

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan Noordersingel tussen 72 en 74



16 Juli 2020

Vast te stellen bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74"

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0195-VAST

Gemeente **Lansingerland**

Planstatus: vast te stellen

Datum: 16 juli 2020

Procedureoverzicht			
	datum	document	opmerkingen
Concept	30 september 2019		
Voorontwerp	oktober 2019		
Overleg	5 december 2019 t/m 16 januari 2020		
Ontwerp	3 maart 2020		
Vast te stellen	16 juli 2020		

Projectleider gemeente: M. Tas/R.J. Honders

Contactpersoon gemeente: M. Tas/R.J. Honders

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Doel bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en planbeschrijving	8
2.1 Historische context	8
2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving	10
2.3 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3 Bodem	27
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Waterhuishouding	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Ecologie	31
4.9 Overige belemmeringen	33
4.10 Bedrijven en milieuzonering	34
4.11 Duurzaamheid	36
4.12 Milieu-effectrapportage	37
Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	38
5.3 Indeling bestemmingsplan	38
5.4 Juridische planbeschrijving	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid	41
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, verkennend, Plangebied Noordeindseweg 85, Berkel en Rodenrijs, Gemeente	

Lansingerland, SOB Research, mei 2012	44
Bijlage 2 Verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek op het noordwestelijk terrein t.o.v. Noordeindseweg 85 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Milieubeheer B.V., 18 juni 2019	104
Bijlage 3 Ecologische quickscan Noordeindseweg 85 te Berkel en Rodenrijs, VanderHelm Milieubeheer B.V., 14 juni 2019	165
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Geluidsbelasting vanwege Constructiebedrijf Brand op nieuwe woning Noordeindseweg 85 te Berkel en Rodenrijs, AV Consulting B.V., 26 juni 2019	190
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw woning Noordeindseweg 85 Berkel en Rodenrijs, AV Consulting B.V., 27 juni 2019	243
Bijlage 6 Nota overleg bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74", gemeente Lansingerland, 3 maart 2020	292
Bijlage 7 M.e.r.-beoordelingsbesluit Noordersingel tussen 72 en 74, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, 3 maart 2020	300
Regels	303
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	304
Artikel 1 Begrippen	304
Artikel 2 Wijze van meten	311
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	312
Artikel 3 Tuin	312
Artikel 4 Wonen	314
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	319
Hoofdstuk 3 Algemene regels	321
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	321
Artikel 7 Algemene bouwregels	322
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	323
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	325
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	326
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	328
Artikel 12 Algemene procedureregels	329
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	330
Artikel 13 Overgangsrecht	330
Artikel 14 Slotregel	331
Bijlagen bij de regels	333
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen	334

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan

Voor het perceel Noordersingel 68-74 is medio 2013 een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisering van twee woningen met bijgebouw. Deze vergunning is afgegeven, nadat hiervoor een afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan is gevolgd. De afwijkingsprocedure is opgenomen in het bestemmingsplan "Lint Noord".

In het kader van deze vergunning is de grootste woning alsmede het bijgebouw gerealiseerd. de tweede woning is nog niet gerealiseerd.

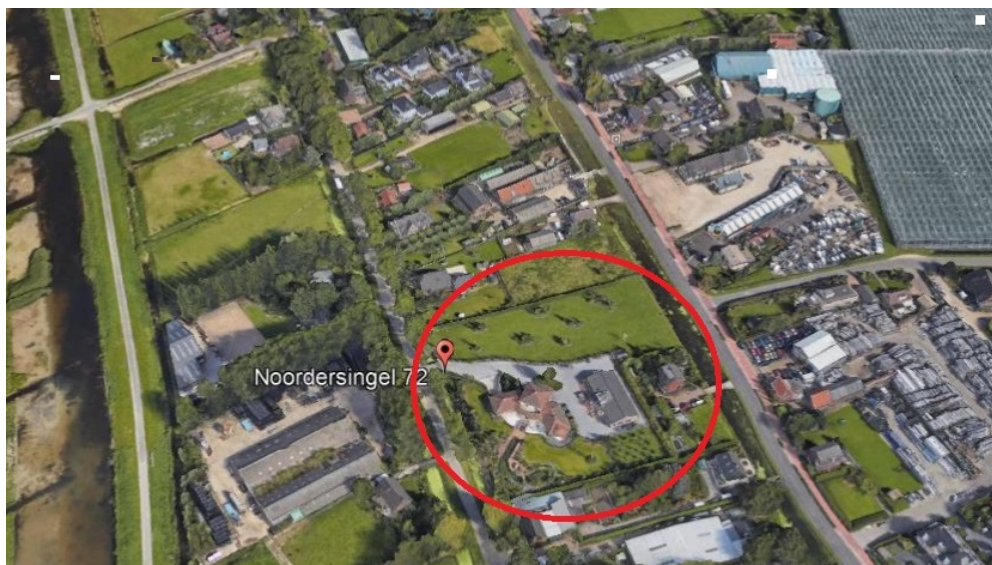
Het onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld vanwege de bouw van deze tweede woning. Bedoeling is dat deze op een andere locatie op hetzelfde perceel zal worden gebouwd, waarbij de oorspronkelijke bouwlocatie komt te vervallen. Voor deze nieuwe locatie geldt in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Tuin'.

Het geldende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "Lint Noord", vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland bij besluit van 27 juni 2013.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Noordersingel tussen 72 en 74 is gelegen tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel ter hoogte van de A.H. Verweijweg.

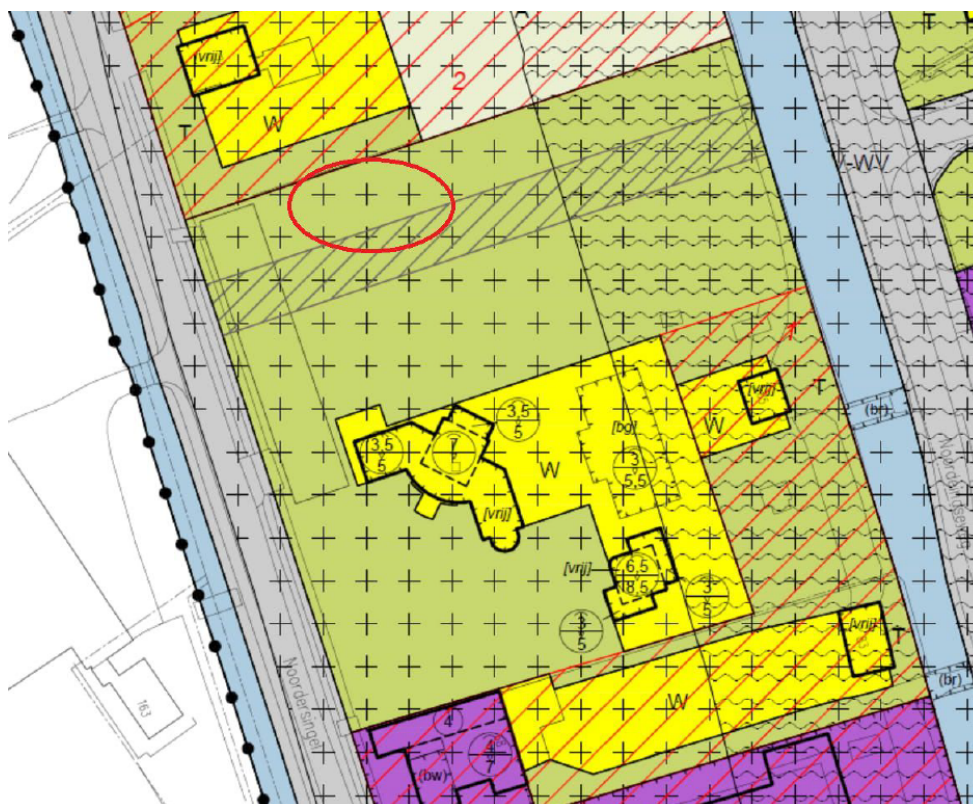




Figuur 1 en 2: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het desbetreffende perceel geldt het bestemmingsplan "Lint Noord". De bestemmingen binnen het perceel zijn 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de bouw van woningen zijn bouwvlakken opgenomen. De situering van het bijgebouw is eveneens vastgelegd door middel van een bouwaanduiding. Over de noordzijde van het perceel ligt de gebiedsaanduiding 'Zichtlijn'. Tot slot gelden voor het perceel nog twee dubbelbestemmingen, te weten 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 1'.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Lint Noord" met in rood aangegeven de bouwlocatie

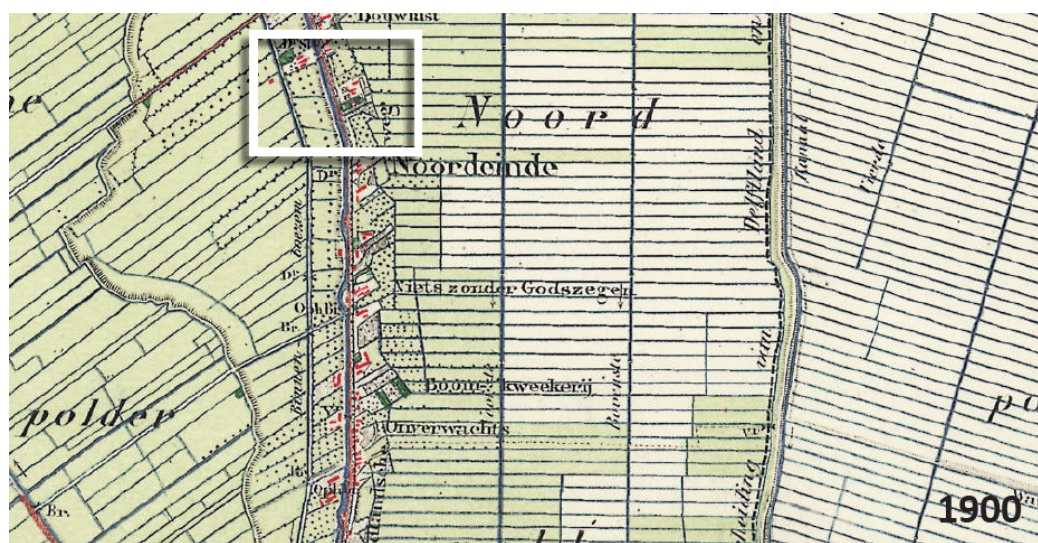
1.4 Leeswijzer

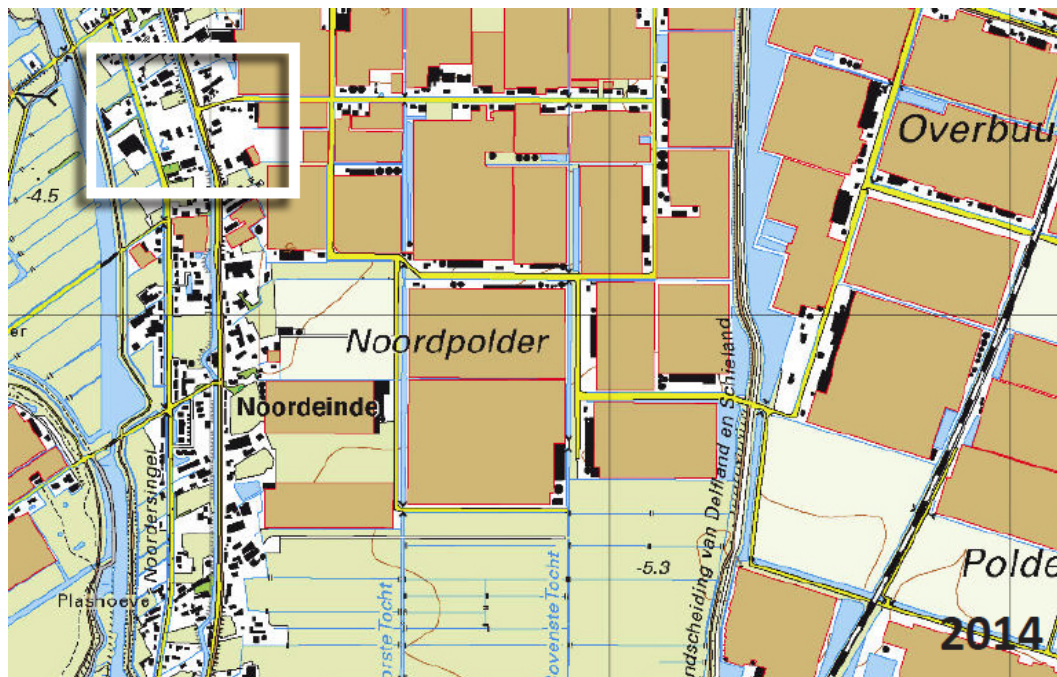
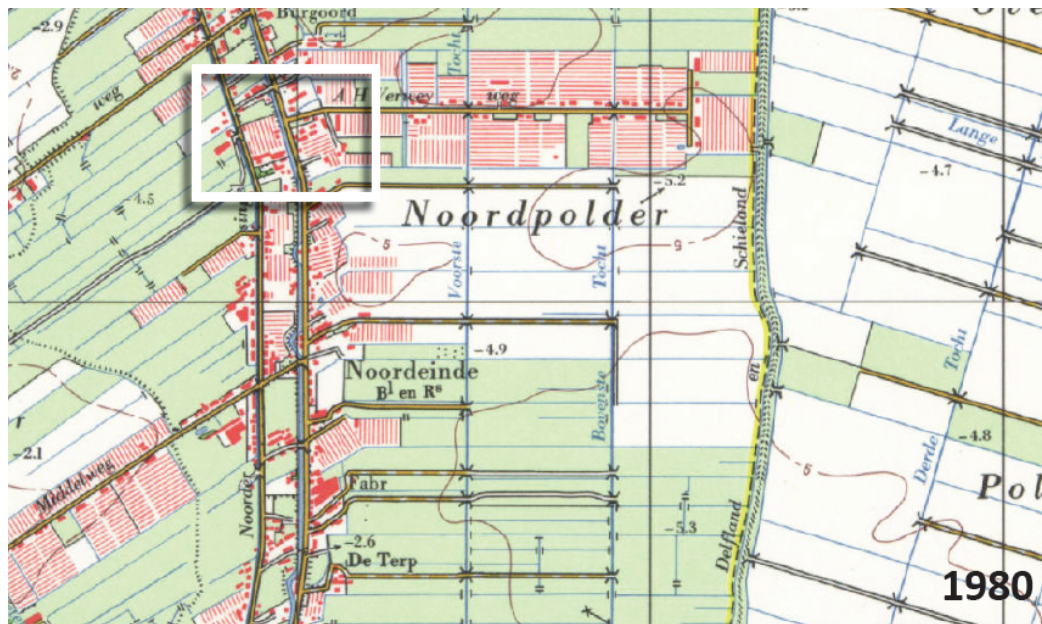
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, die ruimtelijk van belang zijn. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op de regels, die bij het bestemmingsplan horen, alsmede op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Historische context

Lansingerland is een gemeente die bestaat uit vier kernen, waarvan Berkel Rodenrijs er één is. Het landschap van Lansingerland was vroeger een grote veenkoepel. De veenkoepel is jarenlang ontwaterd en in gebruik geweest als landbouwgebied. Later is de veenkoepel grootschalig verveend en afgevoerd naar de steden als brandstof. De vervening is tot op het zand en klei gedaan, de voormalige zeebodem. Enkel de watergangen zijn blijven liggen in het landschap, deze dienden voor vervoer van het veen. Ook werd er langs deze lijnen het meeste gewoond. Door de jaren heen zijn deze lijnen, watergangen en wegen, meer en meer bebouwd geraakt. Deze lijnen in het landschap zijn ook de occupatieassen geweest waarmee het achterland ontsloten en ontgonnen is en later bebouwd is geraakt. Deze gelaagde ontwikkeling hebben de linten gemaakt die het vandaag aan de dag zijn (zie ook reeks kaarten 1900-1950-1980-2014).





Figuur 4: kaarten ontwikkeling linten

De linten vertellen het verhaal over de historie van Lansingerland en bieden een grote mate van ruimtelijke kwaliteit in het meer en meer verstedelijkt landschap van Lansingerland. De linten zijn groen van karakter door het vele privé groen langs de watergangen en in de grote tuinen. Deze linten vormen groene en blauwe aders door het stedelijk weefsel van Lansingerland. Vooral het continue karakter van de doorgaande ruimte van het lint bepaalt in sterke mate de kwaliteit van het lint. Soms zijn er verbredingen in het lint die zicht bieden op de lager gelegen kavels, en zo inzicht verschaffen in de opbouw van het lint. Op enkele plekken is een zicht dieper het landschap in mogelijk, waardoor de weidsheid van het landschap ervaren kan worden.

De Noordeindseweg is ook een dergelijk hooggelegen lint. Hier is een weg met robuuste watergang de as van het hooggelegen lint. Aan de oostzijde staan veel woningen en bedrijven direct ontsloten aan de weg en aan de westzijde wisselen tuinen, woningen, bedrijven en open ruimtes elkaar af. De woningen

en bedrijven zijn ontsloten door middel van een brug. Wat de Noordeindseweg bijzonder maakt is de parallel lager gelegen weg aan de westzijde (veelal onderweg genoemd), hier de Noordersingel. Dit is een structuur die je meer ziet in deze omgeving. De onderweg maakt wel dat de ruimtelijkheid van het lint vaak minder beleefbaar is, er staan immers woningen aan de bovenzijde van het lint en aan de onderzijde aan de onderweg. Erven en bijgebouwen van de onderweg "kruipen" als het ware de dijk op en vertroebelen daarmee de helderheid van het talud en de herkenbaarheid van de dijk en het hooggelegen lint. Ook liggen er erven aan de zijde van de polder, vaak zijn dit grotere boerenerven met diverse opstallen en stevige beplantingen. Deze erven blokkeren veelal het doorzicht vanaf het lint.

Op de locatie, Noordersingel 68-74, is het hiervoor beschreven systeem ook van toepassing. Deze plek is een verwijding in de ruimtelijkheid van het hooggelegen lint die het lint een extra groene uitstraling geeft. Ook biedt deze plek goed zicht op de opbouw van het landschap. Achtereenvolgens zijn de weg, de watergang, de kade en het talud, de afstand tot de Noordersingel en de Noordersingel waarneembaar. Ook is dit goed waarneembaar, omdat men hier via de A.H. Verweijweg (vanuit het kassengebied) haaks op de Noordeindseweg uitkomt.

2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving

Zoals hiervoor aangegeven bestaat de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving uit een afwisselend beeld van aan de ene zijde (oostzijde) van de Noordeindseweg woningen en bedrijven en aan de andere zijde (westzijde) een afwisseling van woningen en tuinen. In de structuurvisie is ten aanzien van een vijftal locaties tussen de Noordeindseweg en de lager gelegen Noordersingel aangegeven dat deze vrij moeten worden gehouden van bebouwing.

Hieronder valt ook de locatie voor de te realiseren woning.



Figuur 5: Omgeving plangebied

2.3 Planbeschrijving

In verband met de wens de oorspronkelijke bouwlocatie op het perceel voor de tweede woning te verplaatsen naar de noordwestzijde in relatie tot de aangegeven zichtlijn is door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten in 2018 een studie uitgevoerd om te bezien op welke wijze de situering van de woning op dit gedeelte van het perceel zou kunnen passen met behoud van een voldoende zichtlijn over het perceel tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel. De studie was in eerste instantie gericht op de realisering van twee woningen, maar uiteindelijk is gekozen voor één woning.

Voor het maken van een ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het landschappelijke groene beeld langs de Noordeindseweg moet gehandhaafd blijven. Dat impliceert dat de groene ruimte/verwijding langs de Noordeindseweg gehandhaafd blijft;
- De aangegeven zichtlijn is discutabel, in de huidige situatie loopt deze dood op de Noordersingel en het erf aan de westkant van de Noordersingel. Het gaat hier meer om de ervaring van de groene ruimte dan het behoud van de niet zichtbare zichtlijn;
- De watergang, met kade en talud moet zichtbaar in het landschap blijven, de nieuwe bebouwing staat hier op ruime afstand van of de bebouwing voegt zich in de oude structuur met een eigen brug;
- De maat tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel moet zichtbaar en ervaarbaar blijven;
- De bebouwing moet zich voegen in de landschappelijke opzet van Noordeindseweg en de Noordersingel. De bebouwing richt zich dus op de Noordersingel of op de Noordeindseweg;
- De bebouwing en het erf laten een landelijk en ontspannen inrichting zien, waar het groen overwint;
- Het uitgangspunt voor de erven zijn boomgaarden, bloemrijke graslanden, inheemse beplanting. De woningen krijgen een beperkte hoeveelheid privé buitenruimte ingericht als tuin.

Op basis van deze uitgangspunten is de onderstaande verkaveling opgesteld.



Figuur 6: toekomstige verkaveling

Hierbij is de nieuw te bouwen woning in de noordwest hoek van het perceel gesitueerd. Op deze wijze resteert voldoende zicht tussen de Noordeindseweg en de Noordersingel.

In het kader van een ingediend principeverzoek heeft de gemeente bij brief van 9 april 2019 kenbaar gemaakt in te stemmen met deze locatie, mits de zichtlijn, al dan niet enigszins verschoven, gehandhaafd blijft. De nieuwe locatie en de beoogde woning dragen bij aan het diverse karakter van het lint en passen binnen de ruimtelijke structuur van de Noordersingel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Eén van de belangrijkste beleidsdoelen is een gezonde en veilige leefomgeving als basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Dit wordt vooral vertaald in het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen aangewezen en richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel. Van nationaal belang zijn de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten deze belangen bestaat beleidsvrijheid voor decentrale overheden, zoals de gemeente.

Conclusie

Met de voorgenomen verplaatsing van één woning zijn geen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, gemoeid. Het plan voldoet hiermee aan het nationale ruimtelijke beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro regelt dat nationale belangen op perceelsniveau verwerkt moeten worden in bestemmingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten.

In het Barro genoemde nationale belangen zijn onder andere de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Erfgoederen, Rijkswaagen, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, Elektriciteitsvoorziening en Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De gemeente moet in een bestemmingsplan en andere ruimtelijke besluiten met deze belangen rekening houden.

Conclusie

In relatie tot de in het Barro geregelde nationale belangen is de verplaatsing van één woning niet relevant.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder moet worden doorlopen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan. Met ingang van 1 juli 2017 is genoemd artikel gewijzigd en luidt sindsdien als volgt:

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

Het doel is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (RVS:

2017:1724) is aangegeven dat, wil sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, die ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als zodanig te kunnen gelden.

Op basis van jurisprudentie is de stelling gerechtvaardigd, dat het verplaatsen van één woning niet als stedelijke ontwikkeling is aan te merken, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen behoefte te worden.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

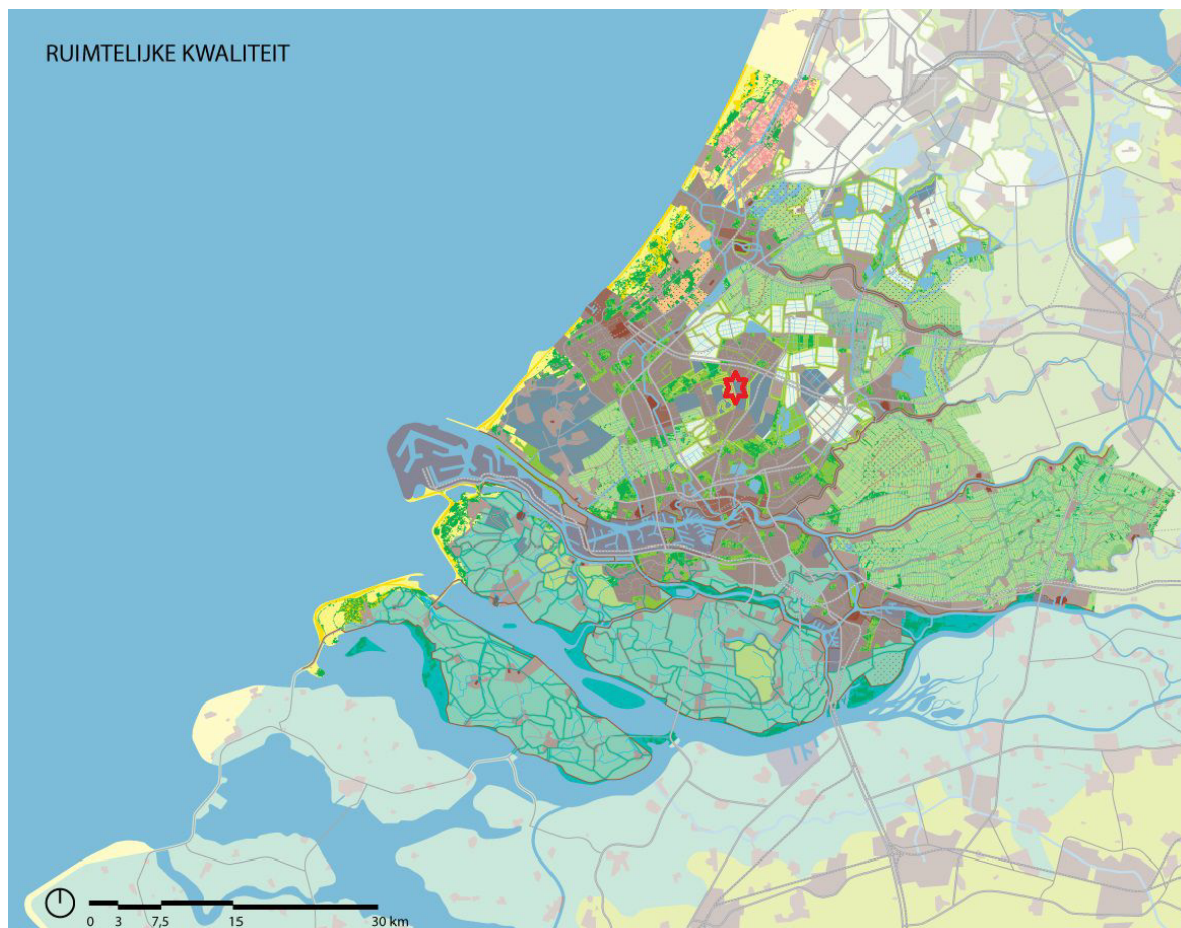
Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

In de Structuurvisie heeft de provincie een kwaliteitskaart opgenomen. Deze gaat over het buitengebied (de ruimte tussen steden en dorpen) en over de rand van steden en dorpen. Op deze kaart staan kwaliteiten van Zuid-Holland benoemd. Bijvoorbeeld prachtige en unieke gebieden, variërend van kust en delta tot de veenlandschappen van het Groene Hart. De kwaliteitskaart bestaat uit een aantal legenda-eenheden. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De locatie Noordersingel tussen 72 en 74 is niet gelegen binnen een specifiek gebiedsprofiel.



Figuur 7: Kwaliteitskaart

In de kwaliteitskaart zijn vier lagen te onderscheiden:

- I. de laag van de ondergrond
- II. de laag van de cultuur- en natuurlandschappen
- III. de laag van de stedelijke occupatie
- IV. de laag van de beleving

De laag van de ondergrond (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door Veencomplex - oude zeeklei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

In de laag van cultuur- en natuurlandschappen maakt het plangebied onderdeel uit van 'Linten'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. Dijklint:
De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. Polderlint:
De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. Boerenervenlint (niet opgenomen op de kwaliteitskaart):
Het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

In dit geval is sprake van een polderlint. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend

In de laag van de stedelijke occupatie is het desbetreffende perceel gelegen binnen de categorie 'Steden en dorpen', stads- en dorpsranden. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten': het front, het contact en de overlap.

Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Aan de westzijde van de Noordersingel is sprake van een recreatiegebied. Van toepassing is het type 'overgangskwaliteit' overlap:

"Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes."

In de laag van de beleving (de vierde laag) is het westelijk gelegen recreatiegebied opgenomen. Voor het perceel Noordersingel tussen 72 en 74 is geen specifieke aanduiding opgenomen.

3.2.2 Provinciale Verordening ruimte

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening komt in de plaats van de Verordening Ruimte uit 2014.

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende bepalingen van de Omgevingsverordening van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de verordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, opgenomen. Wordt in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, dan moet worden voldaan aan de regeling van "de Ladder". Kan die ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied worden gerealiseerd dan is zo'n ontwikkeling alleen mogelijk op locaties die zijn aangewezen in het Programma Ruimte.

Toetsing aan de Ladder

De regeling is alleen van toepassing op plannen die kunnen worden aangemerkt als "stedelijke ontwikkeling". Uit de in de loop der tijd gevormde jurisprudentie blijkt dat de regeling niet geldt voor kleinschalige ontwikkelingen waarbij, als het om de functie wonen gaat, de realisering van minder dan

circa. 10 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Een en ander is uitgebreid aan de orde gekomen in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 april 2014, zaaknummer 201306183/1.

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een dergelijke kleinschalige ontwikkeling, zodat toetsing aan de ladder niet nodig is.

Ruimtelijke kwaliteit

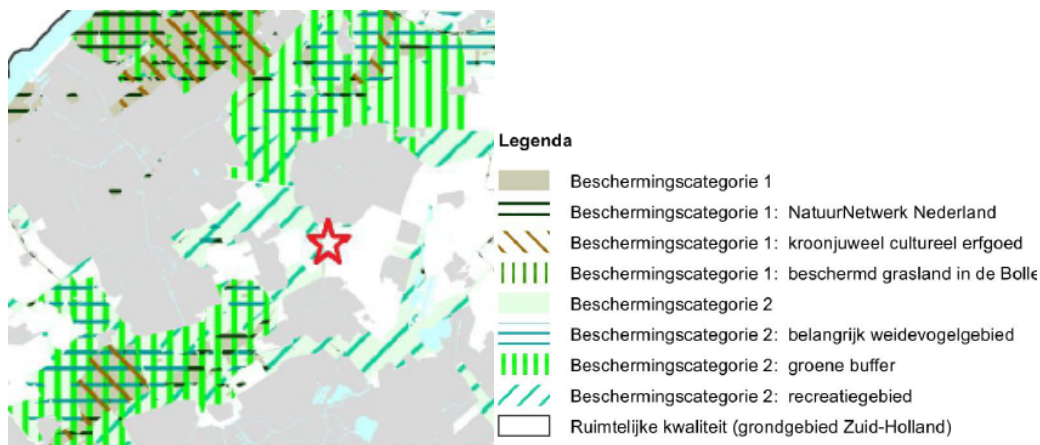
In artikel 6.9 lid 1 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het artikel luidt als volgt:

"Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen) , wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren) wordt deze uitsluiten toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 1. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid. "*

Aanvullend hierop bepaalt lid 2 van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening het volgende:

- a. *Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.*
- b. *een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden."*



Figuur 8: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën

Toetsing aan voorwaarden ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt voor het kwaliteitsbeleid is 'ja, mits'. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of verbeterd.

Het plangebied grenst aan het gebied dat is aangewezen als 'recreatiegebied', waarvoor beschermingscategorie 2 geldt. De onderhavige herziening van het bestemmingsplan verandert niets aan dit gebied met beschermingscategorie 2 en betreft slechts de verplaatsing van een oorspronkelijk geplande woning elders op het perceel. Er komt geen nieuwe bebouwing bij. Hiermee voldoet het plan aan de criteria, die zijn beschreven in artikel 6.9 lid 1 onder a. De herziening laat de bestaande gebiedsidentiteit ongemoeid, leidt daardoor niet tot structuurwijzigingen en voldoet ook anderszins aan de relevante richtpunten, zoals genoemd in de Kwaliteitskaart. Er is sprake van een ruimtelijke 'inpassing'.

Conclusie

De locatie past binnen de richtpunten, zoals genoemd in de Kwaliteitskaart en daarbij binnen het provinciaal beleid.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen.

Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Conclusie

Er is gelet op de raming en bekende plancapaciteit in de stadsregio Rotterdam meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen nodig. Dit initiatief draagt bij om de behoefte in te vullen.

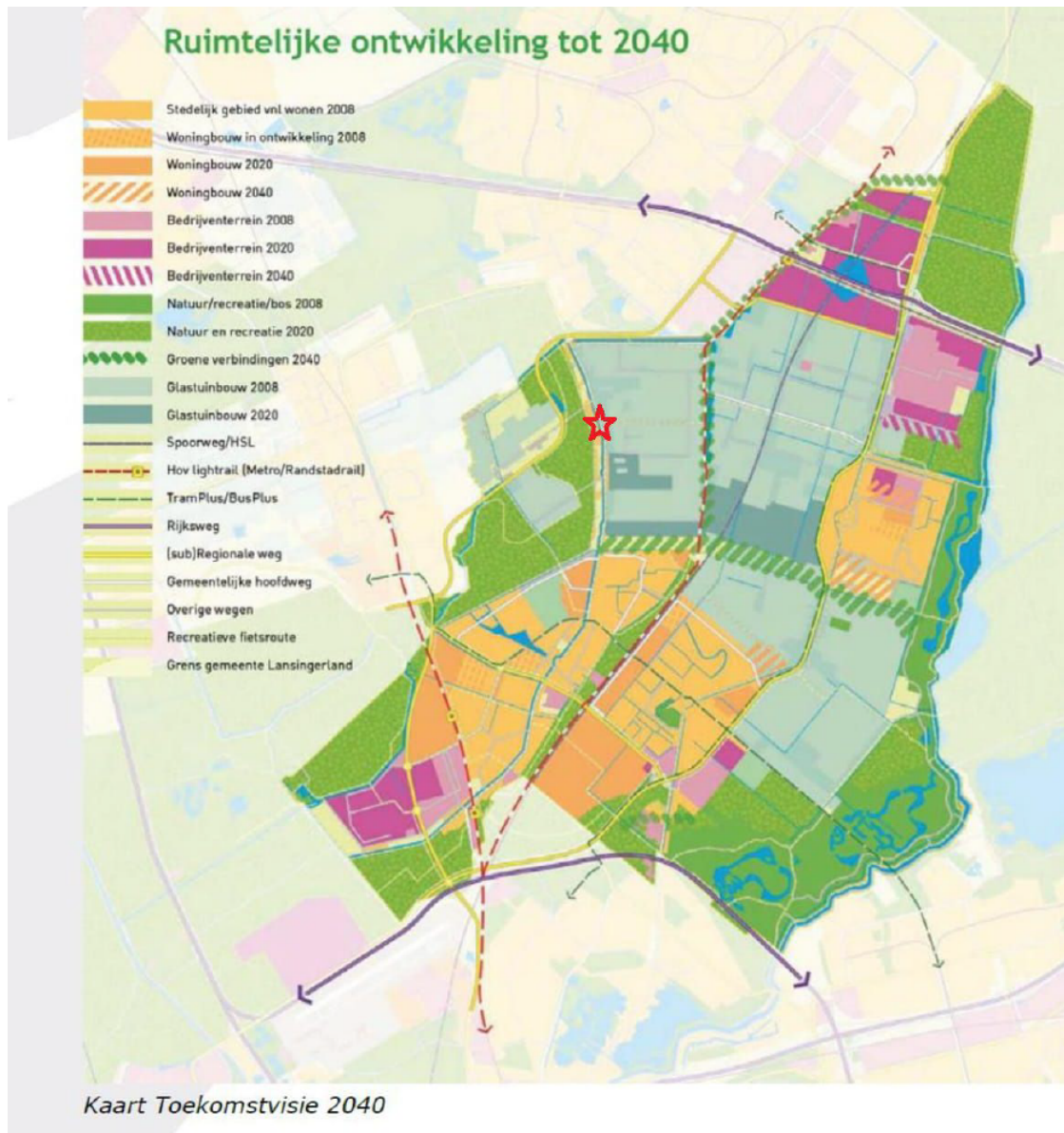
Het plan voorziet in een actuele behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

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

- de woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming 'werken';
- na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- lokale voorzieningen zijn uitgebreid.



Figuur 9: Kaart op weg naar 2040

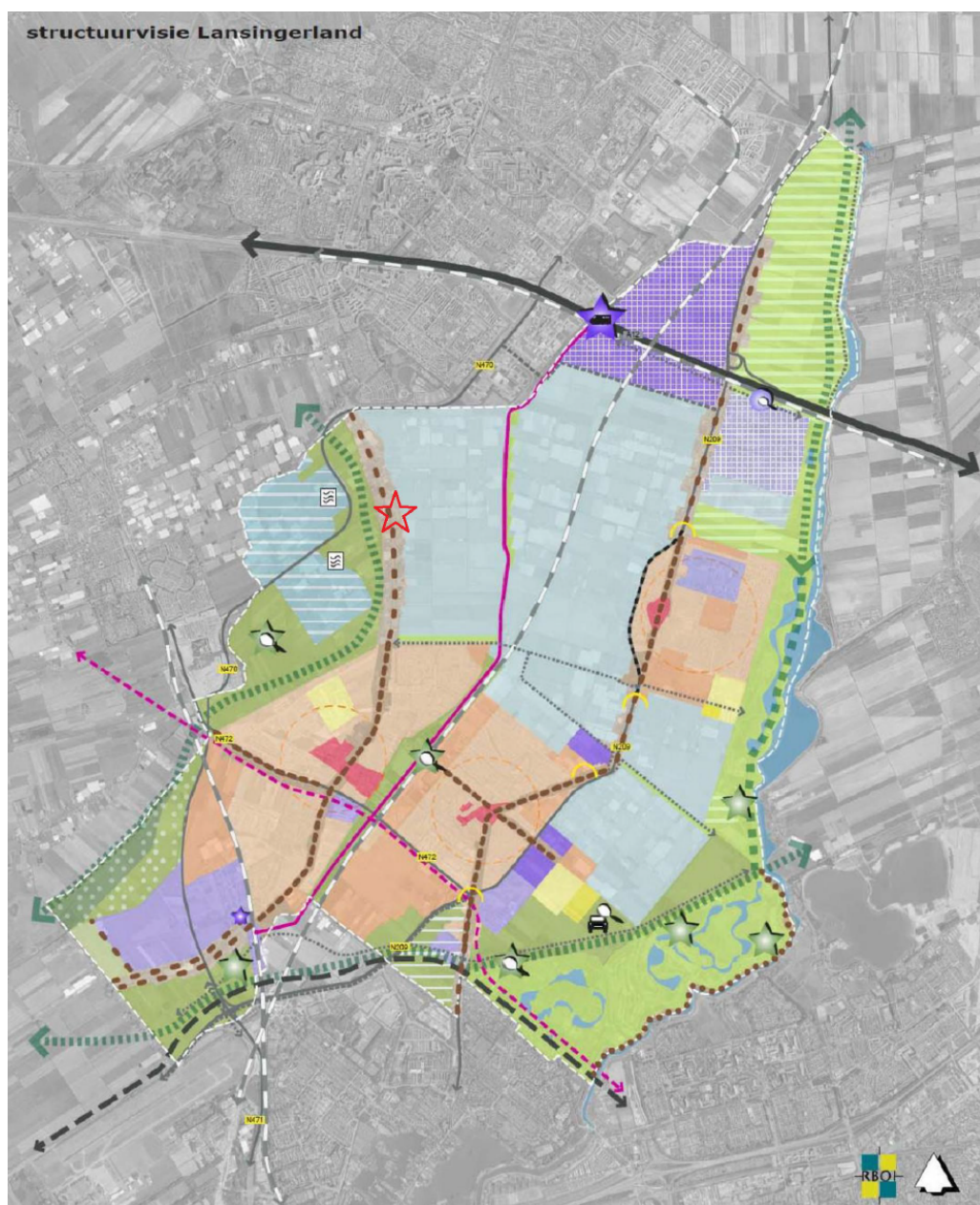
Conclusie

Met het initiatief wordt de locatie voor een woning verplaatst in bestaand stedelijk gebied. Dit versterkt de leefbaarheid in deze overwegende woonomgeving. Binnen de woonbestemming is naast wonen ook een 'aan huis verbonden beroep' toegestaan waardoor de gewenste levendigheid kan ontstaan door een mix van verschillende bewonersgroepen en functies.

3.3.2 Structuurvisie Lansingerland

De gemeente Lansingerland heeft op 18 februari 2010 een structuurvisie vastgesteld voor het gemeentelijk grondgebied. Aanleiding voor deze structuurvisie is de fusie van de drie gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Lansingerland geeft in deze structuurvisie een toekomstbeeld en de ontwikkelingsrichting voor de gemeente tot 2025.

In figuur 10 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat onderhavig plangebied is aangewezen voor de 'kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied' en het 'behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter linten'.



Figuur 10: Kaart Structuurvisie Lansingerland

De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige

ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In dit geval betreft het een landelijk lint. In landelijke linten kunnen zowel woningen als bedrijven worden toegestaan.

Wonen in bestaand stedelijk gebied

Lansingerland zet in op inbreiding in het bestaand woongebied om de landelijke omgeving te ontzien. De realisering van deze woning past binnen dit beleid.

Conclusie

Deze ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

3.3.3 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid.

Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis. De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 van de 20e eeuw behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

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

Uit deze woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod - Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, wil de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorps- en landelijke karakter bekrachtigd wordt - Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps- en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving - De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in de verplaatsing van één woning binnen het bestaande woongebied van de kern Berkel en Rodenrijs. De woning voldoet aan de wens van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod,

3.3.4 Welstandsnota

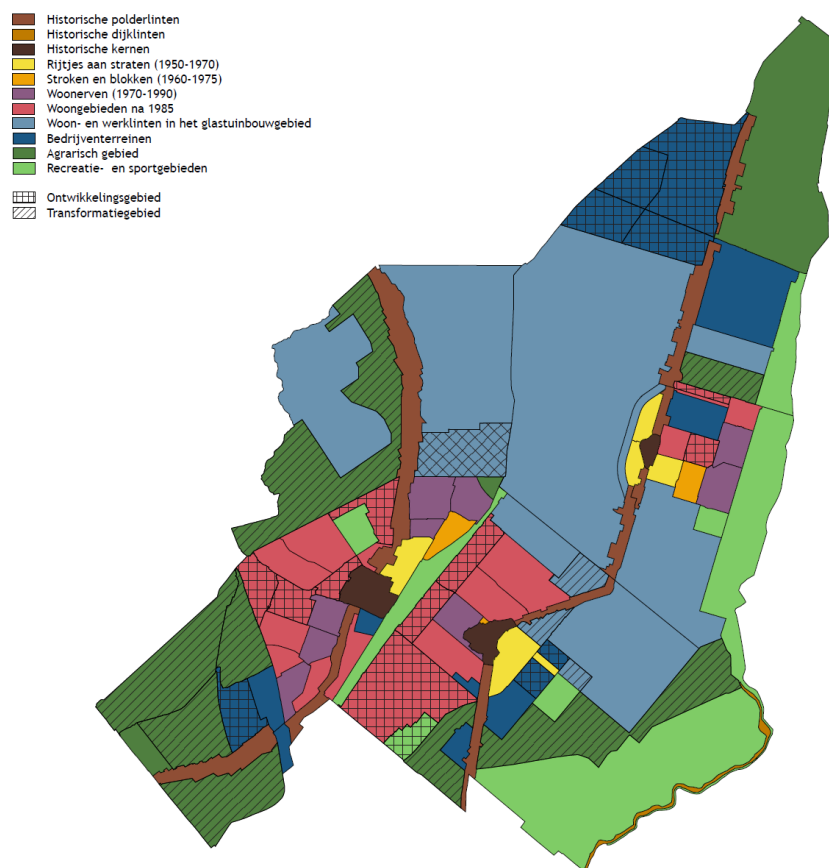
De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:

1. maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in

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

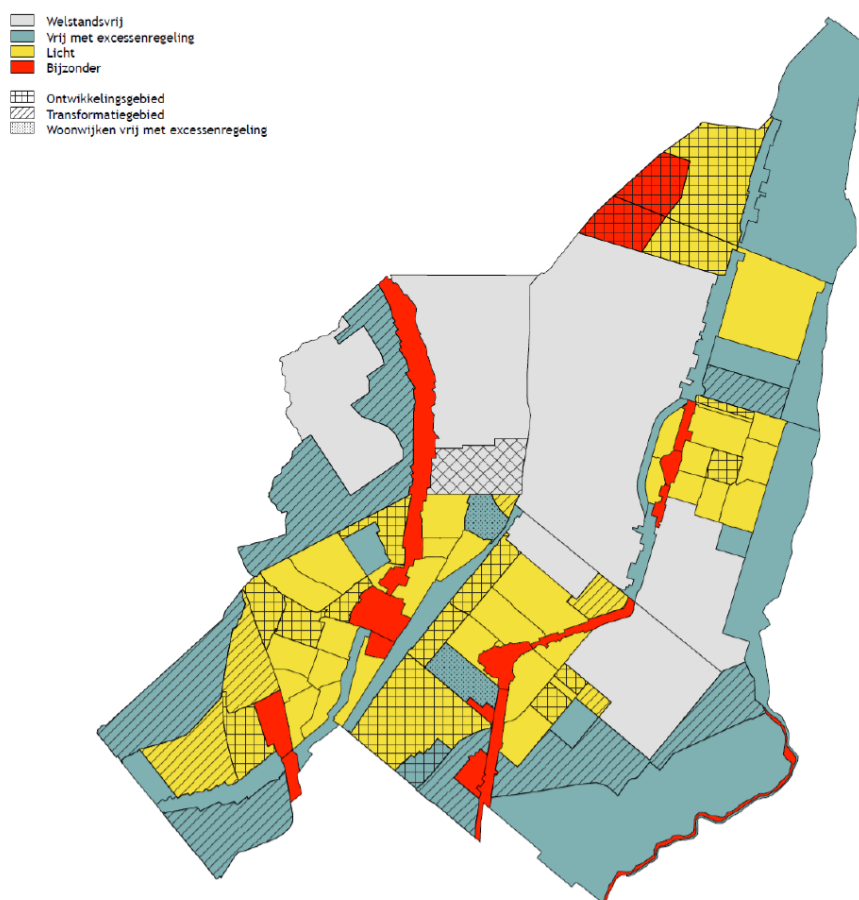
Op de figuren 11 en 12 zijn het gebiedstype en welstandsniveau van het plangebied aangegeven.

Gebiedenkaart



Figuur 11 Gebiedenkaart

Welstandsniveaus



Figuur 12: kaart Welstandsniveaus

Het plangebied valt onder het welstandsniveau 'bijzonder', gebiedstype 'Historische polderlinten'.

Welstandsniveau 'bijzonder'

Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade.

Deze gebieden zijn ofwel zeer openbaar vanwege stedelijke functies ofwel cultuurhistorisch gezien waardevol, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van monumentale gebouwen of cultuurhistorische elementen. Een derde mogelijkheid is een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van recente oorsprong: bijzondere architectuur, kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte e.d. In deze gebieden zijn meestal veel passanten, de publieke ruimte heeft een dynamisch karakter.

Gebiedstype 'historisch polderlint'

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'historische polderlinten'. In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme

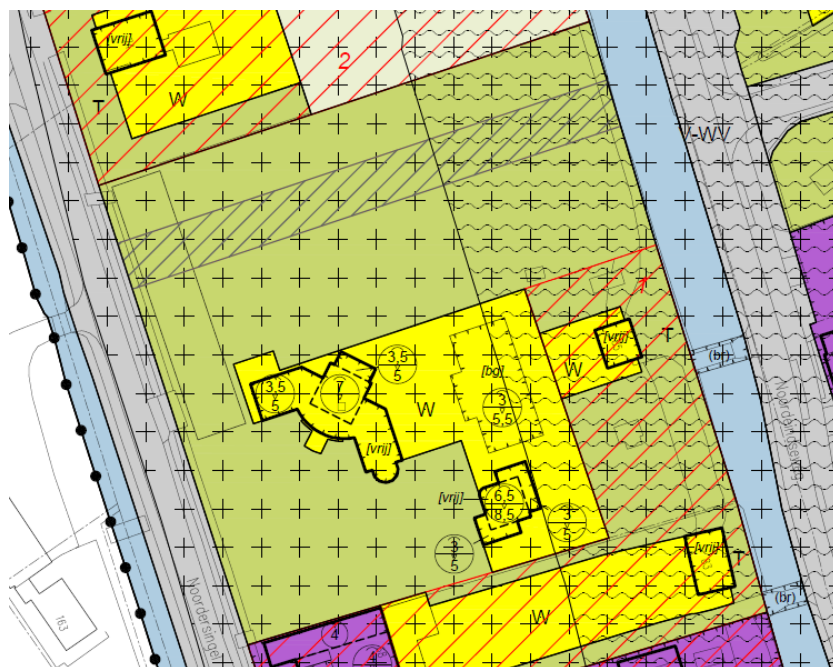
diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voorzover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële) monumenten. Aan de Noordeindseweg zal daarom een bijzonder welstandstoezicht gelden.

Conclusie

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'historisch polderlint'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'bijzonder'. Met de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Toetsing van het definitieve bouwplan vindt verder plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De nieuwe situatie zal goed aansluiten op de directe omgeving.

3.3.5 Bestemmingsplan "Lint Noord"

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Lint Noord", vastgesteld d.d. 27 juni 2013. De desbetreffende percelen hebben in het bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Tevens is een gebiedsaanduiding 'Zichtlijn' opgenomen.



Figuur 13: fragment bestemmingsplan "Lint Noord"

Bedoeling van het onderhavig bestemmingsplan is dat het gedeelte van het bestemmingsplan "Lint Noord" dat betrekking heeft op het gebied van de tweede, nog niet gerealiseerde woning in de zuid-oosthoek in die zin wordt gewijzigd dat het bouwvlak wordt verplaatst naar de noord-westhoek van het perceel zo veel mogelijk ten noorden van de gebiedsaanduiding 'Zichtlijn'. De gebiedsaanduiding 'Zichtlijn' wordt daarbij iets naar het zuiden verplaatst.

3.3.6 Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Voor de hele gemeente Lansingerland, dus ook het gebied van het bestemmingsplan "Lint Noord" is een bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland" vastgesteld op 30 maart 2017. De opstelling van dit bestemmingsplan is een gevolg van de wijziging van de Woningwet op 29 november 2014, waarbij de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeernormbepaling uit de Bouwverordening zijn komen te vervallen.

Via dit bestemmingsplan worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. Deze normen zijn nu opgenomen in de Nota Parkeren Lansingerland en de bijbehorende Nota Parkeernormen gemeente

Lansingerland, beide vastgesteld op 27 februari 2014 en in werking getreden op 29 april 2014. Indien deze nota's worden herzien gelden de parkeernormen van hun rechtsopvolgers.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Algemeen

Het plangebied wordt ontsloten door de Noordersingel aan de westzijde. Deze weg sluit vervolgens weer aan op de Noordeindseweg.

Ten behoeve van de erfontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van de reeds gerealiseerde woning. De Noordersingel is een 30 km-gebied.

Ten opzichte van de oorspronkelijke planologische situatie vindt geen verkeerstoename plaats, omdat sprake is van verplaatsing van een bestaand bouwvlak voor één woning.

Voor de locatie is van toepassing de "Parpaluherziening parkeernormering Lansingerland". In dit bestemmingsplan zijn voor het parkeren de "Nota Parkeren Lansingerland" en de "Nota Parkeernormen Lansingerland" uit 2014 van toepassing verklaard.

In de "Nota Parkeernormen Lansingerland" is een onderscheid gemaakt naar type woning, waarbij een bepaalde parkeernorm hoort. In de "Nota parkeren Lansingerland" is met name ingegaan op de wijze waarop de gemeente met de parkeerproblematiek dient om te gaan voor de verschillende woon- en werkgebieden.

4.1.2 Beoordeling

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Noordersingel, via de bestaande toegang tot het perceel.

De te realiseren woning betreft een vrijstaande woning en kan worden gekenmerkt als koop, vrijstaand. Het gebied rond de Noordersingel en Noordeindseweg kan beschouwd worden als matig stedelijk'. Het gebied valt onder de term 'Buitengebied'. Op grond van de eerder genoemde publicatie van het CROW dient rekening te worden gehouden met gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat de Noordersingel/Noordeindseweg deze toename in verkeersintensiteit makkelijk kan opnemen.

Ten aanzien van parkeren dient op grond van de nota te worden voldaan aan een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Deze worden voorzien op eigen terrein.

4.1.3 Conclusie

De locatie voor de te realiseren woning voldoet aan de vereisten met betrekking tot de parkeernormen en het parkeren op eigen terrein. Daarnaast genereert de bouw van de woning geen toename van verkeersintensiteit ten opzichte van de oorspronkelijke planologische situatie omdat sprake is van de verplaatsing van een bestaande bouwlocatie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

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

Gemeentelijk archeologie beleid

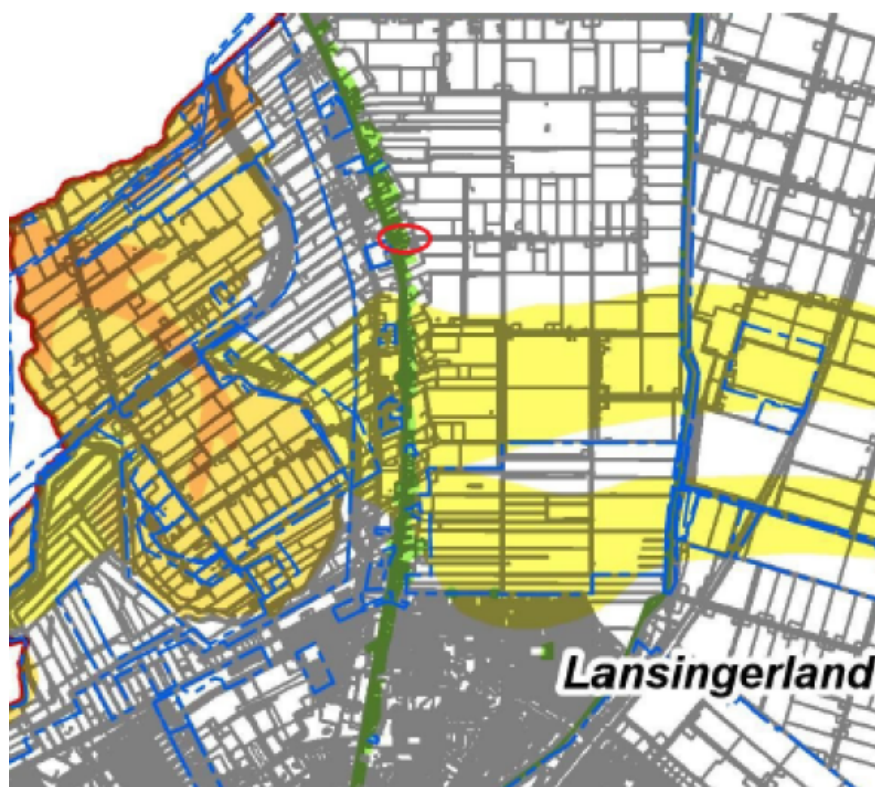
Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidsraad van de gemeente Lansingerland. Het gemeentelijk archeologie beleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheidend beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de

verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden.

4.2.2 Beoordeling

Archeologische beleidsadvieskaart

Het bebouwingslint is op de archeologische beleidsadvieskaart d.d. 2016 aangemerkt als een gebied met een hoge verwachting voor archeologische vindplaatsen. Dit komt omdat verwacht wordt dat hier al geruime tijd bewoning plaatsvindt. Met betrekking tot een dergelijk gebied geldt als uitgangspunt het archeologisch erfgoed in situ te beschermen. Behoud in de huidige staat is dus gewenst. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging dient derhalve bij bodemingrepen met een bepaalde diepte en omvang, een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd als basis voor belangenafweging en verdere besluitvorming. Bij welke diepte en bij welke omvang dat nodig is, wordt bepaald door de verschillende zones. Hieraan zijn verschillende archeologische dubbelbestemmingen gekoppeld (met ieder een eigen beschermingsregime). Zo heeft het oostelijk deel van het plangebied een hoge verwachting (zone III, groen). Hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', met een beschermingsregime vanaf 100 m² en 0,30 m -MV. Voor het concrete perceel Noordersingel tussen 72 en 74 is evenwel geen aanduiding opgenomen ten aanzien van de verwachtingswaarde. Voor het perceel is dan ook geen dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 14: archeologische beleidsadvieskaart met locatie in rood

In 2011/2012 is door SOB research bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 1 bij de toelichting) voor de realisering van een woning op hetzelfde perceel. Hierbij is tevens de locatie betrokken, die thans in aanmerking komt voor de bouw van een woning. Uit het onderzoek volgt dat relevante archeologische resten voornamelijk kunnen worden aangetroffen ter plaatse van het oostelijk deel van het onderzoeksgebied (aan de zijde van de Noordeindseweg). Voor het overige deel van het perceel wordt geoordeeld dat sprake is van een lage archeologische verwachting. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.2.3 Conclusie

Uit de archeologische beleidskaart 2016 en het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van de woning.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

In het kader van de opstelling van een bestemmingsplan is het nodig inzicht te geven in de bodemsituatie van het plangebied en onderzoeken of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. In dit geval betreft het toekomstig gebruik het gebruik als bouwlocatie voor een woning met bijbehorende tuin.

4.3.2 Beoordeling

Door VanderHelm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen of het terrein, milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor de voorgenomen herinrichting in de vorm van wonen met tuin. Dit onderzoek is uitgevoerd in mei 2019. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

In hoofdstuk 7 van de rapportage zijn de conclusies opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herinrichting (wonen met tuin). Ter onderbouwing hiervan wordt tevens geconcludeerd dat::

- a. de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK en/of OCB's. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde;
- b. het grondwater maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen en naftaleen;
- c. visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte plaatmaterialen zijn aangetroffen;
- d. de totaal gewogen asbestconcentratie (maximaal 1,5 mg/kg d.s.) de interventiewaarde niet overschrijdt;
- e. ingevolge de Wet Bodembescherming nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk is. Het eindoordeel hierover ligt bij het bevoegd gezag (DCMR Milieudienst Rijnmond).

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van de toekomstige bestemming.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder bevat bepalingen voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielowaaï. De wet maakt daarbij onderscheid in nieuwe situaties en bestaande situaties. Voor nieuwe situaties gelden geluidnormen, die bij het vaststellen van een bestemmingsplan, waarin nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden voorzien, in acht genomen moeten worden. De wet hanteert daarbij voorkeursgrenswaarden en, indien daar niet aan kan worden voldaan, onder voorwaarden de mogelijkheid tot vaststelling van hogere waarden. In dit onderdeel wordt ingegaan op het aspect verkeerslawaaï. In hoofdstuk 4.10 Bedrijven en milieuzonering zal worden ingegaan op industrielowaaï.

4.4.2 Beoordeling

Door AV Consulting B.V. is in juni 2019 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar verkeerslawaaï (bijlage 5 bij de toelichting). In de rapportage wordt verwezen naar Noordeinde 85, een bestaand huisnummer aan de Noordeindseweg, maar uit de bijbehorende figuren/tekeningen blijkt dat het daadwerkelijk om de nieuw te realiseren woning gaat.

Verkeerslawaaï

De te realiseren woning is gelegen binnen de zone van de Noordeindseweg en A.H. Verweijweg. De

Noordersingel betreft een 30 km-weg en heeft op grond van de Wet geluidhinder geen zone. De weg is in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening wel beschouwd en meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting.

Voor het akoestisch onderzoek is de Standaard-Rekenmethode II toegepast (RMW 2012; met behulp van GEOMILIEU 4.50). Deze methode geeft in deze situatie de meest representatieve geluidsbelasting.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de onderzochte wegen, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. In de onderzoeken is uitgegaan van de verschillende gevels van de woning. In de tabellen is een onderscheid gemaakt naar de geluidsbelasting vanwege de Noordersingel, de Noordeindseweg en de A.H. Verweijweg. De hoogst berekende belasting is berekend op de gevel aan de zijde van de Noordeindseweg en bedraagt 48 dB(A). Dit is zonder de aftrek van 5 dB(A) op grond van artikel 110 Wet geluidhinder.

4.4.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt met betrekking tot verkeerslawaaï geen belemmering voor de realisering van de woning.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel "niet in betekenende mate", afgekort NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project als van "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Is sprake van een NIBM-project dan mag worden aangenomen dat de effecten daarvan worden weggenomen binnen het geheel van maatregelen van het NSL.

Woonontwikkelingen mogen als NIBM-project worden aangemerkt als in één project niet meer dan 1.500 woningen met één verkeersontsluiting worden gerealiseerd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

4.5.2 Beoordeling

Er is sprake van de bouw van één woning. De zeer beperkte reikwijdte van dit bestemmingsplan heeft geen effect op de luchtkwaliteit aan de Noordeindseweg/Noordersingel.

Desalniettemin is met toepassing van de NSL-monitoringstool, bezien of de luchtkwaliteit de beoogde (woon) functie op de locatie toelaat. Qua luchtkwaliteit betreft de woonfunctie geen gevoelige bestemming.

De kenbare rekenpunten zijn gelegen aan de Noordersingel in het verlengde van de A.H. Verweijweg en ter hoogte van huisnummer 85 aan de Noordeindseweg. Bij deze rekenpunten gelden waarden ten aanzien van NO₂ en PM₁₀ die minder zijn dan 35 µg/m³ en PM_{2,5} die minder is dan 25 µg/m³ (Gegevens NSL Monitoringstool)

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor dit bestemmingsplan.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeleid 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In mei 2011 hebben partijen het Bestuursakkoord Water ondertekend. Doelstelling van dit vernieuwde akkoord is te blijven zorgen voor veiligheid tegen overstromingen, een goede kwaliteit water en voldoende zoet water.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft in hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in die periode voert om te komen tot duurzaam waterbeheer en is in het bijzonder gericht op het beschermen tegen overstromingen, voldoende schoon water en de maatregelen die hiervoor nodig zijn. Hierin wordt ook vooruit geblikt naar het jaar 2050.

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Regionaal Waterplan 2016-2021. Het gaat in dat plan om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021, "Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap". Dit Waterbeheerplan is vastgesteld op 19 november 2015. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het Waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de middellange termijn uit.

Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- a. In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering;
- b. Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
- c. Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
- d. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet..

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21 e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets

een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen die zijn benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Lansingerland dat op 29 april 2010 is 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.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is voorts vastgelegd in het 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 standhouden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

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

4.6.2 Beoordeling

In 2011 is voor de realisering van twee woningen en een bijbehorend bouwwerk in het kader van een te volgen afwijkingsprocedure een waterparagraaf opgesteld. Op basis hiervan is in 2013 een vergunning verleend voor de te realiseren wateropgave. Aan de waterparagraaf en de wateropgave uit de vergunning is voldaan. Van deze twee woningen is slechts één woning daadwerkelijk gerealiseerd, alsmede het bijbehorend bouwwerk. De tweede woning is nog niet gebouwd. De bouwlocatie voor deze woning was gelegen in het zuid-oostelijk deel van het plangebied. Feitelijk wordt de oorspronkelijke bouwlocatie van deze woning verplaatst naar de voorgestelde locatie. Qua waterhuishouding vinden dan ook geen wijzigingen plaats.

4.6.3 Conclusie

Het voorgesteld plan leidt niet tot belemmeringen in verband met de waterhuishouding.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt

4.7.2 Beoordeling

Kabels en leidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen kabels en leidingen, die in het kader van het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen voor regeling in het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Vervoer

Gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Wanneer een bestemming is voorzien binnen het invloedsgebied van een transportas dient de toename van het Groepsrisico Externe Veiligheid te worden berekend.

Over de Noordeindseweg worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Over de Provinciale weg N470 worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit betreft brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen. Deze weg ligt ten westen van de locatie. De afstand tussen de weg en de locatie van de woning bedraagt hemelsbreed circa 400 m. De locatie valt buiten de letaliteitscontour voor toxische stoffen van 200 m. De N470 heeft geen PR⁶ contour of een plasbrandaandachtsgebied.

Bedrijven

In en om de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming én soortenbescherming) alsmede (provinciaal) beleid.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur (thans: NatuurNetwerk Nederland) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Wilck, op ongeveer 13,6 kilometer afstand van het plangebied. De beoogde ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied De Wilck en verder gelegen Natura 2000-gebieden te meer nu het gaat om het verplaatsen van een woning. De Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming, staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

NatuurNetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het NatuurNetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of een gebied met de status als strategische reservering natuur of recreatiegebied rond de stad. Derhalve vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor het beoogde plan.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt kwetsbare en zeldzame flora en fauna. De wet geldt daar waar beschermde soorten voorkomen. De beschermde soorten zijn onderverdeeld in Europees- en nationaal beschermde dier- en plantensoorten. Afhankelijk van de beschermde status van een soort dient bij de aantasting van exemplaren of nesten, voortplantings- of rustplaatsen van deze soort, een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Belangrijk voor de toekenning hiervan is de status, maar ook of de duurzame instandhouding van de populatie wel of niet in het geding is. Indien geen

verbodsbepalingen worden overtreden kan mogelijk worden volstaan met een mitigatieplan.

4.8.2 Beoordeling

Door VanderHelm Milieubeheer B.V. is in mei 2019 een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting. De aanleiding tot het uitvoeren van deze ecologische quickscan is de voorgenomen herontwikkeling in het plangebied. Op het terrein zal een woning worden gerealiseerd. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal (een deel van) het terrein bouwrijp worden gemaakt. Om de hier beschreven werkzaamheden te realiseren zullen mogelijk bomen gekapt moeten worden. Tijdens de planvorming dient inzichtelijk te worden gemaakt of door de werkzaamheden een negatief effect kan ontstaan op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en houtopstanden. Indien hier sprake van is dient te worden bepaald of deze negatieve effecten kunnen worden voorkomen en of er sprake is van een ontheffing- of meldingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het doel van een ecologische quickscan is om te bepalen of rekening dient te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Dit doel wordt opgesplitst in de volgende subdoelen:

1. het verkrijgen van inzicht in de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora- en fauna in of nabij het projectgebied en het verkrijgen van inzicht in de (mogelijke) effecten van de werkzaamheden op de eventueel aanwezige beschermde soorten;
2. het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden in of nabij het projectgebied en bepalen of een toetsing nodig is van de effecten van de werkzaamheden op eventueel aanwezige beschermde natuurgebieden;
3. het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid van beschermde houtopstanden.

De conclusies en vervolgstappen zijn in hoofdstuk 6 van de rapportage opgenomen.

Ten aanzien van de 'Beschermde soorten' wordt het volgende geconcludeerd:

1. oeverwaluw - voorkomen moet worden dat grondhopen met steile hellingen (waarin oeverwaluwen kunnen gaan broeden) aanwezig zijn in de periode maart tot augustus;
2. algemene broedvogels - De werkzaamheden in de winter, buiten het broedseizoen, uitvoeren. Indien de werkzaamheden in het voorjaar en/of de zomer moeten worden uitgevoerd dient het projectgebied en de directe omgeving ('invloedsfeer van de werkzaamheden') voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd op broedvogels. Als er inderdaad broedende vogels aanwezig zijn dient door een deskundig ecooloog te worden bepaald of de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming;
3. vleermuizen - In het kader van de zorgplicht geadviseerd om de werkzaamheden buiten het actieve seizoen van vleermuizen (globaal van april tot november) of overdag in het actieve seizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is dient verstoring van vleermuizen door verlichting zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door bouwlampen alleen te richten op de werkzaamheden en zo te voorkomen dat de omgeving wordt verlicht;
4. Algemene en vrijstelde soorten - Voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild voorkomende flora en fauna. Aanwezige dieren moeten voldoende tijd krijgen om te kunnen vluchten. Indien men onverwachts strikt beschermde soorten aantreft dient onmiddellijk een deskundig ecooloog te worden geraadpleegd om af te stemmen hoe een overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen. Ook bij twijfel over de aanwezigheid van beschermde soorten dient onmiddellijk de hulp van een deskundige in te worden geroepen.

Ten aanzien van de 'Beschermde gebieden' wordt het volgende geconcludeerd:

1. Natura-2000-gebied - geen effecten te verwachten. Vervolgstappen zijn dan ook niet noodzakelijk;
2. NatuurNetwerk Nederland - geen effecten te verwachten. Vervolgstappen zijn dan ook niet noodzakelijk;
3. Beschermde weidevogelgebied - Het project is niet gelegen in of nabij een beschermd weidevogelgebied.

Ten aanzien van 'Houtopstanden' wordt geconcludeerd dat de bomen in het projectgebied geen deel uitmaken van de beschermde houtopstanden. Voor het kappen van bomen is dan ook geen melding nodig in het kader van artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming. Mogelijk dient voor het kappen van bomen wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Lansingerland.

In de rapportage wordt een Aanbeveling gedaan in verband met de aanwezigheid van de huismus. Geadviseerd wordt mussenvides aan te brengen onder de onderste rijen dakpannen. Op deze manier kunnen mussen nestelen onder het pannendak, maar andere, grotere vogels niet. Uitbreiding van de mogelijke nestlocaties voor mussen – door middel van de te realiseren nieuwbouwwoning – kan de mussenkolonie die zich nu volledig in de Noordersingel 76 lijkt te bevinden zich verder uitbreiden. Dit zal de staat van instandhouding van de huismus ten goede komen.

4.8.3 Conclusie

Uit de ecologische quickscan blijkt dat in het algemeen er geen belemmeringen zijn vanuit flora en fauna voor de realisering van het project. Geadviseerd wordt mussenvides aan te brengen onder de onderste rijen dakpannen, zodat deze daar kunnen nestelen.

4.9 Overige belemmeringen

4.9.1 Algemeen

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.

4.9.2 Beoordeling

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Ten zuidwesten van het plangebied ligt luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven 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, etc.) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, etc.) 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 verstoringen te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van CNS hulpmiddelen.

Voor het plangebied is het toetsingsvlak van het Instrument Landing System (ILS) en van de DVOR/DME toepassing. Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel t.b.v. de landingsoperaties tijdens met name beperkte zichtomstandigheden. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan. De DVOR/DME is ook onderdeel van de navigatie infrastructuur. De DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor Rotterdam The Hague Airport het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren.

ILS

Het plangebied bevindt zich in diverse toetsingsvlakken van de ILS-apparatuur. Het betreft de vlakken waarvoor een toetsingshoogte geldt 70 en 80 meter boven NAP. De toetsingsvlakken zijn ingesteld ten behoeve van het Instrument Landing System (ILS). Het ILS is een radionavigatiesysteem waarmee een vliegtuig een precisienadering op een landingsbaan kan uitvoeren. Een toetsingsvlak is er in de eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden waarmee onderzocht kan worden of het voorgenomen (bouw)plan de werking van apparatuur mogelijk verstoort. Op die manier kan worden bekeken of een eventuele verstoring toelaatbaar is en kan in een vroeg stadium gezamenlijk naar oplossingen gezocht worden.



Figuur 15: kaart van de approach surface baan 24, rapportage Obstakelvlakken en beperkingengebieden Luchthavenbesluit Rotterdam-The Hague Airport

DVOR/DME

Het ILS is onderdeel van de navigatie infrastructuur van LVNL en is een landingshulpmiddel t.b.v. de landingsoperaties tijdens met name beperkte zichtomstandigheden. Het systeem is gebonden aan de betreffende landingsbaan. De DVOR/DME is ook onderdeel van de navigatie infrastructuur. De DVOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Deze twee installaties kunnen gecombineerd worden zoals voor Rotterdam The Hague Airport het geval is en stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Voor de DVOR/DME gelden de toetsingsvlakken 70 en 80 meter + NAP.

Toetsingshoogtes

De toetsingshoogtes die relevant zijn voor het plangebied (70 en 80 meter + NAP) zijn van dusdanige grootte dat het bestemmingsplan geen bebouwing tot die hoogte toelaat. , Er is dus geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk.

Invliegfunnel

Het plangebied ligt niet binnen de aanvliegroute van Rotterdam The Hague Airport (invliegfunnel).

4.9.3 Conclusie

De locatie van de te verplaatsen woning wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Algemeen

In het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de relatie tussen bestaande bedrijvigheid en milieugevoelige functies, zoals wonen. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van VNG worden richtafstanden aangegeven tussen deze milieugevoelige functies en bedrijvigheid.

4.10.2 Beoordeling

Door AV Consulting B.V. is in juni 2019 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar industrielawaai (bijlage 4 bij de toelichting). In de rapportage wordt verwezen naar Noordeinde 85, een bestaand huisnummer aan de Noordeindseweg, maar uit de bijbehorende figuren/tekeningen blijkt dat het daadwerkelijk om de nieuw te realiseren woning gaat.

Industrielawaai

Dit onderzoek betreft het onderzoek van de geluidsbelasting vanwege het constructiebedrijf Brand, dat ten zuiden van het desbetreffende woonperceel ligt. De te realiseren woning ligt op een afstand van circa 83 meter van bedrijfsterrein van Constructiebedrijf Brand. Het constructiebedrijf ligt daarmee binnen de richtafstand van 100 meter die op grond van de VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt. Het betreft een zeer kleinschalig constructiebedrijf met slechts 1 à 2 medewerkers. Binnen in de werkplaats vindt voornamelijk metaalbewerking plaats. In het magazijn vindt soms kleinschalige houtbewerking plaats. Daarnaast is sprake van laad- en losactiviteiten met een heftruck.

De inrichting wordt ontsloten via de Noordersingel.

Ten behoeve van het onderzoek zijn geluidsmetingen verricht met behulp van precisie geluidmeet- en registratieapparatuur (IEC 61672-1 class 1 en IEC 61260 class 0). De geluidsimmissie in de omgeving is middels een rekenmodel bepaald conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (Specialistische Methode II, HMRI-2, 1999) met behulp van Geomilieu 4.50.

Uit de resultaten van het voorliggend onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- a. De geluidsbelasting vanwege Constructiebedrijf Brand voldoet ter plaatse van de nieuwe woning aan het Noordeinde 85 ruimschoots aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" behorende bij het gebiedstype 'gemengd gebied', namelijk een etmaalwaarde van 50 dB(A);
- b. De geluidsbelasting vanwege Constructiebedrijf Brand voldoet ter plaatse van de nieuwe woning aan het Noordeinde 85 ruimschoots aan de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" behorende bij het gebiedstype 'gemengd gebied', namelijk een waarde van 70 dB(A);
- c. De geluidsbelasting vanwege Constructiebedrijf Brand voldoet ter plaatse van de nieuwe woning aan het Noordeinde 85 ruimschoots aan de richtwaarden voor het L_{Aeq} ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" behorende bij het gebiedstype 'gemengd gebied', namelijk een waarde van 50 dB(A).

De geluidsbelasting, die veroorzaakt wordt door Constructiebedrijf Brand, voldoet daarnaast ruimschoots aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ook wordt het bedrijf niet in zijn rechten aangetast, omdat er tussen het bedrijf en de te realiseren woning al een andere woning is gelegen.

Naast constructiebedrijf Brand bevinden zich in de nabijheid van de te realiseren woning nog een aantal bedrijven, te weten:

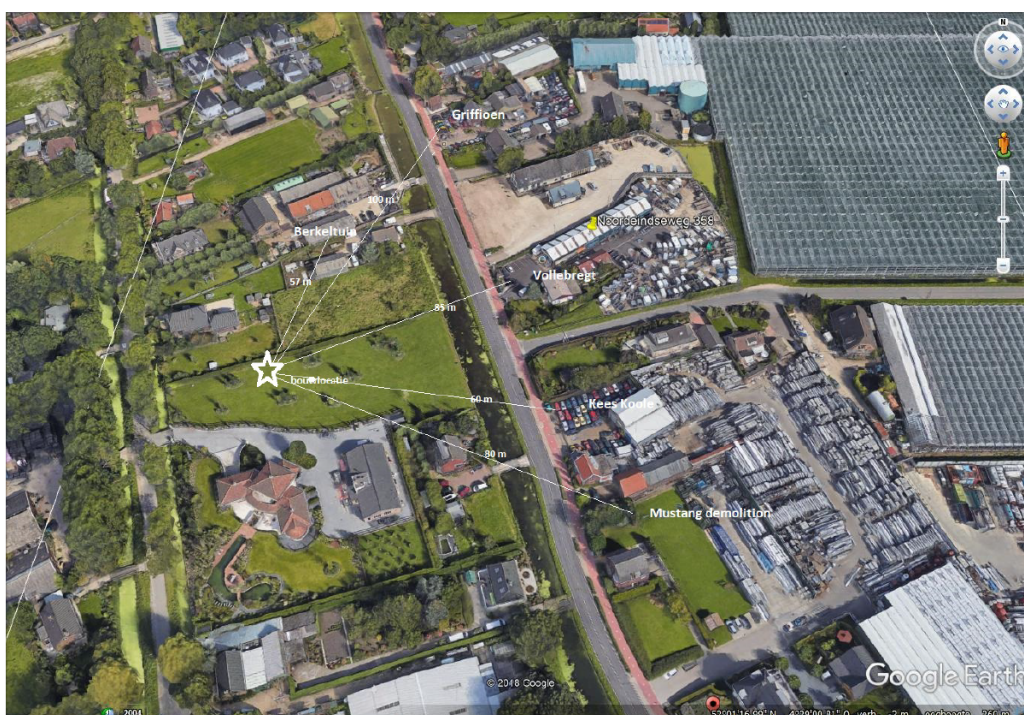
- Vollebregt, verhuur van aanhangers, Noordeindseweg 358. Dit betreft een categorie 3.1. inrichting met een richtafstand van 50 m (rustige woonwijk). De afstand tot de te realiseren woning bedraagt ca. 85 m;
- Griffioen autogarage, Noordeindseweg 362. Dit betreft een categorie 2 inrichting met een richtafstand van 30 m. De afstand tussen het bedrijf en de te realiseren woning bedraagt circa 100 m;
- Tegel/tuincentrum Berkeltuyn, Noordeindseweg 89. Dit betreft een categorie 2 inrichting met een richtafstand van 30 m. De afstand tot de te realiseren woning bedraagt 57 m;
- Kees Koole autobedrijf/garage, Noordeindseweg 352a. Dit betreft een categorie 2 inrichting met een richtafstand van 30 m. De afstand tot de te realiseren woning bedraagt circa 60 m;
- Mustand Demolition kassenbouw/sloop. dit betreft een categorie 3.1. inrichting met een richtafstand van 50 m. de afstand tot de te realiseren woning bedraagt circa 80 m.

Bij deze beoordeling is rekening gehouden met richtafstanden in relatie tot een rustige woonwijk. Het desbetreffende gebied kan worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met 1 categorie kunnen worden verkleind. Dit houdt in dat voor de verschillende bedrijven qua

milieuzonering rekening kan worden gehouden met 30 m respectievelijk 10 m.

Uit deze beoordeling blijkt dat de afstanden tussen de te realiseren woning en de verschillende bedrijven zodanig groot zijn dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden in het kader van de milieuzonering.

Tegenover het te bebouwen perceel is ook nog een voormalig agrarisch bedrijf gelegen, Noordersingel 163. In het aansluitende bestemmingsplan "Groenzoom" is evenwel de agrarische functie gewijzigd in een woonfunctie voor de voormalige bedrijfswoning en is de agrarische bedrijfsbebouwing als zodanig wegbestemd. In het kader van het overgangsrecht is hier mogelijk nog sprake van agrarische activiteiten. Deze vallen in categorie 2 met een richtafstand van 30 m. Aangezien het gebied gekenmerkt kan worden als een 'gemengd gebied', kan de richtafstand met 1 categorie worden verkleind naar 10 m. De afstand van het bedrijf tot de te realiseren woning bedraagt ca. 25 m. Ook hier blijkt dat de afstand tussen de te realiseren woning en dit agrarisch bedrijf zodanig groot is dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand in het kader van de milieuzonering.



Figuur 16 Overzichtsfoto ligging bedrijven

4.10.3 Conclusie

Op basis van de beoordeling blijkt ten aanzien van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de realisering van de woning te bestaan.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Om dit te bereiken is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en de aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo 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 de gemeente ook iets van andere partijen.

4.11.2 Beoordeling

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van één woning mogelijk. Er is rekening gehouden met zongericht bouwen en de EPC eisen voor woningbouw zullen worden toegepast. Daarnaast zal sprake zijn van het aanbrengen van zonnepanelen en een warmtepomp.

4.11.3 Conclusie

Het bouwplan voorziet in duurzaamheidsaspecten, zoals vervat in het gemeentelijk beleid.

4.12 Milieu-effectrapportage

4.12.1 Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven ten behoeve van welke activiteiten een milieueffectrapportage moet worden opgesteld of "m.e.r.-beoordelingsplichtig" zijn. In het besluit zijn drempelwaarden opgenomen voor verschillende milieubelastende activiteiten op basis waarvan, gezien de omvang van de activiteiten, beoordeeld moet worden of:

- a. de activiteit sowieso m.e.r.-plichtig is (bijlage C van het Besluit m.e.r.);
- b. of dat op de activiteit een m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is (bijlage D van het Besluit m.e.r.).

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. mede naar aanleiding van uitspraken van het Europese Hof aangepast. De aanpassing houdt in, dat indien de omvang van de activiteit onder drempelwaarden als bedoeld in bijlage D blijft, er toch een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is op de te onder nemen activiteit. Deze beoordeling houdt in dat moet worden afgewogen, dat ondanks dat de activiteit (ruim) onder de drempelwaarden blijft, de milieueffecten van de activiteit moet worden bepaald en moet worden beoordeeld of al dan niet een m.e.r. moet worden opgesteld. Deze beoordeling moet worden gedaan voor het ruimtelijke besluit (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) dat de activiteit mogelijk maakt.

4.12.2 Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het verplaatsen van één woning. Hiermee is het plan qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan in voorgaande paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of planm.e.r. is niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Op grond van de gewijzigde m.e.r.-regelgeving wordt dit voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan expliciet besloten.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst (§ 5.2) aandacht besteed aan de Wet ruimtelijke ordening en de RO-standaarden die bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden toegepast. Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling (§ 5.3). In de volgende paragraaf (§ 5.4) wordt per bestemming een toelichting gegeven.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat nieuwe ruimtelijke plannen - zoals bestemmingsplannen – conform de landelijk geldende RO-standaarden digitaal moeten worden vervaardigd.

Een dergelijk ruimtelijk plan moet worden opgebouwd volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. De plannen moeten ook voor een ieder digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente zorgt hiervoor. De SVBP heeft alleen betrekking op de structuur en vorm en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling. Daarnaast zijn in het Bro bepalingen en standaard teksten opgenomen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen.

Het bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74" is overeenkomstig deze regels opgesteld.

5.3 Indeling bestemmingsplan

Bestemmingsplannen bestaan uit een verbeelding (kaart) en regels. Deze vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan een toelichting, waarin de achtergronden en de onderbouwing van het plan worden toegelicht en zo nodig verantwoording wordt afgelegd van de voor het plan relevante onderzoeken.

Het bestemmingsplan is een verzameling van vastgelegde bestemmingen die alle geografisch bepaald zijn. Elk geografisch object heeft een hoofdbestemming. Eventueel kan een bestemming verder gespecificeerd worden middels aanduidingen.

De wijze waarop de verbeelding en regels worden opgesteld is voorgeschreven in het SVBP. Op de verbeelding heeft elke bestemmingscategorie een eigen kleur en overige aanwijzingen worden op een eenduidige manier weergegeven.

Verder worden de regels qua hoofdstukindeling, volgorde en opbouw van de artikelen op uniforme wijze weergegeven. Ook de tekst van enkele altijd in een bestemmingsplan voorkomende bepalingen is voorgeschreven, zoals de anti-dubbeltelregel en de overgangsregels. De regels zijn ingedeeld in de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels (begrippen en wijze van meten)

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Voor bestemmingsregels geldt de volgende vaste opbouw:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. De specifieke bepalingen worden zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

5.4 Juridische planbeschrijving

5.4.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat twee artikelen met algemene bepalingen die het gehele plan betreffen. In artikel 1 – Begrippen - worden in het plan voorkomende begrippen gedefinieerd. Met de gegeven begripsomschrijvingen kan bij de latere toepassing van het bestemmingsplan verschil van inzicht in de interpretatie van het bestemmingsplan zoveel mogelijk worden voorkomen. Over het algemeen is gebruik gemaakt van wettelijk voorgeschreven of algemeen gebruikelijke begripsomschrijvingen.

In artikel 2 – Wijze van meten - wordt beschreven hoe in het bestemmingsplan gegeven afmetingen moeten worden bepaald. Ook deze bepalingen zijn bedoeld om een eenduidige toepassing van het bestemmingsplan te bevorderen. Er is sprake van omschrijvingen die algemeen gebruikelijk en geaccepteerd zijn.

5.4.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 - bestemmingsregels - kent vier bestemmingen.

Artikel 3 - Tuin

Deze bestemming is gelegd op de gronden vóór de woning. De inhoud van de bestemming is gelijk aan die in het bestemmingsplan "Lint Noord".

Artikel 4 - Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegd op het perceelsgedeelte waar de nieuw te bouwen woning zal worden gerealiseerd. Voor de nieuw te bouwen woning is aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan "Lint Noord".

Artikel 5 - Waterstaat - Waterkering

De bestemming betreft de waterkerende functie van de Noordeindseweg. Deze functie betreft niet alleen de weg zelf, maar ook een zone ter weerszijden van de weg. Binnen deze zone mag eerst worden gebouwd ten behoeve van de secundaire bestemming, nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

5.4.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn bepalingen opgenomen die binnen het bestemmingsplan algemeen geldend zijn.

Artikel 6 - Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is in artikel 3.2.4. Bro voorgeschreven. Wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, mag het opengebleven terrein niet nog eens meetellen bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 - Algemene bouwregels

Voor ondergeschikte bouwdelen van bebouwing mag in beperkte mate worden afgeweken van de afmetingen volgens dit bestemmingsplan.

Artikel 8 - Algemene gebruiksregel

In artikel 8 is bepaald welke gebruiksvormen niet zijn toegestaan.

Artikel 9 - Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen, die moeten voorkomen dat aangegeven aanduidingen onevenredig worden verstoord. In dit geval is sprake van een zichtlijn, waarvoor is bepaald dat voor aangegeven werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. In dit geval betreft het het aanbrengen van beplanting hoger dan 1,5 m. De inhoud van de regel is gelijk aan die in het bestemmingsplan "Lint Noord".

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling maakt kleine afwijkingen van het bepaalde in dit plan onder voorwaarden mogelijk.

Artikel 11 - Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt aanpassing van de begrenzing van bestemmingen onder voorwaarden mogelijk.

Artikel 12 - algemene procedureregels

In deze bepaling is opgenomen welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat bepalingen voor overgangssituaties en een titelbepaling.

Artikel 13 - Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

In dit artikel zijn de in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro voorgeschreven bepalingen omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Artikel 14 - Slotregel

Dit artikel geeft aan met welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Voorontwerpfase

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. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 11 december 2019

Vooroverleg

Het vooroverleg met diverse partijen zoals de provincie, de waterbeheerder en de veiligheidsregio is geregeld in artikel 1.1.1 lid 4 jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overlegpartners. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord, in de "Nota overleg bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74", die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. De wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Inspraak

Er is geen gelegenheid geboden tot inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Hieraan ligt ten grondslag dat zowel het plangebied als de beoogde ontwikkeling van beperkte omvang zijn. Omwonenden en andere belangstellenden zijn wel voorafgaand aan het voorontwerpplan geïnformeerd en zijn bovendien tijdens de zienswijzeperiode in de gelegenheid gesteld te reageren op voorliggend plan.

6.1.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 maart tot en met 22 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.1.3 Vaststellingsfase

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal voor de gemeente is geregeld door middel van een afgesloten anterieure overeenkomst. Hierin is ook het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74" van de gemeente Lansingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0195-VAST met bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtergevel

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

1.6 achtergevelrooilijn

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

1.7 afhaalpunt

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

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 antennedrager

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

1.10 antenne-installatie

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

1.11 archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;

1.12 archeologische waarde:

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

1.13 automatenhal

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

1.14 bebouwing:

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

1.15 bed and breakfast:

een aan een woning ongeschikte 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;

1.16 bedrijf aan huis:

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

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

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

1.17 bedrijfsmatige activiteiten

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

1.18 bedrijfsmatige werkruimte

een werkruimte, waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatige 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.

1.19 beroep aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet-publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie;

1.20 beroepsmatige activiteiten

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

1.21 beroepsmatige werkruimte

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

1.22 bestaand bouwwerk

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

1.23 bestaand gebruik

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

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag, laag

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

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 carport

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

1.35 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.36 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen;

1.38 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;

1.39 eengezinswoning:

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

1.40 erf:

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

1.41 erfafscheiding:

overige andere bouwwerken die een verticale afscheiding vormen en welke al dan niet op de erfgrans zijn geplaatst; zoals schuttingen, muren en terrasschermen;

1.42 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;

1.43 gastouderopvang

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

1.44 gebouw:

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

1.45 geldende grenswaarde

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.46 geluidsgevoelig object

een geluidsgevoelig gebouw, terrein en/of ruimte, zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder;

1.47 hogere grenswaarde

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.48 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming of functie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.49 kap

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

1.50 kindercentrum

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.51 kinderopvang

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

1.52 kunstwerk

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

1.53 landschappelijke waarde

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.54 maatschappelijke voorziening

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

1.55 milieucategorie

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

1.56 onderhuis

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1,50 m ten opzichte van het peil, welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als een bouwlaag;

1.57 onderkomen:

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

1.58 openbaar gebied

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

1.59 overkapping

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

1.60 peil:

- a. voor een gebouw of ander bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang/voorgevel op maximaal 10 m van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Wegverkeer' van de Noordeindseweg ligt: de hoogte van de Noordeindseweg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
- b. voor een gebouw of ander bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang/voorgevel op de kruin van de dijk langs de Noordeindsevaart ligt: de hoogte van de kruin van de dijk, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
- c. voor een gebouw of ander bouwwerk, dat opgericht wordt op een perceel grenzend aan de Noordersingel: de hoogte van de Noordersingel;
- d. voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definities, maar waarvan de hoofdtoegang/voorgevel grenst dan wel gelegen is in een zone van 6 m grenzend aan een weg, niet zijnde de Noordeindseweg of Noordersingel: de hoogte van die weg. Indien het betreffende perceel een verhang kent, strekt dit peil zich uit tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan een (bedrijfs)woning betreft;
- e. voor een gebouw of ander bouwwerk dat niet valt onder de bovengenoemde definities: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld

één en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald;

1.61 perceel

zie 'bouwperceel';

1.62 perceelsgrens

zie 'bouwperceelsgrens';

1.63 peuterspeelzaal

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

1.64 prostitutie:

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

1.65 sexwinkel

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

1.66 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder 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;

1.67 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze planregels;

1.68 straatmeubilair:

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

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. 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;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.69 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;

1.70 voorgevelrooilijn:

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

1.71 webwinkel

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

1.72 Wet geluidhinder

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

1.73 woning:

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

1.74 zolder

een gedeelte van een gebouw, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,5 meter, niet meer bedraagt dan 50 % van de oppervlakte van de onderliggende laag;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte 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, exclusief ondergeschikte bouwdelen;

2.3 de bebouwde oppervlakte:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

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

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. onbebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen;
- c. groen en water,

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 3 lid 3.1. bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken 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 gevellijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m.

3.2.3 Andere bouwwerken

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

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

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

3.4.1 Andere bouwwerken

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

3.4.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. het aantal parkeervoorzieningen;
5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

3.5.2 Parkeren

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een vrijstaand bijgebouw/bijbehorend bouwwerk.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen (woningen) dienen met een kap te worden afgedekt;
- c. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' en/of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de bouwhoogte respectievelijk mogen de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- d. woningen dienen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter de (voor)gevelrooilijn te worden gebouwd.

4.2.3 Dakkapellen

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

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

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

- a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit
 - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. indien achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd mag de afstand van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de achtergevelrooilijn van de woning niet minder dan 6 m bedragen;
 3. indien op het zijerf wordt gebouwd zal de afstand van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken:
 - achter de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m bedragen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter bedragen;
 - tot de (verlengde) zijgevel ten minste 3 m bedragen;
- d. de bijbehorende bouwwerken, als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 - de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m² indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 - de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m² indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 - de maximale grondoppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50 % van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

4.2.5 Andere bouwwerken

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

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

4.3 Nadere eisen

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

4.4.1 Bijbehorende bouwwerken

- a. de bouw van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, waarbij:
 1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
- c. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, op voorwaarde dat:

1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

4.4.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis.

4.5.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven (met name ingeval de beroepsmatige werkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- b. de beroepsmatige activiteiten dienen te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m²;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
- f. er mogen geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plaatsvinden;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, 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. binnen de bestemming worden uitsluitend functies toegestaan met een maximale milieucategorie 1 zoals bedoeld in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.

4.5.3 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8 5.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Bedrijf aan huis*

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 1. ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de als bijlage 1 bij deze planregels opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen", voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- d. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. het bedrijf/de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- g. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

4.6.2 *Bed & Breakfast*

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

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

4.6.3 *Voorwaarden*

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;

5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding

5.2 Bouwregels

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

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

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

5.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

5.5.2 Vergunning

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

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

5.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 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 grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, vergraven, vergroten alsmede het dempen van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanleggen van paardenbakken;
- f. het aanleggen van geluidswallen;

- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.7.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

5.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenomen werken en werkzaamheden.

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

5.6.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.7.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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 Wet geluidhinder

Woningen gelegen binnen een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de wet geldende voorkeursgrenswaarden, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden.

7.2 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.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

7.3.1 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.

7.3.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

7.3.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in lid 7.3.1 en 7.3.2, 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.

7.4 Nadere eisen

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

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Bestaand gebruik

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

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

8.2 Gebruik van onbebouwde gronden

8.2.1 Algemeen verbod

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

8.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 8.2.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

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

8.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 8.2.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

8.3 Gebruik van bouwwerken

8.3.1 Algemeen verbod

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

8.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 8.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 4 aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning;
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. vuurwerk op te slaan;
- e. de bouwwerken, welke zijn opgericht na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
- f. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning

werd verleend.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 7.3 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

8.5 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 voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van de bouwwerken en gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Zichtlijn

9.1.1 *Vrijwaren zichtlijn*

Ter plaatse van de aanduiding 'zichtlijn' mag geen bebouwing worden gebouwd en de zichtlijn dient te allen tijde gevrijwaard te zijn van beplanting en/of bomen, die hoger reiken dan 1,5 m boven maaiveld.

9.1.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'zichtlijn' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders, werken of werkzaamheden uit te voeren, die de zichtlijn(en) kunnen belemmeringen; zoals het aanbrengen van beplanting en/of bomen, die hoger reiken dan 1,5 m boven maaiveld.

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 bouwwerken van kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels, 7.3.2 onder a, waarbij de overschrijding van de bouwgrens 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, op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur, en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
- h. de bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. er is ten hoogste één paardenbak per (bedrijfs)woning toegestaan;
 2. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 3. de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 30 meter;
 4. de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' bedraagt ten minste 10 m;
 5. de afstand van een paardenbak tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt ten minste 5 m;
 6. de afstand van een paardenbak tot de Noordeindsevaart bedraagt ten minste 10 m;
 7. de afstand van een paardenbak tot een perceelsgrens dan wel een watergang welke niet aan het openbaar gebied grenst bedraagt ten minste 1 m;
 8. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 8. mag een afrastering/omheining worden gebouwd;
 10. in afwijking van het bepaalde onder 8, zijn aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, toegestaan, mits zij binnen de paardenbak worden gebouwd;
 11. de bouwhoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
 12. er mag niet in de aanduiding 'Zichtlijn' worden gebouwd.

10.2 Voorwaarden

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

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a 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 dit voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 30 niet kunnen worden gebouwd;
- 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

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met volgnummer, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemming indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;

11.3 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. het aantal parkeervoorzieningen;
5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu;

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels bij nadere eisen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

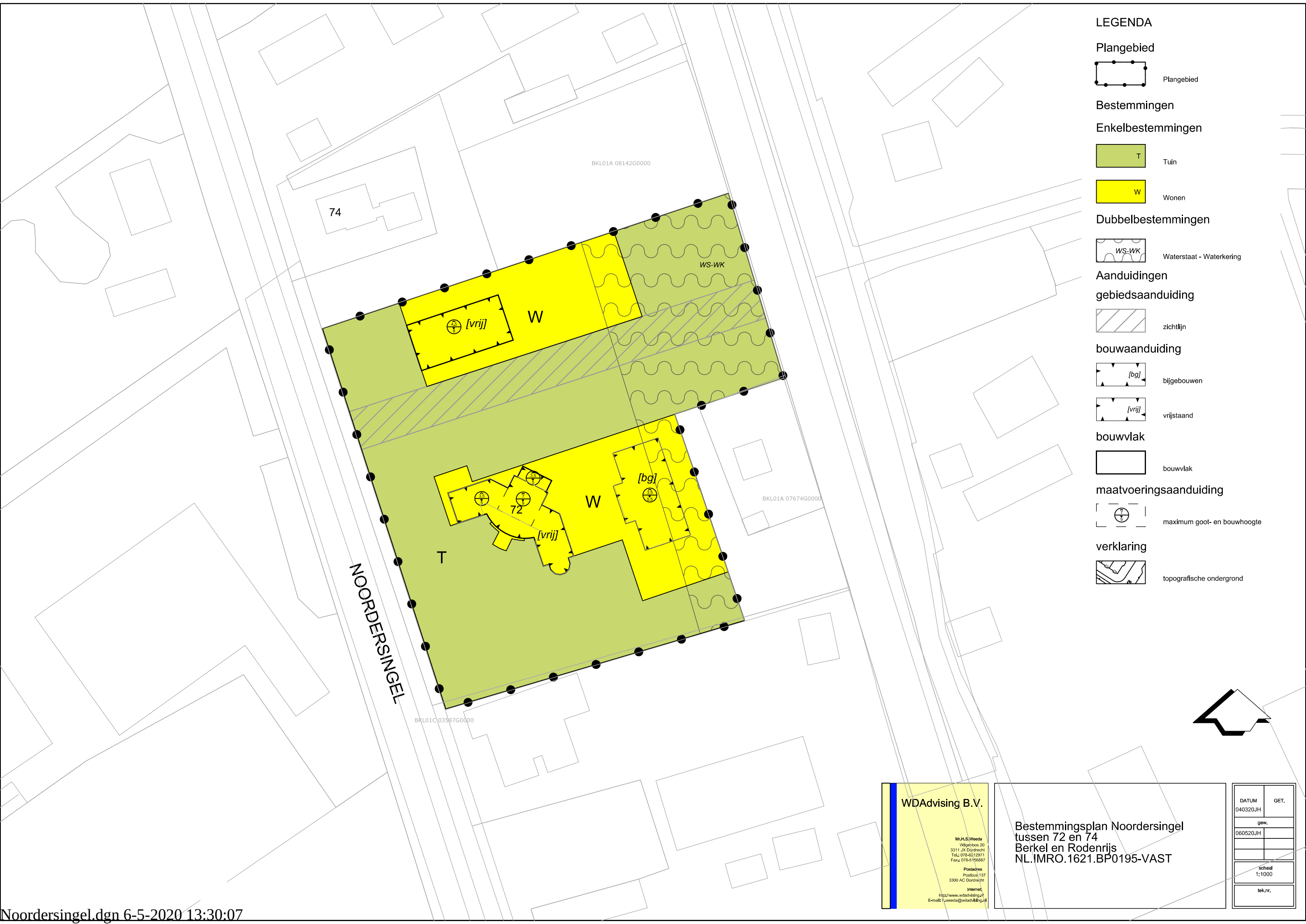
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan "Noordersingel tussen 72 en 74".

Bijlagen bij de regels

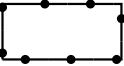
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen

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



LEGENDA

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

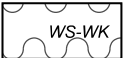


Tuin



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

gebiedsaanduiding

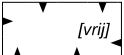


zichtlijn

bouwaanduiding



bijgebouwen



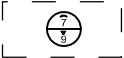
vrijstaand

bouwvlak



bouwvlak

maatvoeringsaanduiding

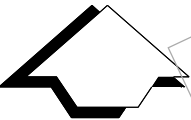


maximum goot- en bouwhoogte

verklaring



topografische ondergrond



WDAadvising B.V.

Mr.H.S.Weeda
Wijgenbos 20
3311 JX Dordrecht
Tel.: 078-6212971
Fax: 078-6196887

Postadres
Postbus 137
3300 AC Dordrecht

Internet:
<http://www.wdaadvising.nl>
E-mail: h.weeda@wdaadvising.nl

Bestemmingsplan Noordersingel
tussen 72 en 74
Berkel en Rodenrijs
NL.IMRO.1621.BP0195-VAST

DATUM	GET.
040320JH	
gew.	
060520JH	
schaal	
1:1000	
tek.nr.	