

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”



16 juli 2020

Vast te stellen bestemmingsplan

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0194-VAST
Werknummer KuiperCompagnons: 618.161.60
Datum: 16 juli 2020

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
1^e concept	19 maart 2019		Opmerkingen gemeente verwerkt
2^e concept	17 april 2019		Opmerkingen gemeente verwerkt
3^e concept	6 mei 2019		Opmerkingen gemeente verwerkt
Voorontwerp	14 mei 2019		
Inspraak en vooroverleg	29 mei 2019 tot en met 25 juni 2019		Ter inzagelegging
Ontwerp	29 oktober 2019		Nota van Inspraak en overleg verwerkt
Terinzagelegging	21 november 2019 tot en met 2 januari 2020		
Vast te stellen	15 mei 2020		Nota zienswijzen en staat van wijzigingen verwerkt
Vaststelling	16 juli 2020		

Projectleider gemeente:

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. Reint Honders

Mevr. Wanne Verweij

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.3	Juridische aspecten	9
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Conclusies	19
4	Natuur en landschap	20
4.1	Kader	20
4.2	Onderzoek	21
4.3	Conclusie	23
5	Water	24
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	26
5.3	Conclusie	26
6	Archeologie en cultuurhistorie	31
6.1	Archeologie	31
6.2	Cultuurhistorie	33
7	Milieu	38
7.1	Algemeen	38
7.2	M.e.r.-beoordeling	38
7.3	Bodemkwaliteit	38
7.4	Akoestische aspecten	40
7.5	Luchtkwaliteit	41
7.6	Milieuzonering	43
7.7	Externe veiligheid	43
7.8	Overige belemmeringen	43
7.9	Duurzaamheid	45
8	Uitvoerbaarheid	48
8.1	Economische uitvoerbaarheid	48
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.3	Handhavingsaspecten	48
9	Procedure	50
9.1	Vorbereidingsfase	50
9.2	Ontwerpfase	50
9.3	Vaststellingsfase	51

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Quickscan flora en fauna, complex 70, Ecoresult, d.d. 11 april 2018
- Bijlage 2:** Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en gierwaluw, complexen 11 en 17, Ecoresult, d.d. 21 december 2018
- Bijlage 3:** Memo parkeeronderzoek, VerkeerNED, d.d. 3 december 2018
- Bijlage 4:** Verkennend milieukundig bodemonderzoek, TerraMilieu, d.d. 10 mei 2019
- Bijlage 5:** Quickscan bedrijven en milieuzonering, KuiperCompagnons, d.d. 18 maart 2019
- Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, d.d. 20 maart 2019
- Bijlage 7:** Aanmeldnotitie m.e.r., KuiperCompagnons, d.d. 19 maart 2019
- Bijlage 8:** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen, d.d. 22 juli 2019
- Bijlage 9:** Besluit Hogere Waarden, gemeente Lansingerland, d.d. 2 juni 2020
- Bijlage 10:** M.e.r.-beoordelingsbesluit Julianastraat/Prins Bernhardlaan, gemeente Lansingerland, d.d. 12 november 2019
- Bijlage 11:** Bezonningsstudie bij bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”, d.d. januari 2020
- Bijlage 12:** Nota Zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs”, gemeente Lansingerland, d.d. 16 juli 2020
- Bijlage 13:** Beschikking wet Natuurbescherming, Omgevingsdienst Haaglanden, kenmerk ODH-2019-00141463, d.d. 3 februari 2020



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland) zijn respectievelijk 42 en 8 sociale naoorlogse huurwoningen gelegen. Vanuit woningcorporatie 3B Wonen is de wens uitgesproken om deze woningen te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren (in totaal 73 sociale huurwoningen). Deze planontwikkeling is onderdeel van meerdere herontwikkelingen en verbeterplannen van 3B Wonen in Berkel en Rodenrijs. De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van het slopen van 50 bestaande woningen, en het bouwen van 37 eengezinswoningen en 36 appartementen. In totaal neemt het aantal sociale huurwoningen met maximaal 23 woningen toe.

Thans bestaat er een conceptverkaveling die kaders biedt voor de herontwikkeling van de sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling is, hoewel de gronden al een woonbestemming hebben, op grond van het vigerende bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” niet toegestaan. Dit is omdat het bouwvlak en de toegestane hoogtes niet overal toereikend zijn. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” 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 de Julianastraat en Prins Bernhardlaan, aan de noordoostzijde van het centrum in de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- De bestaande woonbebouwing aan de Oranjestraat aan de noordzijde;
- de Prins Bernhardlaan en de naastgelegen watergang aan de oostzijde;
- bestaande appartementen, een zalencentrum en voorzieningen aan de Ds. Van Koetsveldstraat aan de zuidzijde; en,
- bestaande woonbebouwing aan de Julianastraat aan de westzijde.

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

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert, totdat het voorgaande bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, dat op 15 april 2013 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de huidige woningen voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor woningen, bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor alle woningen geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Daarnaast kent het plangebied ter hoogte van de huidige voortuinen aan de Prins

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.

Bernhardlaan en aan de noordelijk gelegen woningen van de Julianastraat de enkelbestemming 'Tuin' en ter plaatse van de huidige verkeersstructuur, waaronder ook trottoirs en parkeervoorzieningen, de enkelbestemming 'Verkeer'. Tevens zijn aan delen van het plangebied archeologische waarden toegekend. Het betreft 'waarde – archeologie 2' ter hoogte van de meest westelijk gelegen woningen aan de Julianastraat. De achtertuinen van de oostelijke woningen aan de Julianastraat zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3'.

Tot slot vallen de tuinen van de westelijk gelegen woningen aan de Julianastraat binnen de gebiedsaanduiding 'Bovenland'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van het (niveau van het) bovenland.

Voor het gehele plangebied is de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland van toepassing, die onherroepelijk is vastgesteld op 30 maart 2017. Via dit bestemmingsplan zijn voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Berkel en Rodenrijs' (het plangebied is rood omkaderd).

Strijdigheid met het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs"

Het beoogde bouwplan voorziet in de herstructurering van 50 grondgebonden eengezinswoningen en het terug bouwen van maximaal 73 sociale woningen. Op basis van het schetsontwerp (d.d. juni 2019) wordt uitgegaan van 37 eengezinswoningen en 36 appartementen. In het vigerende bestemmingsplan zijn specifieke bouwvlakken opgenomen waarbinnen de huidige hoofdbouw is gerealiseerd. De nieuwe woningen passen niet binnen de opgenomen bouwvlakken en toegestane hoogtes.

De situering van de toekomstige bebouwing staat grotendeels vast. De bouwvlakken zijn in het voorliggende plan dan ook gedetailleerd ingetekend; afgestemd op de conceptverkaveling. In het plan is ook voorzien in de realisatie van een parkeerkoffer. Deze is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De voortuinen aan de Julianastraat zullen worden vervangen door een 'Delftse stoep', waardoor de bestemming 'Tuin' komt te vervallen.

1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan te Berkel en Rodenrijs, gelegen binnen de Oranjebuurt. De Oranjebuurt is de eerste dorpsuitbreiding in Berkel en Rodenrijs tijdens de Wederopbouw en werd gebouwd in opdracht van Bouwvereniging Sint Jozef. De Gereformeerde gemeente had in 1945 een school gebouwd aan de daarvoor speciaal aangelegde Julianastraat en daarom noemde het gemeentebestuur de wijk naar het huis van Oranje. Het was de tijd van 'Oranje Boven' en in het hele land werden nieuwe wijken naar het koningshuis vernoemd. Het is een woongebied waar sociale huurwoningen met veelal eenzelfde uitstraling aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn 42 woningen aan de Julianastraat gelegen en zijn 8 woningen aan de Prins Bernhardlaan gesitueerd. Deze woningen variëren qua diepte en breedte.

De woningen aan de zuidzijde van de Julianastraat zijn dicht tegen of op de perceelsgrens gebouwd. De woningen aan de noordzijde van de straat zijn verder van de perceelsgrens gelegen en hebben een voortuin. De woningen aan de Prins Bernhardlaan zijn in een cluster van 8 woningen gerealiseerd. Deze percelen grenzen met de achterzijde aan de percelen van de woningen aan de Julianastraat en Oranjelaan. Op alle percelen is aan de achterzijde een berging aanwezig. Bij sommige woningen is daarnaast een aan- of uitbouw gerealiseerd om het woonoppervlak te vergroten. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd.

Het openbaar gebied tussen de woonblokken in het oostelijk deel van de Julianastraat behoort ook tot het plangebied, om zo een aaneengesloten plangebied te verkrijgen en herinrichting van de straat mogelijk te maken. Het betreft een smalle weg waar aan de noordzijde over de gehele lengte een strook met langsparkeren is gerealiseerd. Aan beide zijden van de weg is een trottoir gelegen. Ook de brandgangen die tussen en achter de huizen door lopen, die de percelen aan de achter- en zijkant ontsluiten, maken deel uit van het plangebied.

Het overige gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen.



Afbeelding 2.1: het plangebied in de huidige situatie



Afbeelding 2.2: Impressie huidige situatie Julianastraat, gezien vanuit oostelijke richting (bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3: Woningen aan de Prins Bernhardlaan (bron: Google Streetview)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Programma

Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de ontwikkeling van maximaal 73 sociale huurwoningen, waarvan 37 grondgebonden eengezinswoningen en 36 appartementen.

Het programma van dit nieuwbouwplan is gebaseerd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningtypen. Kleine eengezinswoningen zijn gewild. Daarnaast is vraag naar twee- en driekamerappartementen in het centrum. Tot slot is het van belang om energiezuinige woningen te ontwikkelen. Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen. Door de toegepaste mix draagt het bij aan een meer gedifferentieerde buurt qua woningtypen.

Het geheel wordt als stedenbouwkundig geheel vormgegeven, dat aansluit bij de huidige structuren van de wijk. De oriëntatie van de woningen blijft gelijk. Ten opzichte van de huidige situatie worden de afmetingen van de woningen iets ruimer. De appartementen worden opgedeeld in twee blokken, onderling verbonden door een galerij. De ruimte tussen de blokken wordt ingericht als gemeenschappelijk tussengebied. De ontsluiting van de woningen vindt plaats aan de Julianastraat.

In de nieuwe situatie wordt aan de oostzijde van het appartementenblok een parkeercoffer gerealiseerd. Deze parkeercoffer wordt omlijst met groen. De groene voortuinen aan de Prins Bernhardlaan blijven behouden. De voortuinen aan de Julianastraat worden vervangen door een Delftse stoep. Hierdoor ontstaat een breder profiel langs de Julianastraat, met aan weerszijden langsparkeren.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

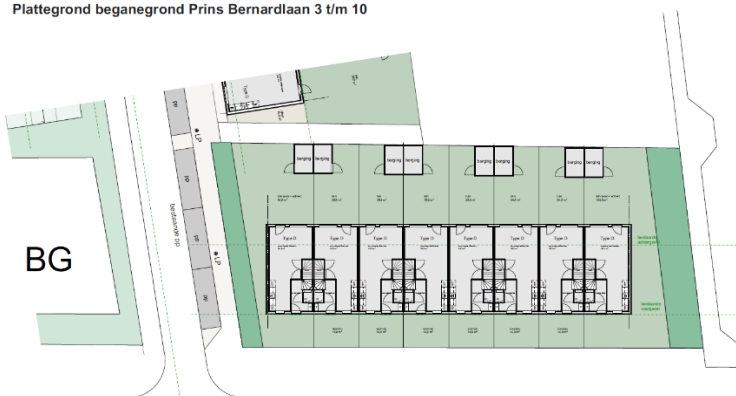
Om de voorgenomen ontwikkeling zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de omgeving is een voorontwerp-verkavelingsplan (zie afbeelding 2.4, 2.5 en 2.6) opgesteld.

Plattegrond beganegrond Julianastraat 4 t/m 22



Afbeelding 2.4: Verkaveling westelijk deel Julianastraat (voorontwerp juli 2019)

Plattegrond beganegrond Prins Bernhardlaan 3 t/m 10



Afbeelding 2.5: Verkaveling deel Prins Bernhardlaan (oostzijde, voorontwerp juli 2019)

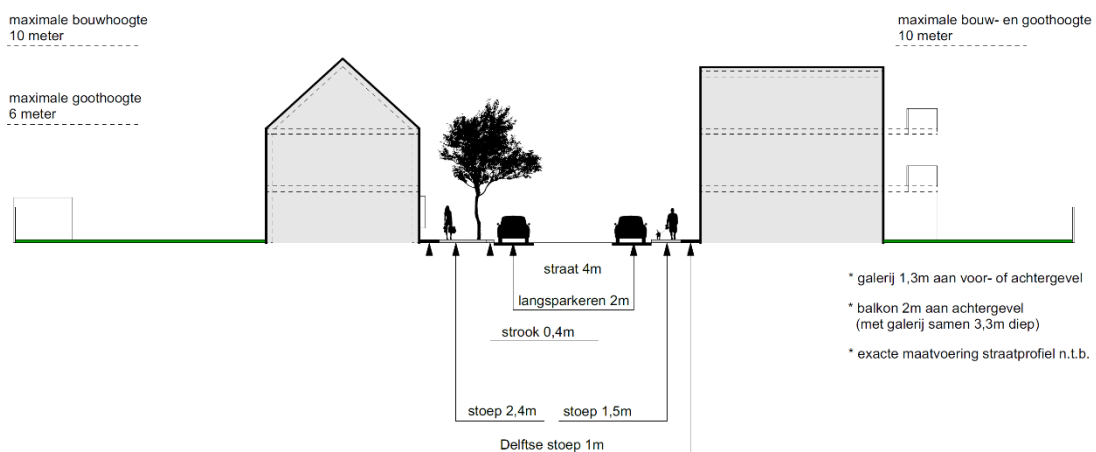
Plattegrond begane grond appartementen



Afbeelding 2.6: Verkaveling oostelijk deel Julianastraat (voorontwerp juli 2019)

De toekomstige bebouwing sluit in alle opzichten goed aan bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het straatprofiel krijgt meer ruimte voor parkeren aan weerszijden van de Julianastraat. De toepassing van Delftse stoepen versterkt het informele en vriendelijke karakter van de buurt. Nieuwe bomen zorgen voor duurzaam groen in de straatprofielen. De parkeercoffer ten oosten van de appartementen draagt bij aan de watercompensatie binnen het plan. Architectonische kenmerken van de woningen dienen aan te sluiten bij de kenmerken van omliggende bebouwing.

De eengezinswoningen en appartementen zijn op eenzelfde manier gepositioneerd als in de huidige situatie. Door toepassing van architectonische variatie in de gevels en de afwisseling tussen grondgebonden woningen en appartementen ontstaat stedenbouwkundig gezien een prettig ritme van massa's en ruimtes, waardoor er een aangenaam straatbeeld ontstaat. In afbeelding 2.7 is een doorsnede van het toekomstige straatprofiel tussen de woningen aan de oostzijde van de Julianastraat weergegeven.



Afbeelding 2.7: Doorsnede straatprofiel Julianastraat 23 t/m 53, 26 t/m 56 (voorontwerp juli 2019)

Bezonning

Om de effecten van de beoogde nieuwbouw op de bezonning van de bestaande woningen inzichtelijk te maken is een bezonningsstudie gemaakt. Deze is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. Er zijn geen wettelijke normen en regels voor een bezonningstudie. In deze bezonningstudie zijn de volgende data en tijden inzichtelijk gemaakt: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december met de tijden 9:00, 11:00, 14:00 en 16:00 uur.

In het algemeen blijkt uit de bezonningstudie dat de verschillen tussen de bestaande en nieuwe situatie relatief klein zijn. Daar waar de verschillen zichtbaar zijn betreft dit vaak de openbare ruimte en niet de privétuinen. De verschillen in privétuinen zijn zichtbaar op:

- 21 maart en 21 september om 9:00 uur aan de Oranjestraat 54 en Wilhelminastraat 8: deze adressen hebben in de nieuwe situatie meer schaduw omdat de zon erg laag staat. De schaduw valt dan echter voornamelijk op gevels waarin weinig ramen aanwezig zijn. Om 11.00 uur is er al geen verschil meer;
- 21 maart en 21 september om 16:00 uur aan de Julianastraat 3 t/m 7a: deze woningen hebben in de nieuwe situatie eerder schaduw in de voortuin omdat de zon laag staat.

Zichtbaar is dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonning beperkt is tot enkele uren per dag en een beperkt aantal woningen en niet optreedt in de zomermaanden. Om die reden wordt de nieuwbouw aanvaardbaar geacht.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De percelen worden in de toekomstige situatie op dezelfde manier ontsloten als in de huidige situatie. De ontsluiting vindt plaats via de Julianastraat voor de woningen aan deze straat. Voor de woningen aan de Prins Bernhardlaan gebeurt dit via deze weg.

Het bestemmingsplan maakt 23 extra woningen mogelijk. De ontwikkeling zal leiden tot een bepaalde verkeersgeneratie. Om inzicht te bieden in nieuwe verkeersgeneratie van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" is de totale verkeersproductie. De verkeersgeneratie van het autoverkeer is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad van de gemeente. De gemeente Lansingerland heeft een matige stedelijkheidsgraad. De nieuwe locatie ligt in de categorie "centrum". Bij het berekenen van de ritgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde ritgeneratie per woningtype.

Voor sociale huurwoningen geldt een verkeersaantrekkende werking van 4,3 verkeersbewegingen per woning. Voor de appartementen geldt een norm van 3,2 verkeersbewegingen per woning. In de nieuwe situatie worden 50 eengezinswoningen vervangen door 37 vergelijkbare woningen en 32 appartementen. De verkeersaantrekkende werking van de woningen is als volgt:

Huidige situatie

50 eengezinswoningen x 4,3 verkeersbewegingen = **215 verkeersbewegingen**

Nieuwe situatie

37 eengezinswoningen x 4,3 verkeersbewegingen = 159 verkeersbewegingen

36 appartementen x 3,2 verkeersbewegingen = 115 verkeersbewegingen

Totaal **274 verkeersbewegingen**

Er is dus sprake van een toename van 59 verkeersbewegingen. In de huidige situatie zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de doorstroming van verkeer. Er kan worden aangenomen

dat de wegcapaciteit ter plaatse van de omliggende wegen voldoende is om de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Aan de Julianastraat/Prins Bernardlaan worden 50 eengezinswoningen gesloopt en vervangen door in totaal 37 eengezinswoningen en 36 appartementen. Aan de Julianastraat oneven zijde en de Prins Bernardlaan worden de eengezinswoningen één op één vervangen. Voor deze woningen hoeft daarom geen nadere parkeereis te worden gesteld.

Op de Julianastraat tussen de Wilhelminastraat en Noordeindseweg worden 10 eengezinswoningen gesloopt en hier komen er 13 voor terug. Dit betekent een toename van 3 woningen. De parkeernorm voor eengezinswoningen in de sociale huursector bedraagt 1,6. Dit betekent dat voor deze 3 extra woningen er 5 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd.

Op de Julianastraat even zijde tussen de Wilhelminastraat en Prins Bernardlaan worden 16 eengezinswoningen gesloopt en vervangen door 36 appartementen. Voor deze woningen mag gesaldeerd worden. Dit betekent dat op basis van de huidige parkeernormen berekend mag worden hoeveel extra parkeerplaatsen nodig zijn. Voor 16 grondgebonden woningen sociale huur waren 25,6 parkeerplaatsen nodig (parkeernorm 1,6 per woning). Voor 36 appartementen in de sociale huur (parkeernorm 1,4 per woning) zijn 50,4 parkeerplaatsen nodig. Dit houdt in dan er 25 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. In totaal zijn er 30 extra parkeerplaatsen nodig.

Om de huidige parkeersituatie in beeld te brengen zijn parkeeronderzoeken uitgevoerd. Hieruit bleek dat er in de maatgevende nachtperiode er op de Prins Bernardlaan, Wilhelminastraat en Julianastraat (deel Wilhelminastraat – Noordeindseweg) 13 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze kunnen deels gebuikt worden voor de woningen.

Door de herontwikkeling van het plangebied ontstaat ruimte voor meer parkeerplaatsen:

- In de nieuwe situatie wordt er een parkeerkoffer gerealiseerd ten oosten van de appartementen, met ruimte voor 12 parkeerplaatsen;
- Het oostelijk deel van de Julianastraat wordt aan beide zijden voorzien van langsparkeren (zie afbeelding 2.6). Hierdoor stijgt het aantal parkeerplaatsen van 20 naar 34: een totale toename van 14 parkeerplaatsen.

Met de herinrichting worden in totaal 26 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee zijn voor de beoogde ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en wordt voldaan aan de parkeernota van Lansingerland.

Conclusie

Uit de parkeerbalans blijkt dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat per saldo wordt voldaan aan de gestelde norm.

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 de herontwikkeling mogelijk te maken van de woningen aan de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van 50 sociale huurwoningen en het ontwikkelen van maximaal 73 sociale huurwoningen, waarvan 37 grondgebonden eengezinswoningen en 36 appartementen.

Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplan-regels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor de eindbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' overeenkomstig met het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 voorgescreven 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.

Tuin

Voor de gronden vóór de voorgevelrooilijn van de te realiseren woningen aan de Prins Bernhardlaan is de eindbestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming bestaan zeer beperkte bouw mogelijkheden en zijn alleen tuinen of aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Waar in het voorgaande plan de woningen langs de Julianastraat nog een tuinbestemming hadden, is deze in het voorliggende plan vervangen door de woon- en verkeersbestemming aangezien de tuinen zullen plaatsmaken voor een Delftse stoep.

Verkeer

Voor de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan is de eindbestemming 'Verkeer' opgenomen. De weg is meegenomen in dit bestemmingsplan en zal heringericht worden. De bestemming 'Verkeer' is daarnaast opgenomen voor de toekomstige parkeerkoffer aan de oostzijde van de appartementen en de zij- en achterpaden. Ongebouwde parkeervoorzieningen, waaronder dus parkeerkoffers, zijn integraal toegestaan binnen de bestemming.

Wonen

Voor de gronden waar de nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd, is de eindbestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen voor de woningen zoals ingetekend in het verkavelingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximum aantal te realiseren woningen is vastgelegd in de regels. Ter plaatse van de achtertuinen aan de westzijde van de Julianastraat is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bovenland' opgenomen, overeenkomstig met het voorgaande bestemmingsplan. Hier geldt een beschermende regeling bij grondwerkzaamheden.

Voor wat betreft de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs” en het gemeentelijk handboek.

Tot slot zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerplekken en waterberging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven, zoals de anti-dubbeltelregel. Ook worden algemene gebruiksregels gegeven. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

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 BTG-ondergrond 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van 50 bestaande woningen en het bouwen van 37 eengezinswoningen en 36 appartementen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt per saldo 23 extra woningen mogelijk. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De woningen zijn regionaal afgestemd. Voorts is uit onderzoek van 3B Wonen gebleken dat veel vraag is naar kleine meergezinswoningen in het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs. Energiezuinigheid van de woningen is een pré. Daarnaast geven woningzoekenden aan dat er behoefte is aan meer twee- en driekamerappartementen in het centrum. Met voorliggend plan aan de Julianastraat/Prins Bernhardlaan wordt voorzien in deze concrete vraag. Het woningaanbod wordt uitgebreid met grondgebonden woningen en meergezinswoningen (appartementen), waarbij de nieuwbouw voldoet aan de duurzaamheidseisen van deze tijd.

Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan de Ladder.

Conclusie

De sloop van de 50 sociale huurwoningen en het bouwen van 73 sociale huurwoningen, waarvan 37 grondgebonden woningen en 36 appartementen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet aan de ladderonderbouwing, waarbij de woningen regionaal zijn afgestemd en zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar

Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor de zomer van 2020. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair**: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen**: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk**: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

De NOVI krijgt een doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied aan de Julianastraat/Bernhardlaan.

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, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. 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.

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

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. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Afbeelding 3.1: uitsnede kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie (het plangebied is zwart omkaderd).

Het plangebied is opgenomen op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' en aangemerkt als 'steden en dorpen'. De provincie stelt hierbij dat het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen, in relatie tot het landschap, zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en

werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied. Zo kunnen ontwikkelingen bijdragen aan versterking van levendige centra en interactiemilieus. Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van verouderde woningen aan de Julianastraat en Prins Bernhardlaan, en voegt zich binnen de bestaande structuur. De ontwikkeling past bij de schaal en aard van het gebied en heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten. De ontwikkeling vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Provinciale opgaven

Op basis van de zes richtinggevende ambities, heeft de provincie 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken op hun beurt door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Ruimte en verstedelijking

Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Nieuwe verstedelijking moet daarom passen in regionale visies, de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder.

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.2: uitsnede Werkingengebied Bestaand stads- en dorpsgebied 2018, Omgevingsvisie (het plangebied is zwart omkaderd). De rode kleur betekent 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Uit de Omgevingsvisie en het Programma ruimte blijkt dat het plangebied gelegen is in de bebouwde ruimte en de stedelijke agglomeratie (zie afbeelding 3.1.). Het beter benutten van bebouwde ruimte en behoud en versterking van het leefklimaat van de bebouwde ruimte is hier het beleid. De voorgenomen ontwikkeling waarbij 50 woningen worden gesloopt en er 37 grondgebonden woningen en 36 appartementen terugkomen voldoet aan deze uitgangspunten.

De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden niet tot strijd met het Omgevingsbeleid Zuid-Holland en komen juist overeen met de beleidsmatige uitgangspunten.

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 kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied (zie afbeelding 3.2). Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Binnen het stedelijk gebied wordt de komende jaren een aantal woningbouwlocaties afgerond. Daarnaast is incidenteel herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad aan de orde.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgangspunt van de ontwikkeling is de herstructurering van bestaande woningen en de realisatie van nieuwe woningen die beter aansluiten op de markt en de bestaande structuren. Op deze manier wordt de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied verbeterd.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de ligging van het plangebied is zwart omkaderd).

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

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

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

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

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

Met de herstructurering van sociale huurwoningen en de toevoeging van sociale huurappartementen, wordt met dit bestemmingsplan een bijdrage geleverd aan de handhaving van het aanbod sociale huurwoningen en de bestaande variatie aan woonmilieus in de gemeente. Hierdoor wordt het aanbod voor ouderen en jongeren uitgebreid.

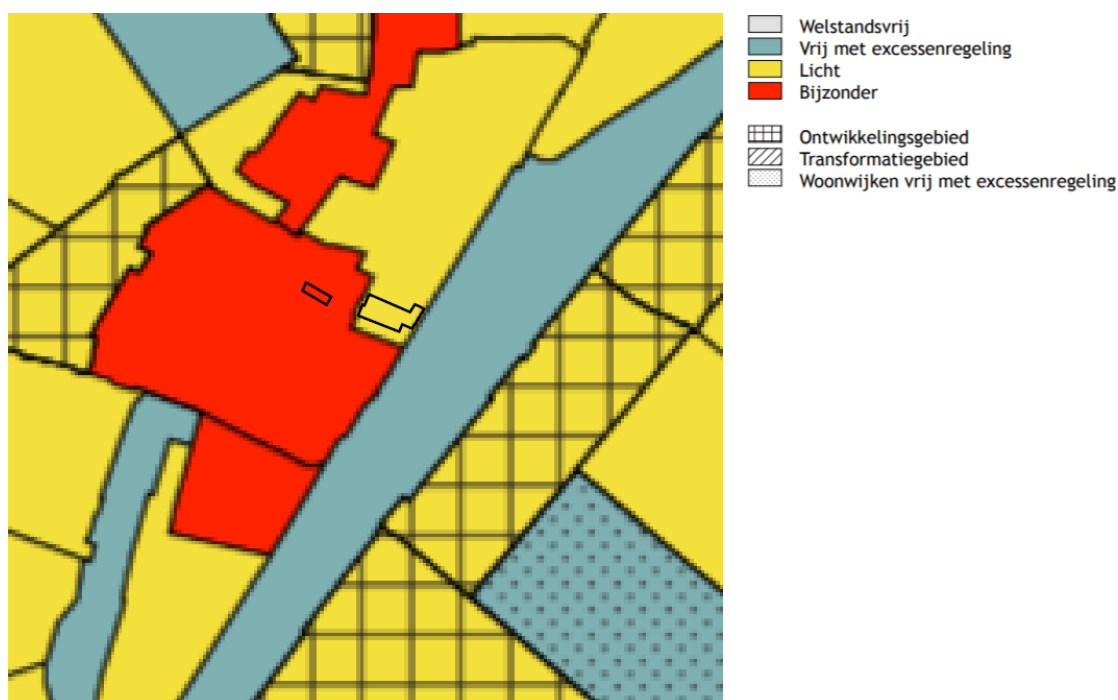
Momenteel werkt de gemeente aan een herziening van de woonvisie. Zodra dit stuk in ontwerp gereed is, zal hiervan in deze paragraaf verslag worden gedaan.

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 summier 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. Het plangebied is zwart omkaderd.

Het onderhavig plangebied valt binnen twee gebiedstypen. De oostelijk gelegen bebouwing aan de Julianastraat en Prins Bernhardlaan valt binnen het gebiedstype 'rijtjes aan straten' en kent het welstandsniveau 'licht'. In dit gebiedstype ligt het accent op het beheer van het bestaande. De stedenbouwkundige structuur en bebouwing hebben een sterke samenhang, maar zijn niet van bijzondere waarde. Beperkte ingrepen in de architectuur kunnen deze wijken goed verdragen.

De woningen in het westelijk deel van de Julianastraat vallen binnen het gebiedstype 'bijzonder'. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur, cultuurhistorische linten en de daarbij behorende kunstwerken. In dit gebiedstype ligt het accent op het inpassen van bouwinitiatieven binnen de bestaande structuur. Het hoogteverschil tussen de kern en omringend gebied moet zichtbaar en ervaarbaar worden gemaakt en behouden. Tot slot dienen rooilijnen te worden aangehouden of worden hersteld.

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in het bestaande gebied. De oriëntatie van de bebouwing blijft gelijk en de architectuur sluit aan op het bestaande straatbeeld. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland. Hiertoe heeft reeds een eerste overleg plaatsgevonden. De uitkomst van dit overleg was overwegend positief: er zijn enkele suggesties gedaan die worden verwerkt in het definitieve ontwerp.

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen aan de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. De nieuwe woningen zijn regionaal afgestemd en spelen in op de behoefte van de markt.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van 50 verouderde sociale woningen en de ontwikkeling van 73 nieuwe, beter passende sociale woningen. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Gelet op het voorgaande past het voorliggende bestemmingsplan binnen de kaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

4.1.2 Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- 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.

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste

verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de Rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna uitgevoerd. In eerste instantie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 2). De conclusie van het rapport was dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw benodigd was.

Dit aanvullend veldonderzoek naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna is inmiddels ook uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige notitie is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende waarnemingen gedaan:

Vleermuizen

Binnen en rondom het plangebied werden de volgende vijf vleermuissoorten aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis.
- Ruige dwergvleermuis.
- Laatvlieger.
- Rosse vleermuis.
- Tweekleurige vleermuis.

In totaal zijn 8 verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, waarvan 4 zomer-verblijfplaatsen, 3 paarverblijfplaatsen en één winterverblijfplaats. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het plangebied maakt geen essentieel deel uit van vliegroutes en is geen essentieel foerageergebied. Daarnaast zijn in het late najaar zijn 3 waarnemingen gedaan van de ruige dwergvleermuis. Het betrof overvliegende exemplaren. Vaste rust- en verblijfplaatsen binnen het plangebied zijn afwezig, waardoor het plangebied geen functie heeft voor de ruige dwergvleermuis.

Tot slot is tussen de Prins Bernhardstraat en de Berkelseweg een grote groep foeragerende en overvliegende laatvliegers en rosse vleermuizen waargenomen. In deze groep werd éénmaal ook een waarneming verricht van een (zeldzame) tweekleurige vleermuis. Er werden binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van laatvlieger, rosse vleermuis en tweekleurige vleermuis aangetroffen. Het plangebied heeft op grond van de onderzoeken geen functie voor deze drie soorten.

Met de geplande sloop van de bebouwing zullen drie zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden weggenomen. De aangetroffen verblijfplaatsen functioneren tevens als winterverblijfplaats voor solitaire of enkele dieren. Ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig.

Huisemus

Tijdens het onderzoek is binnen het plangebied één bezet nest van huismus aangetroffen, ter plaatse van de Julianastraat 39, aan de achterzijde van de woning. Dit paartje maakt deel uit van een verspreid broedende kolonie huismus met enkele tientallen dieren. De tuinen binnen en rondom het plangebied maken deel uit van het functioneel leefgebied van huismus.

Door de geplande sloop van de bebouwing zal één bezet nest van huismus verdwijnen. Er is hiermee sprake van overtreding van de verbodsbepaling in artikel 3.1 lid 2. Ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig.

Gierzwaluw

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen voorplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van gierzwaluw aanwezig. Enkel werden hoog in de lucht foeragerende gierzwaluwen waargenomen. Enkel werden hoog in de lucht foeragerende gierzwaluwen waargenomen. Enige binding met het plangebied was afwezig. Ten aanzien van gierzwaluw is een aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig.

Conclusie soortenbescherming

De mitigerende maatregelen voor vleermuizen zijn op hoofdlijn:

- Uiterlijk 3 maanden voor de start van de werkzaamheden dienen, binnen een afstand van 200 meter, 20 tijdelijke verblijfplaatsen te worden gecreëerd door middel van vleermuis-kasten. Op 12 mei 2017 zijn reeds 20 tijdelijke houtbetonnen vleermuis-kasten geplaatst.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de bebouwing waar de verblijfplaatsen zijn aangetroffen ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Dit dient te gebeuren buiten de kritische periode (1 augustus t/m 1 april).
- Bij nieuwbouw worden 20 nieuwe permanente verblijfplaatsen gecreëerd.
- Er dient te worden gewerkt volgens ecologisch werkprotocol.

De mitigerende maatregelen voor de huismus zijn op hoofdlijn:

- Uiterlijk 3 maanden voor start van de sloop worden tenminste 2 tijdelijke huismussen-kasten opgehangen binnen 200 meter afstand van het plangebied.
- Tijdens de werkzaamheden dienen tenminste 2 nieuwe, permanente verblijfplaatsen te worden gecreëerd.
- Werkzaamheden ter plaatse van en nabij de voortplantingsplaats mogen enkel plaatsvinden in de periode 15 augustus tot 15 maart.
- Er dient te worden gewerkt volgens ecologisch werkprotocol.

Ontheffing

Ontheffing dient te worden aangevraagd op grond van het belang Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (belang j uit het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten) voor de overtrekking van de volgende verbodsbepalingen:

- Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren (*gewone dwergvleermuis*)
- Art 3.5 lid 4: Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen (*gewone dwergvleermuis*).
- Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen (*huismus*).

Het ontheffingsverzoek op basis van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming) is op 3 februari 2020 verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden. De beschikking is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

Zorgplicht

Tenslotte geldt altijd de zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming

De meest dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn de Boezems van Kinderdijk ten zuidoosten van het plangebied (op ca. 16,0 km. afstand) en de gebieden aan de Oude Maas ten zuiden van het plangebied (op ca. 17,0 km afstand). Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van deze Natura 2000-gebieden of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen,

geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt bij uitvoering van de mitigerende maatregelen niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. Het ontheffingsverzoek is verleend. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

5 Water

5.1 Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is 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

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 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 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen 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

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

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

Verordening Ruimte

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

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op

bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Verder hecht de gemeente belang aan het duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kan 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

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied tussen gebieden met grondwatertrap III en IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand fluctueert tussen minder dan 0,4 m en meer dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in peilgebied Polder Berkel, met een vastgesteld peil van -5,92 m NAP. In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering.

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. Dit betekent ook 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. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen 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.

BESTAANDE SITUATIE

■ bestemming tuin

Plankaart Julianastraat 4 t/m 22



Plankaart Julianastraat 23 t/m 53, 26 t/m 56 & Prins Bernardlaan 3 t/m 10



NIEUWE SITUATIE

■ bestemming tuin

■ bestemming groen

■ watercompensatie



Afbeelding 5.1: Situatie verharding en groen in de bestaande en nieuwe situatie conform schetsontwerp juni 2019

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een woongebied tot in totaal 73 woningen. Bij een herontwikkeling dient er voor gezorgd te worden dat de waterhuishouding en met name de hemelwaterafvoer (HWA) toekomstgericht en duurzaam is. Algemene uitgangspunten hierbij zijn:

- De rioolaansluitingen van de woningen voor HWA gescheiden wordt, van die van de vuilwaterrioolaansluiting (DWA).
- Het realiseren van extra waterberging voor een toename van het verhard en bebouwd oppervlak in het plangebied, waarbij de omvang wordt bepaald met de watersleutel, die door het waterschap ter beschikking is gesteld.
- Retentie van hemelwater op locatie, middels de extra benodigde waterberging, met een geleidelijke afvoer vanuit de waterberging naar open water. Met de geleidelijke afvoer worden pieken en dalen in de HWA zo veel mogelijk afgevlakt.

Watercompensatie

Voor de uitwerking van de benodigde waterberging is door partijen afgestemd over de mogelijkheden om de relatief kleine bergingsopgave binnen het plangebied op te lossen. Aangezien er noch in het plangebied, noch buiten het plangebied in hetzelfde peilgebied ruimte is voor het graven van open water voor de aanvullende waterberging, is gekozen om de waterberging op een andere manier te realiseren. Er is gezocht naar een vasthoudmaatregel op straatniveau, bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding. Het uitgangspunt is om de nieuwe parkeerkofter uit te voeren in halfverharding. Daardoor zakt meer regenwater weg in de ondergrond zelf, spoelt minder water weg naar de riolering, en neemt het risico van plasvorming af. De parkeerkofter heeft een oppervlakte van circa 300 m². Omdat de parkeerkofter met halfverharding wordt bestraat, hoeft slechts de helft van de oppervlakte als verharding te worden opgenomen in de berekening met de watersleutel. Daarnaast worden twee nieuwe groenstroken aangelegd aan weerszijden van het bouwblok aan de Prins Bernhardlaan.

Waterberekening

Op basis van het plan voor de herontwikkeling (schetsontwerp van februari 2019 van Addis architectuur) is in afbeelding 5.1 een overzicht opgenomen van de verharding in de bestaande en nieuwe situatie. In de bestaande situatie zijn de voortuinen aan de Julianastraat grotendeels verhard, waaronder door bergingen en terrassen. De tuinen worden in de toekomstige bestemming gebruikt voor een stoep en parkeerplaatsen. In afstemming met het waterschap is uitgegaan van 80% verharding ter plaatse van de bestaande voor- en achtertuinen aan de Julianastraat en Prins Bernhardlaan.

De bestaande en nieuwe bebouwing (inclusief Delftse stoep) is berekend als volledig verhard oppervlak. De toekomstige parkeerkofter is meegenomen als halfverharding. Enkel de groenstroken aan weerszijden van het bouwblok aan de Prins Bernhardlaan zijn meegenomen als volledig onverhard oppervlak.

Het totale plangebied omvat 8.756 m². In totaal bedraagt de afname van het verhard oppervlak 7952 m² - 7705 m² = 247 m² (zie onderstaande tabel en bijbehorende berekening).

Waterberekening

	% verhard	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Verkeer		2.039	1.768
Bebouwing incl. delftse stoep		2.691	2.973
Achtertuint		3.060	3.383
Voortuin		966	205
Parkeercoffer		0	310
Groen		0	117
Totaal		8.756	8.756
Totaal verhard	100	4.731	4.741
Totaal tuinverharding	80	4.026	3.383
Totaal halfverhard	50	0	515
Totaal onverhard	0	0	117

Tabel 5.1: Waterberekening o.b.v. schetsontwerp

Oppervlakte verharding huidige situatie

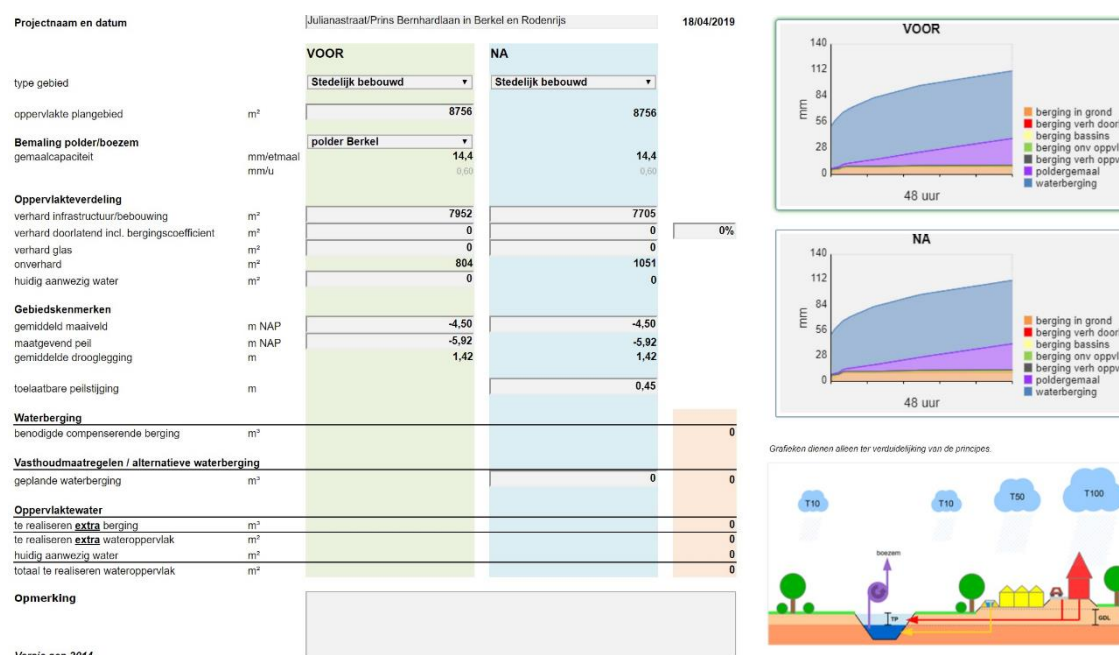
Totaal verhard	1 * 4.731	=	4.731 m ²
Totaal tuinen	0,8 * 4.026	=	3.220,8 m ²
Totaal halfverhard	0,5 * 0	=	0 m ²
Totaal verharding		=	7951,8 m²

Oppervlakte verharding nieuwe situatie

Totaal verhard	1 * 4.741	=	4.741 m ²
Totaal tuinen	0,8 * 3.383	=	2.706,4 m ²
Totaal halfverhard	0,5 * 515	=	257,5 m ²
Totaal verharding		=	7704,9 m²

Watersleutel

Op basis van de voorgaande tabel is met de watersleutel een berekening gemaakt voor de omvang van de benodigde berging. Hierin is de verharding in de huidige en de nieuwe situatie inclusief de toegepaste bergingsmogelijkheden inzichtelijk gemaakt. De watersleutel is opgenomen in afbeelding 5.2. De watersleutel geeft aan dat de bergingsopgave is bepaald op is 0 m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde herinrichting voorziet in voldoende waterberging.



Afbeelding 5.2: Watersleutel

Veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.

Riolering

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, wordt gescheiden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

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-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het gescheiden rioolstelsel, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare 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). De aansluiting van het HWA op het gescheiden rioolstelsel 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 gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, 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.

De parkeerhoven met halfverharding zullen worden overgenomen door de gemeente die ook voor beheer en onderhoud gaat zorgen, zodat het beheer en onderhoud van het totale inzamelings- en transportstelsel bij de gemeente ligt.

Grondwater

Het plan voorziet in herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Het maaiveld zal maximaal worden opgehoogd tot straatniveau. Hierdoor zal geen negatief effect optreden op het grondwater.

5.3 Conclusie

In de nieuwe situatie neemt het totaal verhard oppervlak met 247 m² af. Door middel van het toepassen van halfverharding in de parkeerkoffer en het realiseren van groenstroken wordt in voldoende waterberging voorzien. Uit de watersleutel blijkt dat hiermee wordt voorzien in de waterbergingsopgave. Met de herinrichting worden geen problemen voorzien.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 of 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

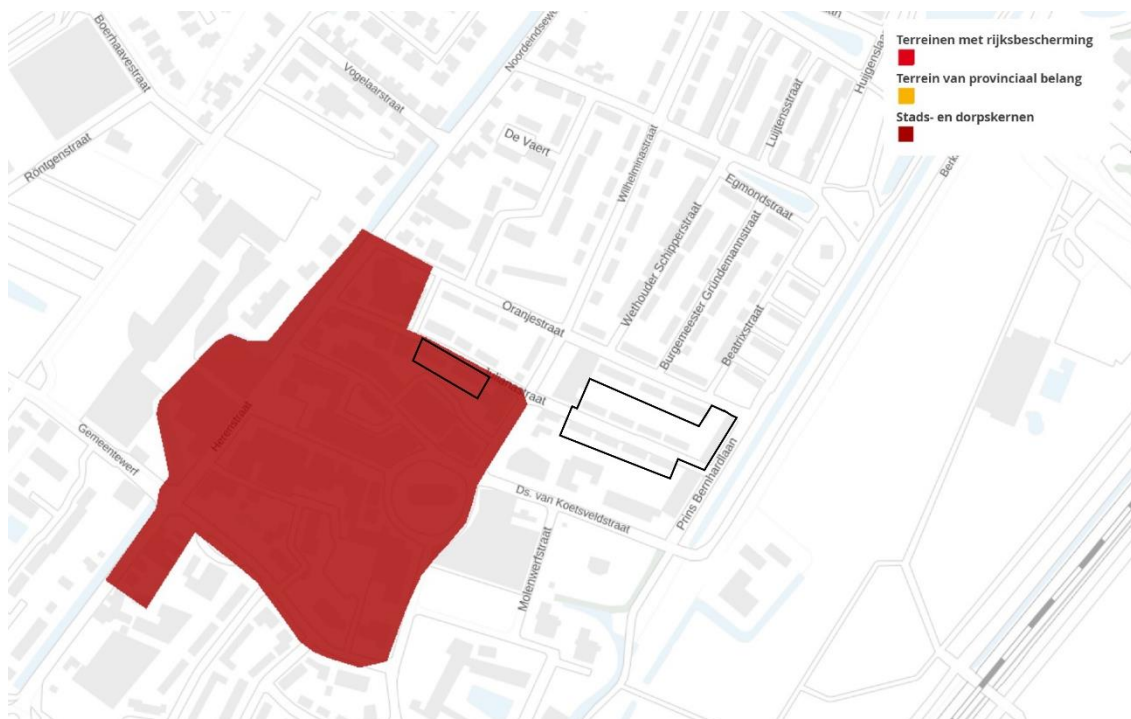
Gemeentelijk archeologiebeleid

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

6.1.2. Onderzoek

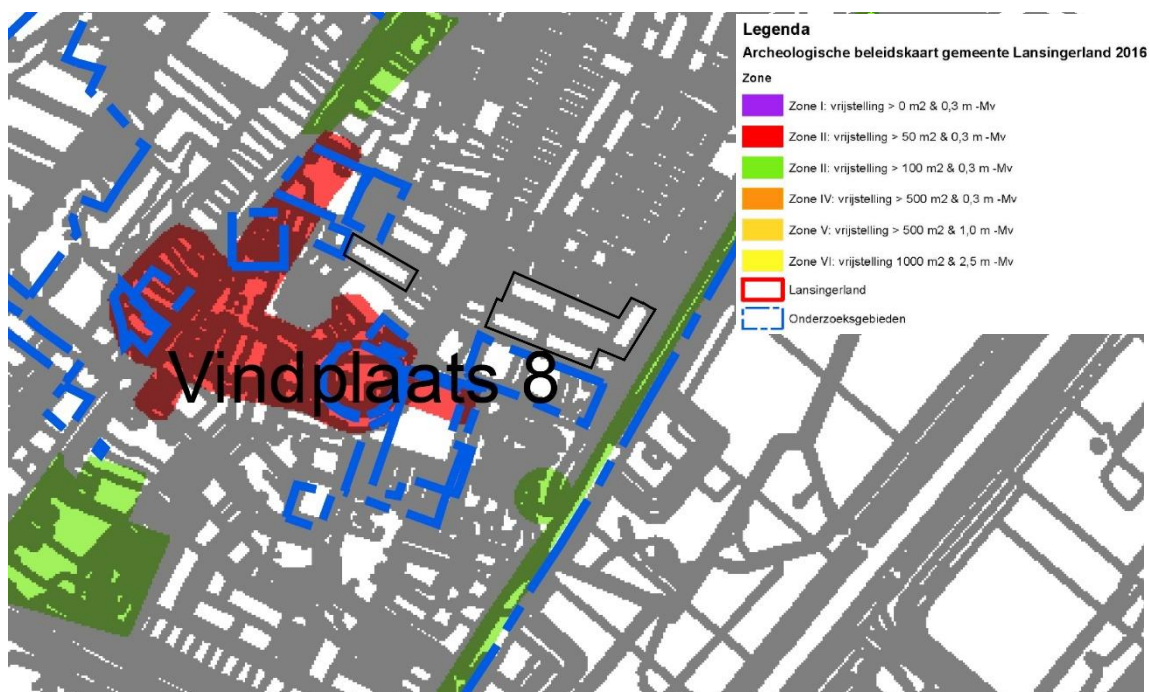
Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied deels is aangeduid als terrein met Rijksbescherming. De woningen aan de westzijde van de Julianastraat zijn gelegen binnen de oude dorpskern van Berkel en Rodenrijs. Hierdoor kent het gebied een hoge trefkans op archeologische waarden; zie afbeelding 6.1.

De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Cultuurhistorische atlas, plangebied is zwart omkaderd.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (d.d. maart 2017) heeft het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde gekregen; zie afbeelding 6.2. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde, evenals het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. De gemeentelijk archeologisch adviseur heeft bevestigd dat geen nader onderzoek benodigd is.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische vernieuwde beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (versie maart 2017)

6.1.3. Conclusie

De huidige archeologische dubbelbestemming komt te vervallen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

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.

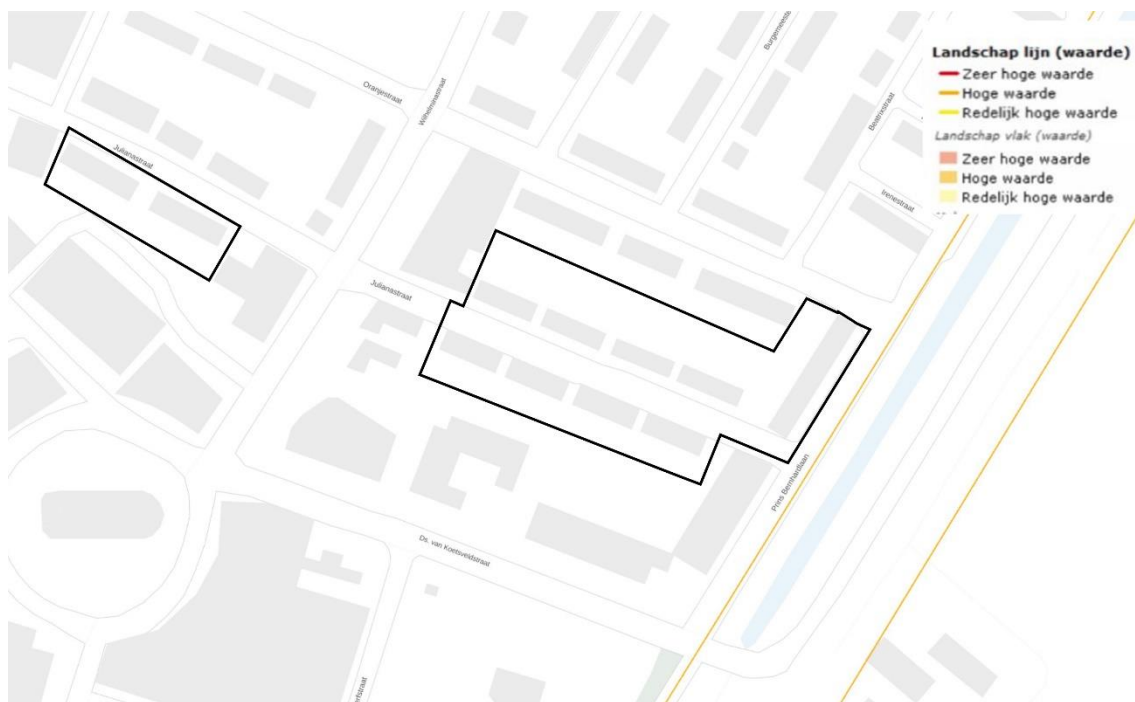
Nota Cultuurhistorie Plus

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

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Regioprofielen cultuurhistorie

Uit afbeelding 6.3 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn binnen de Regioprofielen cultuurhistorie. De dichtstbijzijnde cultuurhistorische waarden liggen op een dermate afstand dat geen belemmeringen worden verwacht.



Afbeelding 6.3: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart.

Nota Cultuurhistorie Plus

Historie

Binnen Lansingerland ligt de overgang van het veengebied naar het kleigebied iets ten westen van Berkel en Rodenrijs. De grote rivieren en de veenstromen vormden een belangrijke basis voor de occupatie van het veengebied. Het gebied werd in cultuur genomen door middel van een slagenverkaveling met smalle, maar langgerekte percelen. De voornamelijk uit boerderijen bestaande dorpen ontstonden als lintdorpen langs de (evenwijdig aan de rivieren en veenstromen gelegen) dijken. Veelal werd op een iets drogere of hogere plek dan wel er plaatse van een belangrijke kruising met een dwarsweg een kerk gebouwd en trad daar enige centrumvorming op. Door daling van het bodempeil kwamen uiteindelijk de voormalige kreken en de stroomruggen van de riviertjes hoger te liggen dan het land. Door het verder afgraven en ontgraven van veen ten behoeve turfwinning, ontstonden meerdere plassen die mede door veenafslag konden uitgroeien tot een omvangrijk gebied van plassen met de tussengelegen kaden en bewoonde dorpsdijken.

Nadien heeft men gedurende de 19e eeuw door bemaling de meeste plassen drooggelegd en kon het gebied opnieuw in cultuur worden genomen. Het veen in de gemeente Lansingerland bestaat uit bovenland, restanten van een ooit veel uitgebreider veengebied. In tegenstelling tot de omgeving is het bovenland niet afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Het bovenland ligt in smalle stroken aan de randen van de droogmakerijen en valt grotendeels samen met de historische bebouwingslinten. Het gebied van Berkel en Rodenrijs is ontgonnen vanaf de 13^{de} eeuw.

In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afgenomen. Een van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat met de 18^{de} en 19^{de} -eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen. De linten, waarin de kernen a.h.w. als 'verdikkingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. In Berkel en Rodenrijs vormt het historische lint de doorgaande weg (Rodenrijseweg, Herenstraat, Noordeindseweg), die bij de kern wordt gekruist door de Boterdorpsweg.

Historische linten

De lange historische linten lopen min of meer in noord-zuid richting in de gemeente, en zijn van groot belang voor de identiteit van de gemeente. Door hun hogere ligging (bovenland) fungeren ze als 'tribune', van waar af zicht is op de lager gelegen droogmakerijen. Het langste lint is dat van Rodenrijs- Berkel- Noordeinde van circa 9 km. Het hoogteverschil is tegelijk een element waaraan de geschiedenis afleesbaar is: hoger liggend, niet verveend bovenland tegenover lager liggend, verveend en drooggemaakt gebied.

Ruimtelijk beleid

In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal waardevol te houden. Het ruimtelijk beleid wordt gevormd door het bestemmingsplan, aanlegvergunningen, welstandsbeleid en monumentenbeleid. Voor het bestemmingsplan geldt dat cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren dienen te worden aangeduid en beschermd, bijvoorbeeld door middel van een dubbelbestemming. Specifiek voor het bovenland geldt tevens dat de gronden niet mogen worden afgegraven of verhoogd. In het bestemmingsplan is de zuidrand van de meest westelijk gelegen woonbestemmingen gelegen op het bovenland (afbeelding 6.4). Voor deze gronden is een gebiedsaanduiding opgenomen, waarmee de bescherming en instandhouding van het (niveau van het) bovenland is geborgd.



Afbeelding 6.4: Uitsnede van de kaart 'cultuurhistorische elementen en structuren' in de Nota Cultuurhistorie plus

Gebiedenkaart

In de gebiedenkaart behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied aangemerkt als 'rijtjes aan straten'. De wijken waar dit type gebied toe behoort hebben een eenvoudige structuur met rechte woonstraten met rijen eengezinswoningen. Deze staan in een strakke rooilijn met de voorzijde gericht op de straat. Aan sommige straten staan niet alleen rijtjes met de voorgevel aan de straat. Op de hoeken staan de zijgevels van de rijtjes die aan kruisende of aantakkende straten staan. Met elkaar omsluiten de rijtjes 'het binnenterrein' met achtertuinen. Groen speelt een ondergeschikte rol in deze wijken. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de huidige structuur van het gebied. De oriëntatie van de woningen blijft in lijn met het principe 'rijtjes aan straten'.

Waardebepaling Gemeentelijke Monumenten Lansingerland

In juni 2019 is de Waardebepaling Gemeentelijke Monumenten Lansingerland, Woningen Oranjesbuurt Berkel en Rodenrijs opgesteld. Het document bevat de woonhuizen Julianastraat 9-21, Oranjestraat 10-22 en Wilhelminastraat 7-19 die zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft één vrijstaand huis en 20 rijtjeshuizen. De woningen aan de Julianastraat 4 t/m 22, onderdeel van voorliggend plangebied, zijn direct tegenover de gemeentelijke monumenten aan de Julianastraat 9-21 gelegen.

De volgende onderdelen van de gemeentelijke monumenten worden hoog gewaardeerd, wat inhoudt dat wijzigingen alleen bij hoge uitzondering en bij gebleken noodzaak mogelijk zijn:

- het stedenbouwkundig ontwerp
- de hoofdzet van woningen in kleine blokjes
- duidelijke straatwanden
- groene zones rondom huizen, voortuinen, achtertuinen
- rijen en ritmiek van spiegeling
- hoofdvolume, met sterke kapvorm in verbeterde Hollandse pan gedekt
- puntgevels en kopgevels met uitkragingen
- metselwerk voor- en kopgevels in klezorenverband, inclusief vlechtingen
- gevelopeningen met bovenhoeken afgeronde baksteen
- houten kozijnen

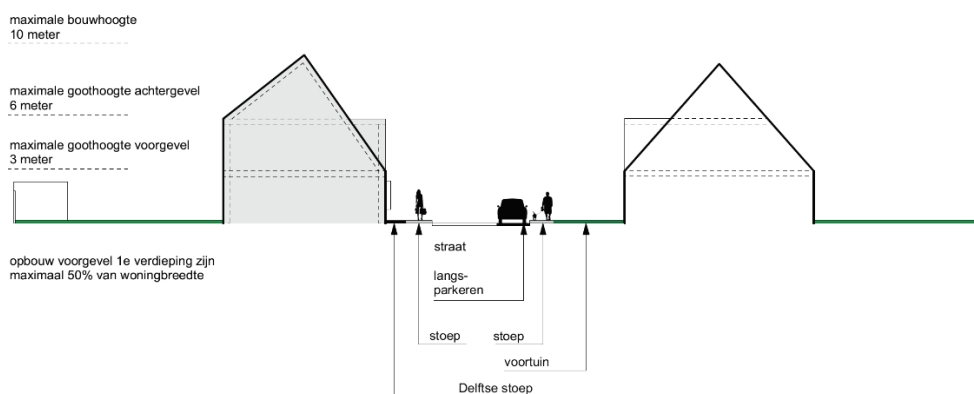


Afbeelding 6.5: Ligging direct aangrenzende gemeentelijke monumenten uit de waardebeoordeling t.o.v. het plangebied

De architectonische elementen van de gemeentelijke monumenten aan de overzijde van de Julianastraat, nummers 9-21, zijn niet gelegen binnen het plangebied, en worden niet aangetast met de ontwikkeling van voorliggend plan. De woningen aan de Julianastraat 4-22, gelegen binnen voorliggend plangebied, zijn geen gemeentelijke monumenten. Hier is sprake van sloop-nieuwbouw. De nieuwe woningen worden in de huidige stedenbouwkundige opzet van de wijk gevoegd. Er gaan geen karakteristieke groene zones verloren. De maat en schaal van de woningen aan de Julianastraat 4 t/m 22 aan de voorzijde blijft zo veel mogelijk gelijk aan de huidige situatie: maximaal 5 aaneengesloten woningen met aan de straatzijde een goothoogte van 3 meter en een goothoogte van 6 meter over een breedte van 55% van de woningbreedte en een bouwhoogte van 9 meter (afbeelding 6.6). Dakkapellen aan de straatzijde zijn niet toegestaan. Ook het wegprofiel van het westelijk deel van de Julianastraat blijft ongewijzigd. Hierdoor blijft de huidige uitstraling van het plangebied in lijn met de hoofdopzet van de gemeentelijke monumenten in de Oranjebuurt en worden deze voldoende in hun waarde gelaten.

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die in strijd zijn met de architectonische en stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardebeoordeling van de gemeentelijke monumenten.

Straatprofiel Julianastraat 4 t/m 22



Afbeelding 6.6: doorsnede Julianastraat 4 t/m 22 (voorontwerp juli 2019)

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 voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling van de percelen aan de Julianastraat en de Prins Bernhardlaan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Deze heeft plaatsgevonden aan de hand van een beoordeling, opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De aanmeldnotitie heeft plaatsgevonden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

Het college van burgemeester en wethouders heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Dit besluit is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

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 nieuwbouwactiviteiten

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.

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 en conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is door Terra Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek worden uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Het uitgevoerde onderzoek is opgesplitst in twee deellocaties: de Prins Bernhardlaan en de Julianastraat. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan per deellocatie onderstaande worden geconcludeerd:

Prins Bernhardlaan

In de bovengrond (0-50 cm-mv) worden verhogingen van PCB's, lood, zink en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond (50-200 cm-mv) worden geen verhoogde parameters aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van xylenen en naftaleen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Julianastraat

In de bovengrond (0-50 cm-mv) worden verhogingen van kwik, lood, zink en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond (50-200 cm-mv) worden kwik, lood en PAK's verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van xylenen, naftaleen en 1,2 dichlooretheen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Advies

Beide locaties kunnen vanwege de achtergrond- en streefwaardeverhogingen niet meer als onverdacht worden beschouwd. Deze verhogingen geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locaties. Na sloop van de opstallen wordt nog een asbest in bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de opstallen.

Op grond van bovenstaande leidt het aspect 'bodemkwaliteit' niet tot belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

7.4. Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Railverkeer

Onderzoekszone

Voor dit plan is het railverkeer op de HSL van belang. Langs een aantal spoorwegen zijn op grond van de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer, zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De basis voor het bepalen van de breedte van de zone is vastgelegd in artikel 1.4a lid 1 van het Bgh. Afhankelijk van de geluidsbelasting ter plaatse van de referentiepunten is daar de breedte van de zone opgenomen.

In artikel 1.4a lid 2 Bgh is vastgelegd dat bij de aansluiting van zone met een verschillende breedte de brede zone doorloopt over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van de zone.

In artikel 1.4a lid 4 Bgh is vastgelegd dat de breedte van de zone ter plaatse van de spoorgedeelte waar een afschermende voorziening is gelegen gelijk is aan de breedte van het breedste zone-deel direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen.

Aan de zijde van het plan “Julianastraat / Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” geldt een zone van 600 m vanuit de buitenste spoorstaaf. Deze zonebreedte is gebaseerd op de (afgeronde) waarde van 67 dB op de referentiepunten direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen langs de HSL.

Wegverkeer

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een 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.

Op grond van het bovenstaande heeft de Berkelseweg een zone van 200 m (2x1 rijstroken, stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. In dit onderzoek is, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, eveneens het verkeer op de Julianastraat, Prins Bernhardlaan, Ds. Van Koetsveldstraat en de Oranjestraat betrokken. De wettelijk toegestane snelheid op deze wegen is 30 km/h.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen het verkeer op de Berkelseweg een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 50 dB, zodat de maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Voor de 8 nieuw te bouwen woningen in dit bouwblok moet een hogere waarde worden vastgesteld van 50 dB door het verkeer op de Berkelseweg. Het ontwerpbesluit hogere waarden is opgenomen als bijlage 9 en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd.

Een hogere geluidsbelasting is alleen aan de orde op de voor- en zijgevels aan de zijde van de Berkelseweg. Omdat de achterzijde van deze woningen geluidsluw is heeft elk van de woning een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidswering van de gevels van de nieuwe woningen in het bouwblok het dichtst bij de Berkelseweg gebaseerd te zijn op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer van alle wegen.

Het verkeer op de overige 50- en 30 km-wegen en het railverkeer op de HSL veroorzaakt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zodat deze geluidsbronnen niet leiden tot een belemmering.

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 fijn stof (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.

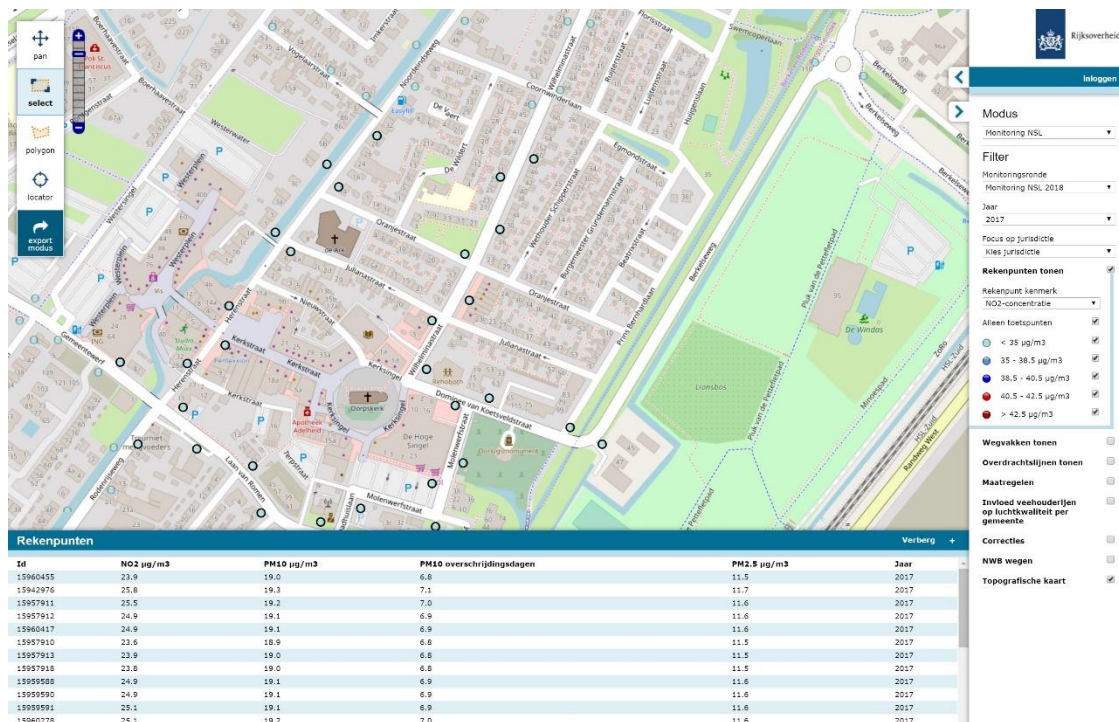
Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 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.

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 woning-

bouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk en valt dan ook ruim binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn evenwel de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} langs de Wilheminastraat, de Dominee van Koetsveldstraat en de Herenstraat weergegeven voor het peiljaar 2017. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn. Langs de Julianastraat en Prins Bernhardlaan zelf zijn geen rekenpunten gelegen in de monitoringstool.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 25.8 µg/m³, 19.3 µg/m³ en 11.7 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2.5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties 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 richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse relevante inrichtingen gelegen, waaronder woon-zorginstelling ‘De nieuwe Lansingh’, zalencentrum ‘Het hart van Berkel’, een kinderdagverblijf en de bestemming Centrum’. Enkele richtafstanden reiken tot de toekomstige woonbestemmingen.

Om de richtafstanden tussen de gemengde bestemmingen en de herontwikkeling inzichtelijk te maken en te beoordelen, is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. In de quickscan, opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting, zijn de verschillende richtafstanden uiteengezet en is bekeken of er belemmeringen bestaan. Uit een nadere afweging blijkt dat er geen knelpunten bestaan en dat het aspect bedrijven en milieuzoneringen geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

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.

7.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat er één risicobron in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling aanwezig is. Dit betreft een gasdruk regel- en meetstation aan de Boterdorpseweg op circa 470 meter ten zuiden van de herontwikkeling. Het invloedsgebied van de risicobron is niet over de herontwikkelingslocatie gelegen.

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

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

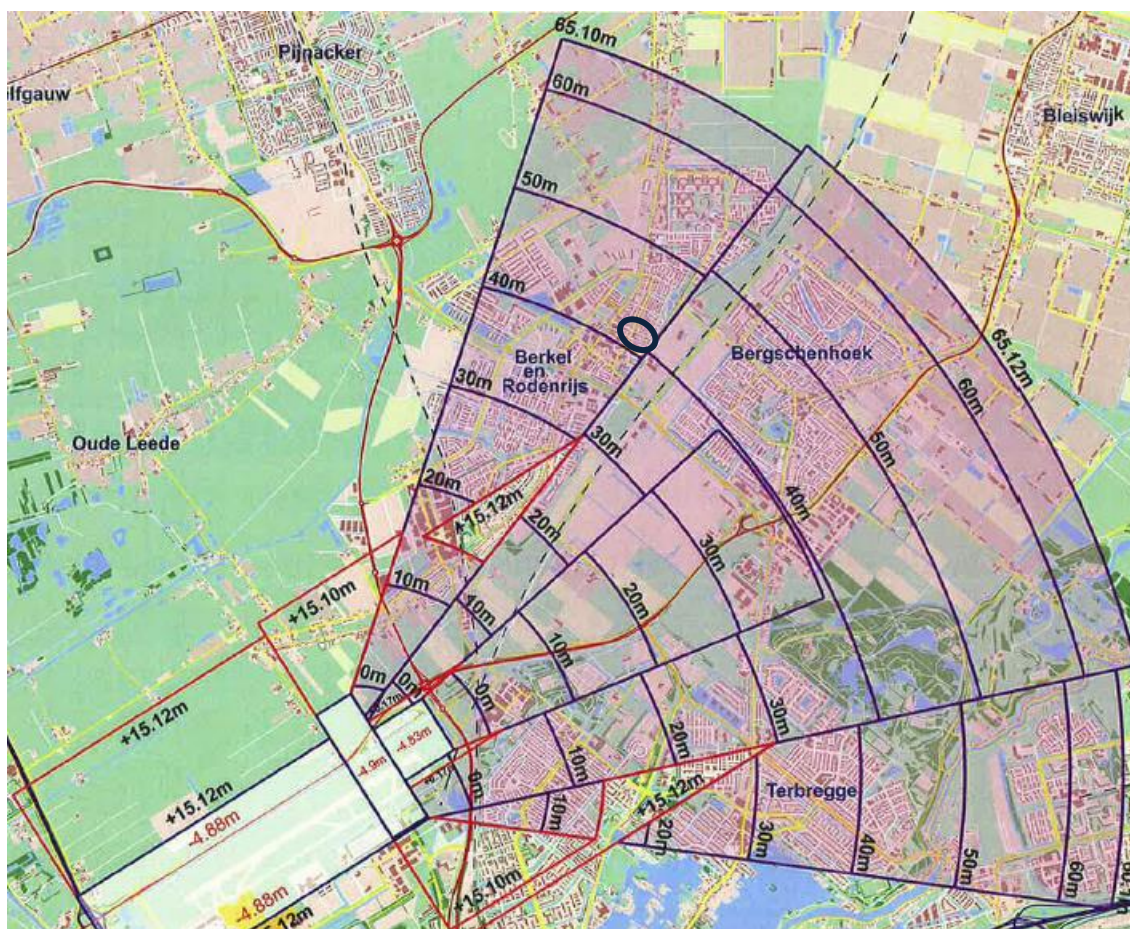
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

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 versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaart-criteria 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 één toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2), namelijk die van 40 meter ten opzichte van NAP tot en met 50 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de toetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24. Het plangebied is zwart omcirkeld.

VOR/DME

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

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 30 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk gemaakt. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



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

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. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

Geluid

Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'geluid' 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 dan ook geen restricties.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

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. Om in de toekomst de aantrekkelijke leefomgeving en de kwaliteit van wonen te behouden en de impact op het milieu en klimaat te minimaliseren, zet de gemeente in op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Dat betekent een overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing 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 ook inzet van andere partijen waaronder woningbouwcorporaties, bedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren.

7.9.2 Afweging en conclusie

Duurzaamheid gaat niet alleen over energiebesparing, maar ook over verantwoord omgaan met materialen en natuurlijke bronnen. In de huidige situatie zijn er 50 verouderde woningen in het plangebied gelegen.

De herontwikkeling van verouderde woningen naar duurzame nieuwbouw kan al aangemerkt worden als een duurzame ontwikkeling. De herontwikkeling biedt namelijk mogelijkheden om de woningen en woonomgeving duurzamer in te richten. 3B Wonen bouwt de woningen gasloos en BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Het uitgangspunt is dat 3B Wonen de woningen als Nul op de meter woningen (NOM) realiseert. Voor grondgebonden woningen heeft 3B Wonen hiermee al kennis opgedaan bij de Wethouder Schipperstraat. Of NOM voor de gestapelde woningen haalbaar is, hangt af van het beschikbare dakoppervlak per woning (voor zonnepanelen) en de bestaande (stedelijke) situatie. De bestaande stedelijke situatie is van invloed op de mogelijkheden voor gebruik van (collectieve) bodem- en/of (individuele) luchtwarmtepompen.

Daarnaast wordt bij de bouw van de woningen op verschillende manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid. Zo is aan de voorkant van het proces rekening gehouden met de duurzaamheid door de onderhoudsarme ontwerpen van de woningen. De gevels van de woningen wordt gemaakt van duurzame en vandaalbestendige gevelmaterialen. Daarnaast worden materialen waar mogelijk hergebruikt of gerecycled en worden de gebruikte materialen en producten op een duurzame wijze geproduceerd. Tijdens de productie van de materialen en de bouw van de woningen wordt de afvalstroom beperkt.

De nieuw te bouwen woningen voldoen waar mogelijk aan die voorwaarden die gelden voor de Energieprestatievergoeding (EPV): de woningen hebben een lage energievraag voor verwarming en er wordt voldoende duurzame energie opgewerkt voor verwarming, warm water, hulpenergie en huishoudelijk energiegebruik. De energievraag wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd door een duurzaam casco en de woningen krijgen een compact gebouwvorm. Op het gebied van het binnenmilieu wordt er aandacht bestaan aan de luchtkwaliteit, de luchtvochtigheid en aangename temperaturen in zomer en winter.

Op het gebied van klimaatbestendigheid wordt gestreefd naar minder wateroverlast en minder hittestress. Het plan voorziet in voldoende waterberging en de aanplant van nieuwe bomen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd. Tijdens de productie van de materialen, de bouw zelf en tijdens het gebruik van de woningen wordt voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

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 dient, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de woningcorporatie een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Uit een vertrouwelijke exploitatieopzet van 3B Wonen blijkt dat de herontwikkeling financieel haalbaar is.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van de woonpercelen aan de Julianastraat en Prins Bernhardlaan mogelijk gemaakt. Woningcorporatie 3B Wonen is bezig met het herstructureren van de verouderde sociale woningvoorraad in Berkel en Rodenrijs. Dit plan is daar onderdeel van en het gebied moet na herontwikkeling beter aansluiten op de markt en de kwaliteit van de leefomgeving opwaarderen.

Deze ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente en heeft als uitgangspunt de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Bewoners worden door middel van een klankbordgroep betrokken bij het proces tot herontwikkeling. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd (met bouwvlakken en de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van de Prins Bernhardlaan). Er zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Binnen de bestemmingen is daarmee relatief 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. De vooraankondiging heeft plaatsgevonden in het gemeenteblad en de Staatscourant van 29 mei 2019.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn van vier weken is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Tijdens de inspraakperiode zijn geen reacties ontvangen.

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies aan diverse instanties worden toegezonden. Diverse overlegpartners hebben aangegeven zich in het plan te kunnen vinden en geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Dit betreft de Gasunie, Dunea, Veiligheidsregio Rotterdam, Rotta, Provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap Delfland.

Van KPN en de GGD zijn inhoudelijke reacties ontvangen. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. De overlegreacties hebben geleid tot aanpassing van paragraaf 2.2.3 omtrent parkeren. Tot slot zijn enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart.

9.2 Ontwerpfase

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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De tijdens deze termijn ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Julianastraat/Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs” die als bijlage 12 is opgenomen bij deze toelichting.

In totaal zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen komen allen inhoudelijk overeen. De zienswijzen hebben geleid tot het uitvoeren van een bezonningsstudie, welke nader is toegelicht in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte in het westelijke bouwvlak gewijzigd van 10 naar 9 meter en is een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte voorzijde’ toegevoegd. Met deze wijzigingen wordt het stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd. De voorgenoemde aanduiding is tevens opgenomen in de regels van het plan. Tot slot zijn enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

9.3 Vaststellingsfase

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

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

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	14
Artikel 3	Tuin	14
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Wonen	18
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	30
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	32
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Julianastraat / Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0194-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwd:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Achtergevelrooilijn:

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

1.8 Afhaalpunt:

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

1.9 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:

- het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

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

1.10 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 Antennedrager:

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

1.12 Antenne-installatie:

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

1.13 Bebouwing:

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

1.14 Bed & breakfast:

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

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

1.15 Bedrijf aan huis:

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

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

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

1.16 Bedrijfsmatige activiteiten

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

1.17 Bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.18 Beroep aan huis:

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

1.19 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.20 Bestaand bouwwerk:

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

1.21 Bestaand gebruik:

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

1.22 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 Bouwlaag, laag:

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

1.28 Bouwperceel:

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

1.29 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

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

1.31 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.

1.32 Carport:

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

1.33 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.34 Dakterras:

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

1.35 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.36 Detailhandel:

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

1.37 Dienstverlening:

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

1.38 Erf:

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

1.39 Erfafscheiding:

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

1.40 Escortbedrijf:

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

1.41 Gebouw:

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

1.42 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.43 Geluidsgevoelig object:

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

1.44 Gestapelde woning:

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

1.45 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.46 Hoofdgebouw:

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

1.47 Huishouden:

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

1.48 Kap:

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

1.49 Kunstwerk:

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

1.50 Milieucategorie:

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

1.51 Overkapping:

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

1.52 Peil:

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

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

1.53 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.54 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.55 Prostitutie:

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

1.56 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.

1.57 Sekswinkel:

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

1.58 Straatmeubilair:

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

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

1.59 Voorgevel:

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

1.60 Voorgevelrooilijn:

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

1.61 Woning:

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

1.62 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.63 Zijgevel:

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.64 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 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 de 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 Tuin

3.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken, werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op de in lid 3.1 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 0,25 m tot een maximum van 4 m.

3.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Andere bouwwerken

De bouw van andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m en erf- en terreinafscheidingen tot 2 m.

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10 lid 10.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.1,

3.4.2 Parkeren

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

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin' voor de in lid 3.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in de benodigde waterberging binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, afbeelding 5.2, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van april 2019. Indien de oppervlakten wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden binnen het peilgebied. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, waaronder parkeerkoffers;
- d. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. bermen, groenvoorzieningen en water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

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

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2

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 9, lid 9.1,

4.4.2 Parkeren

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

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden met de bestemming 'Verkeer' voor de in lid 4.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in de benodigde waterberging binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, afbeelding 5.2, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van april 2019. Indien de oppervlakten wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden binnen het peilgebied. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 73 woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder (ongebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. nieuwe hoofdgebouwen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de ter plaatse van de figuur 'gevellijn' aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte voorzijde' mag de goothoogte aan de straatzijde niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van een gevelverhoging per woning tot maximaal 6 m hoog met een breedte van maximaal 55% van de gevel van de woning.

5.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 7, lid 7.4, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte voorzijde' waar geen dakkapel op het voordakvlak mag worden gerealiseerd.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m² per perceel, en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen - die uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' - worden gebouwd in het achtererfgebied tot een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 6 m² per woning; clustering is toegestaan.

5.2.5 *Andere bouwwerken*

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

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

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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 kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 5, lid 5.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.4 onder a in de aanhef;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- d. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.5.

5.3.2 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.1.

5.4.2 *Beroep aan huis*

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.2.

5.4.3 *Parkeren*

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

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' voor de in lid 5.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in de benodigde waterberging binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, afbeelding 5.2, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van april 2019. Indien de oppervlakten wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden binnen het peilgebied. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

7.2.1 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.

7.2.2 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, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. balkons aan de achterzijde bij gestapelde woningen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter en de vrije doorloophoogte ten minste 2,6 meter bedraagt;
- c. galerijen aan de voor- en/of achterzijde bij gestapelde woningen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 m aan de achterzijde en niet meer dan 1,5 m aan de voorzijde; en de vrije doorloophoogte ten minste 2,6 m bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

7.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 7.2.1 en 7.2.2, 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.

7.3 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 verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

7.4 Dakkapellen

7.4.1 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

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

c. Overige criteria

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

7.4.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7, lid 7.4.1 , sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

7.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Bovenland

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde, zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bovenland', tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van het (niveau van het) bovenland.

8.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Verbod

Het is verboden op of in de in lid 8.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

2. Uitzondering

Het bepaalde onder 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 welke is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3. Toelaatbaarheid

De onder 1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een cultuurhistorisch 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 cultuurhistorische waarden van het bovenland.

4. Nadere voorwaarden

Voor zover de onder 1. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van de cultuurhistorische waarden, kan in afwijking van het bepaalde onder 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 cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en/of hersteld;
- b. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de maaiveldverstoring leidt, te laten begeleiden door een cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

9.1.1 Algemeen verbod

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

9.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

9.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 9, lid 9.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 9, lid 9.3 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

9.2 Beroep aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:

1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

9.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

9.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS slechts wordt verleend indien wordt voorzien in de aanleg en realisatie van minimaal 54 parkeerplaatsen in het bestemmingsplangebied, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van de bouwwerken en gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

9.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

9.5.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

9.5.2 *Bed & breakfast*

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

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

9.5.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 bouwonderdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels leden 7.1 en 7.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

10.2 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

11.2.1 Wijzigingsbepalingen

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 het toevoegen en/of 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.

11.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het aantal parkeervoorzieningen;
 8. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Julianastraat / Prins Bernhardlaan in Berkel en Rodenrijs".

Bijlagen bij 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: reduceren-, compressor-, meet- en regelinst- Cat. A	0	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10		10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10		10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	G	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	10	1	1 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
55	55	- LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10		10	10	1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
633	791	Reisorganisaties	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	D	1	1 P	1	
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE											
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0 zendinstallaties											
642	61	B2 -FM en TV	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 -GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	G	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2 P	1	
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
75	84	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
91	94	- DIVERSE ORGANISATIES											
9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
92	59	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	H Golfbanen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
926	931	0 Schietinrichtingen:											
926	931	2 -binnenbanen: boogbanen	0	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0 Begravenisondernemingen:											
9303	9603	1 -uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2 -begraafplaatsen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1 P	1	

VERBEELDING

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