomen dat broedvogels zich alsnog nestelen in de te verwijderen vegetatie. Alle actieve nesten zijn beschermd en mogen niet worden aangetast in broedtijd. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden voor het broedseizoen, dienen de bomen en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op actieve nesten. Wel is de bebouwing op de locatie mogelijk geschikt als nestlocatie voor onder andere de huismus, boerenzwaluw, huiszwaluw, steenuil en kerkuil.

Uit het vervolgonderzoek (bijlage 2) blijkt dat er geen steenuilen in het plangebied of de directe omgeving zijn vastgesteld, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op steenuilen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Er zijn geen huismusnesten vastgesteld binnen het plangebied waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op huismussen is uitgesloten. Foerageergebied blijft in de nieuwe situatie behouden. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Er zijn geen nesten van huis- en boerenzwaluwen binnen het plangebied waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op zwaluwen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Er is een verblijfplaats van de kerkuil vastgesteld binnen het plangebied. Vanwege het aanwezige asbest heeft men besloten om het dak vroegtijdig te verwijderen, zonder het ecologisch onderzoek af te wachten en zonder over de noodzakelijke ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te beschikken. De Wet natuurbescherming is hiermee overtreden. Ook zijn er geen passende compenserende/mitigerende maatregelen genomen die voor een ontheffing vereist zijn.

Er is contact geweest met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid over te nemen maatregelen. De aanvrager heeft bij het bevoegd gezag een voorstel gedaan over de te nemen maatregelen. Ten behoeve van de kerkuil wordt een tijdelijke nestkast opgehangen in de schuur. Er is ook contact met de kerkuilvereniging en Rotta over te nemen maatregelen. Tevens is in artikel 5.2.7 (voorwaardelijke verplichting flora en fauna) opgenomen dat er pas gebouwd mag worden wanneer in een rapport is aangetoond dat eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn getroffen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Beschermde reptielen en vissen worden binnen het plangebied niet verwacht. Amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt kunnen mogelijk voorkomen binnen het plangebied. Hiervoor moet rekening gehouden worden met de zorgplicht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ongewervelden

In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Houtopstanden

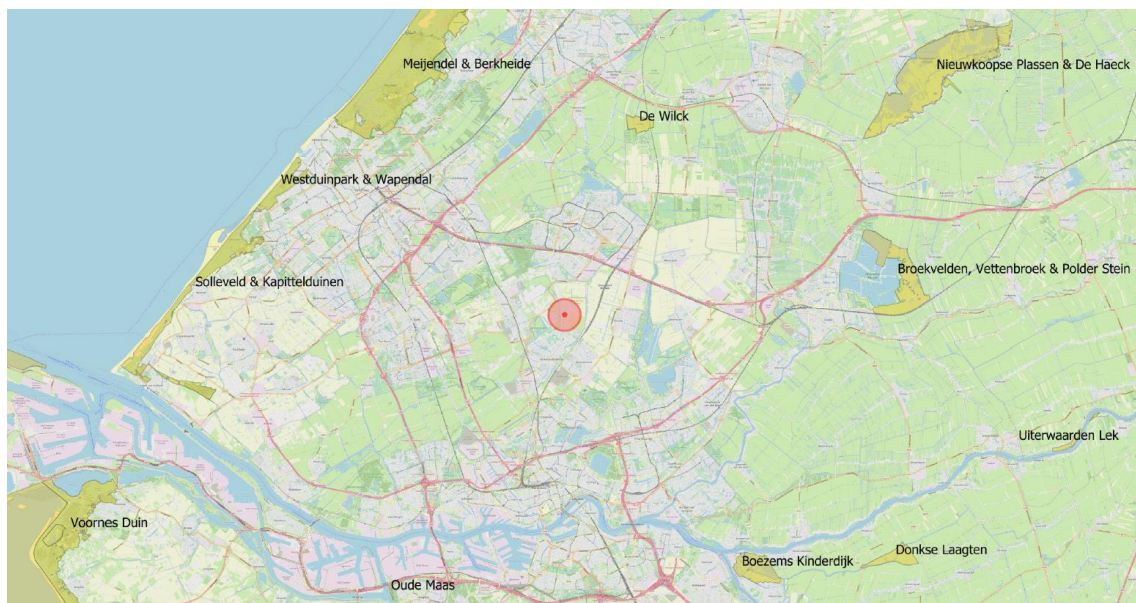
De bomen in het plangebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en zijn daarom vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied is bekeken of dit in of nabij beschermde natuurgebieden ligt en of er effecten van de ingreep te verwachten zijn op deze gebieden of de hier voorkomende doelsoorten.

Natura 2000

Het plangebied ligt op ruim 11 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Wilck (afbeelding 4.1). Het eerstvolgende Natura-2000 gebied, Meijndel & Berkheide, ligt op ongeveer 15 km afstand ten noordwesten van het plangebied.

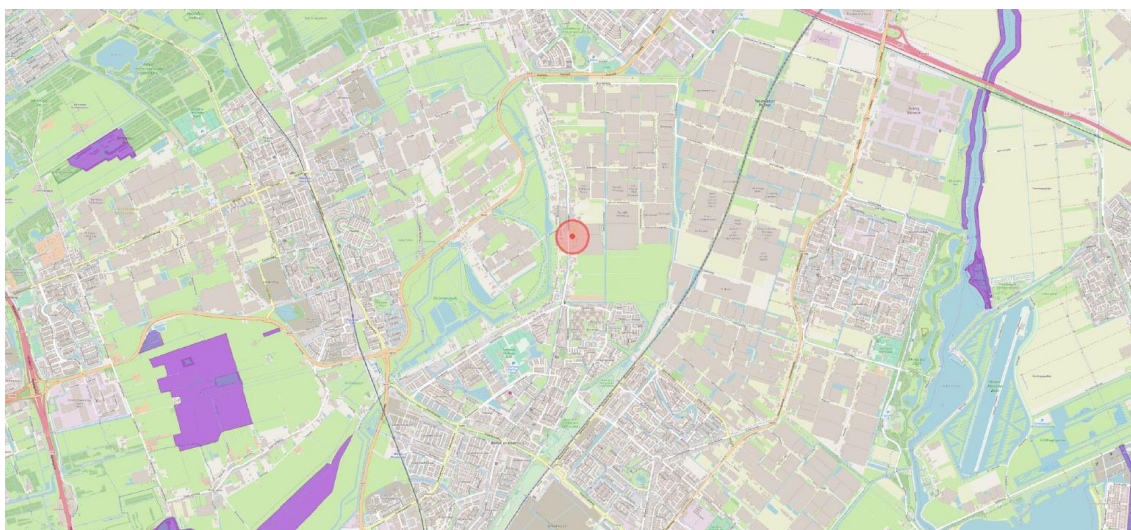


Afbeelding 4.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden in de regio Zuid-Holland

De werkzaamheden worden op grote afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden uitgevoerd. De Natura 2000-gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden of hier voorkomende doelsoorten te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op ruim 4 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland (afbeelding 4.2). Ten zuidwesten van het plangebied liggen de Akerdijkse Plassen, een belangrijk vogelgebied in het beheer van Vereniging Natuurmonumenten. De Akerdijkse Plassen zijn ontstaan door vroegere afgraving van laagveen. Het hedendaags beheer is gericht op het behouden en inrichten van zoveel mogelijk biotopen voor de verschillende soorten vogels die in dit gebied broeden of langstrekken. Mede hierom is het gebied ook niet vrij toegankelijk voor publiek.



Afbeelding 4.1: Ligging van de schuur (rood) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (paars)

Het plangebied bevindt zich buiten het Natuurnetwerk Nederland. De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die niet binnen het NNN liggen. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden tasten de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland niet aan. Het afwegingskader EHS ('spelregels EHS') hoeft niet te worden doorlopen.

Stikstofdepositie

Om inzicht te krijgen of de voorgenomen ontwikkeling effect heeft op stikstofgevoelige gebieden is een voortoets opgesteld doormiddel van een AERIUS berekening (zie bijlage 3). Omdat het plangebied op meer dan 3 km afstand van een stikstofgevoelig gebied ligt, komt uit een AERIUS berekening altijd 0 mol/ha/j (AERIUS rekent voor wegverkeer niet verder dan dat). Daarom is op circa 1,5 km vanaf de dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied een ontwikkeling ingetekend vergelijkbaar met 3 woningen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen effect heeft (0,00 mol/ha/j) op de stikstofgevoelige gebieden. Hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten. Daarbij ligt het gebied niet op 1,5 km vanaf een stikstofgevoelig gebied, maar 15 km.

Op basis van deze voortoets wordt geconcludeerd dat er geen passende beoordeling uitgevoerd hoeft te worden.

4.3 Conclusie

Uit de quickscan komt naar voren dat vleermuizen en overige beschermde soorten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is echter wel een verblijfplaats van de kerkuil vastgesteld binnen het plangebied. Het dak is vroegtijdig verwijderd, zonder het ecologisch onderzoek af te wachten en zonder over de noodzakelijke ontheffing in het kader

van de Wet natuurbescherming te beschikken. Geadviseerd wordt om alsnog een ontheffing aan te vragen en mitigerende maatregelen te nemen.

Tevens heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op beschermde gebieden of de hier voorkomende doelsoorten.

5 Water

5.1 Kader

Er zijn een groot aantal beleidsstukken die betrekking hebben op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

5.1.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

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

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen

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

bruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

Beleidsregel Veendijken

De stabiliteit van veendijken blijkt kleiner dan aangenomen. Hoogheemraadschap Delfland wil daarom nadrukkelijk voorkomen dat de stabiliteit nog verder afneemt. Delfland wil de ruimte die er bij veendijken is, vrij houden om in de nabije toekomst veendijken indien noodzakelijk te kunnen versterken. De veendijken moeten beter worden beschermd en vrij gehouden worden van waterkeringvreemde elementen, zoals huizen en bomen.

In maart 2005 heeft het hoogheemraadschap de beleidsregel 'Niet Bouwen op Veendijken' vastgesteld. In 2007 is het beleid voor veendijken geëvalueerd. De belangrijkste conclusie is dat over de sterkte en het gedrag van veendijken nog steeds onvoldoende bekend is, waardoor veendijken risicovolle kaden blijven. Verder heeft landelijk onderzoek nog niet geleid tot duidelijke richtlijnen voor veendijken. Delfland blijft daarom de veendijken extra beschermen door de kernzone vrij te houden of te wel geen nieuwe waterkeringvreemde elementen op veendijken toe te staan (volgens het 'nee, tenzij'-principe).

De 'Beleidsregel veendijken' kent verbeteringen en meer mogelijkheden voor maatwerk. Door een artikelsgewijze opzet is de beleidsregel overzichtelijker. De nieuwe 'Beleidsregel veendijken' is per 21 januari 2008 in werking getreden, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008.

De hoofdregel van de nieuwe Beleidsregel veendijken is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. Bij verbeteringen van veendijken kunnen twee, van elkaar verschillende, onderliggende doelstellingen worden onderscheiden:

1. vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Delfland);
2. aanbrenging van werken (uit te voeren door derden of Delfland).

Dit onderscheid is van belang omdat bij de aanbrenging van werken (als beoogde activiteit) beslag wordt gelegd op de nog aanwezige, open ruimte voor toekomstige versterkingen. In geval de veendijk enkel wordt versterkt, dus zonder de aanbrenging van werken, wordt de open ruimte voor toekomstige versterkingen niet ingeperkt.

Het uitvoeren van kadeverbeteringen uitsluitend voor het vergroten van de veiligheid van het achterland is een taak die blijkens het reglement berust bij Delfland als waterkeringbeheerder. Kadeverbeteringen voor het vergroten van de veiligheid worden alleen door Delfland uitgevoerd. Delfland bepaalt zelf wanneer een dergelijke kadeverbetering noodzakelijk is. Er zijn drie manieren om ten behoeve van de vergroting van de veiligheid een kadeverbetering uit te voeren:

- a. buitengewoon onderhoud;
- b. verbetering buiten het leggerprofiel;
- c. structurele kadeverbetering.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. In het uitvoeringsprogramma 2016-2017, dat op 25 januari 2016 is vastgesteld, zijn concrete maatregelen benoemd die bijdragen aan de uitvoering van het Waterplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zavel. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -4,6 m.

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het voorliggende plangebied ligt in de deelpolder Noordpolder, die is gelegen binnen de Polder Berkel. Het peil van het betreffende peilgebied bedraagt NAP -6,42 meter. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie deels verhard. Zoals blijkt uit afbeelding 5.2 is er een secundaire watergang aanwezig. Tevens ligt er een inlaat (duiker) aan de zuidrand van het plangebied waar rekening mee gehouden moet worden bij het ontwikkelen van het plangebied.



Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

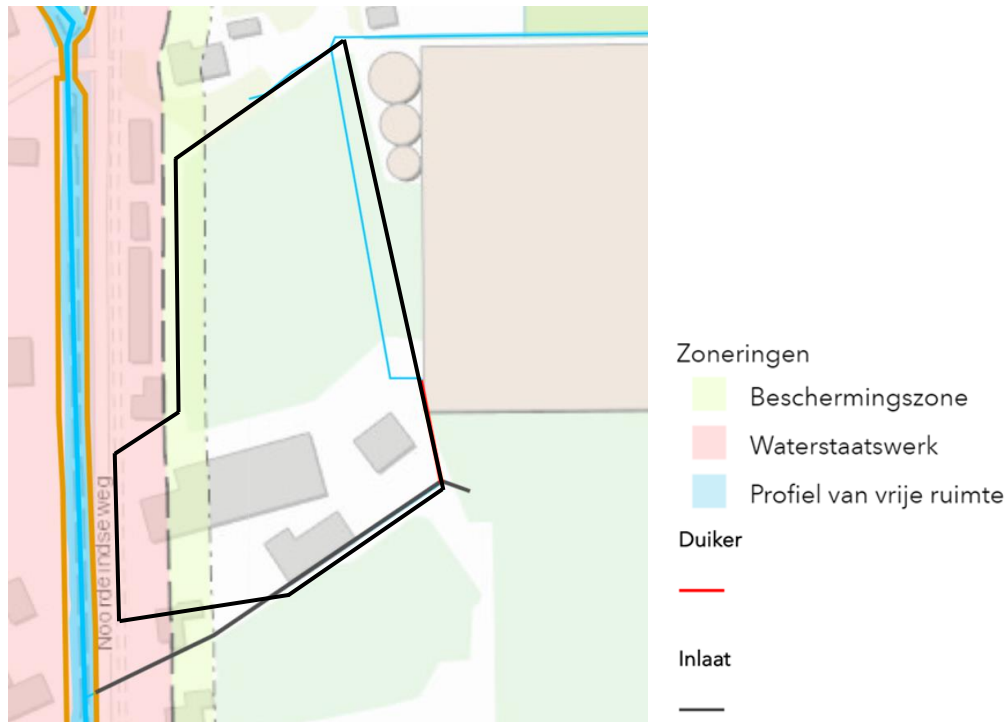
Waterkwaliteit

Het is van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Noordeindsevaart, ten westen van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Direct ten westen van het plangebied, parallel aan de Noordeindsevaart, bevindt zich een veendijk. Om de instandhouding van de beschermingszone te waarborgen is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is bouwen niet zonder meer toegestaan.



Afbeelding 5.2: Legger waterkeringen

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel Noordeindseweg 268. Het voorliggende plangebied (= het kavel) heeft een oppervlakte van 13.455 m². Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen die geheel bebouwd mogen worden. De bouwvlakken hebben gezamenlijk een oppervlak van 474 m². Daarnaast zijn er bijgebouwen opgenomen (96 m²). Tot slot is te verwachten dat het overige

deel van het woonperceel en tuin in de toekomstige situatie ook gedeeltelijk verhard wordt, ofwel met erfbebouwing ofwel met bestrating e.d. Hierbij kan de richtlijn worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen circa 50% van het uitgeefbare kavel verhard wordt.

In de tabel hieronder is voor de huidige situatie de oppervlakte van de bestaande bebouwing opgenomen als verhard oppervlak. Daarnaast is (net als bij de toekomstige situatie) 50% van de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” als verhard oppervlak meegenomen. Normaal wordt voor de bestemming “Agrarisch-Weide” 100% als onverhard meegenomen. Echter is in de bestaande situatie, langs de bebouwingen, veel verharding aanwezig. Om deze reden is 10% van de totale oppervlak van de bestemming “Agrarisch-Weide” als verhard meegenomen.

Een en ander resulteert in het volgende:

Verharding huidige situatie

Type verharding:	Berekening:	Verharding in m²
Bestaande woonboerderij	100% van 207 m ²	207 m ²
Bijgebouwen	100% van 1.670 m ² (975+290+405)	1.670 m ²
Inrichting overig deel agrarisch-weide	10% van 9.730 m ²	973 m ²
Overige deel woonperceel	50% van 540 m ²	270 m ²
Overige deel tuin	50% van 1415 m ²	708 m ²
Totale verharding		3.828 m²
Totaal onverhard		9.627 m²

Verharding toekomstige situatie

Type verharding:	Berekening:	Verharding in m²
Bouwwlak woningen	100% van 474 m ²	474 m ²
Inrichting overig deel woonperceel	50% van 2.574 m ²	1.287 m ²
Bijgebouw	100% van 96 m ²	96 m ²
Overige deel tuin	50% van 2.555 m ²	1.278 m ²
Ontsluiting	100% van 530 m ²	530 m ²
Totale verharding		3.665 m²
Totaal onverhard		9.790 m²

In de huidige situatie is circa 3.828 m² van het plangebied verhard. Dit zal in de toekomstige situatie afnemen tot circa 3.665 m². Er is geen watercompensatie benodigd.

Veiligheid

Het plangebied is deels gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een veendijk. Hiertoe is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Eén van de drie woningen ligt geheel binnen de beschermingszone. Omdat deze beoogde nieuwe woning geheel binnen de beschermingszone en gedeeltelijk binnen de kernzone van de waterkering is

gepositioneerd, dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd (zie afbeelding 5.2). De overige woningen liggen buiten de beschermingszone.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringsstelsel van de gemeente Lansingerland. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en indien nodig maatregelen treffen om dit te voorkomen.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal aan de Bastille in de kern de Berkelen Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

De secundaire watergang blijft behouden. Deze watergang is gelegen in de bestemming 'Agrarisch – Weide', net als in het geldende bestemmingsplan. Met deze ontwikkeling wordt deze situatie niet gewijzigd. Binnen deze bestemming zijn geen werkzaamheden toegestaan.

De (inlaat) duiker valt voor een klein gedeelte in het plangebied. Ter plaatse van de (inlaat) duiker geldt de bestemming 'Tuin' en binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de (inlaat) duiker geen werkzaamheden toegestaan, die de (inlaat)duiker kunnen schaden.

De gronden gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de aanwezige veendijk zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan deze dubbelbestemming is een beschermende regeling gekoppeld. Met het Hoogheemraadschap zijn overleggen geweest en is de vergunningverlening onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemers. De initiatiefnemers dienen een vooroverleg voor de watervergunning.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. De opmerkingen zijn verwerkt in deze paragraaf. Door de initiatiefnemers wordt een vooroverleg ingediend voor de watervergunning.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

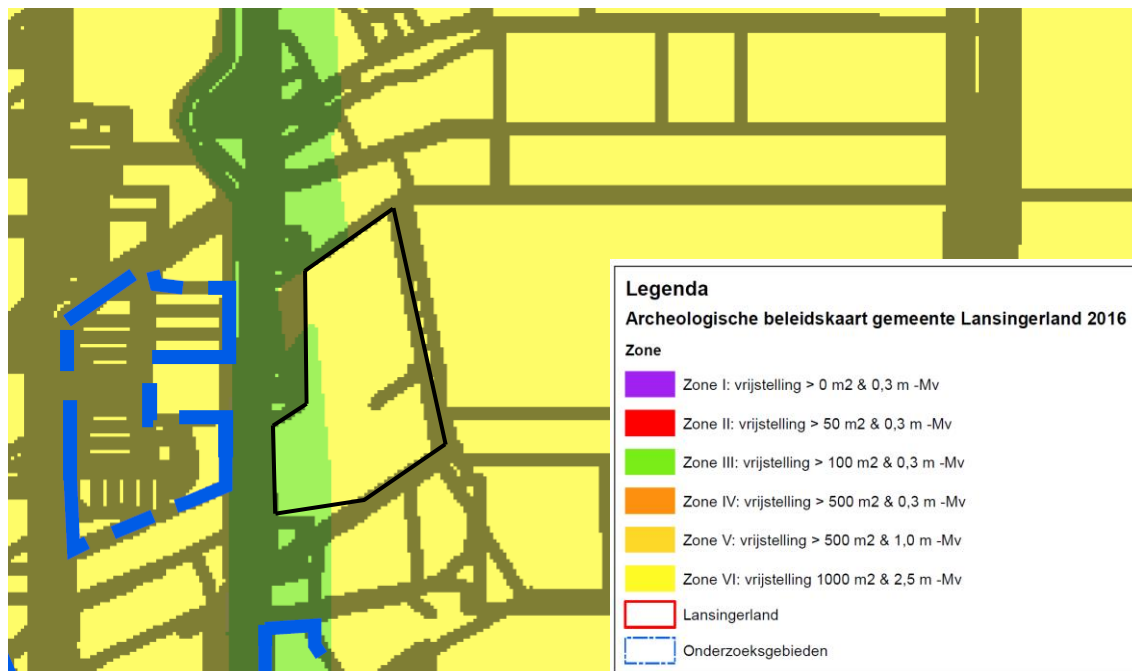
6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz wijzigde een deel van de Monumentenwet 1988, waardoor deze wet het volgende regelt: de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Lansingerland beschikt over eigen archeologiebeleid. Op basis van dit archeologiebeleid kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland

Volgens de beleidsadvieskaart ligt het plangebied deels in een zone met een hoge archeologische verwachting (Zone III), waarvoor bij een oppervlakte van meer dan 100 m² en een voorgenomen verstoringsdiepte van minimaal 0,3 m onder maaiveld archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dient te worden (zie afbeelding 6.1). De rest van het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische verwachting (Zone VI). Bij een ontwikkeling met oppervlakte van meer dan 1.000 m² en een voorgenomen verstoringsdiepte van minimaal 2,5 m onder maaiveld dient archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

6.1.2 Onderzoek en conclusie

Transect b.v. heeft in januari 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Noordeindseweg 268 in Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland). De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door het voornemen om binnen het plangebied de bestaande bebouwing te slopen en drie woningen te realiseren. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Lint Noord (2013) geldt in het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Hier geldt bij bodemingrepen vanaf 100 m² en een diepte vanaf 50 cm -Mv dat archeologisch onderzoek verplicht is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3500 m². Aangezien de voorgenomen bouwplannen deze planregels overschrijden, is in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek nodig.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek kunnen de volgende conclusie worden getrokken:

- Uit het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied mogelijk bewoonbaar was in het Neolithicum, op zandafzetting van de Zuidplas stroomrug. Het gebied was pas weer in de Late Middeleeuwen weer bewoonbaar. Vanaf de 17e eeuw lag het plangebied aan een ontginning as en heeft mogelijk bebouwing in het gebied gestaan. In het plangebied kunnen archeologische resten worden aangetroffen die gerelateerd zijn aan deze ontginning en droogmakerij, zoals een antropogene ophooglaag en sporen van verkaveling direct onder de bouwvoor. De eerste bebouwing in het plangebied is te zien in het westelijk deel op een kaart uit 1811-1832. Deze is reeds gesloopt, maar resten hiervan kunnen in de ondergrond aanwezig zijn. De huidige (te slopen) bebouwing is vanaf 1900 aanwezig in het plangebied.
- Aan de hand van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt deze verwachting verder gespecificeerd. In een boring in het westelijk deel van het plangebied zijn ophooglagen aangetroffen. Een andere boring is gestaakt op een grindlaag die archeologisch relevant kan zijn en in verband staat met de aangetroffen ophooglagen. De boringen in het oostelijk deel van het plangebied geven aan dat de bodem tot een diepte tussen 80 en 130 cm -Mv verstoord is. In boring 1, op een diepte van 200 cm -Mv veenlagen aangetroffen en in boring 1, 2 en 3 zijn wadafzettingen aangetroffen. Deze afzettingen zijn gevormd na 5300 v. Chr. tot in de Late Middeleeuwen. In deze lagen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en worden geen archeologische waardes verwacht door de vele overstromingen.

De resultaten van het onderzoek geven aan dat er in het westelijk deel van het plangebied een zone is waarin archeologische waarden verwacht worden. Er zijn ophooglagen uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd aangetroffen tussen 50 en 200 cm -Mv (3,21 - 4,71 m -NAP). Voor deze lagen geldt een hoge archeologische verwachting. In de afzettingen onder deze lagen en in het oostelijk deel van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht.

De bevoegde overheid heeft besloten dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is in het westelijk deel van het plangebied. Voor het vervolgonderzoek is gekozen om dit te doen in de vorm van een archeologische begeleiding. Hierbij wordt de sloop van de huidige bebouwing archeologisch begeleid. Dit onderzoek vindt dan plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (met eventuele doorstart naar een opgraving), variant archeologische begeleiding. Het slopen van de huidige bebouwing boven maaiveld is toegestaan zonder archeologische begeleiding. De enige bodemroerende werkzaamheden betreffen het verwijderen van de funderingen van de huidige bebouwing (naar verwachting tot ca. 50 cm -Mv) en het verwijderen van de kelder (ca. 4 bij 7m, ca. 1,70 m -Mv). Bij de realisatie van de nieuwe woningen vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats.

Er is een programma van eisen opgesteld voor een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Deze is opgenomen als bijlage 12. Met dit Programma van Eisen wordt in een van de randvoorwaarden voor het uitvoeren van dit archeologisch onderzoek voorzien. Het onderzoek wordt conform de eisen van de bevoegde overheid en de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.1 (KNA 4.1) uitgevoerd.

De Programma van Eisen dient op voorhand door de bevoegde overheid te zijn vastgesteld alvorens het onderzoek kan plaatsvinden.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgbaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functio-

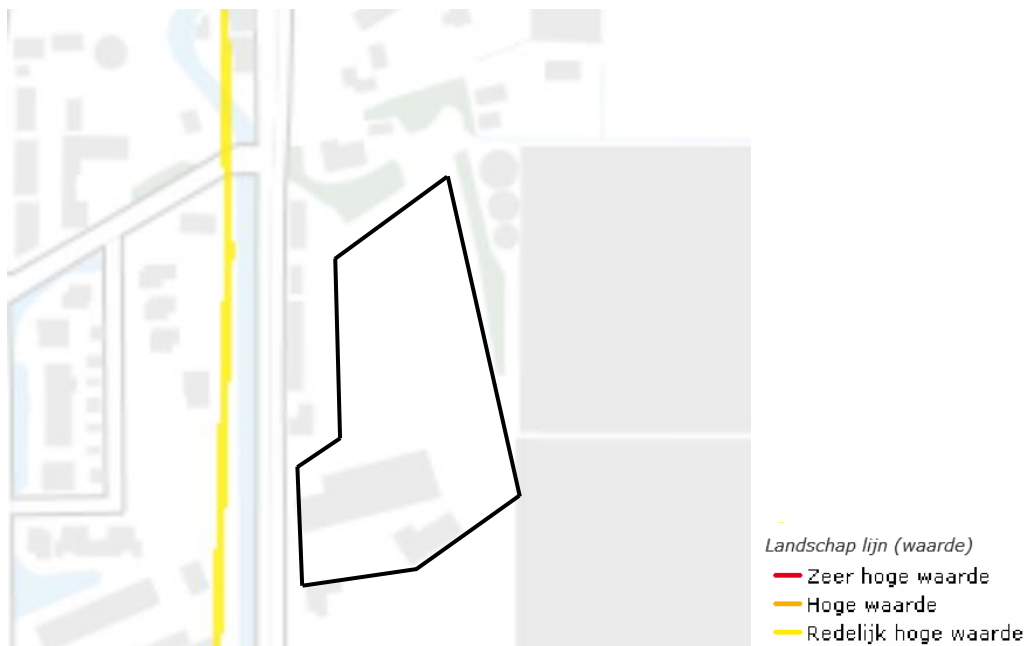
nerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangetroffen (zie afbeelding 6.2). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten westen van het plangebied: de Noordeindsevaart is gewaardeerd als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van de woningen niet aangetast en een vertaling in een bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota wordt de Noordeindseweg als een bijzonder historisch polderlint omschreven. Dergelijke polderlinten vinden hun oorsprong in de ontginningsassen in het veengebied. Vanaf ca. 1000 n. Chr. werd het veengebied ontwaterd door vanuit een ontginningsbasis sloten te graven. Het gebied werd daardoor geschikt voor agrarisch gebruik. De ontginningsbasis functioneerde tegelijkertijd als weg, waarlangs in de 12de en 13de eeuw boerderijen werden gebouwd. In de 17de, maar vooral vroeg in de 18de eeuw werd in het gebied veen gewonnen, zo diep dat de polderlinten met de bebouwing erlangs te midden van uitgestrekte veenplassen kwamen te liggen. Die werden vanaf 1772 tot in de 19de eeuw drooggemalen, zodat het niveau van het maaiveld daar enkele meters lager kwam te liggen. De ontginningsassen met de bebouwing erlangs staken vanaf dat moment uit boven de droogmakerijen in de omgeving. Tussen de boerderijen verrezen tuinders- en arbeiderswoningen en bedrijfjes, vooral na 1850. Die verdichting gaat tot nu toe door.

Aan de Noordeindseweg zijn in eerste instantie aan de oostkant van de weg boerderijen gebouwd, de vaart lag aan de westkant. Vanaf het midden van de 19de eeuw werden westelijk van de vaart vooral tuinderswoningen gebouwd, veelal met een toegangsbrug. Het lint heeft het oorspronkelijke karakter goed behouden. Langs de Noordeindseweg is er nog relatief veel tussenruimte tussen de bebouwing. Aan de westkant grenzen nu achter de vaart aangelegde nieuwbouwwijken aan het lint. Deze bebouwing is niet op het lint georiënteerd, een brug ontbreekt dan ook.

Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, nieuwbouw en een gemaal. Nogal wat panden zijn dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Naar het noorden toe is meer bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van loodsen en kassen. Soms is nieuwbouw, bijvoorbeeld villa's, in series gebouwd. De bebouwing is dan ook uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd, de grootte verschilt en de dakcontour verspringt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype.

Ondanks de doorgaande verkeersfunctie en de relatief grote bouwstroom van de afgelopen decennia heeft de Noordeindseweg nog steeds de uitstraling van een historisch lint. Op verschillende plekken zijn nog doorzichten aanwezig en de recente bebouwing voegt zich over

het algemeen goed in de voor de Noordeindseweg kenmerkende historische verkavelingsstructuur. Ondanks dat de boerderij in de nota van 2012 is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol object kan deze, gelet op de vervallen staat, niet als zodanig behouden blijven. De boerderij moet gesloopt worden en de herbouw vindt in gepaste stijl plaats. De beoogde woningen spelen namelijk in op de geschiedenis van de plek (het boerenerf) en houden qua verkaveling en vormgeving rekening met de cultuurhistorische waarde van het lint. Een en ander zoals beschreven in paragraaf 2.2 en uitgewerkt in het inrichtingsplan dat gekoppeld is aan de regels.

Conclusie

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

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

De realisatie van drie woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer moet (vanwege een wijziging van het Besluit m.e.r.) een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen. De aanvraagnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 opgenomen. Er is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen en toegevoegd als bijlage 14.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

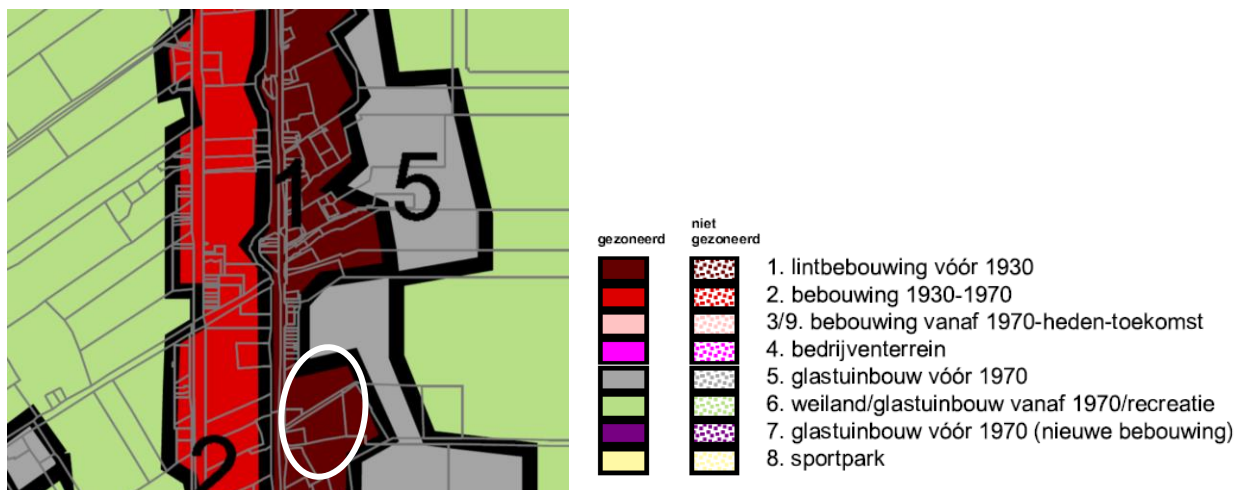
De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart geeft een beeld van de diffuse bodemkwaliteit (ook wel achtergrondkwaliteit genoemd) van de gemeente. In het daaraan gekoppelde Bodembeheerplan is aangegeven welke regels gelden met betrekking tot grondverzet binnen de gemeente. Ook moet in dat kader rekening worden gehouden met de door gemeente Lansingerland vastgestelde bodembeleidsnotitie, als het gaat om grensoverschrijdend grondverzet.

7.3.2 Onderzoek

Het voorliggende plangebied is op grond van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart deels gelegen binnen zone 1 'lintbebouwing vóór 1930'. Deze zone wordt gekenmerkt door de oude lintbebouwing in Lansingerland. De menselijke activiteiten concentreerden zich tot circa 1930 in deze gebieden. Het gebied wordt gekenmerkt door een 'willekeurige' afwisseling tussen woonbebouwing en bedrijvigheid. Het gebied is nooit integraal opgehoogd. Als gevolg van de langdurige menselijke activiteiten komen matig verhoogde gehalten van metalen voor. Deze zone kenmerkt zich door een hoge variabiliteit in gehalten (34% respectievelijk 27% in boven- en ondergrond).



Afbeelding 7.1: uitsnede gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (zowel bovengronds als ondergronds)

In het kader van de voorliggende ontwikkeling wordt een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het terrein is onderzocht in verband met de voorgenomen eigendomsoverdracht en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw woningen.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is tussentijds aangepast, namelijk:

Vast te stellen of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof in de grond en het freatische grondwater boven respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde worden aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Perceel 8120 en 8121: plaatselijk is op perceel 8120, in de toplaag bij boring 01 op het zuidelijke terreindeel tussen de opstallen, een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Verder zijn over het gehele terrein van de beide percelen lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK en PCB aangetroffen. Het grondwater van beide percelen is matig tot licht verontreinigd met barium en licht verontreinigd met zink;
- Perceel 8122: De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese verdacht voor alle percelen ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen en PAK wordt bevestigd voor alle percelen. Voor de percelen 8120 en 8121 overschrijden de onderzoeksresultaten de toetswaarde voor nader onderzoek. De matige verontreiniging met barium in het grondwater kan vermoedelijk worden toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Of het verrichten van nader onderzoek op de percelen 8120 en 8122 noodzakelijk is zal in overleg met het bevoegd gezag moeten worden bepaald.

² Verkennend bodemonderzoek Noordeindseweg 268 Berkel en Rodenrijs, Projectnummer: A0218, Ingenieursbureau Mol, d.d. 15 juli 2015

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Aan het DCMR Milieudienst Rijnmond is gevraagd in hoeverre nader onderzoek benodigd is voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van woningen. In de adviesbrief (opgenomen als bijlage 8) van het DCMR Milieudienst Rijnmond staat dat er geen uitspraak gedaan kan worden of de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het in werking laten treden van een omgevingsvergunning, omdat het ingediende stuk niet meer voldoet aan de wettelijke eisen. De locatie is in 2015 onderzocht volgens de NEN 5740. Daarmee voldoet het bodemonderzoek niet geheel aan de wettelijke eisen, omdat er geen asbestonderzoek conform de NEN 5707 is uitgevoerd, terwijl hier wel aanleiding toe is (zie artikel 2.1.5 van de bouwverordening).

Geadviseerd wordt om de aanvrager in de gelegenheid te stellen om, binnen de termijn die de Wabo biedt, een onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 te overleggen. Het advies is om dit onderzoek uit te voeren na de sloop van de huidige opstallen. Het asbestonderzoek is uitgevoerd en opgenomen als bijlage 7 Hieronder is de conclusie van het onderzoek beschreven.

Asbest

Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'verdacht' ten aanzien van asbest te worden aanvaard. Het gewogen gehalte aan asbest is plaatselijk $> 0,5 \times$ interventiewaarde. Middels het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN 5707 kan worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt de resultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag en in overleg met het bevoegd gezag de eventuele benodigde vervolgmaatregelen te bespreken in relatie tot de toekomstige ontwikkeling.

De DCMR heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld. In een adviesbrief (bijlage 11) laat de DCMR weten dat er nader onderzoek nodig is in verband met asbestoverschrijding. Er kan ook een saneringsplan worden opgesteld. Hiervoor is echter, om de omvang te bepalen, eveneens een nader onderzoek noodzakelijk. Het nader onderzoek naar asbest wordt uitgevoerd.

7.3.3 Conclusie

Het nader onderzoek naar asbest wordt uitgevoerd.

7.4 Geluid

7.4.1 Kader

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte

is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De Noordeindseweg heeft een 50 km/u regime, waarvoor een zone van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied) geldt. Deze zones worden gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Normstelling

Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Hogere waardenbeleid gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft nadere criteria en voorwaarden gesteld bij het verlenen van hogere waarden. Deze criteria/voorwaarden zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Hogere Waarden' (2009).

In de beleidsnota is beschreven dat met een hogere waarde-procedure voor nieuwe woningen alleen kan worden gestart als aan minimaal één van de volgende criteria kan worden voldaan:

- de nieuwe woningen verspreid worden gesitueerd;
- de nieuwe woningen zijn opgenomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan;
- de nieuwe woningen vervullen een akoestische afschermende functie;
- de nieuwe woningen noodzakelijk zijn vanwege grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de nieuwe woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- de nieuwe woningen dienen ter vervanging van bestaande bebouwing.

De Noordeindseweg heeft een 50 km/u regime, waarvoor een zone van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied) geldt. Deze zones worden gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Voor woningen met een geluidsbelasting van 53 dB of hoger als gevolg van wegverkeer dient, op grond van de beleidsnota, ten minste één geluidsluwe zijde aanwezig te zijn. Bij voorkeur dient aan deze zijde een buitenverblijfsruimte te worden gesitueerd. Onder een geluidsluwe gevel wordt verstaan die zijde van de woning, waarbij de geluidsbelasting per weg afzonderlijk niet hoger is dan de voorkeurswaarde.

Als er geen buitenruimte aanwezig is, wordt met de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel voldoende kwaliteit gerealiseerd. De geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimte mag in principe niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe zijde.

Voor woningen met een geluidsbelasting van 53 dB en hoger gelden vanuit het gemeentelijk hogere waarde de volgende eisen.

- geen situering van verblijfsruimte aan hoogst belaste gevel tenzij er overwegende bezwaren zijn van stedenbouw of volkshuisvesting;
- aanwezigheid geluidsluwe gevel en dito buitenverblijfsruimte, tenzij dit niet haalbaar is: dan dient de buitenruimte afsluitbaar te zijn.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt op grond van artikel 110a Wgh rekening gehouden met cumulatie van geluid. In het beleid is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting per aanvraag wordt beoordeeld.

7.4.2 Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9.

Noordeindseweg

De voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van het westelijke en middelste bouwvlak. Op het westelijke bouwvlak is de geluidbelasting maximaal 59 dB en maximaal 51 dB ter plaatse van het middelste bouwvlak. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Geluidreducerende maatregelen

Aangezien voor twee woningen een hogere waarde benodigd is, is het treffen van geluidmaatregelen aan de bron (weren vrachtverkeer, aanleggen stiller asfalttype) of in het overdrachtsgebied (realisatie geluidsscherm) omwille van financiële redenen niet reëel. Daarom zijn deze maatregelen niet in dit onderzoek meegenomen.

Middelweg

Door het verkeer op de Middelweg is een maximale geluidbelasting berekend die ruimschoots lager is dan de voorkeurswaarde, waardoor het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde is. Het verkeer op deze weg levert geen belemmering op voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

Cumulatie

Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege het verkeer op de Noordeindseweg en de Middelweg varieert van 42 dB tot maximaal 64 dB. Op deze geluidbelasting is de reductie volgens artikel 110g Wgh niet toegepast.

De gemeente Lansingerland dient een oordeel te geven over de optredende cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen.

Benodigde hogere waarde

Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet aan de orde is, is het noodzakelijk een hogere waarde vast te stellen vanwege het verkeer op de Noordeindseweg om de nieuwe woningen te kunnen realiseren.

Als ontheffingsgrond voor de nieuwe woning kunnen de volgende ontheffingscriteria worden aangehaald:

- de woning dient ter vervanging van een bestaande boerderij.

Ter plaatse van het westelijke en middelste bouwvlakken zijn één of meerder zijden aanwezig waar de cumulatieve geluidbelasting maximaal 53 dB bedraagt (zonder reductie artikel 110g Wgh), waardoor die zijden als geluidluwe zijn aan te merken.

Gelet op het voorgaande wordt aan de gestelde voorwaarden uit het hogere waardenbeleid van de gemeente Lansingerland voldaan.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Lansingerland vastgesteld. Het ontwerp-besluit hogere waarden is als bijlage 15 opgenomen.

Bouwbesluit 2012

Indien er sprake is van het vaststellen van een hogere waarde dient op grond van artikel 3.2 en artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 te worden onderzocht of de karakteristieke geluidwering van de woning voldoet aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaai. Daarbij geldt een minimumeis van 20 dB.

Voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de gevels van de meest westelijk geprojecteerde nieuwe woning is de cumulatieve geluidbelasting (zonder toepassing reductie artikel 110g Wgh) van belang. In een nader onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering zodanig is dat het geluidniveau van 33 dB (wegverkeerslawaai) in verblijfsgebieden kan worden gegarandeerd.

7.4.3 Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde vanwege het verkeer op de Noordeindseweg wordt overschreden tot maximaal 59 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet reëel is, dient een hogere waarde te worden vastgesteld om het bouwplan te kunnen realiseren.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarden worden door het college van Lansingerland vastgesteld.

Vanwege het verkeer op de Middelweg wordt de voorkeurswaarde niet overschreden, waardoor deze weg geen belemmering oplevert voor het voorgenumen bouwplan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

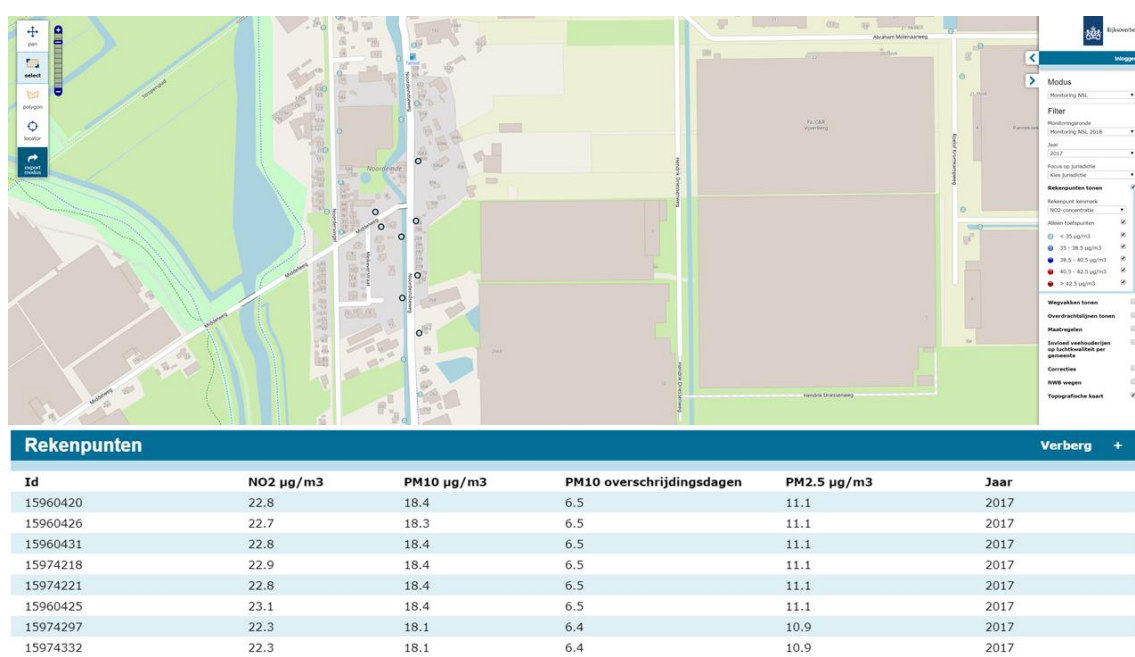
7.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van drie woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Noordeindseweg en Noordersingel) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen mogelijk. In de omgeving van het plangebied, zijn naast woningen, verschillende andere functies/inrichtingen aanwezig en bovendien is het plangebied gelegen aan een drukke ontsluitingsweg, waardoor het gebied is aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genomen in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Lint-Noord’ en het aangrenzende bestemmingsplan ‘Noordpolder 2013’ blijkt dat er twee relevante bestemmingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Ten westen van het plangebied is de bestemming ‘Bedrijf’ gelegen. Binnen deze bestemming is maximaal categorie 2 toegestaan. Bij deze categorie hoort een richtafstand van 30 meter. Als deze gereduceerd wordt, rest een afstand van 10 meter. De werkelijke afstand van de grens van de bestemming ‘Bedrijf’ en het plangebied bedraagt meer dan 20 meter. De richtafstand wordt dus gerespecteerd.

Ten oosten van het plangebied is de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ gelegen. Binnen deze bestemming zijn kassen opgericht. Uit de VNG-brochure blijkt dat voor een dergelijke inrichting een richtafstand van 30 meter geldt. Als deze richtafstand gereduceerd wordt, rest een afstand van 10 meter. Uit het toegezonden inrichtingsplan blijkt dat er een afstand van 30 meter tussen de kas en de dichtstbijzijnde woning bestaat. Zelfs de meest ‘strengere’ richtafstand wordt dus in het inrichtingsplan gerespecteerd.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

7.6.3 Conclusie

Het milieuaspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.7.2 Onderzoek

Op basis van de provinciale Risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.8 Overige belemmeringen

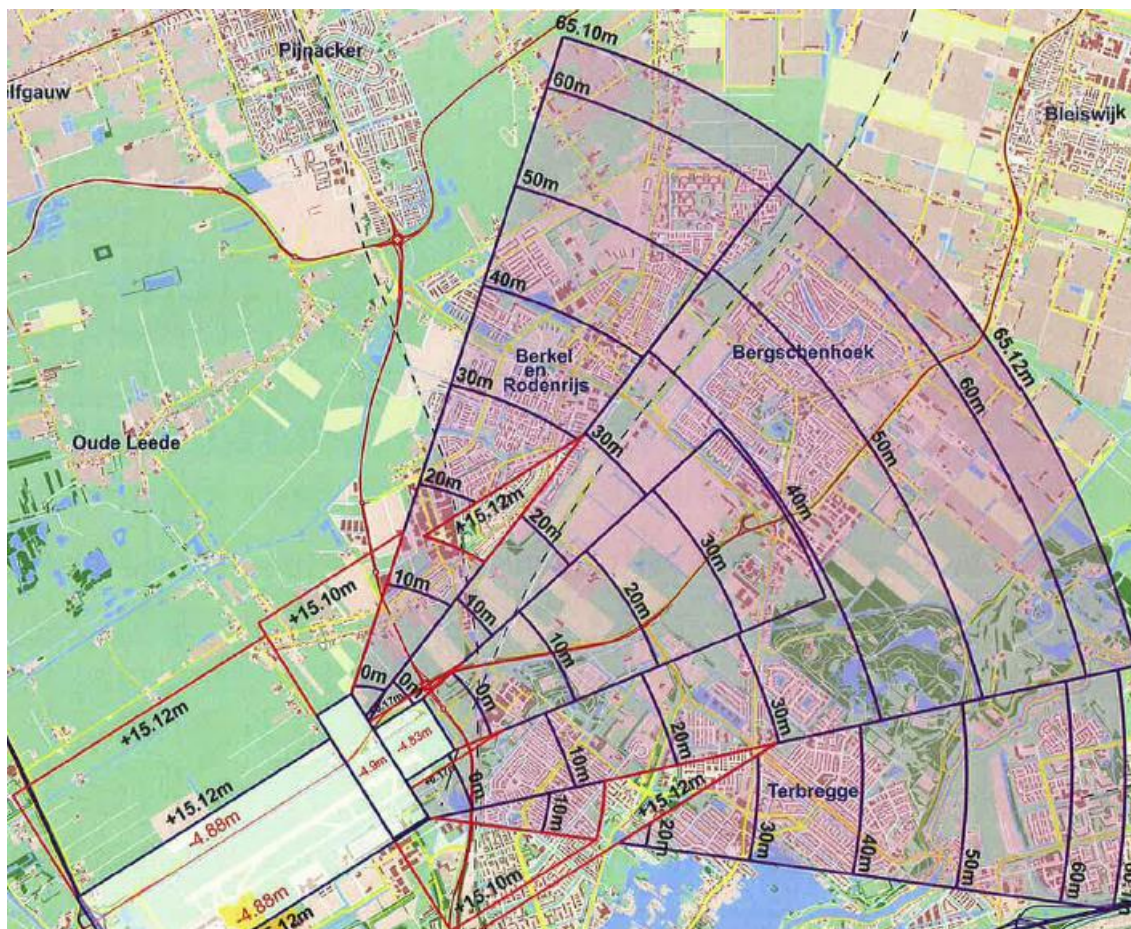
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Het is daarom niet nodig een beschermende regeling in het plan op te nemen.



Akoestiek

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘akoestiek’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied geen restricties.

VOR/DME

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



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME.



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

Invliegfunnel

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Zoals blijkt uit afbeelding 7.4 is het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Lansingerland Duurzaam

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO2-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit

van wonen en de aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo laag mogelijk behoud van waarde en de aanpassingen aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Duurzaam bouwen

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

7.9.2 Afweging en conclusie

Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het ontwerp van de woningen in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitlogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen. In bijlage 10 is een duurzaamheidsparagraaf toegevoegd met een overzicht van alle duurzaamheidsmaatregelen.

Verder is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan zal aansluiten bij de Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) genoemde duurzaamheidsmaatregelen. De woningen worden nul-op-de-meter woningen die hoger scoren op de norm Milieu Prestatie Gebouwen ten opzichte van het bouwbesluit. Ook zal er sprake zijn van een groene erfinrichting. De inrichtingsmaatregelen zijn vastgelegd in een inrichtingsplan dat aan de regels is gekoppeld.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot de realisatie van de drie woningen aan de Noordeindseweg 268 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in drie kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De woningen worden op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

In het kader van burgerparticipatie hebben initiatiefnemers op 11 april jl. een bewonersavond georganiseerd, waarin zij het initiatief hebben voorgelegd en de bouwplannen hebben laten zien. Het bestemmingsplan wordt ook in het kader van inspraak ter inzage gelegd en het is mogelijk om een inspraakreactie in te dienen.

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

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden zo gedetailleerd mogelijk bestemd. Binnen de bestemmingen is weinig flexibiliteit, veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Noordeindseweg 268"', die opgenomen is als bijlage 13. De reacties zijn verwerkt in de toelichting en regels van dit bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en aanvullingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen de genoemde besluiten staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking en kunnen vergunningen worden afgegeven.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3	Agrarisch - Weide	8
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	16
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	20
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Inrichtingsplan

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Noordeindseweg 268" van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0191-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 van de weg gekeerde gevel van een gebouw, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.6 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 Bebouwing:

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

1.8 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd.

1.9 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.

1.10 Bedrijf aan huis:

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

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

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

1.11 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 Bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag, laag:

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

1.22 Bouwperceel:

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

1.23 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 Carport:

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

1.27 Erf:

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

1.28 Erfafscheiding:

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

1.29 Gebouw:

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

1.30 Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.31 Kap:

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

1.32 Milieucategorie:

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

1.33 Nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 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.

1.35 Overkapping:

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

1.36 Peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;

- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 - 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 - 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
 - 3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein. Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.37 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.38 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelsgrens'.

1.39 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.

1.40 Voorgevel:

de gevel die naar zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.41 Voorgevelrooilijn:

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

1.42 Woning:

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

1.43 Wooneenheid:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.44 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

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, inclusief 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 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief 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 (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, 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 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Weide

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weilanden en/of landbouwgronden;
- b. agrarisch landschapsbeheer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een schutting van 1,80 m hoog;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 2' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een schutting van 1,40 m hoog.

alsmede voor:

- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

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 Bouwwerken

a Algemeen

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10 wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van gronden en/of bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- b. van gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. van gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- d. van gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
- e. van gronden langs de Noordeindsevaart, voor:
 - 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - 4. het opslaan van vuurwerk;
 - 5. prostitutie;
 - 6. een seksinrichting;

7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder erven, ontsluitingen en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden.

4.1.2 Specifiek

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 3 m;

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 Gebouwen en overkappingen

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal', waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m.

4.2.3 Bijgebouwen

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd met uitzondering van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij geldt dat de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 48 m².

4.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een schutting van 1,80 m hoog;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting 2' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een schutting van 1,40 m hoog.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 *Andere bouwwerken*

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

4.3.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 10.

4.4.2 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 13, lid 13.1.

4.4.3 *Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan*

- a. tot een met bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken van de in 4.1 en 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen voor de voorgevel, zoals is aangegeven in Bijlage 2 Inrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 en 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na oplevering van de woning uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan conform Bijlage 2 Inrichtingsplan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is één vrijstaande woning toegestaan.

5.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 9, lid 9.4.

5.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel van het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van het hoofdgebouw 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, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd, dan mag op de perceelsgrens worden gebouwd;

- tot de (verlengde) zijgevel ten minste 1 m bedragen tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte, buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd.

5.2.5 *Andere bouwwerken*

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

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

5.2.6 *Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend dan nadat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor drie woningen, met dien verstande dat de woningen voldoen aan de bouwplannen en uitgangspunten conform het inrichtingsplan, dat als Bijlage 2 is toegevoegd.

5.2.7 *Voorwaardelijke verplichting flora en fauna*

Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd waarin is aangetoond dat eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn getroffen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Omgevingsvergunning*

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

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

5.3.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10 'Algemene gebruiksregels', wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- b. gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

5.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10 'Algemene gebruiksregels' wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen 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 ingeval 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;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in bijlage 1 bij deze regels 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 bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
- c. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- d. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- e. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- h. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 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.

5.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van een 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;
- g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

5.5.3 Detailhandel bij een beroep aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, op voorwaarde, dat:

- 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.

5.5.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 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).

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 onderliggende bestemming(en).

6.3.2 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
- b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

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 6.3.2 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in lid 6.1 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.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 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 6.3;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 6.4.1 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.

6.4.4 *Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 6.4.1 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 6.4.3 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 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 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.

7.3.2 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 het Hoogheemraadschap van Delfland.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 23.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

7.4.2 Vergunning

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

7.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen 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 kwaliteit van de openbare ruimte, 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;

8. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
9. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 8 Anti-dubbeltelregel**

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande bouwwerken

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

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

9.2.1 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 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

9.2.2 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:

- a. 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 2,5 meter;

buiten beschouwing gelaten.

9.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 9.2.1 en 9.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

9.3 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.

9.4 Dakkapellen

9.4.1 Dakkapellen

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

a Situering

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

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

b Maatvoering

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

c Overige criteria

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

9.4.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9, lid 9.4.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

9.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2.

9.5 Geluidsbelasting

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

10.2 Gebruik van onbebouwde gronden

10.2.1 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.

10.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 10.2.1 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. prostitutie;
- e. een seksinrichting;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 10.2.2, 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.

10.3 Gebruik van bouwwerken

10.3.1 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.

10.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 10.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 5, lid 5.4.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5, lid 5.5.1 (bedrijf aan huis), 5.5.2 (bed & breakfast) en lid 5.5.3 (detailhandel bij beroep aan huis);
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
- c. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- d. 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;
- e. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- f. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- g. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur).

10.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 9.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

10.5 Ophogen en afgraven gronden

Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m² te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.

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 kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 9 'Algemene bouwregels' leden 9.2.1 en 9.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij 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 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

12.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

12.2.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;
- f. het wijzigen van de bestemming van agrarische woningen naar burgerwoningen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven of herinrichting van het gebied wenselijk of noodzakelijk is geworden;

12.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, 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:
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid;
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Noordeindseweg 268".

BIJLAGE BIJ DE REGELS

Bijlage 1:
Staat van Bedrijfsactiviteiten

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: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst- Cat. A	0	0	10	C	10	10	1	1 P	1		
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10		10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10		10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	10	1	1 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10		10	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	C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10	C	10	10	1	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10	C	10	10	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	C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 -GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2 P	1	
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES											
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	H Golfbanen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	0 Schietinrichtingen:											
926	931	2 -binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C	10	10	1	1 P	1		
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0 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:
Inrichtingsplan

INRICHTINGSPLAN NOORDEINDESEWEG 268 BERKEL EN RODENRIJS

in opdracht van
Fam v.d. Lugt - Fam v. Loon

20 juni 2019



Ls,

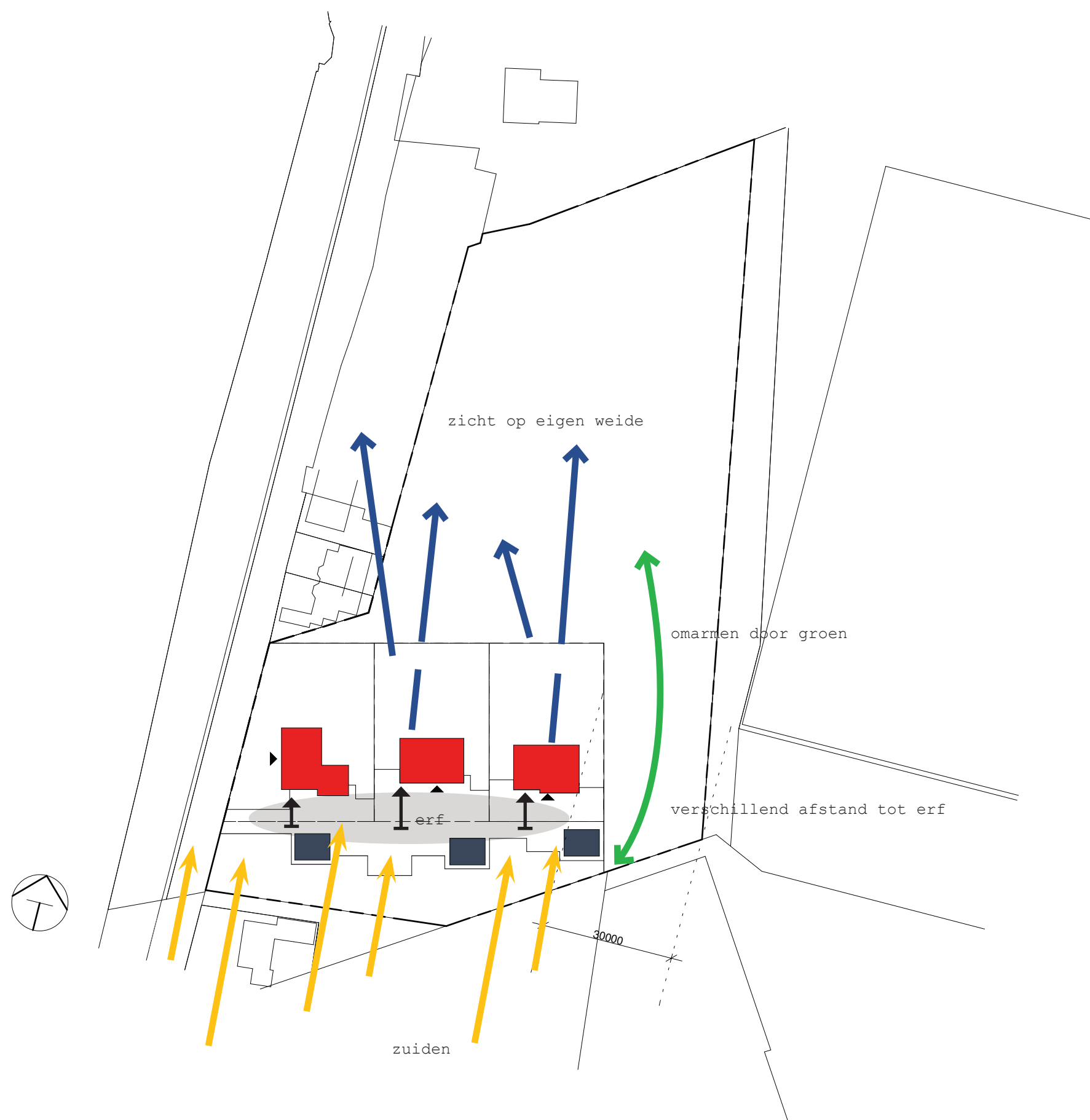
Hier voor u ligt het inrichtingsplan van het perceel aan de Noordeindseweg 268 te Berkel en Rodenrijs. Het perceel betreft de voormalig boerderij van de Fam vd Burg. De woonboerderij uit ca 1880 en de bijgebouwen bevinden zich in een slechte staat en zullen worden gesloopt. De kavel wordt gesplitst in 3 kavels met een herbestemming van agrarisch tot woondoeleinden.

Dit inrichtingsplan is een verkennend onderzoek naar ruimtelijke ontwikkeling, massa en vormtaal en een eerste aanzet van plattegronden. Het plan voegt zich naadloos in onze moderne tijd maar de sfeer, het authentieke karakter blijft behouden.













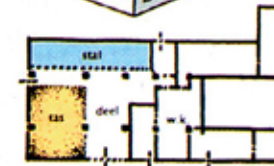
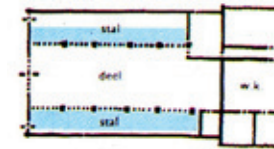
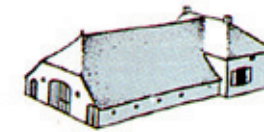
Met respect naar het verleden wordt de lokatie opgedeeld in 3 kavels welke gesitueerd worden aan een gezamenlijk boerenerf met grind en leibomen zoals dat vroeger was.

Kavel A is gelegen aan de Noordeindseweg en heeft een bouwvlak van ca 1255m². Het bouwvlak correspondeert met de plek waar de voormalige boerderijwoning lag en is eveneens georiënteerd naar de Noordeindseweg. De woning op kavel A is het voorhuis van het plangebied een laat dat ook zien in zijn uitstraling en detaillering. Qua vorm wordt gerefereerd aan de krukhuisboerderijen met een L-vormige plattegrond of de hallenhuisboerderijen, de meest voorkomende boerderijtypes in Zuid-Holland.

De woningen op kavel B en C hebben een bouwvlak van ca 1228m². Aangezien kavel B en C achter kavel A liggen met het 'voorhuis', vertegenwoordigen deze woningen de 'schuren'. De L-vorm van woning A zorgt voor de link naar de schuurvormige woningen B en C.

De woningen benadrukken met hun nokrichting de lengterichting van het boerenerf. In hun materialisatie en vorm refereren zij naar de boerderijschuren. De woningen zijn verschillend van grootte en zijn zo gesitueerd op hun kavel zodat de onderlinge samenhang groot is. Dit wordt mede versterkt door de materialisatie. Door stenen van de bestaande boerderij en schuur te behouden en te hergerbouwen, wordt de gedachte aan het verleden levend gehouden.

hallenhuisboerderijtype



krukhuisboerderijtype

Het erf verbindt de woningen maar elke woning heeft zijn eigen plek. De verbinding komt tot stand door gezamenlijke functies te plaatsen op een erf zoals bijvoorbeeld het plaatsen van leibomen. Deze staan vaak voor de gevels om de boerderijen te beschermen tegen de wind en de zon. Ze benadrukken samen met een groene erfafscheiding tot 1m hoog de lengterichting van het boerenerf en de rooijlijn van de woonvlakken. Tussen de leibomen mag groene, lage erfafscheiding geplaatst worden.

Het gemeenschappelijk erf wordt voorzien van een mooie boom of waterput op het erf. Het middelpunt van het erf.

Het boerenerf is altijd een combinatie van nut en sier. Er is een duidelijke voor en achter. De erf is bij dit plan ook zo gehouden. De siertuin met bloemen, moestuin en boomgaard krijgen een plekje op het erf aan de voorzijde van de woningen.

De siertuin bevat een- en tweejarigen zoals goudsbloem, afrikaantje, vingerhoedskruid, Oost-indische kers en stokroos. Vaste planten zoals hemelsleutel, duizendschoon, hosta en pioenroos. Knol en bolgewassen zoals dahlia, gladiol, knolbegonia. Heesters zoals klimroos, taxus, sering en sneeuwbal. Inheemse planten van Berkel en Rodenrijs zijn elzen, meidoorn (haag), esdoorn, gelderse roos, hazelaar, (rode) kornoelje en liguster.

De moestuin krijgt ook een plekje voor de woningen en een boomgaard sluit het boerenerf af met hoogstamfruitbomen.

Knotwilgen sluiten het plangebied af en zijn een zichtbare begrenzing wat past in het landschap.

Bij de toegang tot het erf staan mooie bomen die behouden blijven. De entree blijft hierdoor zoals het vroeger was. Hier is tevens plek voor het houden van kippen, insectenhôtels en kunnen landelijke hekwerken van wilgentakken een plekje krijgen.

Open kapschuren dienen als parkeerplaatsen voor de woningen en passen geheel bij een boerenerf.



LEGENDA, totaal oppervlak: 13369 m2	
■	= wonen
■	= belendende bebouwing
■	= bijgebouwen tbv parkeren
■	= boerenerf
■	= tuin
■	= weide
■	= bloementuin / groentetuin
■	= bestaand groen
■	= fruitbomen
■	= noordeindseweg
■	= water
■	= bomen
●	= erfafscheiding 'natuurlijk'
▲	= voorgevel

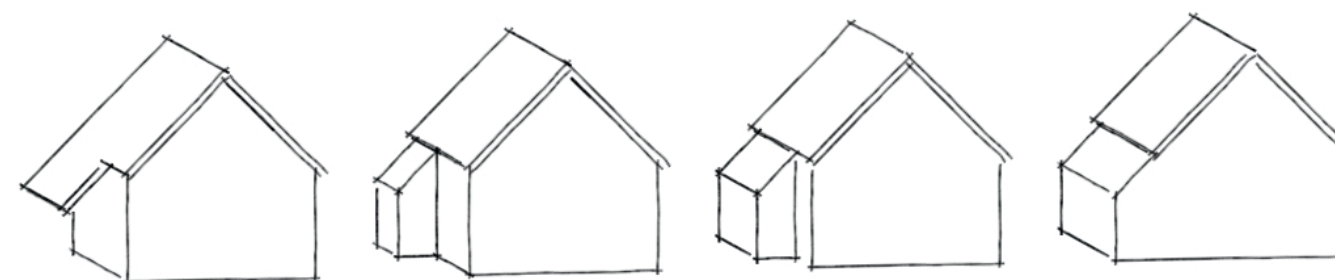
Gemeenschappelijk erf voorzijde woningen	
a	Gezamenlijk boerenerf met grind.
b	Leibomen in 1 vlak zoals deze vroeger vaak voor gevels van boerderijen stonden om te beschermen tegen de wind en zon. De leibomen benadrukken hier daarnaast samen met een groene erfafscheiding tot 1 m hoog, de lengterichting van het boerenerf en de rooilijn van de woonvlakken. Tussen de leibomen mag groene, lage erfafscheiding geplaatst worden.
c	Groene erfafscheiding
d	Een mooie boom of waterput op het gemeenschappelijke plein op het erf. Het plein biedt parkeergelegenheid voor bezoekers en keermogelijkheden.
e	Bloementuin met boeren planten. Eén- en tweejarigen zoals goudsbloem, afrikaantje, vingerhoedskruid, oost-indische kers en stokroos. Vaste planten zoals hemelsleutel, duizendschoon, hosta en pioenroos. Knol- en bolgewassen zoals dahlia, gladiol en knolbegonia. Heesters zoals klimroos, taxus, sering en sneeuwbal.
f	Een kleine boomgaard als afsluiting van het boerenerf met hoogstamfruitbomen.
g	Moestuin met groenten. Traditioneel gelegen voor de woningen.
h	Begrenzing van het plangebied met knotwilgen.
i	Plek voor hout/takken/insectenhôtels
j	Bestaande bomen. Plek voor bv. houden van kippen.
k	Vier bestaande bomen voor voormalige boerderij.
l	Landelijke hekwerken bv. van wilgentakken
m	Open kapschuren als parkeerplaatsen voor de woningen.

Kenmerken van een boerderijschuur kunnen hier toegepast gaan worden voor beide schuurwoningen:

- * gelijke dakhelling toepassen
- * daken gelijk van kleur
- * helder gebouwopzet 'schuur'
- * entree aan lange zijde, asymetrisch plaatsen
- * constructie (deels) laten zien in het interieur
- * hergebruiken oude bakstenen van boerderijschuur voor gevel en/of vloer
- * percelen natuurlijke erfafscheiding. Geen schutting
- * leilinden als afscheiding erf en tuin



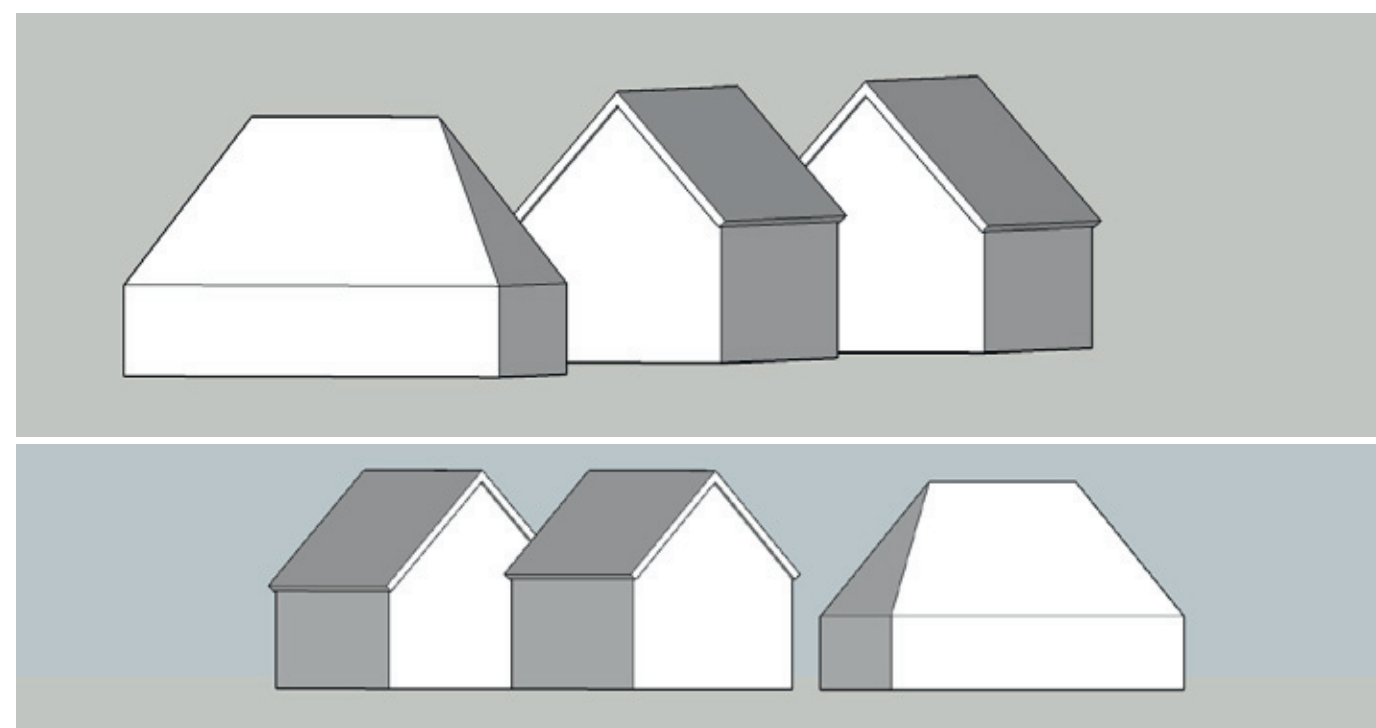
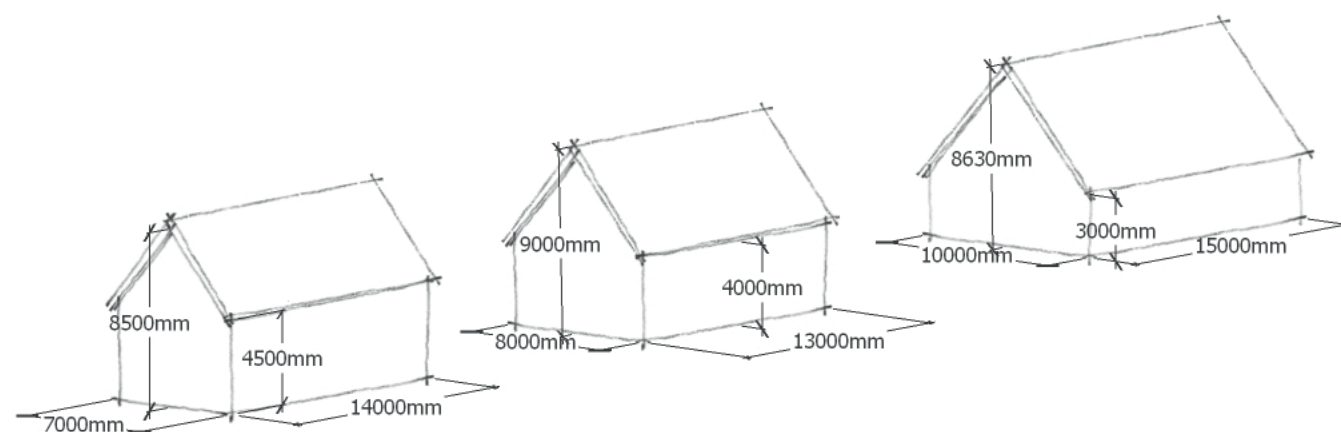
symmetrie dak



studie vormtaal - massa
aanbouw

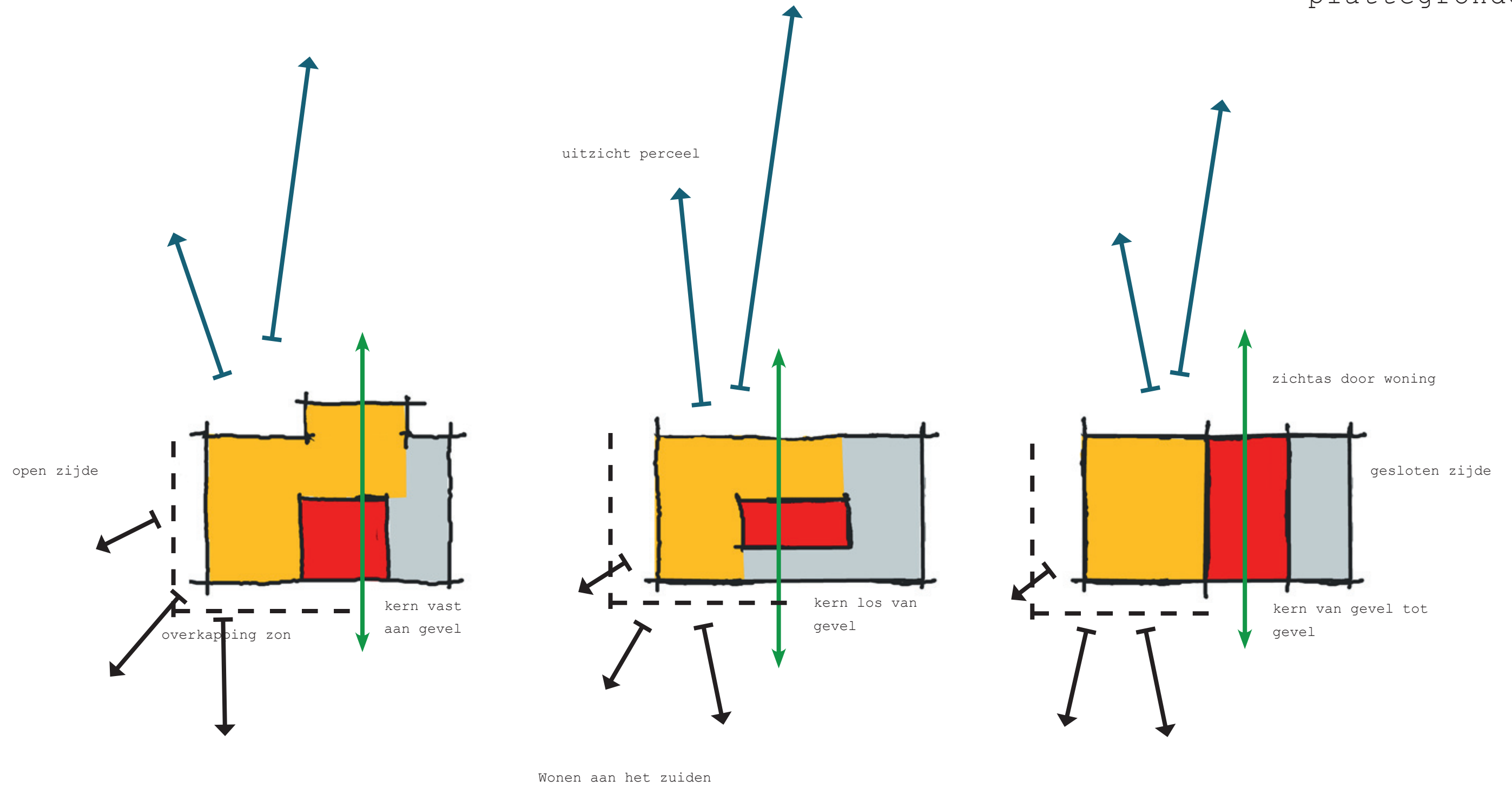
Zelfde vormtaal toepassen voor schuurwoningen. Individualiteit bewerkstelligen door:

- * verschil in situeren op perceel
- * verschil in bouwmassa zowel in de hoogte als de lengte en de breedte



onderlinge verhoudingen

WONINGSTUDIE
plattegronden



bestaand



bestaand detail



kopwoning



sfeer

schuurwoning



vorm



materialisatie

referenties

wilgentakken - houtwallen



pannen voor hekwerken/insectenhuisen



knotwilgen



leibomen



boomgaard



natuurlijke afscheiding

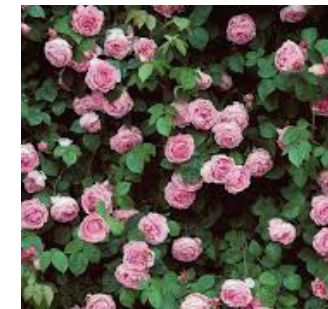


hergebruik bestaande elementen



gemeenschappelijk erf

bloementuin



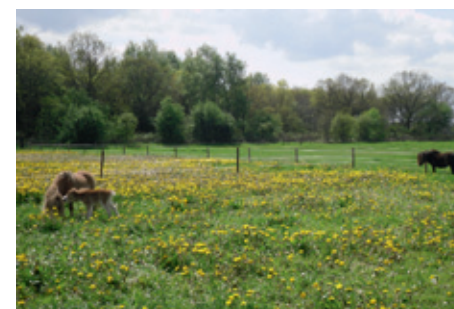
knol- en bolgewassen



moestuin



heesters



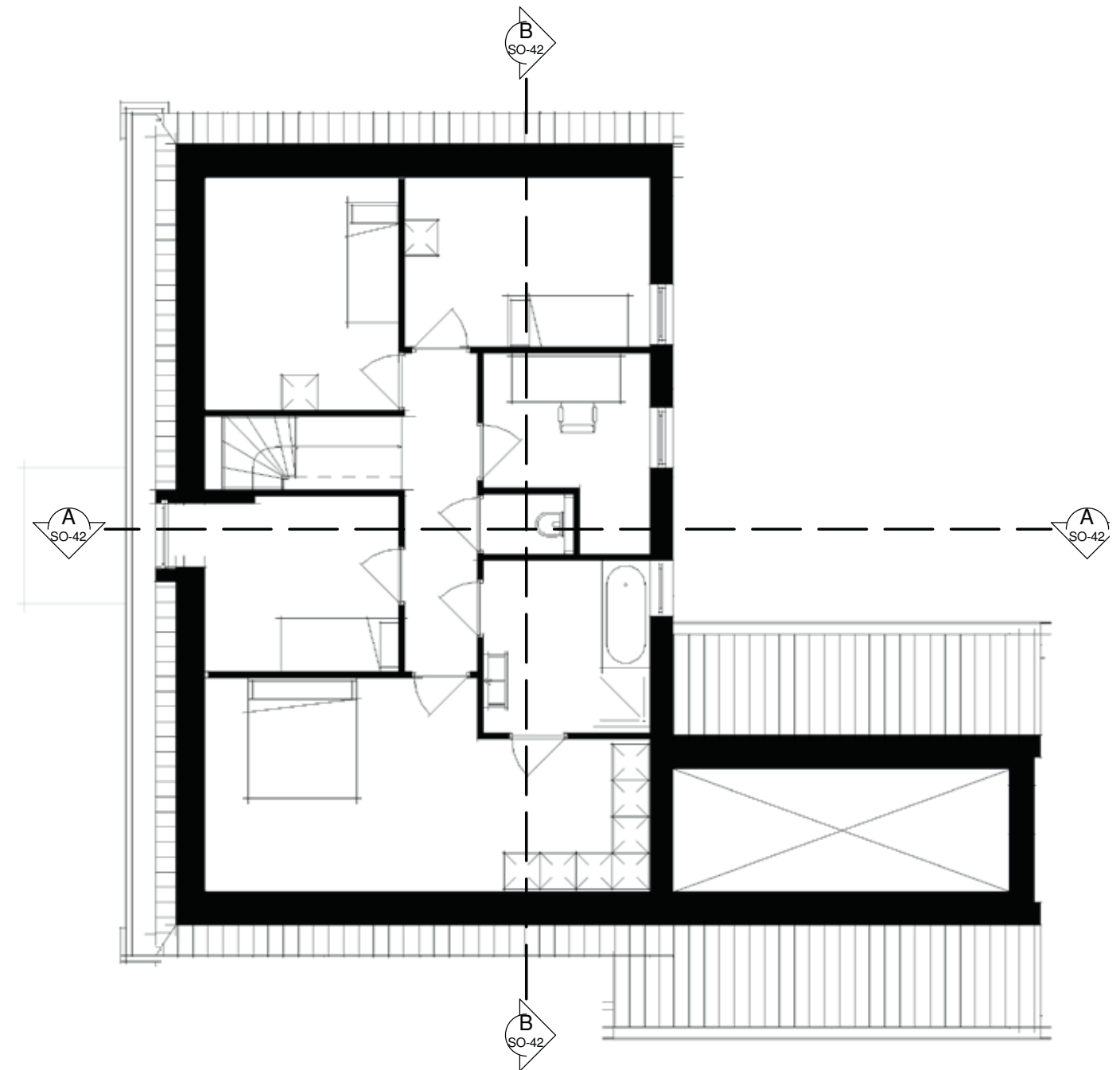
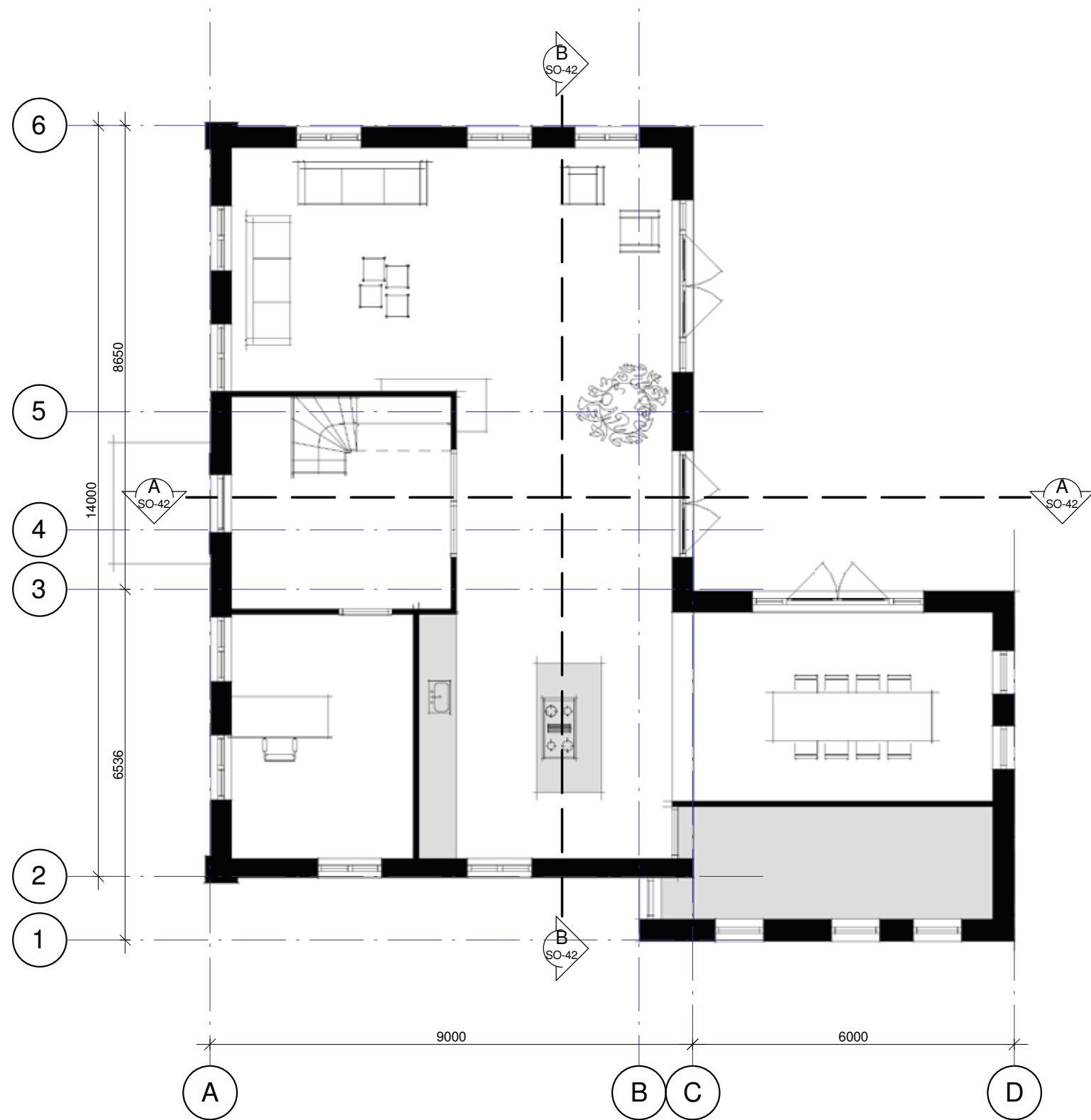
weide



mogelijkheid houden van bijv. kippen

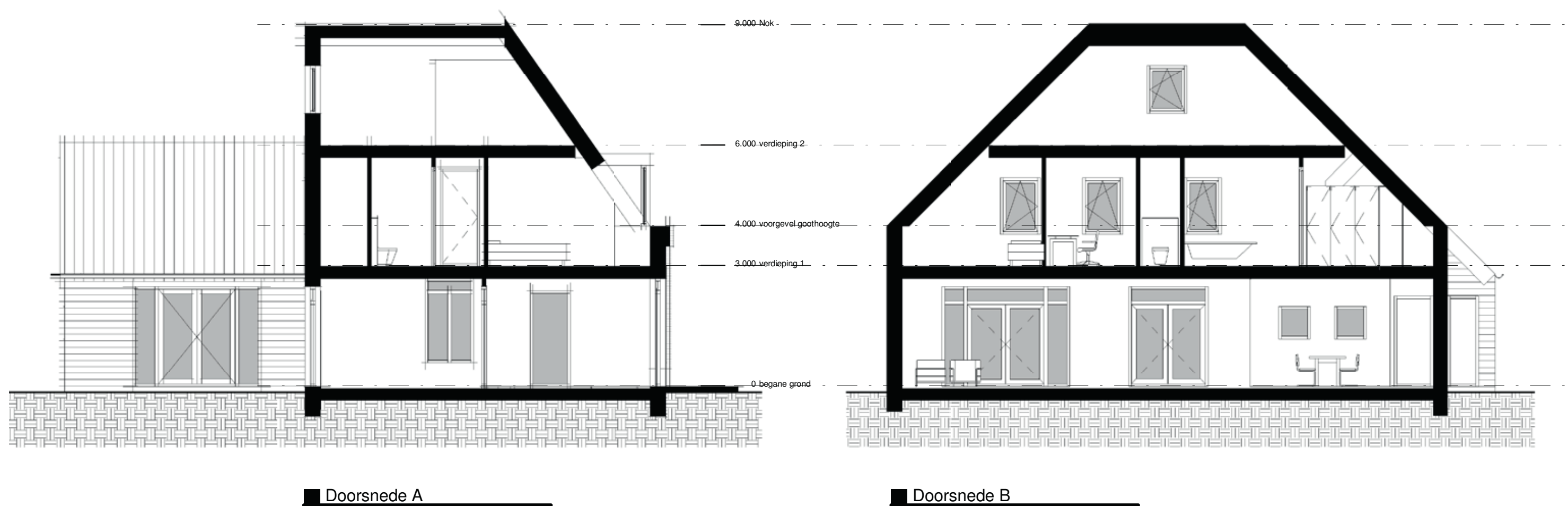
WONING A

plattegrond



WONING A

doorsneden



WONING A
aanzichten



Zijgevel links



Voorgevel



Achtergevel



Zijgevel rechts

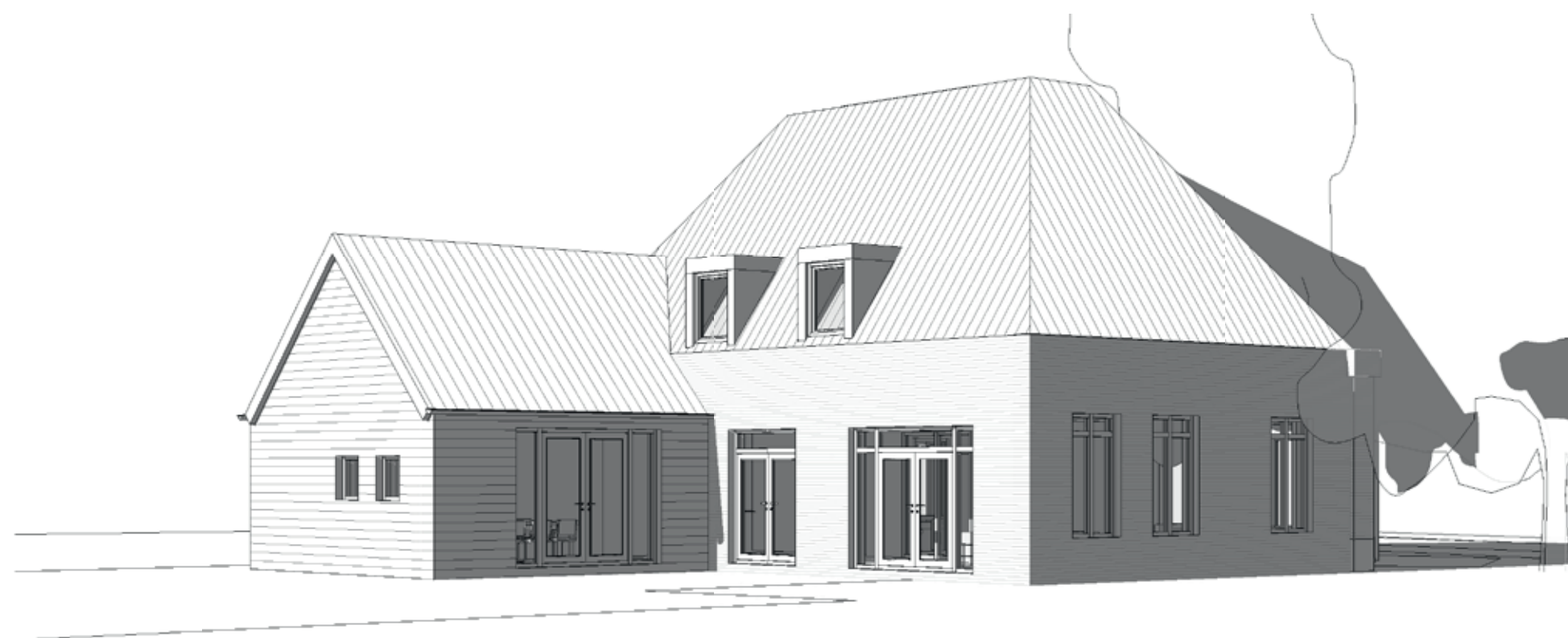
Wijz. Datum



3D Achterzijde



3D Voorzijde

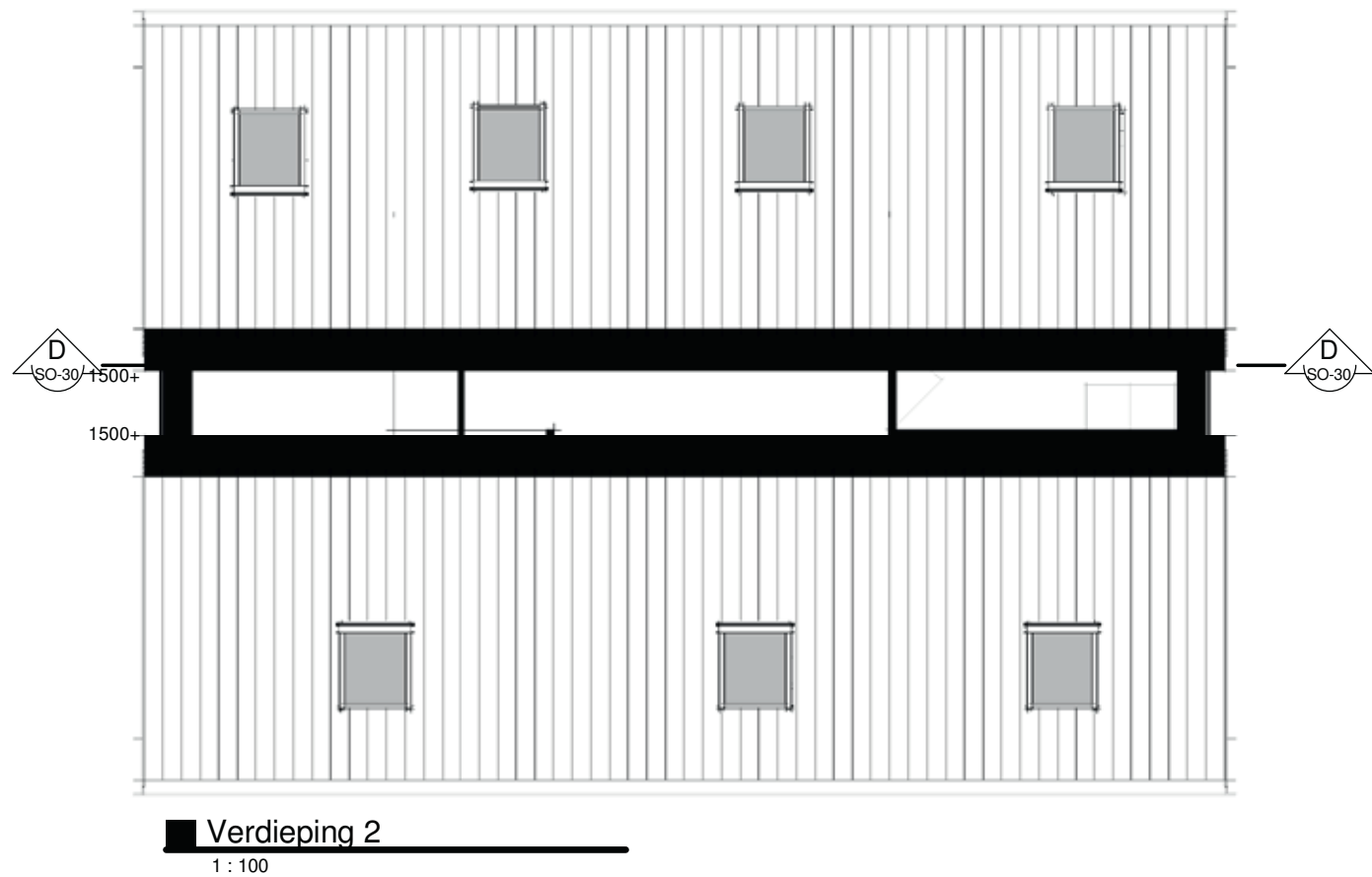
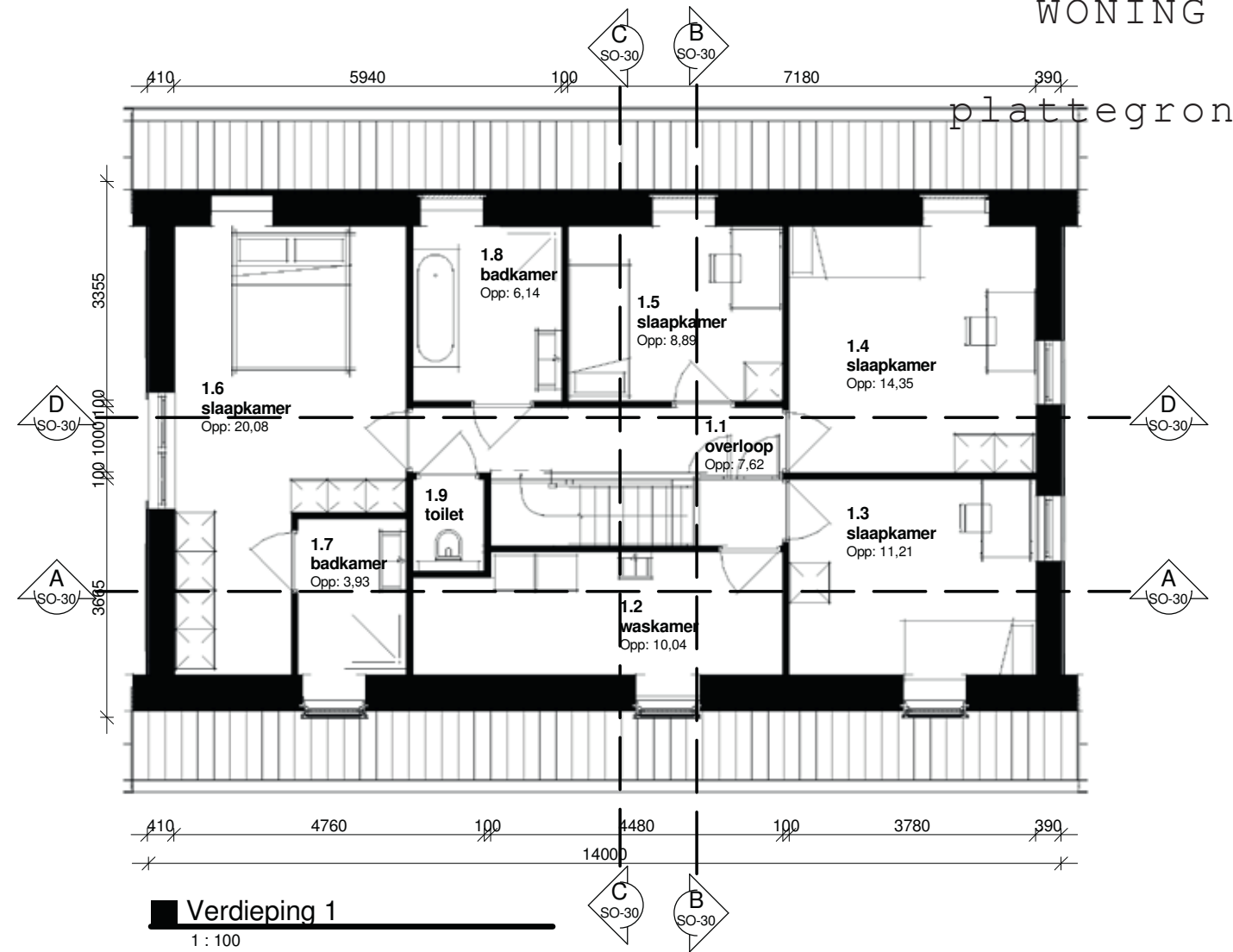
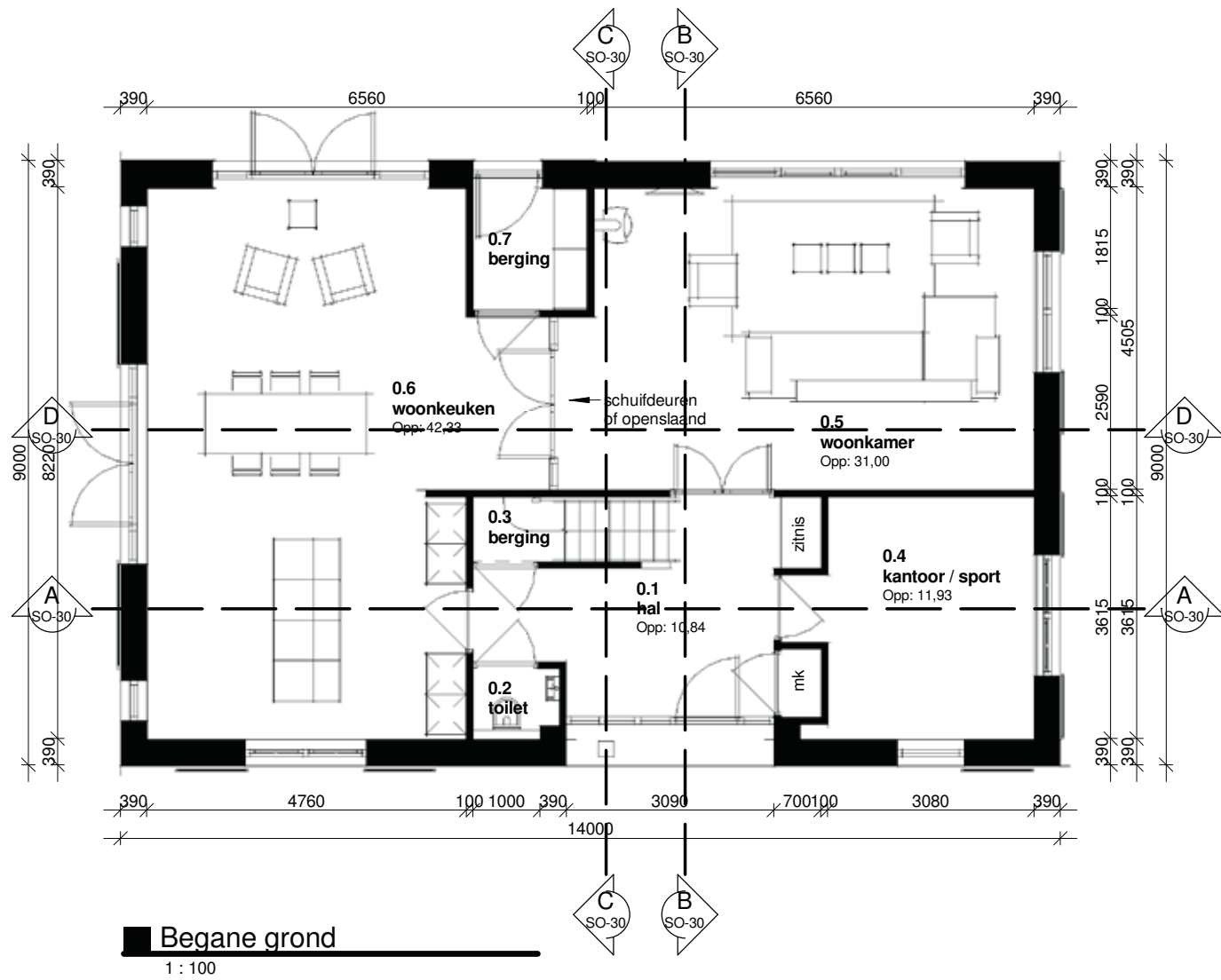


3D Achterzijde

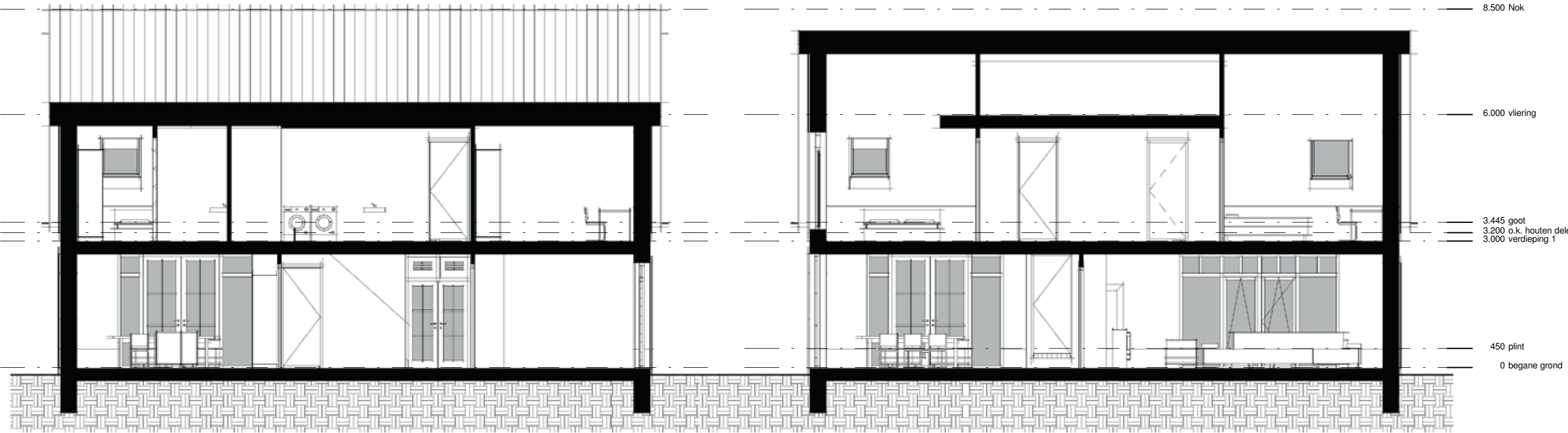


3D Voorzijde

plattegrond

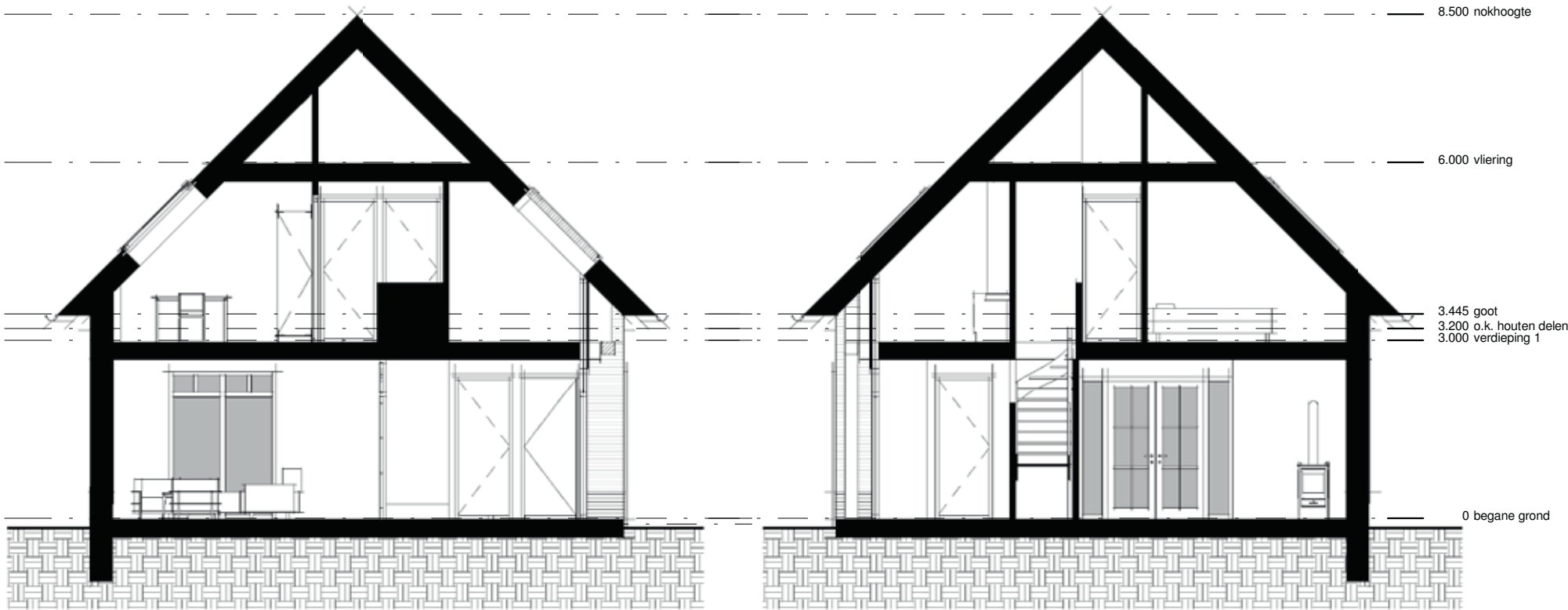


doorsneden



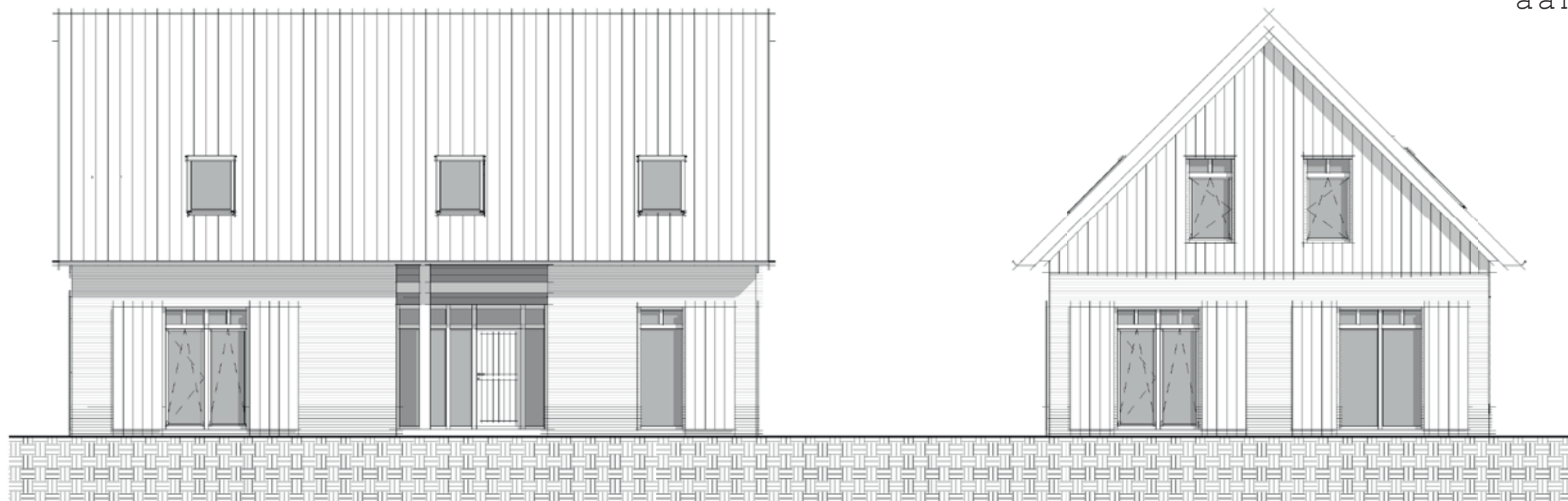
Doorsnede A

Doorsnede D



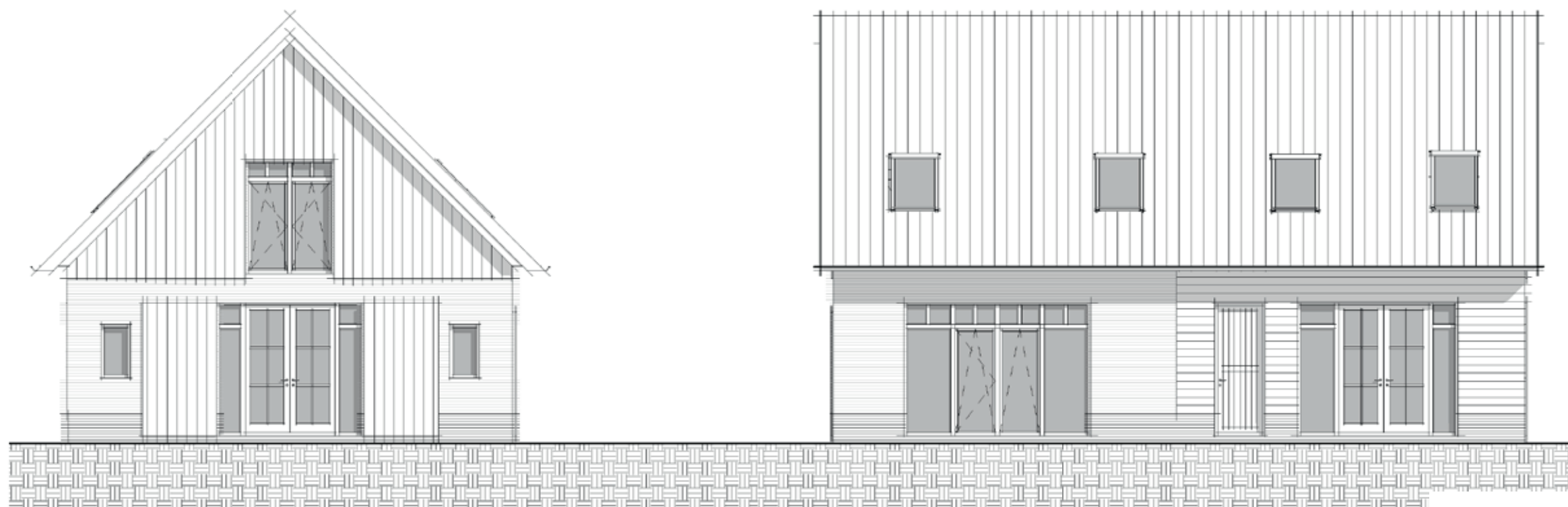
Doorsnede B

Doorsnede C



■ Voorgevel

■ Zijgevel rechts

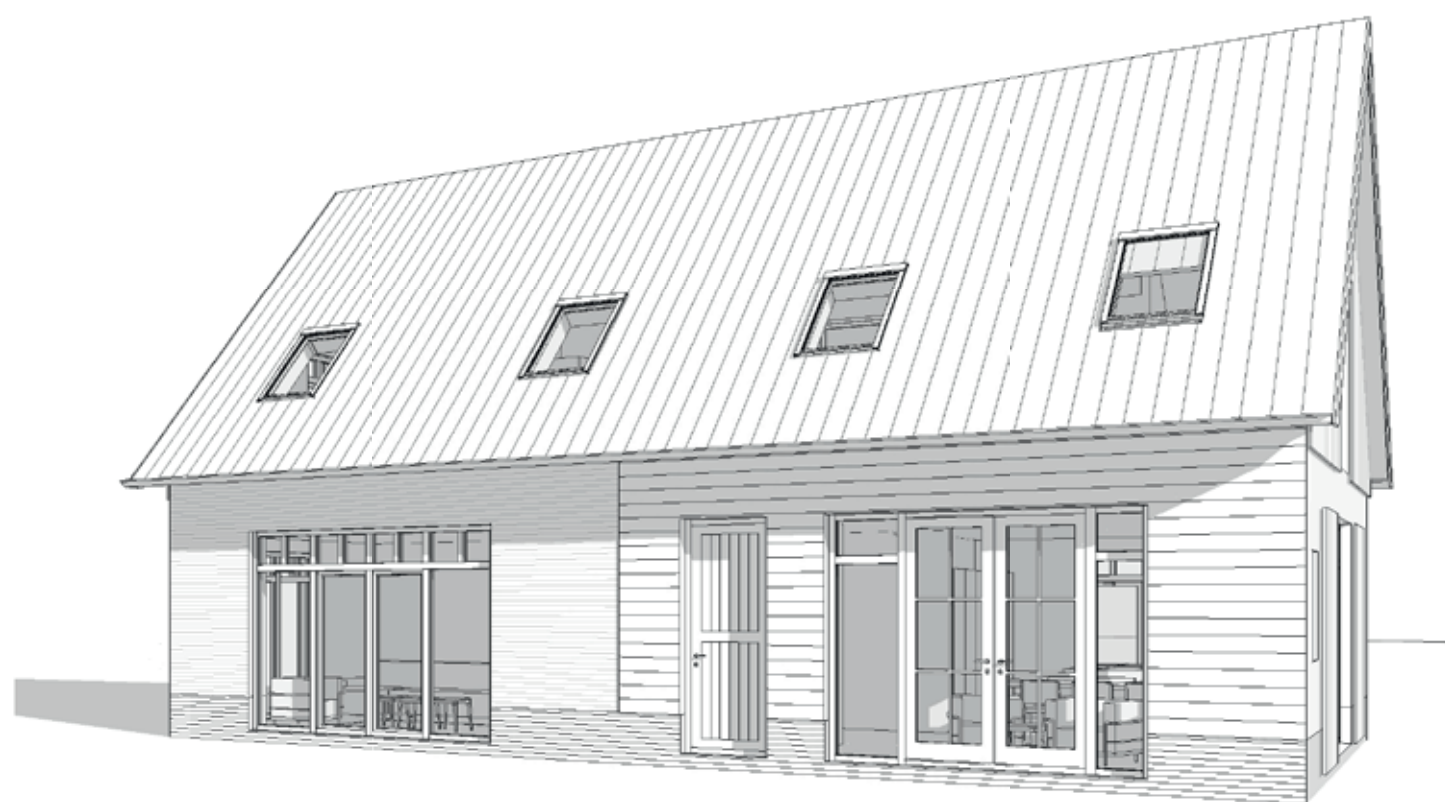
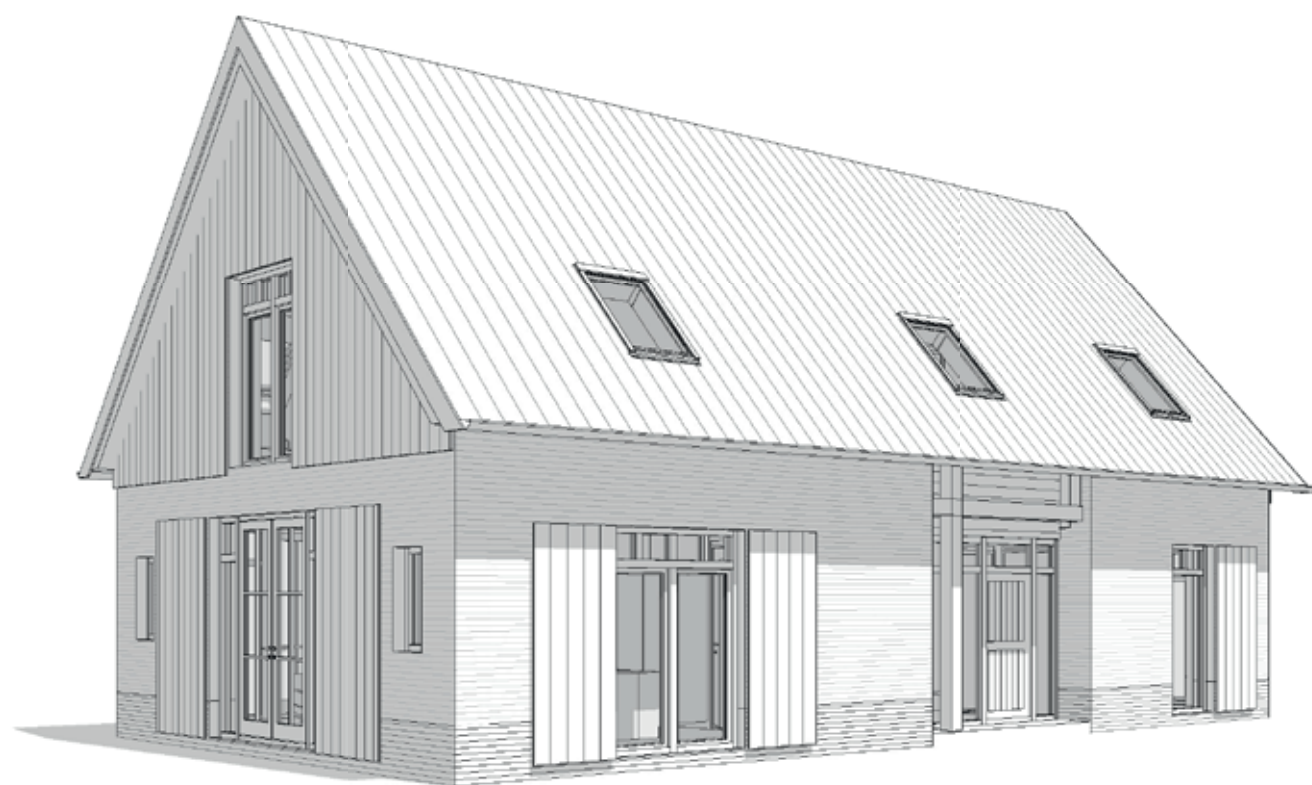


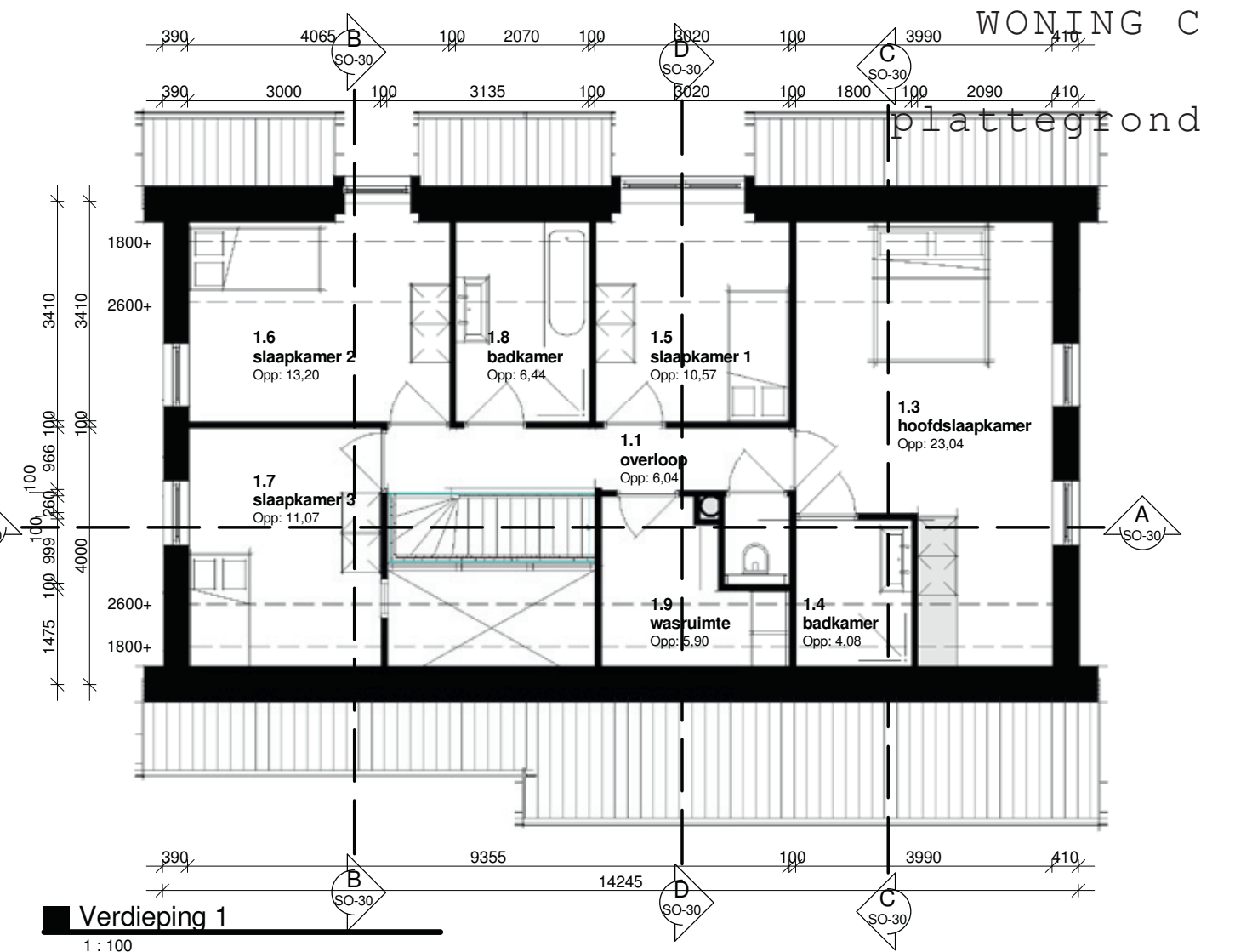
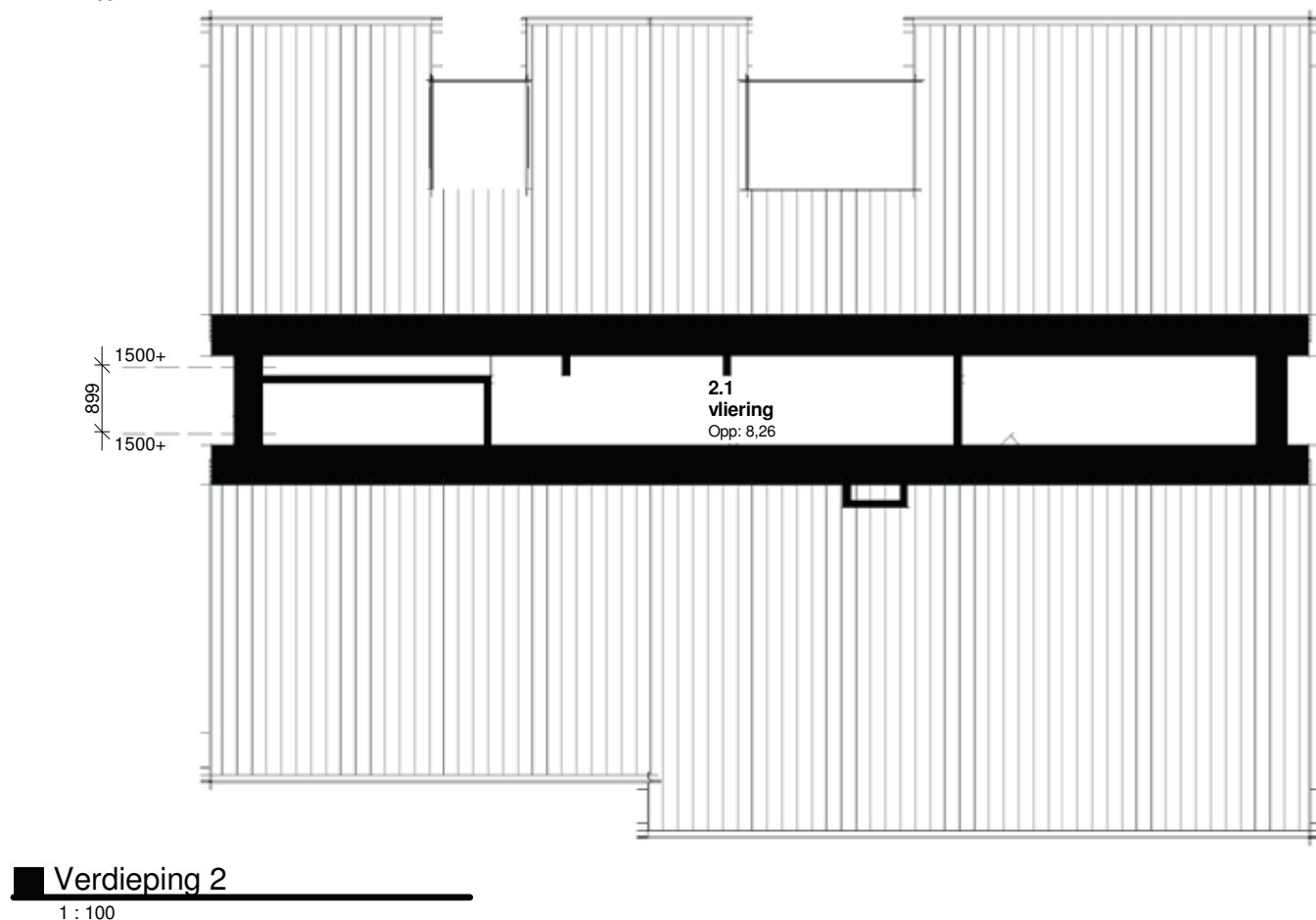
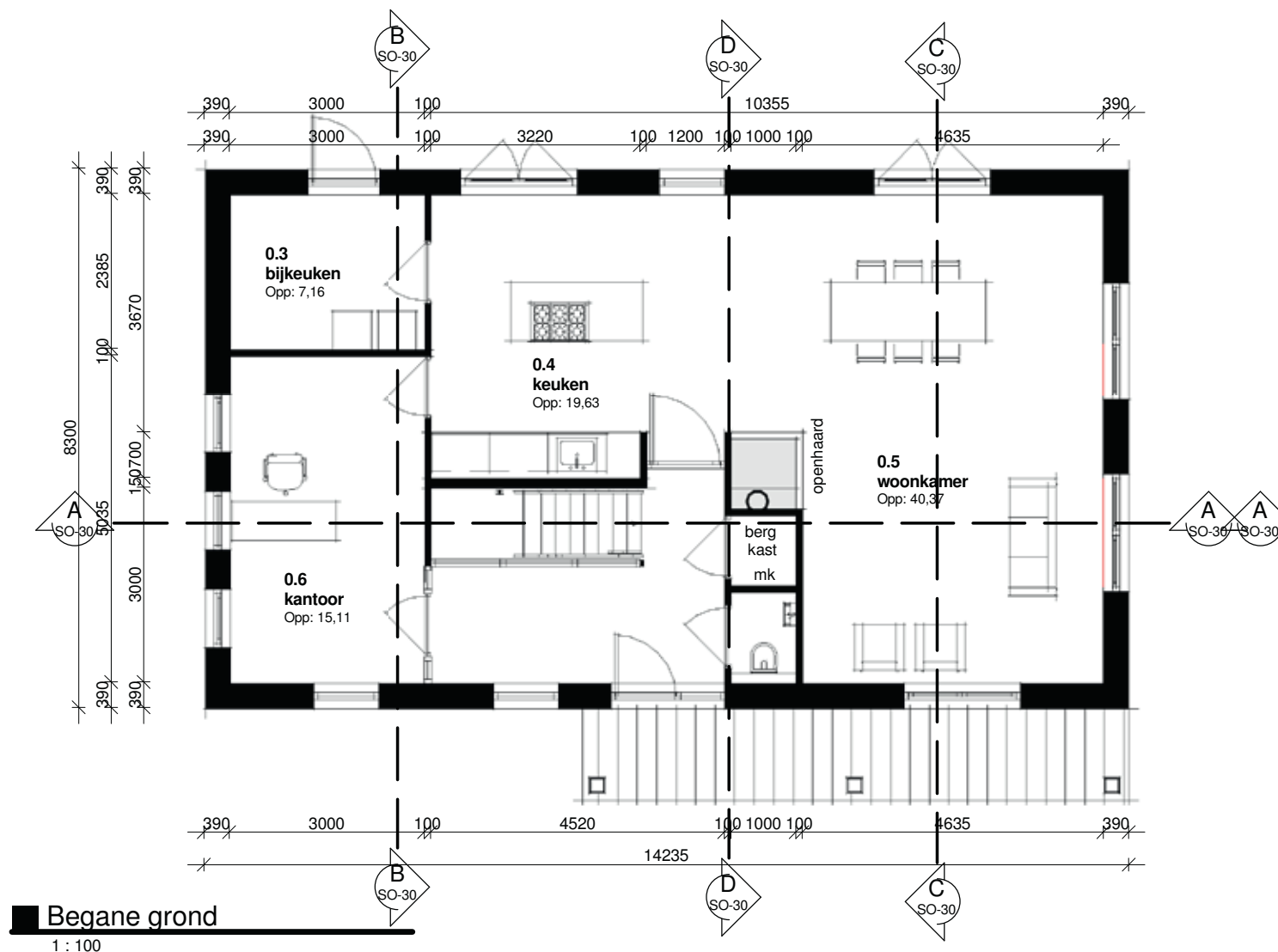
■ Zijgevel links

■ Achtergevel

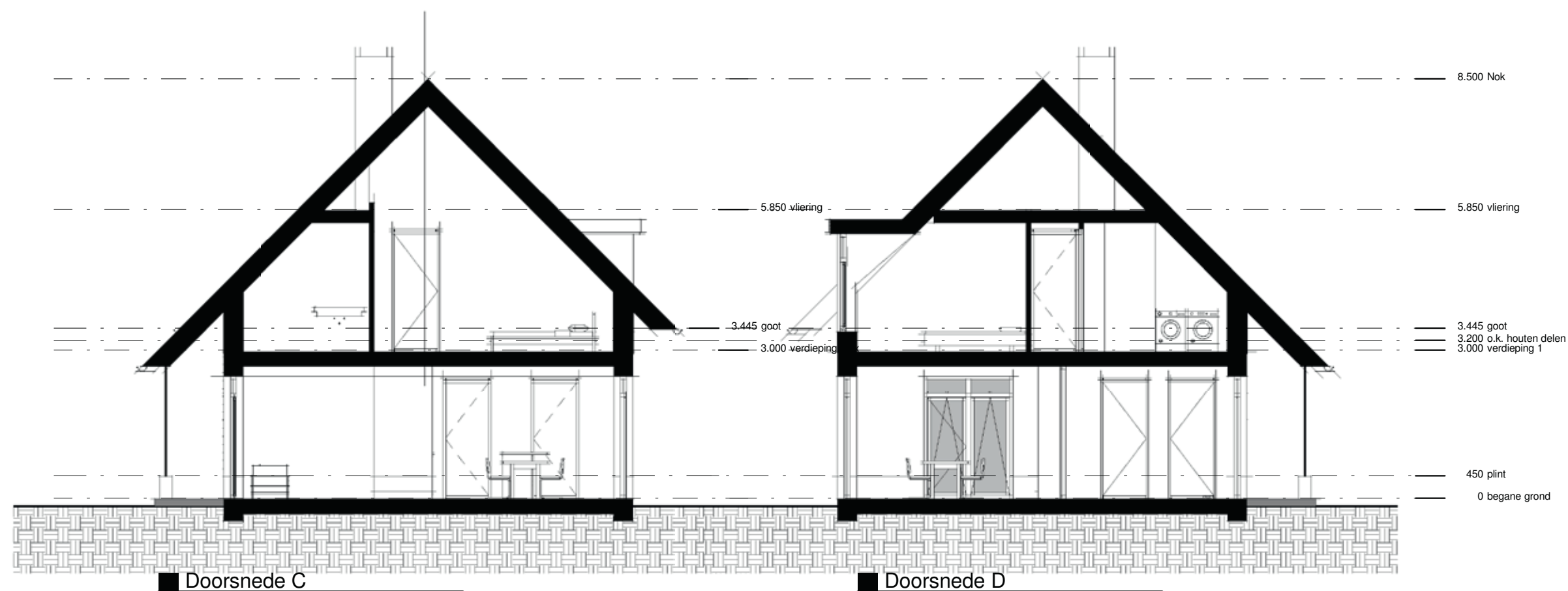
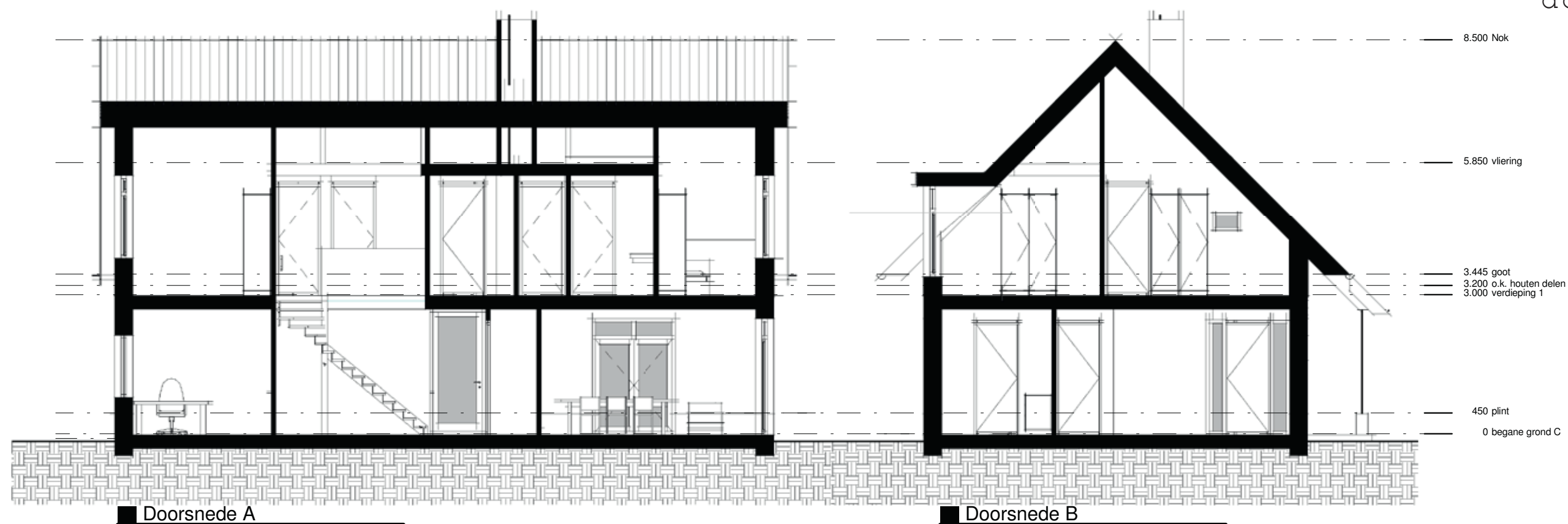
WONING B

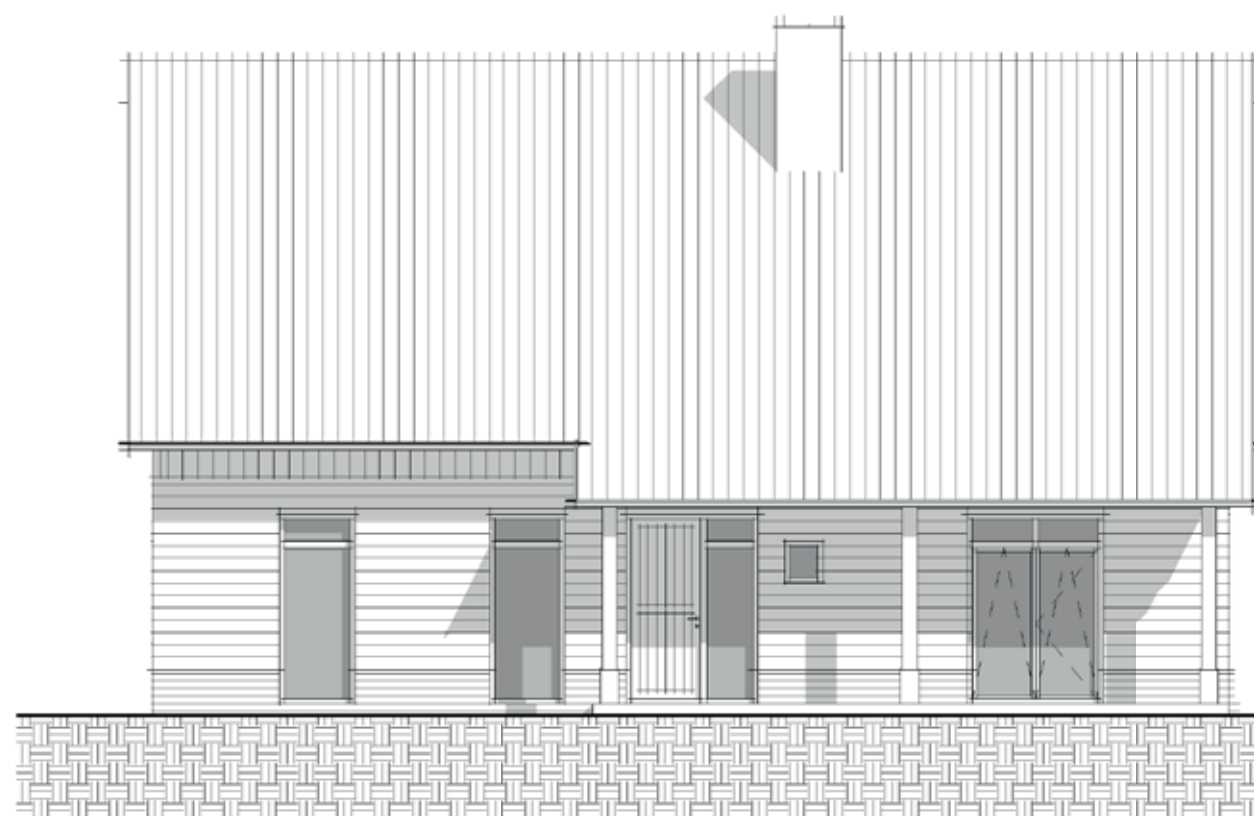
impressie





doorsneden





Vorgevel



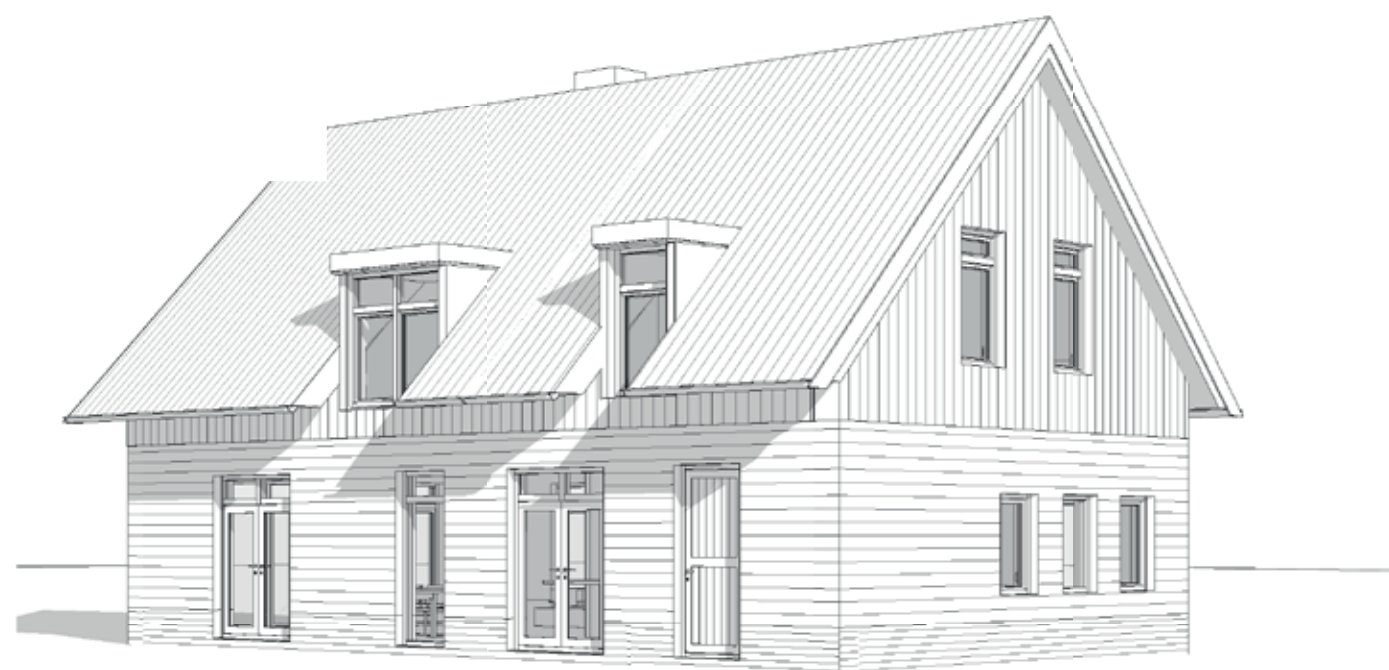
Zijgevel rechts



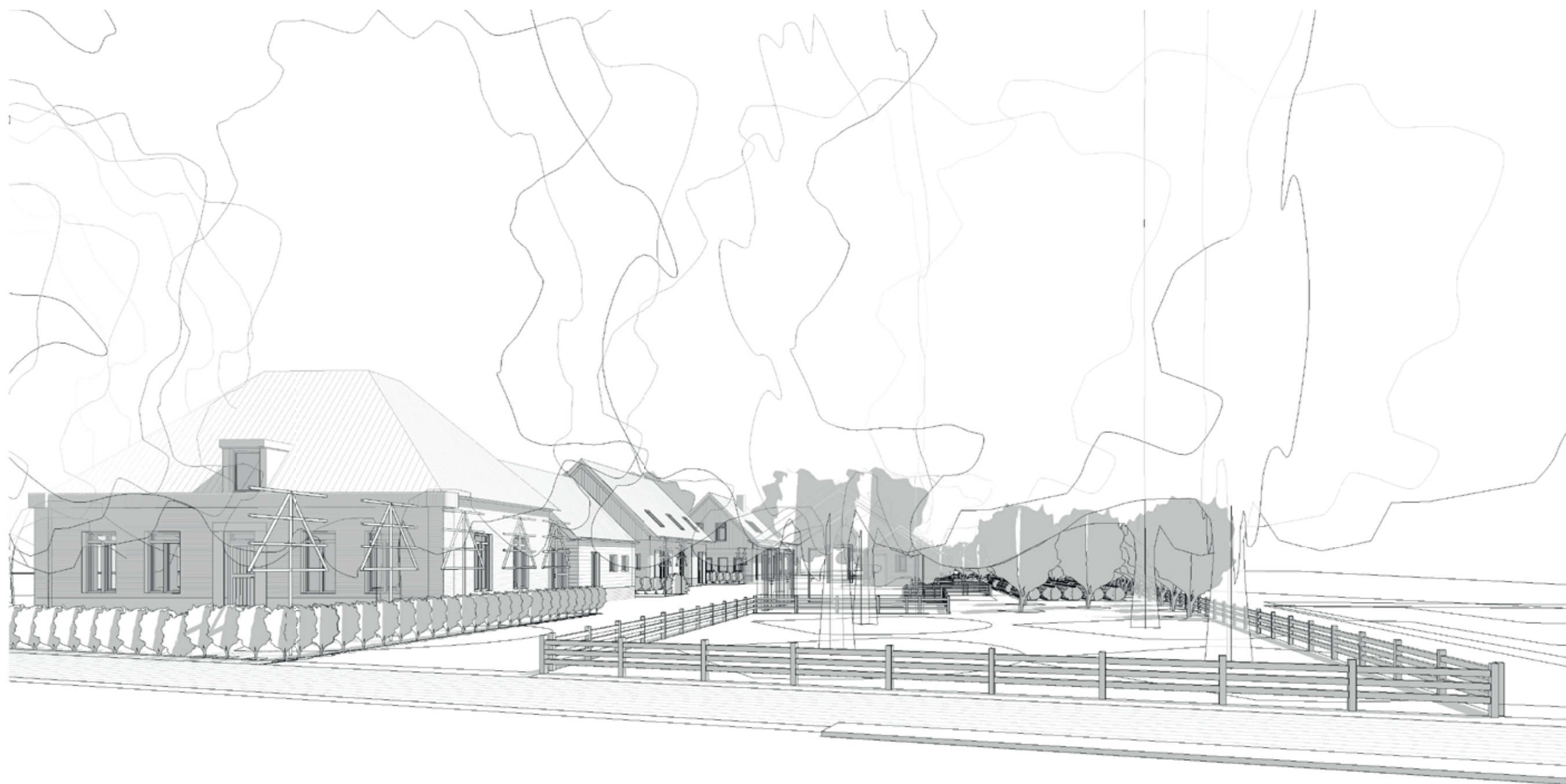
Zijgevel links



Achtergevel

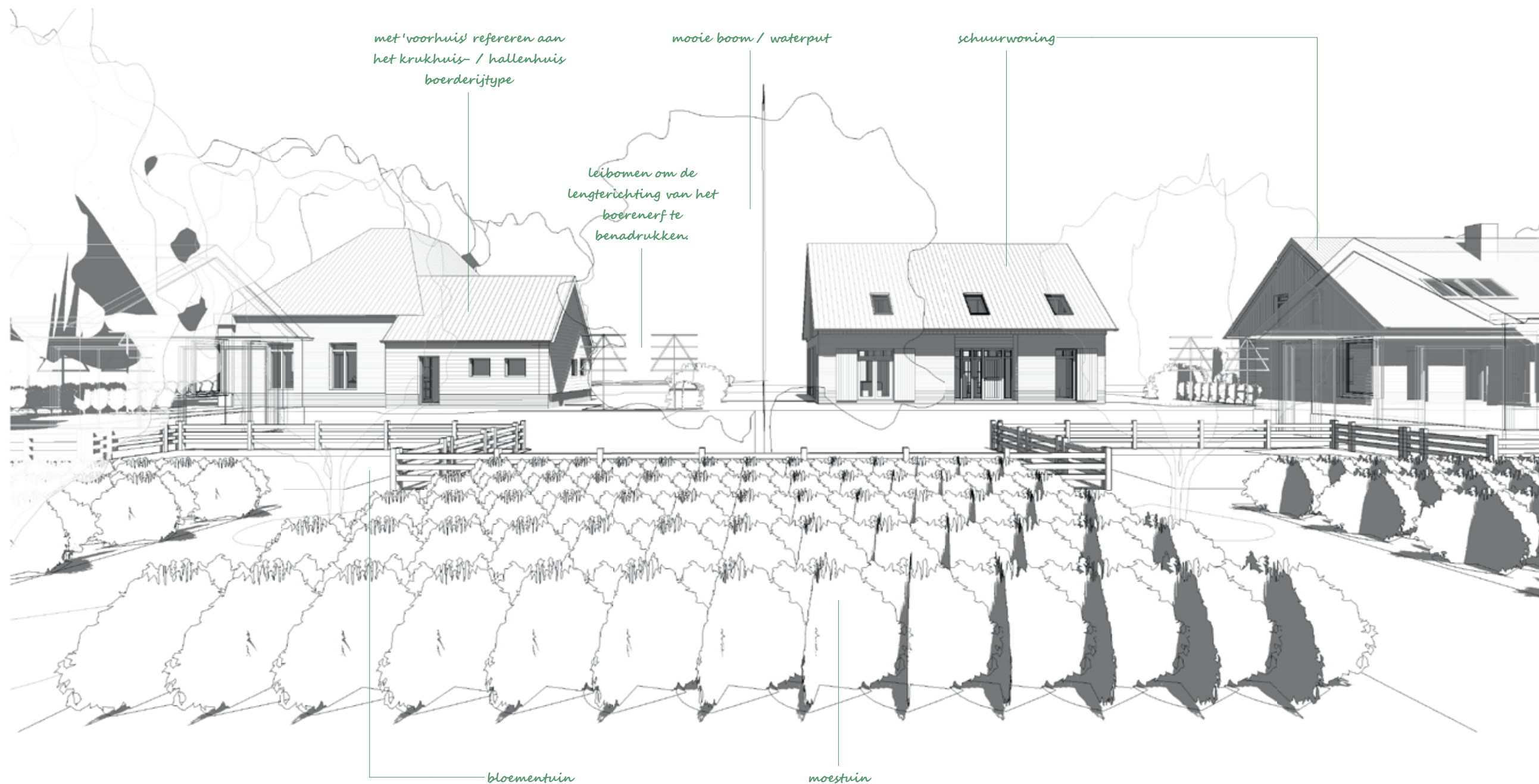


Natur

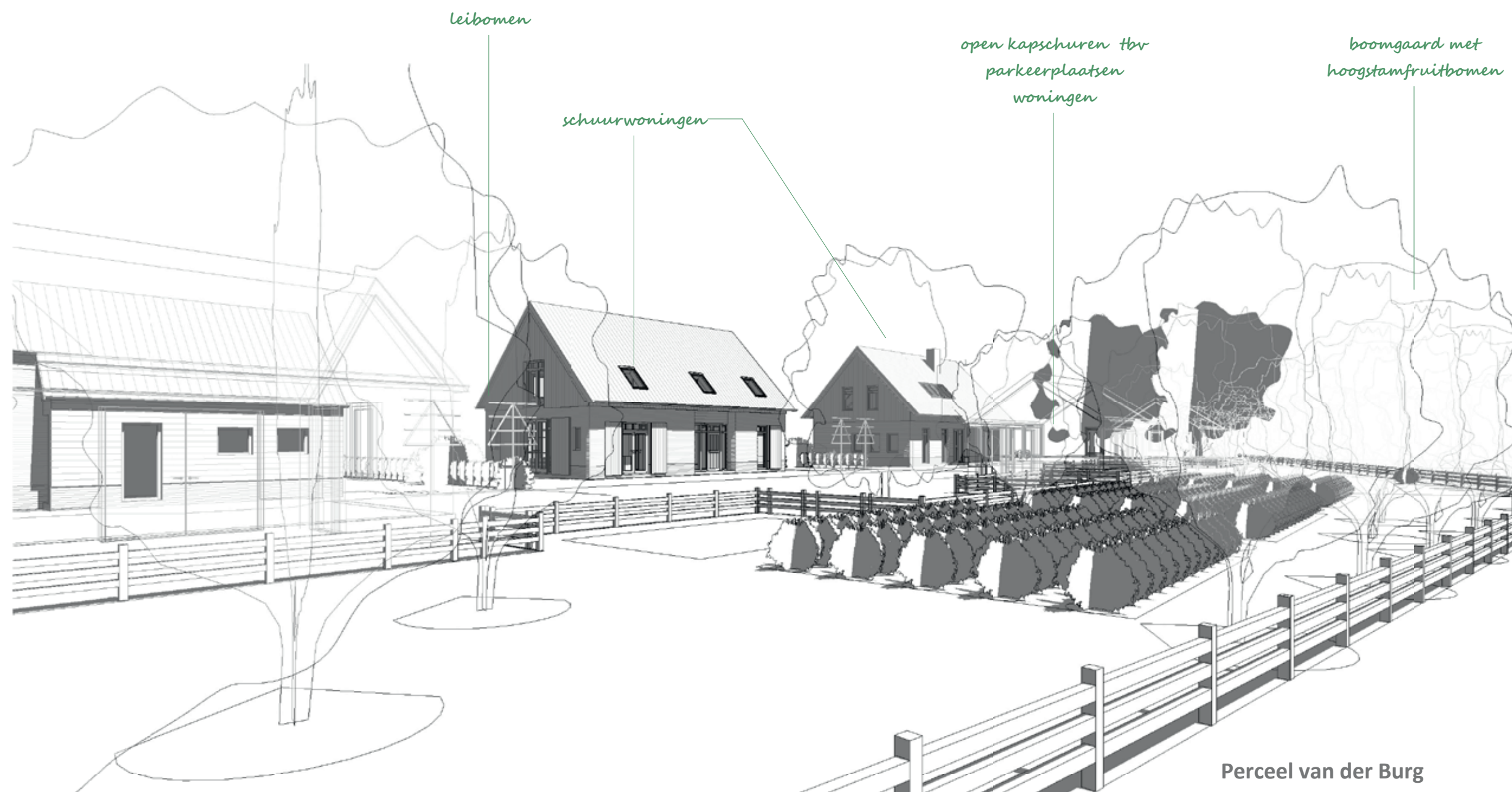


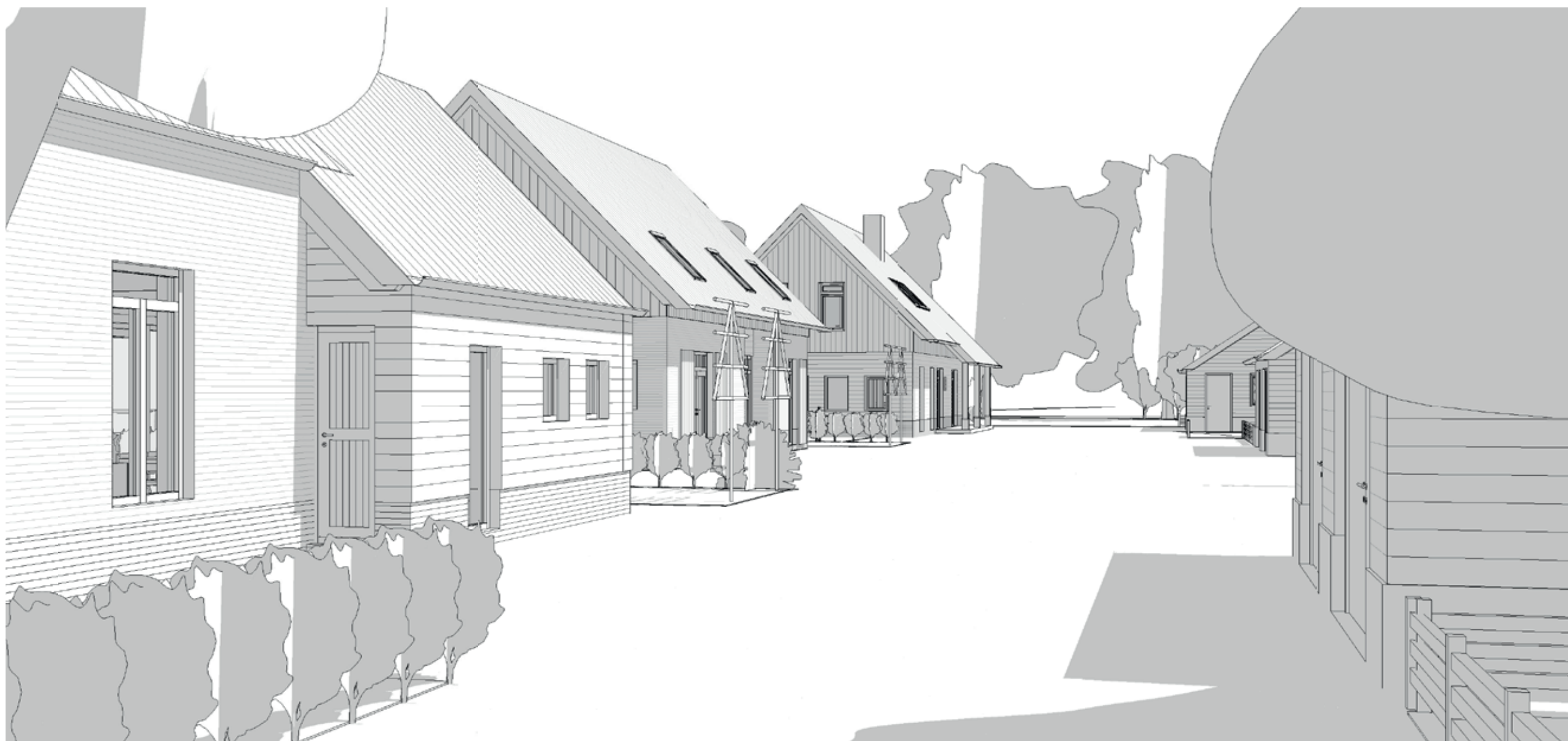
Perceel van der Burg

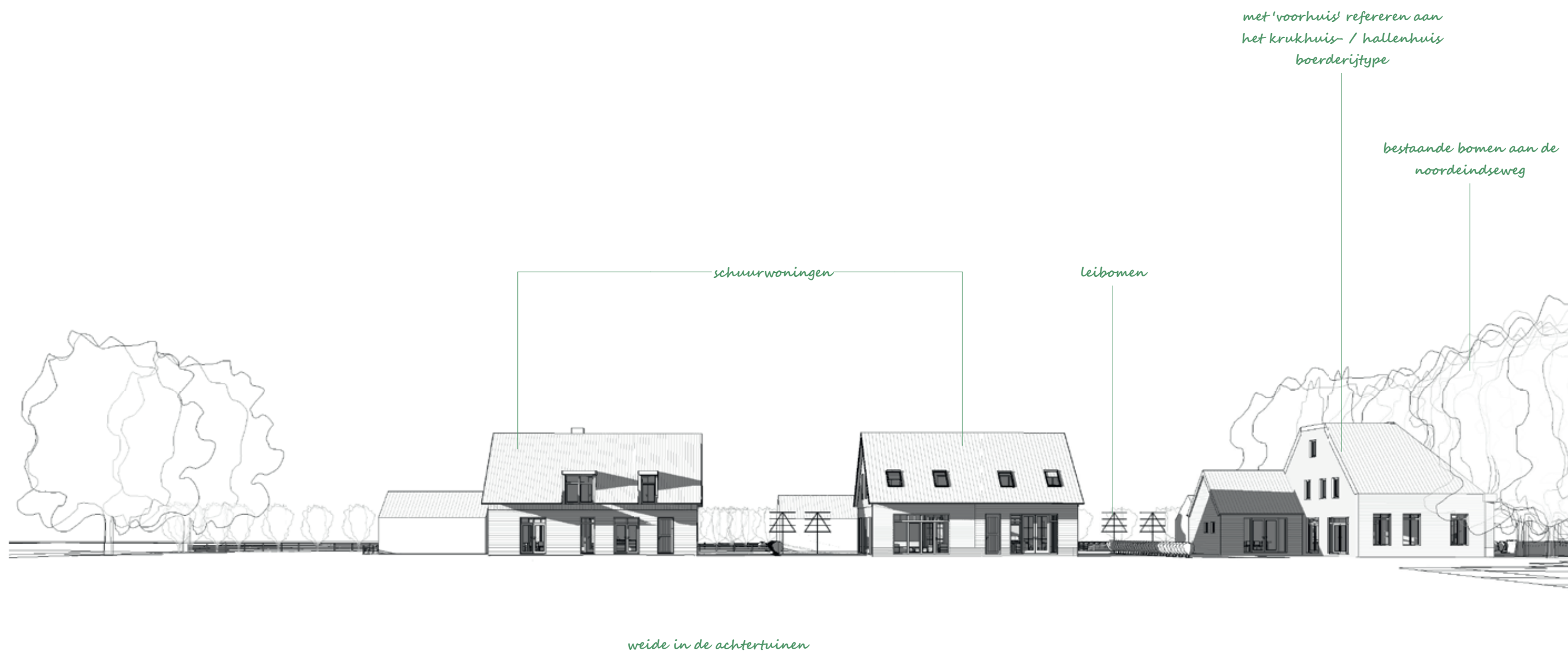
gemeenschappelijk boerenerf





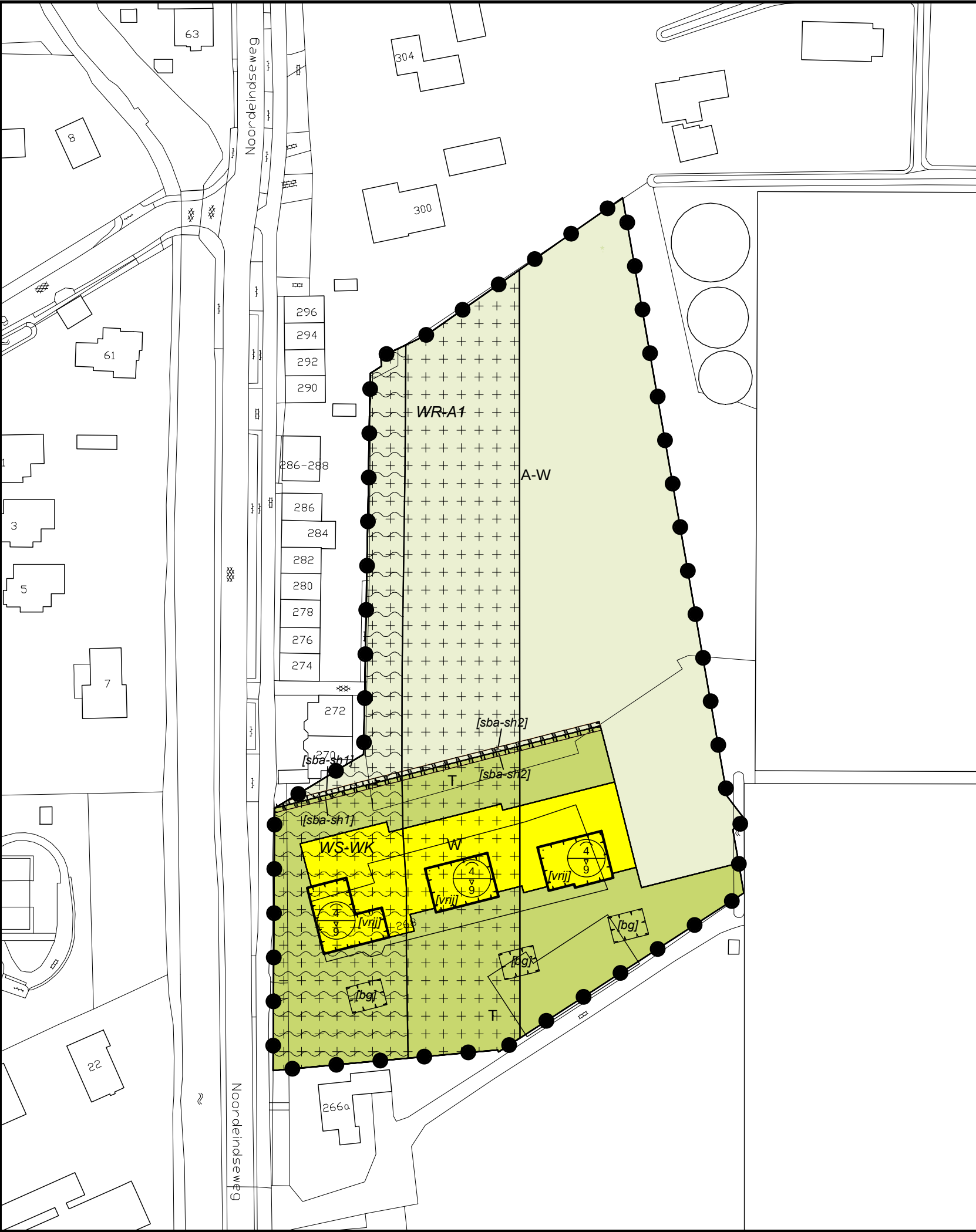








VERBEELDING



Plangebied



Enkelbestemmingen

- A-W Agrarisch - Weide
- T Tuin
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

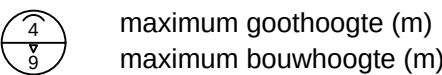
Bouwvlakken



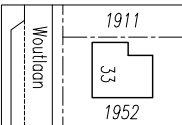
Bouwaanduidingen

- [bg] bijgebouwen
- [sba-sh1] specifieke bouwaanduiding - schutting 1
- [sba-sh2] specifieke bouwaanduiding - schutting 2
- [vrij] vrijstaand

Maatvoeringen



VERKLARINGEN



bgt 20-02-2019

Vastgesteld

OVERLEG
TERINZAGELEGGING ONTWERP
VASTGESTELD
GEWIJZIGD

DATUM PLOT 29-4-2020
USER GJJacobson

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Noordeindseweg 268

IDN	
WERKNR.	618.163.70
SCHAAL	1:1000
DATUM	25 juni 2020
GETEKEND	gj



NL.IMRO.1621.BP0191-VAST	
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\618\163\70\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61816370-VB-VAST.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons

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

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

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

