

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen”



19 augustus 2021

Vast te stellen bestemmingsplan

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen”

Ontwerpbestemmingsplan

Inhoud:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Plannummer: NL.IMRO.1621.BP0204-VAST

Datum: 19 augustus 2021

Werknummer: 618.102.10

KuiperCompagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Lansingerland

Procedureoverzicht			
	Datum	Document	Opmerkingen
Concept	17 mei 2018		Eerste concept voor het totale bedrijvenpark Oudeland, inclusief aangrenzende woningen aan de Molenweg en Zuidersingel
Voorontwerp	29 juni 2018		Voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland 2018"
• Inspraak • Overleg	17 juli t/m 10 september 2018		
Ontwerp (1)	1 april 2019 (terinzagelegging: 26 april 2019 t/m 6 juni 2019)		Het voorontwerpbestemmingsplan voor het totale bedrijvenpark Oudeland is gesplitst in twee deelplangebieden, te weten Fase 1 en Fase 2. De woningen grenzen aan de zuid- en westzijde van Fase 2, en gaan daarom ter inzage als onderdeel van "Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2"
Ontwerp (2)	7 december 2020		Besloten is tot een verdere opsplitsing van Fase 2 over te gaan: het oorspronkelijke plan Oudeland wordt opgedeeld naar in totaal 3 deelplannen: Fase 1, Fase 2, en Wonen. Fase 1 is vastgesteld op 31 oktober 2019. Fase 2 (exclusief wonen) op 18 juli 2019. De woonranden zijn bewust buiten de vast te stellen versie van Fase 2 gelaten. De opsplitsing heeft geen gevolgen voor de procedure van Fase 1 en Fase 2, zij hebben tevens een ongewijzigde toelichting. Wel zijn op basis van de ingediende Zienswijzen de regels op enkele onderdelen aangepast. Het derde deelplan, te weten voorliggend bestemmingsplan "Oudeland 2020 – Wonen" wordt nu in een afzonderlijk bestemmingsplan vervat en, gezien de forse plangrenswijziging en de verstreken tijd, opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Daarom krijgt dit plan ook een aangepaste toelichting. De teksten die toezien op het bedrijventerrein zijn overbodig en worden ten behoeve van de leesbaarheid geschrapt. De zienswijzen die nog tegen het gecombineerde plan waren ingediend leiden niet tot aanpassingen van dit deel van het bestemmingsplan. De voorgaande nota zienswijzen op het bestemmingsplan voor Fase 2 is dan ook niet opgenomen. Tot slot is de plancontour ter hoogte van de woningen aan de Zuidersingel 56-90 geactualiseerd door de woonbestemming aan te sluiten op de waterlijn.
Vast te stellen	19 augustus 2021		
Vaststelling			

Projectleider gemeente:
Projectleider KuiperCompagnons:

mevrouw C. van Rijk
mevrouw J.M. Verweij BBE

Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	7
1.1.	Bij het plan behorende stukken	7
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	7
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	9
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	11
2.1.	Inleiding en uitgangspunten	13
2.2.	Bestaande situatie	13
2.3.	Recente ontwikkelingen	18
2.4.	Juridische aspecten	21
3	Ruimtelijke Ordening	27
3.1.	Rijksbeleid	29
3.2.	Provinciaal beleid	30
3.3.	Gemeentelijk beleid	32
4	Natuur	35
4.1.	Kader	35
4.2.	Onderzoek en conclusie	36
4.3.	Conclusie	37
5.	Water	38
5.1.	Kader	38
5.2.	Onderzoek	41
5.3.	Conclusie	43
6.	Archeologie en cultuurhistorie	44
6.1.	Archeologie	44
6.2.	Cultuurhistorie	46
7.	Milieu	48
7.1.	Algemeen	48
7.2.	M.e.r.-beoordeling	48
7.3.	Bodemkwaliteit	48
7.4.	Akoestische aspecten	49
7.5.	Luchtkwaliteit	49
7.6.	Milieuzonering	50
7.7.	Externe veiligheid	51
7.8.	Overige belemmeringen	53
7.9.	Duurzaamheid	57
8	Uitvoerbaarheid	59
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	61
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

8.3	Handhavingsaspecten	62
9	Procedure	63
9.1	Vorbereidingsfase	63
9.2	Ontwerpfase	63
9.3	Vaststellingsfase	64

Bijlagen

Bijlage 1: Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen, bestemmingsplan
“Bedrijvenpark Oudeland 2019”

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron luchtfoto: Bing Maps).

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Oorspronkelijke aanleiding: actualisatie bestemmingsplan Oudeland

Het bedrijventerrein Oudeland is voor een deel ontwikkeld; een deel ligt nog braak. Het voorgaande geldende bestemmingsplan voor het gebied dateerde uit 2011 en werd in de praktijk als dusdanig beperkend ervaren dat een nieuw plan gewenst was.

Het vorige bestemmingsplan had te nauwe regels ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven, wat leidde tot noodmaatregelen zoals het oprichten van schijngewelven en pergola's, of er werden procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Ook bleek er steeds meer behoefte aan grotere kavels en een hogere bouwhoogte voor de inpassing van technische installaties die een hogere verdiepingvloer vereisen.

Opsplitsing in eerst twee en later drie bestemmingsplannen

Ten tijde van het voorontwerp was het woongedeelte samen met het totale bedrijventerrein nog ondergebracht in één bestemmingsplan. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp is het oorspronkelijke plangebied evenwel gesplitst in twee plangebieden: “Oudeland 2020 – Fase 1” en “Oudeland 2020 – Fase 2” (de woonlinten waren bij fase 2 inbegrepen). Na de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen is besloten om tot een verdere opsplitsing over te gaan: het bestemmingsplan voor fase 2 is verder opgesplitst in een plan voor alleen het bedrijventerreindeel (bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oudeland 2019 – Fase 2”, vastgesteld op 18 juli 2019) en een plan voor alleen de woonlinten. Dat laatste plan is nog niet verder in procedure gebracht. Dat gebeurt nu, met het voorliggende bestemmingsplan. Gezien de grote wijziging in de plangrens en de verstreken tijd wordt het plan opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn bepalend geweest voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden. Afbeelding 1.2. geeft de grens tussen de deelplangebieden aan.

Waar Fase 1 en Fase 2 toezien op respectievelijk het oostelijk en westelijk deel van het bedrijventerrein, ziet voorliggend plan, bestemmingsplan ‘Oudeland 2020 – Wonen’, toe op de bestaande en (deels in ontwikkeling zijnde) woonkavels en het gemaal aan de zuid- en westzijde van het bedrijventerrein.

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



Afbeelding 1.2.: begrenzing deelplangebieden (Bedrijvenpark fase 1,2 en globaal de woonbestemmingen)

De inhoudelijke wijzigingen binnen voorliggend bestemmingsplan

In 'Oudeland 2020 – Wonen' worden de woonbestemmingen ten zuiden en westen van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel nog in ontwikkeling. De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast ten opzichte van het voorgaande, geldende bestemmingsplan. Bij de kavels aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 9 m toegestaan. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland. De regels zijn, voor zover de voorkomende bestemmingen en/of aanduidingen overeen komen met de plandelen Fase 1 en/of Fase 2, voor al deze plannen inhoudelijk zoveel mogelijk hetzelfde.

Overigens was ten tijde van de voorontwerpfase ook de naam van het plan nog anders, te weten "Bedrijvenpark Oudeland 2018". Omdat inmiddels duidelijk is dat de vaststelling van voorliggend plan in 2020 zal zijn, en de naam 'bedrijvenpark' niet toereikend is voor dit plandeel, is de naam gewijzigd naar "Oudeland 2020 - Wonen". Omdat de voorontwerpfase niet juridisch bindend is, en het plan gezien het tijdsverloop opnieuw als ontwerp ter inzage gaat, heeft dat verder geen gevolgen.

Voor Fase 1 en Fase 2 zijn, gezien het korte tijdsverloop tussen het voorontwerp en de ontwerpen, identieke plantoelichtingen opgenomen. Bij het verder uitsplitsen van de woonbestemmingen in een separaat plan is meer tijd verstreken. Ten behoeve van de leesbaarheid is de voorliggende plantoelichting is aangepast op de relevante inhoud voor (primair) de woonbestemmingen.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijvenpark Oudeland ligt ten zuidwesten van de kern Berkel en Rodenrijs. Ten noordwesten van Oudeland bevindt zich een groenzone bedoeld voor natuur en recreatie. Tevens liggen hier agrarische gronden. Het plangebied “Oudeland 2020 – Wonen” grenst aan de oostzijde aan het bedrijvenpark Oudeland, met verderop de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Zuidersingel en op ongeveer een kilometer in zuidelijke richting bevindt zich de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Molenweg.

De globale begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven. De exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding.

1.4. Voorgaande plannen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het hierna genoemde bestemmingsplan herzien (in volgorde van vaststelling):

Bestemmingsplan / wijzigingsplan	Vastgesteld
Bedrijvenpark Oudeland	31-03-2011

Verder kan hier dus vermeld worden dat het woongedeelte al in het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” (d.d. 1 april 2019) was opgenomen. Naderhand is besloten het woongedeelte los te knippen van het bedrijventerreingedeelte. Gezien de verstreken tijd en de grote wijziging in de plangrens gaat het bestemmingsplan voor alleen het woongedeelte opnieuw als ontwerp in procedure.

1.5 Leeswijzer

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

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

Het plangebied omvat de strook bestaande woningen aan de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark Oudeland. Een deel van de woonkavels langs de Molenweg en de Zuidersingel is momenteel nog in ontwikkeling.

2.2. Bestaande situatie

Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

Het plangebied grenst aan de westelijke en zuidelijke rand van het bedrijvenpark Oudeland. De woningen aan de zuidelijke rand zijn gelegen aan de Zuidersingel en de woningen aan de westrand aan de Molenweg.

Het plangebied vormt de ruimtelijke grens tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. Het open landschap rondom voorliggend plangebied en bedrijvenpark Oudeland wordt bepaald door polders, linten en watergangen. In het westelijk deel van het bedrijventerrein, dat grenst aan de woningen in voorliggend plangebied, is momenteel nog weinig gebouwd.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied "Oudeland 2020 – Wonen" is op te delen in vier deelgebieden, waarvan twee aan de Molenweg en twee aan de Zuidersingel. Kenmerkend voor de deelgebieden is de ligging aan de rand van het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Oudeland. Aan de Molenweg betreft het de vrijstaande woningen aan de oostzijde van de weg. Aan de Zuidersingel zijn enkel de woningen aan de noordzijde van het bebouwingslint opgenomen in het plangebied. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de ligging in de omgeving.



Afbeelding 2.2.: luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: Google, bewerking KuiperCompagnons)

Molenweg

De Molenweg is één van de landelijke linten in de gemeente Lansingerland en karakteriseert de westelijke rand van de kern Berkel en Rodenrijs. De Molenweg verbindt de Rodenrijseweg met het natuur- en recreatiegebied de Groenzoom, en kruist aan de noordzijde het boezemriviertje de Berkelse Zweth. Het waterpeil van dit riviertje ligt hoger dan de polder, waardoor de Molenweg hier omhoog gaat. Dit is een herkenbare plek in het lint, die gemarkeerd wordt door een witte dijkwoning van twee lagen met een kap. Ook is er vanaf dit punt zicht op de laatst overgebleven molen. De rest van de woningen aan de Molenweg staat lager (op polderniveau) en is kleinschaliger, grotendeels in de vorm van één laag met een kap. De bebouwingstructuur van het lint is gevarieerd door een diverse onderlinge afstand, diverse rooilijnen en bebouwingsrichting ten opzichte van de straat. Tussen de woningen zijn op diverse plekken doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. Aan de westzijde grenst het lint aan het buitengebied. Aan de oostzijde, afgescheiden door een brede watergang, is het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Oudeland gelegen.



Oostzijde van de Molenweg, ter hoogte van huisnummer 10.



Bestaande bebouwing aan de Molenweg. Afbeelding links: de witte dijkwoning



Profiel van de Molenweg.



Molenweg met zicht op de molen.

Afbeelding 2.3.: impressie van de Molenweg (bron: kavelpaspoorten Molenweg)

Zuidersingel

De Zuidersingel is een polderlint uit de tweede helft van de 19de eeuw. Aan de noordzijde grenst het lint, afgescheiden door een nieuw te realiseren brede watergang, aan het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Oudeland. De maximale bouwhoogtes van de bedrijfskavels die grenzen aan de toekomstige watergang en de daartussen gelegen weg, de Laan van Koot, aan de achterzijde van de vrije kavels is 8m. Aan de zuidzijde grenst het lint aan de Rodenrijseweg. De Rodenrijseweg vormt een doorgaand lint naar het bebouwd gebied van Berkel en Rodenrijs. Hier vond in de jaren '1920 de eerste wat grootschaligere uitbreiding van het dorp plaats, met een reeks vrijstaande en geschakelde gezinswoningen.



Kruising Molenweg en Zuidersingel



Geschakelde gezinswoningen langs de Zuidersingel nabij huisnr. 34



Zuidersingel ter hoogte van huisnr. 10

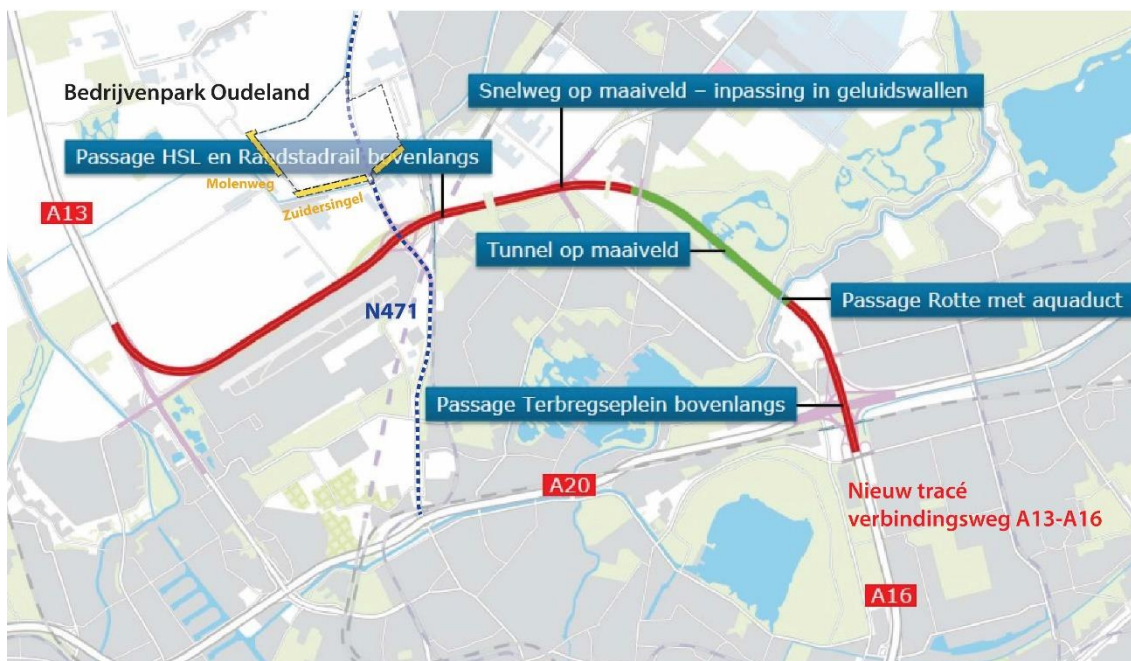


Hoek Industrieweg en Zuidersingel

Afbeelding 2.4.: impressie van de Zuidersingel (bron: Google Streetview)

Ontsluiting en infrastructuur

Het plangebied is gelegen binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda. De ligging is erg gunstig; via de Zuidersingel zijn de woningen direct ontsloten aan de provinciale weg N471, die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. In 2019 is gestart met de aanleg van de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 ten zuiden van het bedrijvenpark: de Verlengde A16. Door deze rechtstreekse verbinding, die in 2024 klaar moet zijn, rijdt het verkeer op deze snelwegen straks vlotter door en is er meer rust op het onderliggend wegennet, waaronder de N471. Afbeelding 2.1. geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 2.1.: het tracé van de toekomstige Verlengde A16, ten opzichte van Oudeland. Het plangebied van dit bestemmingsplan is geel gemarkeerd..

Het plangebied is gelegen aan de Zuidersingel en Molenweg aan de zuid- en westrand van bedrijvenpark Oudeland. De Zuidersingel wordt doorsneden door de N471 (afbeelding 2.1). Deze provinciale weg vormt de primaire ontsluitingsweg van het ten noorden gelegen bedrijvenpark Oudeland. Deze in 2006 opengestelde weg doorkruist het gebied in noord-zuidelijke richting. Het bedrijvenpark wordt aan de N471 via twee rotondes ontsloten. De noordelijke rotonde geeft toegang tot de Oudelandselaan, die onderdeel uitmaakt van de hoofdverkeersstructuur van de gemeente en een goede verbinding vormt met de woongebieden Westpolder/Bolwerk en Meerpolder.

De Zuidersingel en de Rodenrijseweg maken deel uit van het lint van Berkel en Rodenrijs. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Rodenrijs. Ten slotte is aan de westzijde van het plangebied de Molenweg gelegen. Deze weg vormt een doorgaande verbinding van de Rodenrijseweg naar Oude Leede en heeft geen functie voor het plangebied. Op een paar honderd meter afstand van het plangebied ligt de halte Rodenrijs aan de Randstadrail.

Gelet op het bovenstaande is de ontsluiting van het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

2.3. Recente ontwikkelingen

2.3.1 Voorgaande plannen

Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld. De zuid- en westrand van het bedrijvenpark vormen hierin de overgang van het bedrijvenpark naar de woonmilieus aan de Zuidersingel en Molenweg, en naar de woongebieden van het Lint. In het Masterplan1 zijn deze woonmilieus opgenomen, waarbij het binnen deze zone werd beoogd om woonkavels te realiseren. Tussen het bedrijvenpark en de randzones langs de Molenweg en Zuidersingel is een duidelijke overgang gecreëerd door middel van een royale watergang. In januari 2004 is het definitieve Masterplan Bedrijventerrein Oudeland vastgesteld.

Het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" is door de raad van de gemeente Lansingerland op 31 maart 2011 vastgesteld. Langs de zuidelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark (Zuidersingel en de Molenweg) werden in dit plan tussen de bestaande lintbebouwing nieuwe woningen met de mogelijkheid tot werkruimte voorzien. Het betrof in totaal 49 woningen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan voor Oudeland herzien. Dit document zag toe op de ontwikkeling van het bedrijvenpark, maar gaf geen verdere richting aan de ontwikkeling van de woonkavels.

In de jaren die volgden bleek dat de regeling binnen het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland als dusdanig beperkend werd ervaren dat een nieuw plan gewenst was. Voor Fase 1 en Fase 2 van het bedrijventerrein zijn in 2019 actuele bestemmingsplannen vastgesteld.

De woonkavels aan de Zuidersingel en Molenweg zijn inmiddels op veel plekken verder ontwikkeld. Deze gronden hadden in het voorgaande plan veelal een flexibele regeling. De ontwikkelde en in ontwikkeling zijnde kavels krijgen met voorliggend bestemmingsplan eveneens een actueel juridisch-planologisch kader. Daarbij wordt de bestaande of vergunde situatie vastgelegd op de verbeelding.

2.3.2 Overzicht van de wijzigingen

De woonkavels aan de rand van bedrijvenpark Oudeland zijn een mix van historisch gegroeide lintbebouwing, vrijstaande boerderijen en recent gebouwde of in aanbouw zijnde woningen. In het bestemmingsplan "Oudeland 2020 – Wonen" worden de woonbestemmingen ten zuiden en westen van het bedrijvenpark voorzien van een actuele bestemmingsregeling. Een deel van deze woonkavels is momenteel nog in ontwikkeling (zie hierna). De hoogtematen voor de woonkavels worden niet aangepast ten opzichte van het vigerende plan. Bij de kavels aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter, tenzij het bouwvlak op de verbeelding een afwijkende hoogte aangeeft.

De delen die nog bebouwd moeten worden of momenteel in aanbouw zijn, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er wordt enkel voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader conform de feitelijke of vergunde situatie, waarbij

de definitieve maatvoeringen en bouwvlakken worden opgenomen op de verbeelding. Daarbij is ook de bestemmingsregeling herzien, overeenkomstig de standaard van de gemeente Lansingerland.

De locaties waar recent woningbouwontwikkelingen zijn gerealiseerd die met voorliggend plan specifiek zijn bestemd, en waar wijzigingen zijn doorgevoerd op de verbeelding behorend bij dit plan, zijn hieronder toegelicht.

Ontwikkelingen Molenweg

Langs de oostzijde van de Molenweg zijn vanaf 2019 meerdere vrije kavels uitgegeven. Het gebied is op te delen in twee zones: een zuidelijke zone (zeven kavels) en een noordelijke zone (acht kavels). De kavels bevinden zich halverwege de Molenweg en liggen aan de oostzijde van het lint. Het gaat om in totaal 15 kavels, waarvan de zeven zuidelijk gelegen kavels reeds zijn uitgegeven in de eerste fase. In fase twee zijn de resterende acht kavels in de verkoop gebracht. Deze woningen zijn momenteel in ontwikkeling. In voorliggend plan zijn de bouwvlakken conform de vergunde woningen opgenomen. Tot één meter voor de voorgevel van het bouwvlak is een tuinbestemming opgenomen, in lijn met de gemeentelijke standaard. De openbare groenbermen en inritten direct grenzend aan de Molenweg zijn bestemd als verkeer- en verblijfsgebied.



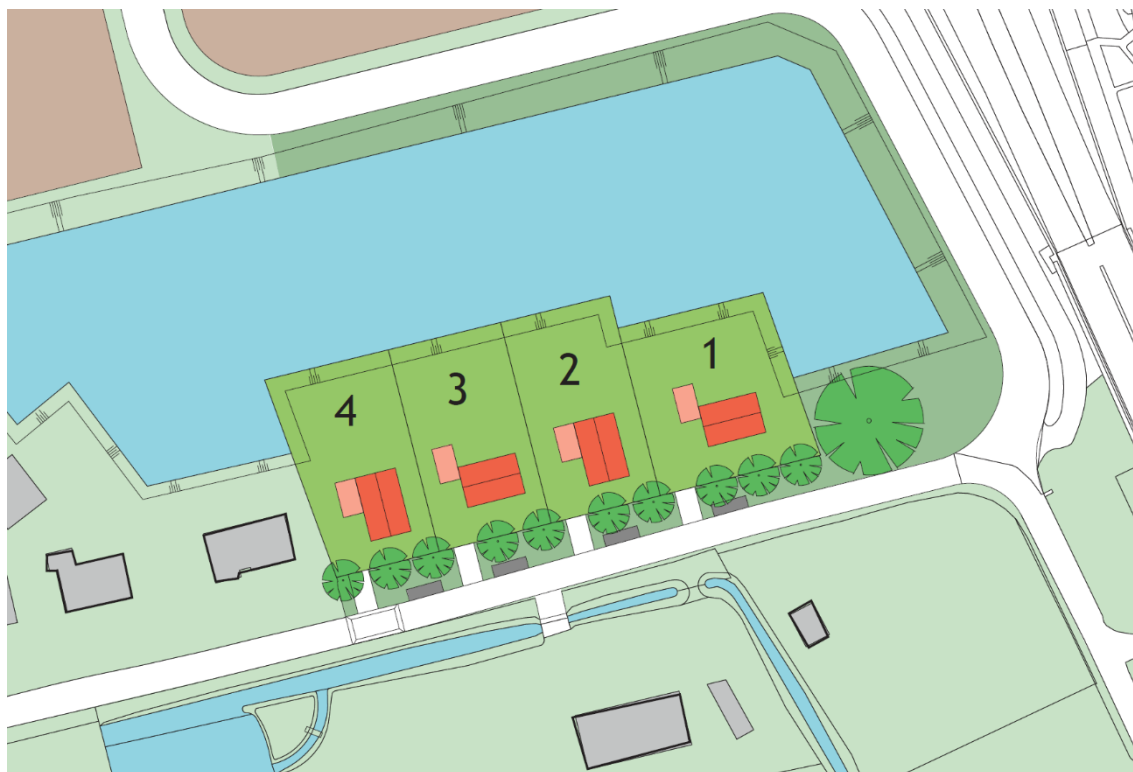
Afbeelding 2.5.: impressie concept verkavelingsplan woonkavels aan de Molenweg (bron: kavelpaspoorten vrije kavels fase 1, d.d. 16 oktober 2017, gemeente Lansingerland).

Ontwikkelingen Zuidersingel

Ook langs de Zuidersingel zijn woningen in ontwikkeling, gelegen ten oosten van huisnummer 65a. De bouwvlakken bevinden zich in het midden van de Zuidersingel ter hoogte van de Laan van Koot en liggen aan de noordzijde van de weg. Het gaat om in totaal vier kavels, waarbij wordt beoogd om aan te sluiten op de stedenbouwkundige structuur in de omgeving. Zowel de naastgelegen woning (Zuidersingel 56a) als de tegenovergelegen woning (Zuidersingel 77c) hebben

een bouwhoogte van één laag met een kap, wat zorgt voor een kleinschalig karakter. Aan de oostzijde van de vrije kavels staat een beeldbepalende kastanjeboom. De bedrijfsbebouwing aan de noordzijde heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Bij de ontwikkeling van de kavels blijft de waardevolle structuur van het lint behouden en herkenbaar. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande structuur van het lint: kleinschaligheid, variatie in massa's, variatie in richting van het hoofdbouwvolume, in breedte variërende doorzichten tussen de woningen, variatie van goothoogten, typologie en uitstraling van de architectuur. Daarom is ook gekozen voor de realisatie van 4 vier vrije kavels in plaats van projectmatige ontwikkeling. In april 2020 zijn door de gemeente Lansingerland voor de kavels kavelpaspoorten opgesteld, die de beeldkwaliteit en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastleggen.



Afbeelding 2.6.: indicatieve weergave van de in ontwikkeling zijnde kavels aan de Zuidersingel, 56 b t/m e

Voor de woningen aan de Zuidersingel 56 b t/m d die nog in ontwikkeling zijn, is in voorliggend plan een vrijliggend bouwvlak opgenomen. De woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten zoals gesteld in het bijbehorende kavelpaspoort dat door de gemeente is opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden geborgd. Zo mag per bouwvlak ten hoogste één woning worden gebouwd en is een nokrichting opgenomen. Ook geldt een maximale goothoogte van 4,5 en een maximum bouwhoogte van 10 meter, zodat de massa aansluit op het stedenbouwkundige karakter in de omgeving. De grens van de bestemming 'Wonen' is iets verder opgerekt naar het noorden, om de gewenste landschappelijke kwaliteit te kunnen borgen. Hier wordt een talud met landschappelijke inrichting aangelegd. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat deze landschappelijke oever in stand moet worden gehouden, en zijn bouwwerken op het talud uitgesloten.

Tot slot hebben de gronden vóór de voorgevel van de woningen, langs de Zuidersingel, de bestemming 'Tuin - Parkeren' gekregen, waarmee twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden

geborgd. Tot slot is een strook 'Groen' aan de oostzijde van de kavels meegenomen in het plan-gebied, ter plaatse van de (te behouden) kastanjeboom.

In 2018 zijn ook de woningen aan de Zuidersingel 58b en 58c opgeleverd, evenals 10 vrijstaande woningen aan de Zuidersingel 88 a tot en met j. Deze woningen hebben conform de gebouwde situatie een passende bestemmingsregeling gekregen, waarbij de bouwvlakken rondom de hoofdgebouwen zijn getrokken. Er zijn geen specifieke maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Bij recht is voor woningen aan de Zuidersingel een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter toegestaan. De ontwikkelde woningen passen binnen deze maatvoeringseisen.



Afbeelding 2.7.: impressie van de recent gebouwde woningen aan de Zuidersingel, 88 a t/m j

Tot slot zijn met voorliggend plan de plangrenzen gecorrigeerd ter hoogte van de Zuidersingel, huisnummers 56-90. De watergang die dient als overgang naar het bedrijventerrein aan de noordzijde is momenteel nog in aanleg. Deze ontwikkeling is reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase2'. Met het verruimen van de plangrens wordt de woonbestemming precies aangesloten op de correcte watergrens.

2.4. Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard (Modelplanregels versie 2.6) met inachtneming van de bestaande rechten uit het voorgaande plan. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan omvat de deels ontwikkelde en deels nog te ontwikkelen woningen aan de zuid- en westzijde van bedrijvenpark Oudeland. De voorgaande regeling is zoveel mogelijk vereenvoudigd, en, waar nodig, afgestemd op de Modelplanregels van de gemeente Lansingerland.

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:

- de plangrens is ter hoogte van de Zuidersingel, huisnummers 56-90, aangepast op de definitieve kavelgrenzen en de bestemmingsregeling is afgestemd op de voor deze kavels opgestelde kavelpaspoorten;
- voor de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend conform de feitelijk gebouwde of vergunde situatie;
- waar nodig is een afwijkende maatvoering opgenomen conform de reeds gebouwde dan wel vergunde woningen;
- er wordt een wegverbinding, vormgegeven als brug of dam-met-duiker, over het water langs de Molenweg toegestaan;
- de bestemmingsregeling is geactualiseerd conform de gemeentelijke Modelplanregels.

2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in de drie bestemmingsplannen voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Bedrijf – Gemaal

De bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Bovenvaart. Deze gronden zijn bestemd voor waterstaatsdoeleinden, alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen. Gebouwen dienen te worden opgericht in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en mogen niet meer dan 3 meter bedragen. Bij ieder gebouw mogen ook andere bouwwerken worden gebouwd, met verschillende maximale bouwhoogtes.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de belangrijkste (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Er is binnen de bestemmingen een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van een (provinciaal) fietspad. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin

De bestemming is opgenomen voor de gronden gelegen tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Zuidersingel en Molenweg en de naar de weg toegekeerde perceelsgrenzen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker, entree- of tochtportaal toegestaan, waarvoor bepaalde eisen gelden. Verder zijn andere bouwwerken met een beperkte hoogte toegestaan. Ter plaatse van de vrije kavels aan de Zuidersingel is een tuinbestemming opgenomen langs het talud aan de noordelijk gelegen watergang. Hier gelden tevens de aanduidingen 'landschapswaarden' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken'. De gronden zijn hier uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, bestaande uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water. Overigens vervalt de wijzigingsbevoegdheid uit de voorgaande bestemming.

Tuin – Parkeren

Een deel van de gronden ter plaatse van de nog te bouwen woningen is voorzien van de bestemming 'Tuin - Parkeren'. Deze gronden dienen in ieder geval te worden ingericht met twee parkeerplaatsen. Met deze bestemming wordt parkeren op het eigen erf gewaarborgd.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de openbare gronden voor de voorgevel van de lintbebouwing aan de Molenweg. Hier zijn inritten en groenbermen voorzien. De bestemming sluit aan op de bestaande verkeersbestemming uit het aangrenzende bestemmingsplan voor de Molenweg e.o. De gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare gronden die grenzen aan de Zuidersingel. De Zuidersingel heeft, voor zover deze grenst aan het plangebied, een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen die onderdeel uitmaken van voorliggend plangebied. De bestemming is daarom overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling voor de Zuidersingel op grond van het bestemmingsplan 'Lint-Zuid 2017' (*vastgesteld, d.d. 21-12-2017*). Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water

De bestemming is opgenomen voor de in het plangebied geprojecteerde en/of aanwezige (hoofd)watergangen. Dit wil overigens niet zeggen dat elders geen watergangen zijn toegestaan; de functie 'water' is in vrijwel alle andere bestemmingen ook toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen. Er zijn drie functieaanduidingen opgenomen ten behoeve van oevers ('oever'), een brug ('brug') en ten behoeve van een natuurvriendelijke oever ('specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever'). In principe mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, mits de water- en verkeersveiligheid gewaarborgd is. Er is een echter afwijkmogelijkheid voor het bouwen van andere bouwwerken. Ook zijn er ter plaatse van de aanduidingen 'oever' en 'brug' andere bouw mogelijkheden. Er geldt ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'oever' een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is ook gemotoriseerd (auto)verkeer toegestaan.

Wonen

Voor de bestaande eengezinswoningen en de nieuwe woonpercelen gelegen langs de Zuidersingel / Molenweg is een woonbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet met een beroep aan huis, waarbij het maximum aantal wooneenheden in beginsel op één per bouwvlak is gezet, tenzij met een aanduiding anders is geregeld. Verder zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen.

Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximum goothoogte en/of bouwhoogte is aangeduid. Indien deze aanduiding ontbreekt, dan is de maximum goothoogte 6 m en de maximum bouwhoogte 10 m. Voor de nog te bouwen woningen is een nokrichting opgenomen. Ook kan een aanduiding zijn opgenomen die het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak (als %) aangeeft. Verder zijn de (bestaande) afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor wat betreft vrijstaande woningen en woningen in een blok van twee aaneengesloten woningen geregeld. Bijbehorende bouwwerken zijn mogelijk indien deze vergunningvrij zijn op basis van sub 3 van bijlage II artikel 2 Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Aanvullend op deze regel, zijn er nog bouwregels opgenomen voor andere bouwwerken.

Er zijn meerdere mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken, onder meer om het bouwvlak met ten hoogste 30% uit te breiden op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft.

Leiding - Gas

Voor de aanwezige (ondergrondse) aardgastransportleidingen in het plangebied is de dubbelbestemming "Leiding - Gas" opgenomen. Deze dubbelbestemming regelt de beschermingsstrook die is gelegen ter plaatse van in het plangebied voorkomende (ondergrondse) aardgastransportleidingen. Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de (ondergrondse) aardgastransportleiding worden gebouwd. Bouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming mag pas na een afwijkingsprocedure, waarbij de leidingbeheerder om advies gevraagd wordt. Ook is een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Het betreft de waterkeringen langs de Boezemvaart. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels ten aanzien van bestaande afstanden en maten, de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen. Deze regels gaan niet op voor bestaande ondergeschikte bouwdelen. Verder is een regeling opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene aanduidingen geregeld. Ten behoeve van de bescherming van de windvang van de buiten het plangebied gelegen molen is een vrijwaringszone opgenomen. Verder zijn een aantal veiligheidszones opgenomen ten behoeve van Rotterdam - The Hague Airport, waarbij onderscheid is gemaakt tussen drie verschillende maximale bouwhoogtes (zie ook paragraaf 7.8 van deze toelichting). Binnen deze zones gelden beperkingen voor hoge gebouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene gebruiksregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, beroep aan huis, ondergeschikte bouwdelen, het ophogen en afgraven van gronden, de breedte van in- en uitritten en dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling betreffende het parkeren opgenomen, waarin het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Lansingerland" (vastgesteld op 30 maart 2017) is

opgenomen. Verder zijn er een aantal mogelijkheden om van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning af te wijken, onder meer ten aanzien van een bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het gaat daarbij om enkele algemene wijzigingsbevoegdheden: voor het oprichten van bouwwerken voor openbaar nut en de waterhuishouding, voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen en voor het wijzigen van maten en afmetingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen (verwijderen, wijzigen en toevoegen daarvan).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen. De analoge versie van het plan bestaat uit drie kaartbladen. Op ieder blad is een overzichtstekening met de ligging van het betreffende deelgebied weergegeven.

2.4.5. Toelichting

Hoewel de geometrische plaatsbepaling en de regels de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan vormen, worden aan de toelichting van het bestemmingsplan hoge eisen gesteld. De toelichting, die wordt gevormd door het voorgaande document, is bedoeld als verantwoording van gemaakte keuzes van de bestemmingen en bijbehorende regels. Ook is in de toelichting aangegeven of het plan uitvoerbaar is.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Omdat met onderhavig plan de voorgaande regeling wordt vereenvoudigd, en het plan in hoofdzaak een conserverend plan betreft waarmee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden maakt, maar uitsluitend de bestaande situatie vastlegt is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

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

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

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

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

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het

kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

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

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

Doorwerking plangebied

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is vermeld is er met voorliggend plan sprake van een vereenvoudiging van de voorgaande regeling. In feite betreft het dus een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij een conserverend plan is er geen onderzoek naar behoefte nodig. De delen die nog bebouwd moeten worden, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijziging is niet significant.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal

specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze gebieden streeft de provincie naar de instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten.

Gebiedsprofielen

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. NNN en Natura 2000 en cultuur-historische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal van het landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plangebied

In het voorliggende plangebied zijn geen bijzondere kwaliteiten aanwezig. Om de ruimtelijke kwaliteit van de woningen die momenteel in aanbouw zijn te waarborgen, zijn door de gemeente Lansingerland kavelpaspoorten opgesteld die sturen op de gewenste beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing. Het voorliggende bestemmingsplan tracht zodoende tegemoet te komen aan de wens van de provincie om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Er gelden vanuit het provinciaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Structuurvisie 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2025 en een doorkijk naar de lange termijn. Bij de structuurvisie hoort een uitvoeringsprogramma waarin wordt aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingsprojecten tot realisatie kunnen komen.

Veel van de ontwikkelingen tot 2025 komen voort uit bestaand beleid. Voor een zeer belangrijk deel ligt de ruimtelijke structuur van Lansingerland dan ook al vast. Doelen van de structuurvisie zijn:

- visie én uitvoeringsprogramma tot 2025;
- doorkijk naar de lange termijn;
- toetsingskader voor nieuwe initiatieven;
- basis voor actualisatie bestemmingsplannen;
- mogelijkheden om kosten te verhalen;
- voldoen aan de verplichting nieuwe Wro.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie is kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied een belangrijk uitgangspunt. In landelijke linten kunnen zowel - bescheiden - woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan. Wel dient het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten behouden te blijven.

Er is sprake van een conserverend plan, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden toegevoegd. De bestaande of reeds vergunde situatie wordt concreter vastgelegd, waardoor de beoogde kwaliteiten behouden blijven. Voor de nog in ontwikkeling zijnde kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld, waarmee de gewenste beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing wordt geborgd. Hierdoor het plan past binnen het gemeentelijke beleid omdat er geen significante inhoudelijke veranderingen worden opgenomen.

Welstandsnota

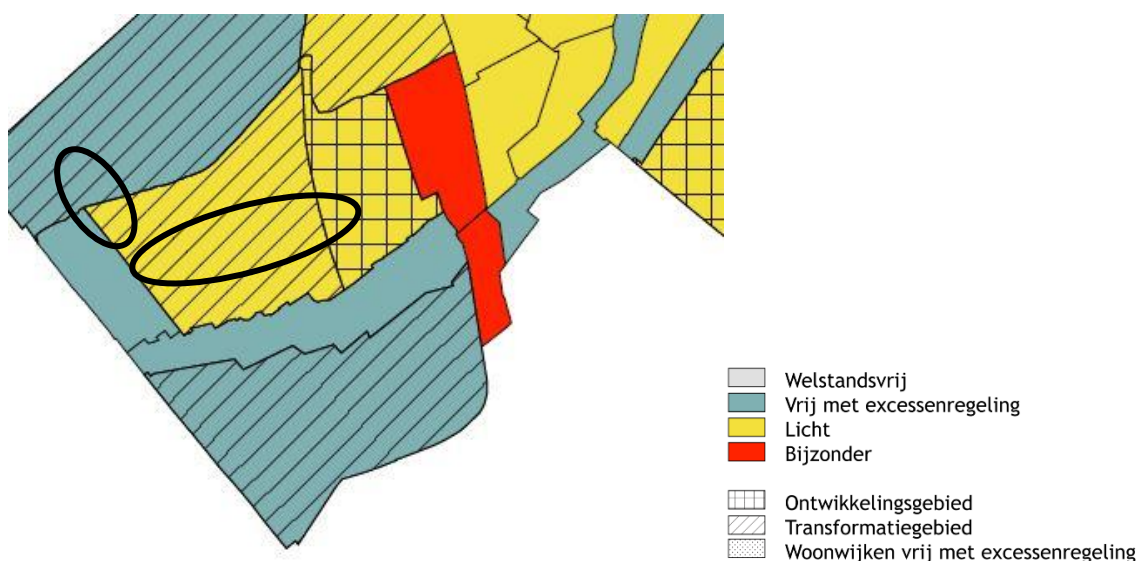
Het welstandsbeleid dat in de welstandsnota (vastgesteld d.d. 26 april 2012) uiteen wordt gezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Elk bouwplan moet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, voldoen aan de redelijke eisen van welstand, volgens criteria die zijn vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien mogen bestaande bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, ook weer volgens de criteria in de welstandsnota. Alleen als de gemeenteraad een gebied of een object als 'welstandsvrij' aanwijst, vervalt de preventieve welstandsbepaling. In Lansingerland wil de gemeente echter bij een deel van de vrije gebieden een vangnet behouden in de vorm van een paar summiere criteria om excessen te voorkomen. Gesproken wordt daarom van 'vrij met excessenregeling'.

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

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

Doorwerking plangebied

De Molenweg valt in het agrarisch gebied van Berkel en Rodenrijs, en is aangeduid als welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'. De Zuidersingel is aangeduid als historisch polderlint, eveneens met welstandsniveau 'vrij met excessenregeling', zie afbeelding 3.1. De delen die nog bebouwd moeten worden of momenteel in aanbouw zijn, hadden in de voorgaande plannen al een bouwtitel. Deze wijzigt niet significant. Er is geen strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.



Afbeelding 3.1: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter hoogte van de zwarte cirkels is het plangebied gelegen.

Parapluherziening parkeernormering Lansingerland

Op 30 maart 2017 is de Parapluherziening Parkeernormering Lansingerland vastgesteld. Via deze parapluherziening worden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bouwen en/of gebruiken de geldende parkeernormen in heel Lansingerland van toepassing verklaard. De regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voor de te (her)ontwikkelen locaties wordt rekening gehouden met de parkeernormen zoals opgenomen in de Parapluherziening parkeernormering Lansingerland, verwijzend naar de actuele parkeernormen binnen de gemeente.

4 Natuur

4.1. Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur/EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van

het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Stikstofdepositie

Als resultaat van de stikstofproblematiek in Nederland dienen alle stikstofrelevante nieuwe activiteiten of wijzigingen te beschikken over een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Alleen situaties waarbij met zekerheid kan worden gesteld dat de werkelijk veroorzaakte depositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, kunnen worden afgehandeld zonder vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Dit geldt ook voor de woningbouw; bij alle woningbouwplannen moet worden aangetoond dat het geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplanregeling. Nader onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk. Wel geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Concreet betekent dit dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt niet binnen een beschermd natuurgebied zoals Natura 2000-gebieden of een Natuurnetwerk Nederland-gebied. Er worden geen beschermde natuurgebieden aangetast met voorliggend bestemmingsplan.

De beschermde natuurgebieden (Natura 2000/Natuurnetwerk Nederland) liggen op ruime afstand van het plangebied. De minimale afstand tot de voor verzuring gevoelige gebieden bedraagt circa 16 km. Het plangebied ligt op circa 16 km afstand van het gebied Boezems Kinderdijk. Voor de meeste criteria kunnen effecten daarom op voorhand worden uitgesloten.

De gemeente Lansingerland heeft een algemene grens bepaald waaronder plannen op voorhand kunnen worden bestempeld als zijnde niet-stikstofrelevant (*Notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR milieudienst Rijnmond, documentnummer 2227589, d.d. 6 december 2019*). Op deze manier kunnen kleine woningbouwplannen worden afgehandeld zonder uitgebreide stikstofberekening en zonder vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming. Uitgaande van een 'worst-case' scenario voor de bouw van woningen, kunnen binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Conclusie

Onderhavig plan levert, gelet op de conserverende aard, geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect 'natuur'.

5. Water

5.1. Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

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

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Delfland

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 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:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- 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 21e 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 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.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;
- 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. Voor de periode 2016 – 2017 is gezamenlijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2. Onderzoek

Waterbeheerder

In 2005 is een raamwerkdocument vergund door het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit was een leidraad met de algemene uitgangspunten voor de inrichting van Westpolder/Bolwerk en Oudeland. In december 2007 is deze vergunning aangevuld met een vergunning voor het watersysteem en maatregelen zoals opgenomen in het rapport 'Toetsing watersysteem Westpolder/Bolwerk en Oudeland'. De daarin opgenomen maatregelen zijn uitgevoerd. Deze maatregelen hadden betrekking op de watergangen die rondom het bedrijvenpark, grenzend aan de woonkavels in voorliggend plangebied, zijn aangelegd. Er zijn geen wijzigingen voorzien of mogelijk gemaakt met voorliggend plan. Over de uitvoering van de maatregelen voor het watersysteem vindt regulier contact plaats met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' van 2011 is de watertoets doorlopen. De vereenvoudiging van de regeling die met onderhavig plan wordt bewerkstelligd beïnvloedt het watersysteem niet. Het verhard oppervlak verandert niet.

Hieronder volgt evenwel in het kort de inhoudelijke toetsing van het voorliggende plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Huidige situatie en plan

Binnen het plangebied zijn diverse oppervlaktewateren en watergangen aanwezig, met name aan de noordzijde van enkele kavels langs de Zuidersingel die grenzen aan het bedrijventerrein. Tevens bevindt zich aan de uiterste noordzijde van het plangebied de Bovenvaart, waarvan een deel is opgenomen in voorliggend plangebied.

Waterkwantiteit

De bestemmingen in dit bestemmingsplan wijzigen in vergelijking met bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 nauwelijks. In dit bestemmingsplan wordt enkel de verbeelding aangepast conform de feitelijke of reeds vergunde situatie. Het verhard oppervlak neemt niet toe, derhalve zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Veiligheid

In het noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. De waterkering is met de bijbehorende beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan via de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Wanneer er gebouwd wordt in de beschermingszone dient er een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het hoogheemraadschap van Delfland. De bestemmings- en bouwvlakken vallen buiten de beschermingszones.

Oppervlaktewatersysteem

Er worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrijver-

val)rioleringsysteem van de gemeente Lansingerland. Hemelwater dat op daken valt wordt afgevoerd op het oppervlakte water. Hemelwater dat op verharding van het perceel valt wordt via het hemelwaterafvoer (HWA) afgevoerd. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

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

Het hemelwater vertraagd afvoeren is wenselijk. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Vooralsnog is dat niet concreet aan de orde.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Omdat er geen nieuwe watergangen worden gegraven of andere wijzigingen worden doorgevoerd in het oppervlaktewatersysteem, worden geen problemen voorzien. Ook wordt geen nieuw verhard oppervlak mogelijk gemaakt. Daarmee heeft voorliggend plan geen significante invloed op het grondwater.

Waterkwaliteit

De aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staan in verbinding met omliggende wateren, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebod- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap.

De Legger van het hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

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

Het beheer en onderhoud van de aanwezige waterkering is voor het hoogheemraadschap. Ook het beheer en onderhoud van de hoofdwatgang ten noorden van het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. De overige watgangen binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Voor hoofdwatgangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watgangen is dit 1 meter. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

5.3. Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1. Archeologie

6.1.1. Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 7 maart 2017 is de geactualiseerde Beleidsnota Archeologie Lansingerland in werking getreden. De gemeente beschikt al sinds maart 2013 over eigen archeologisch beleid. Daarmee heeft de gemeente Lansingerland invulling gegeven aan haar archeologische taak en de daarbij horende verantwoordelijkheden. Dit beleid is bij de actualisatie op enkele punten herzien. Vooral wat betreft de archeologische beleidskaart was deregulering mogelijk. Teveel gebieden hadden een hoge archeologische verwachting, terwijl uit archeologisch onderzoek bleek dat deze verwachting naar laag of afwezig kon worden bijgesteld. Op basis van deze geactualiseerde nota kan worden bepaald wat de verwachtingswaarde van een bepaald gebied is.

6.1.2. Onderzoek

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Zoals afbeelding 6.1 laat zien heeft alleen een klein deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde: een klein deel het plangebied ligt in archeologische zone III, met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt vanaf 100 m² bodemversturende werkzaamheden én wanneer deze werkzaamheden dieper reiken dan 30 cm – mv, een nadere afwegingsplicht. Aan de overige gebieden is geen verwachtingswaarde toegekend.



Legenda

Archeologische beleidskaart gemeente Lansingerland 2016

Zone

- Zone I: vrijstelling > 0 m² & 0,3 m -Mv
- Zone II: vrijstelling > 50 m² & 0,3 m -Mv
- Zone III: vrijstelling > 100 m² & 0,3 m -Mv
- Zone IV: vrijstelling > 500 m² & 0,3 m -Mv
- Zone V: vrijstelling > 500 m² & 1,0 m -Mv
- Zone VI: vrijstelling 1000 m² & 2,5 m -Mv
- Lansingerland
- Onderzoeksgebieden

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2017

Archeologisch onderzoek Polder Oudeland

In 2009 is door Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Polder Oudeland. Uit het booronderzoek werd duidelijk dat zich in het noordwestelijke, het centrale en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied, te weten het totale bedrijventerrein inclusief de

aangrenzende woonkavels langs de Zuidersingel en de Molenweg, kreekafzettingen bevinden met aangrenzend daaraan komgronden. Alleen in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied werden moerige gronden aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachtingen voor het aantreffen van archeologische resten op de kreekafzettingen uit de periode Late IJzertijd, Romeinse Tijd zou dan ook bijgesteld kunnen worden naar laag. Ook de verwachting voor het aantreffen van resten uit de middeleeuwen tot Nieuwe Tijd op de komgronden dient naar beneden te worden bijgesteld. Vanwege de afwezigheid in de boringen van archeologische indicatoren en antropogene sporen worden er geen aanbevelingen gedaan voor het archeologisch vervolgonderzoek.

6.1.3. Conclusie

Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is, gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek, in dit plan niet nodig. Buiten dat geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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

Lintbebouwing

Voor de woningen geldt op grond van de Nota Cultuurhistorie Plus dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door vooral het landschappelijk raamwerk maximaal ervaarbaar te houden. Voor de lintbebouwing zijn volgende uitgangspunten benoemd met betrekking tot het bestemmingsplan:

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)
- maximale te bebouwen vlak binnen de linten zo vastleggen dat doorzicht tussen de gebouwen door mogelijk blijft
- maximale afmetingen per pand zo vastleggen dat bebouwing kleinschalig en op zichzelf staand blijft
- op plekken waar nu nog doorzicht naar vrij open achterland is, open houden en/of bouwen tot beperkte hoogte
- vaarten de bestemming 'water' geven

6.2.2. Onderzoek en conclusie

De woningen zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd met aanvullende randvoorwaarden op het gebied van woningaantallen en maximale bouw- en goothoogtes. De contouren van de woningen zijn waar mogelijk concreet vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding. Hiermee wordt het karakteristieke landschappelijk raamwerk bewerkstelligd.

Gelet hierop vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

7. Milieu

7.1. Algemeen

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

Belangrijk uitgangspunt dat hier vermeld moet worden, is dat het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande plan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan voorziet enkel in een vereenvoudiging van de juridische regeling en heeft dus een conserverend karakter. Dat maakt dat geen uitvoerige milieukundige onderbouwing nodig is, zoals bij een plan met een nieuw ruimtebeslag het geval zou zijn. In dit hoofdstuk worden evenwel kort alle milieuaspecten even benoemd, en wordt waar mogelijk teruggegrepen op de onderzoeksresultaten van het voorgaande bestemmingsplan uit 2011.

7.2. M.e.r.-beoordeling

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Onderhaving plan heeft een conserverend karakter. De diverse milieuaspecten zijn in het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 onderzocht en afgewogen. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Daardoor is het opstellen van een plan-MER niet zinvol.

7.3. Bodemkwaliteit

Besluit bodemkwaliteit

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

Gemeentelijk bodembeleid

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

De gronden zijn in het voorgaande bestemmingsplan reeds bestemd voor de huidige functies. Daartoe zijn destijds bodemonderzoeken uitgevoerd en, indien vanuit de Wet bodembescherming nodig, gronden gesaneerd.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Daarom kan worden aangenomen dat de gronden geschikt zijn voor de huidige functie. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

7.4. Akoestische aspecten

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, en van nieuwe geluidbronnen, zoals bedrijven. Binnen het plangebied betreft dit de ontwikkeling van woningen. In het voorgaande bestemmingsplan uit 2011 is dit aspect onderzocht en afgewogen.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt buiten de zone van een spoorweg als bedoeld in artikel 106b Wet geluidhinder.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen die van invloed zijn op de woningbouwlocaties langs de Molenweg en de Zuidersingel.

Luchtvaartlawaaï

Voor luchtvaart geldt het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) en het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart (BKL) als wettelijk kader. De grenswaarden die hierbij van belang zijn, zijn de 35 Ke-contour voor grote luchtvaart en de 47 Bkl-contour voor kleine luchtvaart. Het plangebied bevindt zich buiten deze contouren. Het aspect luchtvaart wordt nader toegelicht onder paragraaf 7.8.

Wegverkeerslawaaï

Het gebied Oudeland vormt onderdeel van de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs. Op de Zuidersingel en de Molenweg zijn de maximaal toegelaten snelheden 50 en respectievelijk 60 km/u. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï is voor de bouwlocaties aan de Molenweg en de Zuidersingel in het voorgaande bestemmingsplan onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen. De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het akoestisch onderzoeksrapport "Actualisatie akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Oudeland" d.d. 29 juli 2010 LRL030 /Kzj. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en de Beleidsnota Hogere Waarden. Op basis van deze onderzoeken zijn waar nodig hogere waarden aangevraagd en (geluids-)maatregelen getroffen. Met voorliggend plan worden de woningen enkel voorzien van een actueel en passend juridisch-planologisch kader.

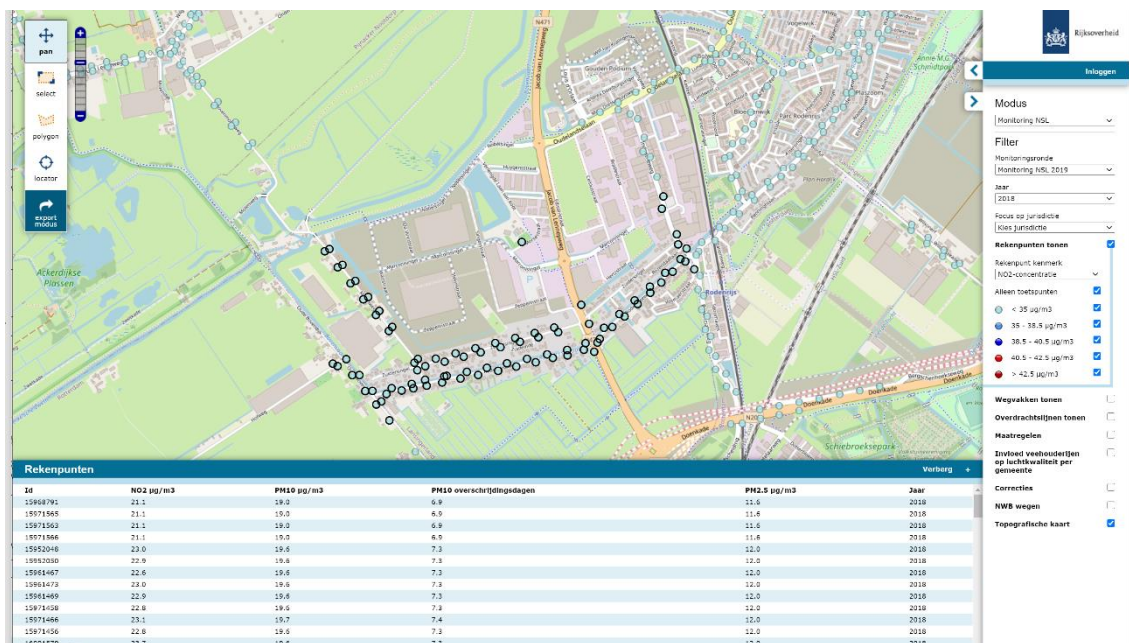
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. Het

voorgliggende bestemmingsplan continueert de bestaande rechten en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor een onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen, de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In figuur 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2019.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2019 (NSL-monitoringstool)

Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied respectievelijk niet meer dan $26,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $19,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Dat betekent dat de jaargemiddelde grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor $\text{PM}_{2,5}$) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen verder zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.6. Milieuzonering

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel 7.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van bedrijvenpark Oudeland. Dit bedrijventerrein is niet gezoneerd als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er kunnen zich hier dan ook geen grote lawaai-makers vestigen. Vanuit het oogpunt van de VNG-richtlijnen is de bedrijvigheid op Oudeland dusdanig gezoneerd dat langs de randen richting woongebieden lagere bedrijvigheid is toegestaan dan midden op het bedrijvenpark. Zodoende is sprake van een inwaartse zonering. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet dus met deze woningen rekening gehouden worden. Er is ter plaatse van de woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook zullen de aanwezige en toekomstige bedrijven met de vaststelling van voorliggend plan niet in hun bedrijfs-mogelijkheden worden belemmerd.

Vanuit het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.7. Externe veiligheid

7.7.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

7.7.2 Onderzoek

Inzake 'externe veiligheid' is ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Hieruit blijkt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding gelegen is. In het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' uit 2011 is voor deze gasleiding reeds een berekening voor het groepsrisico gemaakt en een verantwoording opgesteld. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, kan worden volstaan met een beschrijving van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Wat betreft de woningen (dichtstbijzijnde objecten) gaat het om gebouwen met circa twee bouwlagen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De verwachting is dat voor deze woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. Indien geen ontvluchting mogelijk is via één van de richtingen op de Molenweg, Zuidersingel of N471 bieden de achterliggende gronden deze mogelijkheid. De VRR heeft het volgende advies uitgebracht teneinde de zelfredzaamheid te vergroten:

1. De voorziene objecten binnen 15 meter van de buisleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingroutes, waarvan er minimaal één van de risicobron af is gericht. Alle (nood)uitgangen behoren in voldoende mate aan te sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
2. Maak de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten, zoals huisvesting van gehandicapten, niet mogelijk op het bedrijventerrein;

Burgemeester en Wethouders kunnen in de onderhavig bestemmingsplan aan de inrichting van de percelen nadere eisen stellen ten behoeve van de veiligheid rondom de gasleiding.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied moet voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Noord. Daarbij dient tevens zorgt te worden gedragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezigen personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Primaire blusvoorzieningen zijn beschikbaar binnen een afstand van 40 meter tot een gebouw. De primaire blusvoorziening is derhalve voldoende. Er zijn daarnaast rondom de N471 bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van oppervlaktewater (waterpartijen, boezemwater en de hoofdwatgang). Deze wateren kunnen dienst doen als secundaire of tertiaire bluswatervoorziening. Het open water in het westelijke deel van het bedrijventerrein Oudeland is maximaal 220 meter verwijderd van bebouwing, waaronder de woningen aan de Zuidersingel en de Molenkade.

Voorliggend plan is conserverend van aard. De reeds aanwezige blusvoorzieningen blijven behouden. Er zijn geen wijzigingen in de verkeersstructuur voorzien die de bereikbaarheid van hulpdiensten beperken.

7.7.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

7.8. Overige belemmeringen

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

Leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze bestemming geldt primair ten opzichte van de onderliggende bestemming en beoogt de leiding te beschermen tegen graafschade. Er mag pas gebouwd worden als dat met de leidingbeheerder is afgestemd en er geldt een verplichting tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Naast de voorgenoemde leiding zijn er in het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

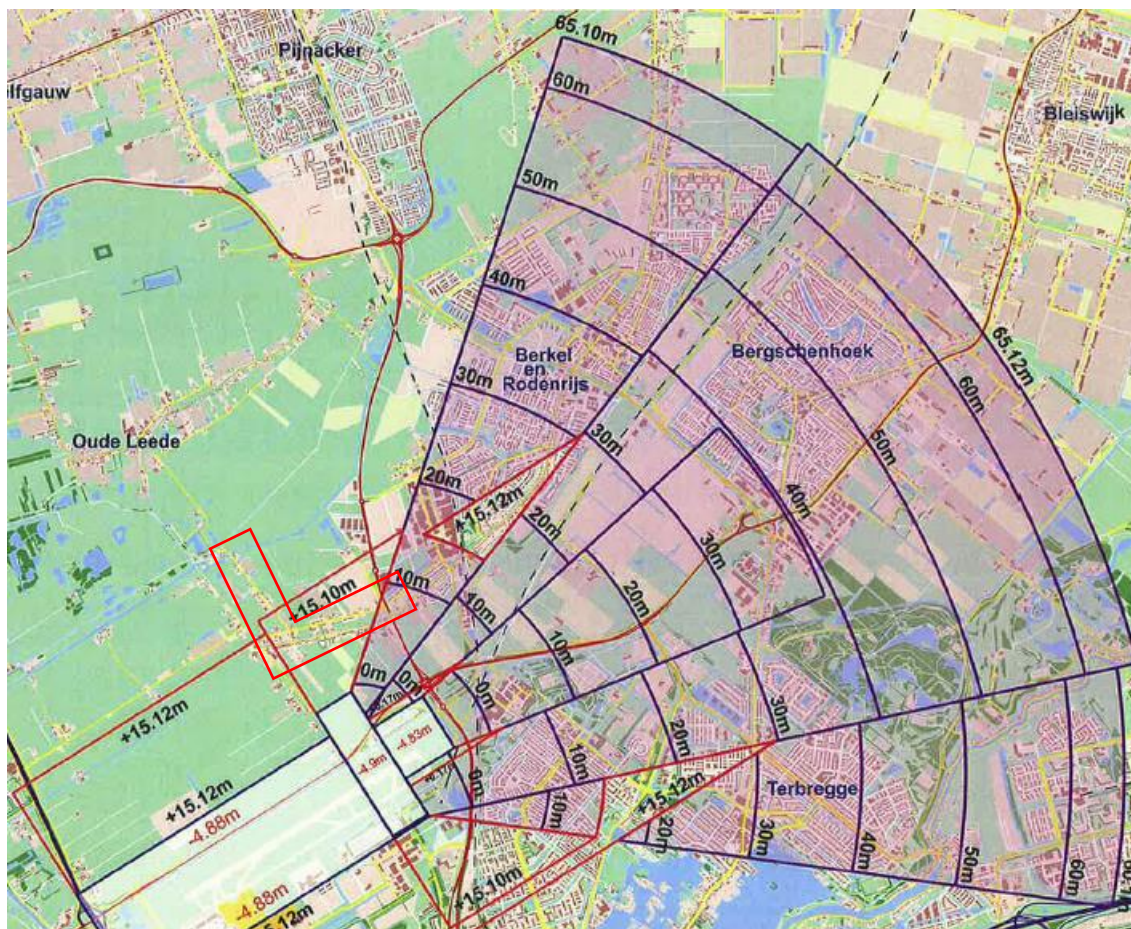
Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevinden zich drie toetsingsvlakken van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.). Daarvoor is een beschermende regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn daarom de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 15,10 m', 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 10 m' en 'veiligheidszone – luchtverkeerszone 20 m'.



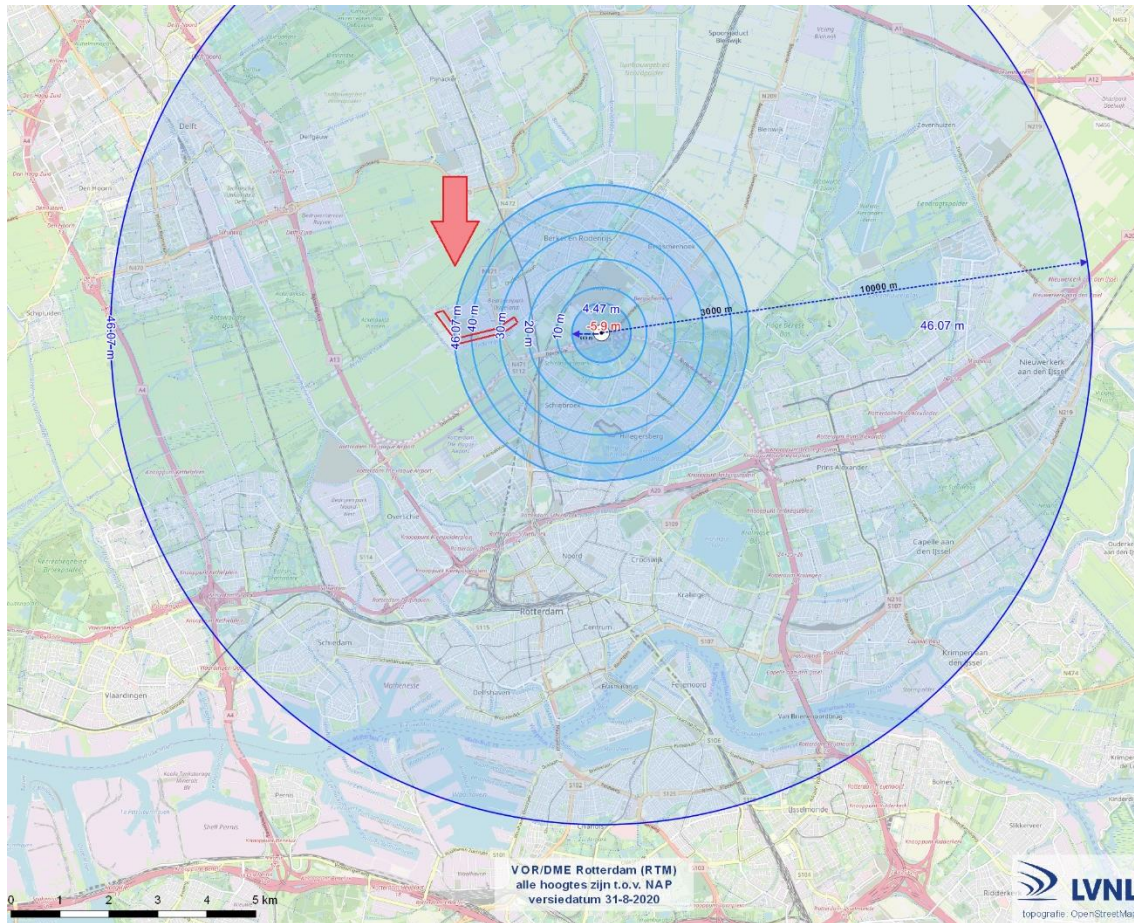
Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24, het globale plangebied is rood omkaderd

Akoestiek

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

VOR/DME

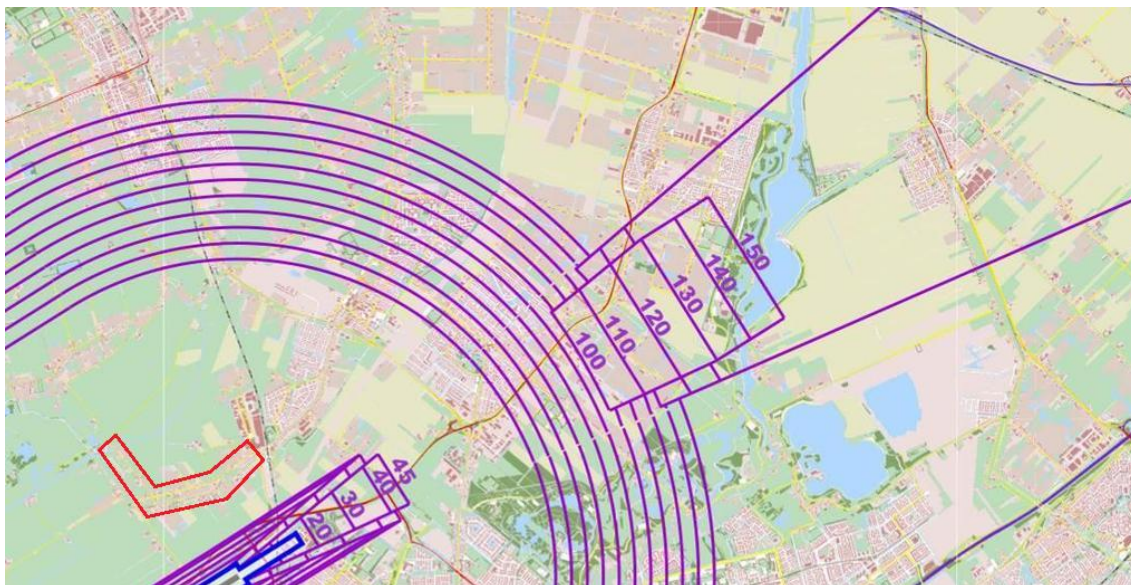
Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een 600 m vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 600 m geldt een toetsingshoogte van 0 m; elk op te richten object kan verstoring veroorzaken. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 47,66 m (NAP) op een afstand van 3 km. (zie onderstaande afbeelding 7.3). Het plangebied is binnen drie toetsingsvlakken van de VOR/DME gelegen, namelijk die van 20 meter ten opzichte van NAP tot en met 40 meter ten opzichte van NAP. Het voorliggende bouwplan maakt echter geen gebouwen of bouwwerken van die hoogtes mogelijk.



Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME, RTM (Rotterdam), versie 31-08-2020 (aanduiding plangebied met rode pijl)

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Binnen het voorliggende plangebied zijn geen aanvliegroutes gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit plan.



Afbeelding 7.4.: situering invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport, het plangebied is globaal in rood weergegeven

Molenbiotoop

Ten noordwesten van het plangebied is molen "De Valk" gelegen. Deze staat op het grondgebied van de gemeente Lansingerland. Het betreft hier een grondzeiler uit 1772 die gebruikt werd gebruikt voor polderbemaling. De molen is reeds buiten bedrijf.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Valk" deze hoogte 0,63 meter beneden NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = -0,63 + (x/30)$$

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 860 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 28 meter boven NAP bedraagt. Dit bestemmingsplan maakt binnen deze molenbiotoop enkel woningen mogelijk, alsmede kleinschalige voorzieningen van openbaar nut. Binnen de molenbiotoop geldt op grond van de woonbestemmingen een maximale bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de windvang van de molen.

Het aspect overige belemmeringen leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

7.9. Duurzaamheid

7.9.1. Kader

Nationaal klimaatakkoord

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatconferentie in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energieagenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

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.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen worden in 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Lansingerland duurzaam

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO₂-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie 'Lansingerland duurzaam' opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat minimaliseren. Dat betekent een overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt ook inzet van andere partijen waaronder woningbouwcorporaties, bedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren.

7.9.2. Onderzoek

Voor de in ontwikkeling zijnde woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld. Hierin zijn mogelijkheden en inspirerende beelden opgenomen voor het beperken van energieverbruik, circulariteit en klimaat adaptatie. Nieuwbouw dient te voldoen aan alle geldende eisen op het gebied van duurzaamheid.

7.9.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hiertoe is een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze berekening bevat een overzicht van uitgaven (o.a. verwerving, sloop, milieu, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten) en inkomsten (o.a. bouwrijpe kavels).

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

Exploitatieplan Oudeland

Bij het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (d.d. 31 maart 2011) is een exploitatieplan opgesteld. In de 1^e herziening exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (vastgesteld d.d. 28 september 2017) zijn de ramingen in de exploitatieopzet geactualiseerd. Ook zijn structurele aanpassingen gedaan aan de hand van jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de kostentoerekening. Naast de verplichting tot het (tenminste) eenmaal per jaar herzien van een exploitatieplan (art. 6.15 Wro), vormde de herziening van het bestemmingsplan de directe aanleiding tot het opstellen van een 2^e herziening voor het exploitatieplan, welke gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure is gegaan. Naderhand bleek dat het noodzakelijk was om het exploitatieplan te knippen in twee exploitatieplannen: één voor louter het bedrijventerreindeel Fase 2 en één voor het woongedeelte. Derhalve zijn ook de bestemmingsplannen naderhand gesplitst. Bij dit ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” hoort een ontwerpexploitatieplan. Bij het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019 – Fase 2” is ook een exploitatieplan vastgesteld (“Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A, 2^e herziening”, vastgesteld d.d. 18 juli 2019).

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden door de gemeente gedragen.

Op grond van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een vereenvoudiging van de thans voorgaande regeling waardoor het plan hoofdzakelijk conserverend van aard is. Tevens past het plan binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

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

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Overleg

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

Ten tijde van de voorbereidingsfase maakte onderhavig plangebied deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”. In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend. Tevens zijn zes overlegreacties ingediend: door respectievelijk de Provincie Zuid-Holland, Natuur- en Vogelwacht Rotta, Hoogheemraadschap Delfland, Rijkswaterstaat en Vereniging verkeersvliegers. De reacties zijn opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg en Staat van Wijzigingen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De Nota van Inspraak en Overleg is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In deze nota is exact aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

De meest in het oog springende wijziging is dat het plangebied na de voorontwerpfase is gesplitst in twee verschillende bestemmingsplannen, vanwege het feit dat voor Fase 2 en voor de woonkavels een exploitatieplan nodig is. Het woongedeelte is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor Fase 2. Het woongedeelte is hier naderhand echter vanaf gesplitst, en Fase 2 is exclusief het woongedeelte vastgesteld. Het woongedeelte wordt gezien de verstreken tijd en de wijziging van de plangrens opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 1.2. van deze toelichting.

De (voorliggende) toelichting voor het woondeel is geactualiseerd en beperkt tot voor dit plangebied relevante inhoud. De teksten die toezien op het bedrijventerrein zijn overbodig en ten behoeve van de leesbaarheid geschrapt. De zienswijzen die tegen het nog gecombineerde plan (als onderdeel van Fase 2) waren ingediend leidden niet tot aanpassingen van dit deel van het bestemmingsplan. De voorgaande nota zienswijzen is dan ook niet opgenomen. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De plangrens ter hoogte van de woningen aan de Zuider-singel 56-90 is geactualiseerd door de woonbestemming aan te sluiten op de waterlijn. Voor de vergunde woningen is een planologische regeling opgenomen in lijn met de kavelpaspoorten die

voor deze kavels zijn opgesteld. Onder meer de bouwvlakken, nokrichting, instandhouding van een landschappelijke oever en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn juridisch-planologisch geborgd. Tot slot is de verbeelding op diverse plekken voorzien van actuele begrenzingen en maatvoeringen conform de feitelijke en/of vergunde situatie.

Terinzageligging

Het ontwerpbestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op de plannen (of één plan afzonderlijk) in te dienen. De eventueel ontvangen reacties zullen worden voorzien van beantwoording in een Nota Zienswijzen, welke als bijlage bij de toelichting zal worden gevoegd. Eventuele wijzigingen zullen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep is enkel mogelijk als in de ontwerpfase een zienswijze is ingediend. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

Bijlage 1

Nota van inspraak en overleg en staat van wijzigingen,
bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland 2019”



**Nota inspraak en overleg
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019**

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0187
corsanr: T18.13719

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
Hoofdstuk 2 Overleg	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	4
Hoofdstuk 3 Staat van wijzigingen	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	8

1 *Inspraak*

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Overeenkomstig het bepaalde in de Verordening Interactieve Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief Lansingerland 2013 maakt het college van burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag op. Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (§ 1.2), een weergave van de inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure over het beleidsvoornemen naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 16 juli 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 17 juli 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 8 weken ter inzage lag op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke viewer. Deze termijn was in verband met de vakantieperiode langer dan de gebruikelijke 4 weken.

Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreactie is ontvangen:

1. **Inspreker 1 (I18.23983)**

ingekomen d.d. 02-08-2018

De reactie is binnen de termijn ontvangen. De reactie is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Inspreker 1

Samenvatting

De zienswijze is op 2 augustus 2018 per brief ontvangen.

De brief betreft zowel een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan Oudeland 2018, een zienswijze tegen het wijzigingsplan Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland” - Wijzigingsplan “Perceel A3” als een Wob verzoek. De onderdelen die gaan over het Wijzigingsplan ‘Perceel A3’ en het Wob verzoek worden in een ander kader behandeld. Hieronder wordt ingegaan op die onderdelen die betrekking hebben op het voorontwerp bedrijvenpark Oudeland en de meer algemene opmerkingen die niet bij een van de specifieke procedures thuishoren.

1. De aanleiding en doel van het plan is niet helder aangeven. Dit is een poging om te voldoen aan de wensen van de markt waardoor het makkelijker wordt kavels te verkopen en beleid achteraf te regelen. Bijna alle regels worden opgerekt en kunnen zeer nadelig uitpakken voor omwonenden. Het was wenselijk om met de bewoners in gesprek te gaan.

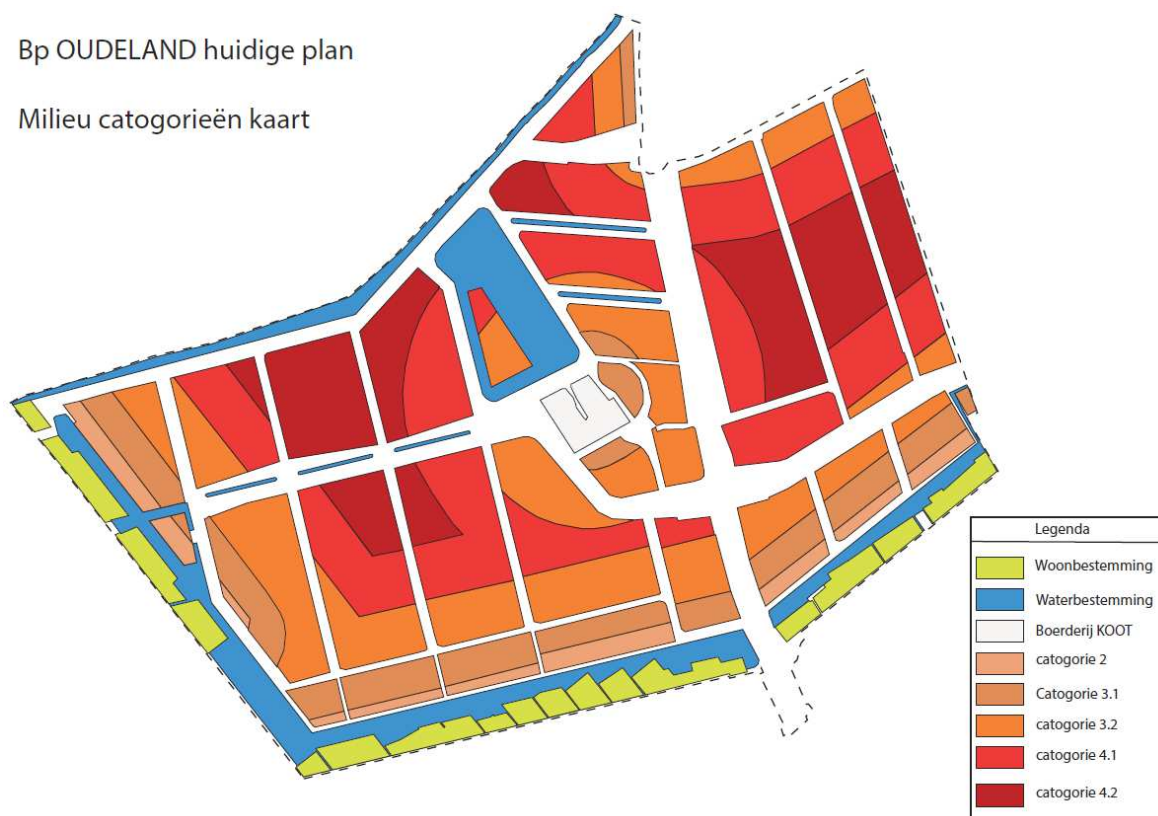
2. Het plan is onduidelijk. Met name ten aanzien van de bouwhoogten. Zijn de bouwhoogten voor de nog uit te geven woonkavels ook verhoogd om bijvoorbeeld meer geld te genereren? Als er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan ontstaat er meer schaduw aangezien de kavels klein zijn en wordt het aanzien van Molenweg aangetast.
3. Met het oprekken van de milieucategorieën voor bedrijven kan er overlast voor omwonenden ontstaan.
4. In toelichting staat dat het bestemmingsplan als te beperkend wordt ervaren. Dit is niet goed onderbouwd met feiten.
5. Het is onduidelijk waar een hotel en horeca gesitueerd kan worden. In verband met geluidsoverlast voor bewoners en het boezemgebied is het niet wenselijk dat deze nabij de Molenweg wordt gesitueerd.
6. De indiener heeft twijfels bij de wijze waarop de gemeente het gebied ontwikkelt, vindt dat er onnodig kosten zijn gemaakt en vermoedt dat er meer kavels uitgegeven konden zijn waardoor het aanpassen van het bestemmingsplan niet nodig is.
7. De indiener wil graag een gesprek met de gemeente om antwoorden op vele onduidelijkheden te krijgen.
8. Daarnaast mist de inspreker nog een antwoord op een eerder gestuurde brief aan de gemeente.
9. De indiener vindt het onwenselijk dat alleen via de krant te zien was dat de gemeente werkt aan het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie

- Ad. 1. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan te strikte regels heeft ten aanzien van de bouwkavels voor de bedrijven. Zo legt het bestemmingsplan de hoeken vast waarin verplicht gebouwd moet worden en zijn veel van deze hoeken niet haaks. Dit leidt tot zeer incurante kavels. Het gevolg is dat er noodmaatregelen genomen worden zoals het oprichten van schijngevels en pergola's of worden er procedures doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de kwaliteit van het terrein niet onder druk komt te staan door flexibeler om te kunnen gaan met deze strikte bouwkavels. Daarnaast blijkt dat er steeds meer behoefte is aan ook grotere kavels en een hogere bouwhoogte. Dit laatste wordt onder anderen ingegeven door technische mogelijkheden waardoor het wenselijk is de hoogte van een verdieping te verhogen. In de toelichting zullen we dit uitgebreider omschrijven.
- Ad. 2. De hoogtematen voor de woonkavels zijn niet aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij de kavel aan de Molenweg is een maximale goothoogte van 4,5 m toegestaan en bouwhoogte van 9 m. Voor de woningen aan de Zuidersingel is dit respectievelijk 6 en 10 meter. In de toelichting zullen we dit verduidelijken.
- Ad. 3. Voor de bedrijven zijn dezelfde milieucategorieën en zonering opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Zie ook onderstaande kaartjes. Daarbij is er rekening gehouden dat nabij woningen de milieucategorie lager is dan verder weg.

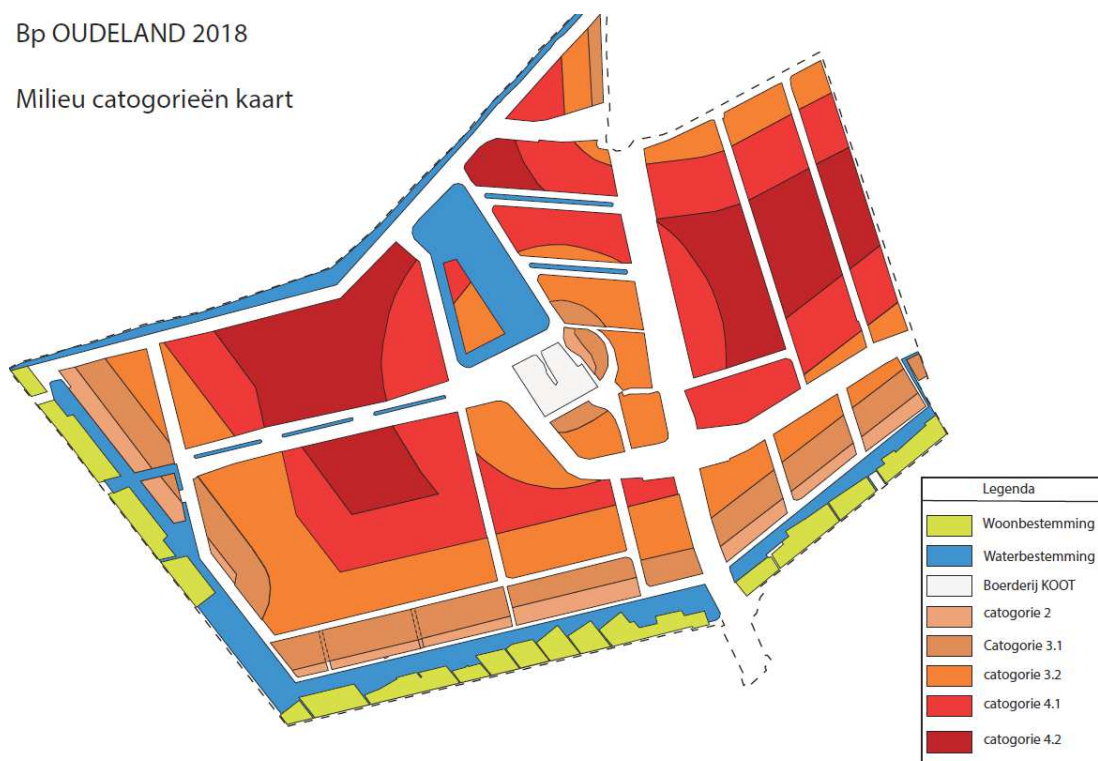
Bp OUDELAND huidige plan

Milieu catogorieën kaart



Bp OUDELAND 2018

Milieu catogorieën kaart



Ad. 4. Onder 1 is aangegeven waarom het plan als te beperkend wordt ervaren. ‘Harde feiten’ in de zin van dat er is bijgehouden waarom bedrijven zich niet vestigen of bedrijven afgehaakt zijn, zijn er niet. Maar uit gesprekken met bedrijven is dat wel gebleken.

- Ad. 5. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande McDonald's toegestaan en hebben we de volgende mogelijkheden voor nieuwe horeca opgenomen:
- Binnen de bestemming Bedrijventerrein (de lila vlakken, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven) is een hotel toegestaan waarbij 25% van de oppervlakte mag gebruikt worden voor onderschikte activiteiten zoals een restaurant.
 - Eén extra horecavoorziening binnen de bestemming Bedrijventerrein of de bestemmingen Bedrijf (paarse vlak, zoals op de bestemmingsplankaart aangegeven). Dit mogen alleen horecavoorzieningen zijn die een beperkte invloed op de woon- en leefomgeving hebben (cat 1.). Daar vallen daghoreca zoals ijssalons of lunchrooms en avondhoreca zoals restaurants en eetcafés onder.
- Ad. 6. Een bestemmingsplan regelt niet de ontwikkeling van een gebied. Een bestemmingsplan maakt een ontwikkeling alleen mogelijk maar kan de uitvoering daarvan niet afdwingen. Wel moet het plan financieel uitvoerbaar zijn. Ten behoeve daarvan is een grondexploitatie opgesteld. Deze zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In hoeverre gemeentegeld al dan niet goed besteed wordt, beoordeelt de gemeenteraad.
- Ad. 7. Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. Daar heeft de indiener zijn standpunten nader toegelicht. Zie verder hieronder.
- Ad. 8. De als bijlage bijgesloten brief is door de gemeente op 24 mei 2018 via mail beantwoord. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de brief, een gesprek tussen wethouder Fortuyn en de indiener plaatsgevonden.
- Ad. 9. De gemeente heeft op het (digitale) gemeenteblad een publicatie geplaatst dat er gewerkt wordt aan het bestemmingsplan en dat mensen een inspraakreactie kunnen sturen. In principe worden mensen niet persoonlijk benaderd als we voor hun gebied een nieuw bestemmingsplan maken.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels.

Er heeft op 11 september 2018 een gesprek met de indiener en een andere bewoner plaatsgevonden. Van het gesprek is een verslag gemaakt (U18.09243). Dit verslag is door de insprekers aangevuld.

Tijdens het gesprek is aangegeven dat:

1. het onvoldoende duidelijk is waarom het recente bestemmingsplan herzien wordt. Hiervoor zijn geen harde juridische argumenten of beleidsstukken;
2. de insprekers vrezen dat een eventuele ontsluiting van de Molenweg naar het bedrijventerrein leidt tot meer ongewenst autoverkeer op de Molenweg. Vooral de uitbreiding van het bedrijf Koppert zal tot veel extra verkeer leiden;
3. het de insprekers onduidelijk is hoe de hoogten van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2018 zich verhouden tot het nu geldende bestemmingplan Bedrijvenpark Oudeland. De hogere bouwhoogten tasten het uitzicht van bewoners aan en het aan het gebied grenzende poldergebied;
4. het de insprekers onduidelijk is in hoeverre het bestemmingsplan Oudeland 2018 zwaardere milieu categorieën toestaat dicht bij de woningen dan het nu geldende plan. Een zwaardere milieucategorie is ongewenst;

5. de insprekers meer inzicht willen in de horecamogelijkheden binnen het plangebied en er mist onderzoek naar de noodzaak van extra uitbreiding. Ook daghoreca kan overlast geven.

Reactie:

- Ad. 1. Zie onder ad 1 van de schriftelijke reacties
- Ad. 2. De gemeente studeert momenteel op een verbinding tussen de Molenweg en Oudeland. Daarbij wordt gekeken naar de effecten op de omgeving, zoals gewenste en ongewenste verkeersstromen. In de toelichting gaan we nader in op deze mogelijke ontsluiting.
- Ad. 3. Zie onder ad 2 van de schriftelijke reactie. Om meer inzicht te geven in de bouwhoogte van de bedrijven zijn kaartjes gemaakt die dat inzichtelijk maken. Deze zijn als bijlage opgenomen.
- Ad. 4. Zie onder ad 3 van de schriftelijke reactie. Tevens zijn in de bijlage kaartjes opgenomen die de milieuzoneringen inzichtelijk maken.
- Ad. 5. Zie onder ad 5 van de schriftelijke reactie. In de nota 'Horeca in Lansingerland' ruimtelijke economisch visie is aangegeven dat er ruimte is voor extra horeca. De indeling naar typen horeca is juist ontwikkeld op grond van de te verwachten overlast.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan: In de toelichting geven we uitgebreider aan waarom we een nieuw bestemmingsplan opstellen en wat de maximale bouwhoogten zijn voor woonkavels en de mogelijke ontsluiting naar de Molenlaan.

2 Overlegreacties

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de volgende instanties benaderd met het verzoek voor 31 augustus 2018 te reageren:

Hieronder vindt u een weergave van de overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.2) en een eindconclusie (§ 2.3).

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

Dunea, Prorail, Tennet en de Veiligheidsregio hebben aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan of dat ze geen opmerkingen hebben.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke overlegreacties en een gemeentelijke reactie op deze overlegreacties, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 2.3) en een eindconclusie (§ 2.4).

2.3 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De ontvangen inhoudelijke reacties zijn hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Provincie Zuid-Holland (I18.26190)

Ingekomen d.d. 04-09-2018

Samenvatting

1. Algemeen

de bestemming 'Bedrijf - waarde cultuurhistorie' is opgenomen in de planregels maar is niet terug te vinden op de verbeelding.

2. Kantoren

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de mogelijkheid opgenomen om zelfstandige kantoren van maximaal 6.000 m² b.v.o te realiseren binnen de gehele bestemming "bedrijf".

In artikel 6.4.2.b worden niet bedrijfsgebonden kantoren zonder beperkingen in metrages mogelijk gemaakt binnen de invloedssfeer van de haltes van het Zuidvleugelnet die binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn te voet of met hoogfrequente bus- en tramverbindingen.

Beide bovenstaande regels zijn in strijd met het provinciale kantorenbeleid. Het bedrijvenpark Oudeland is niet opgenomen op kaart 1 Kantoren. De provincie verzoekt het plan in overeenstemming te brengen met de verordening op dit punt.

3. Detailhandel

Op grond van artikel 6.4.3 a onder 3. staat u detailhandel in volumineuze goederen toe. Volgens de begripsbepalingen voor 'volumineuze goederen' onder 1.107 vallen hieronder ook keukens en badkamers. Deze begripsomschrijving komt niet overeen met de in artikel 1.1 opgenomen begripsbepaling "detailhandel in volumineuze goederen" in de verordening.

In de in artikel 6.5.5 opgenomen afwijkmogelijkheid van de gebruiksregels voor vestiging van specifieke detailhandel is onder b. ook detailhandel in volumineuze goederen opgenomen. De hierin opgenomen goederen 'keukens', 'badkamers', 'vloerbedekking', 'parket' en 'zonwering' zijn in strijd met artikel 2.1.4, lid 3 onder iii, omdat dit geen aangewezen PDV locatie is.

Het verzoek om het bestemmingsplan in lijn te brengen met het provinciale detailhandelsbeleid en daarnaast alle niet gerealiseerde of vergunde perifere detailhandel rond het thema wonen te schrappen.

4. Wet natuurbescherming

De gemeente stelt dat nader onderzoek met betrekking tot flora en fauna niet noodzakelijk is. De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is verantwoordelijk voor uitvoeren van de wettelijke taken namens de provincie Zuid-Holland betreft de Wet natuurbescherming, advies met die instantie in overleg te treden.

Reactie

Ad. 1. Per ongeluk is op de verbeelding de verkeerde bestemming opgenomen. Op de gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Bedrijf-Waarde Cultuurhistorie hebben, zal de bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden.

- Ad. 2. Het plan zal in overeenstemming gebracht worden met het provinciale beleid ten aanzien van de mogelijkheden voor kantoren.
- Ad. 3. Het is soms wenselijk om bestaande woninginrichtingsdetailhandel of vergelijkbare detailhandel kunnen verplaatsen binnen de eigen gemeente. We beschouwen dat niet als nieuwe detailhandel en waren daarom van mening dat dat past binnen het provinciaal beleid. Nu de provincie dit toch anders ziet zullen we het bestemmingsplan daarop aanpassen.
- Ad. 4. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zoals het bouwrijp maken voeren wij ecologisch onderzoek uit en/of vinden deze onder ecologische begeleiding plaats. We zien vooralsnog geen reden om te overleggen met ODH.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Op de verbeelding nemen we de bestemming 'Bedrijf-waarde cultuurhistorie' op.
2. De regels m.b.t. zelfstandige kantoren en detailhandel in volumineuze goederen maken we overeenstemming met de provinciale beleid.

2. Natuur- en Vogelwacht Rotta

Samenvatting

Natuur

De natuur en vogelwacht vraagt aandacht voor de volgende aspecten binnen het plangebied:

1. Zorgvuldige behandeling van het boerderijcluster en het daarachter liggende plasgebied. Bij de boerderij van Koot leven steenuilen, het jachtgebied van deze uilen (berm van de plas) moet omzichtig behandeld worden. Bij uitgifte van grond moeten de natuurvriendelijke oevers behouden blijven.
2. Bredere groenstroken bieden mogelijkheid om meer grote en duurzame bomen aan te planten, noodzaak gezien klimaatveranderingen.
3. De indiener verzoekt de verhoogde berm (dijkje) tussen Bovenvaart en het bedrijventerrein in het zuidwesten van Oudeland op te nemen als bestaand element in de plankaart.

Reactie

- Ad. 1. Het boerderijcluster wordt zorgvuldig behandeld. Deze bestemming wijzigen we niet ten op zichte van het geldende plan. Net als is het geldende plan nemen we voor de noord en zuidzijde van kavel in de plas de aanduiding natuurvriendelijke oever op.
- Ad. 2. De groenstroken zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan zijn het uitgangspunt. Om het bedrijventerrein geheel groen te omzomen zetten we de groenbestemming aan de westzijde van het bedrijventerrein geheel door. Bij de bouw kavels aan de Marconisingel was er een zigzag lijn tussen de groen en bedrijventerrein bestemming. Deze lijn wordt rechtgetrokken maar op een dusdanige wijze dat de omvang van de groenbestemming hetzelfde blijft. In verband met de uitgeefbaarheid van het terrein is het verder niet wenselijk om bredere groenstroken of groenbestemmingen op te nemen dan in het nu geldende plan het geval is.
- Ad. 3. De verhoogde berm langs het fietspad tussen de Bovenvaart en het zuidwesten van het bedrijventerrein zal behouden blijven. De opgaande beplanting die daarop stond is ondertussen gerooid in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Het heeft weinig meerwaarde hier een aparte aanduiding op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- De groenbestemming langs de westzijde van het bedrijventerrein doorzetten langs alle bedrijfskavels.

3. Hoogheemraadschap Delfland (I18.25509)

Ingekomen d.d.24-07-2018

Samenvatting

1. Het Hoogheemraadschap vermoedt dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over waterberging maar deze zijn niet/ onvoldoende terug te vinden in Hoofdstuk 5 van de toelichting. Daarnaast is het de vraag of de bergingsopgave van de klimaatontwikkelingen nog actueel is. De nieuwe inrichting van het oppervlaktewater wijkt volgens de verbeelding af van de bestaande situatie. Het is onduidelijk hoe deze transformatie plaatsvindt.
2. De bouwvlakken worden vergroot. Daarmee neemt het verhard oppervlak toe waardoor er meer water geborgen moet worden.
3. In paragraaf 2.4.3. staat dat er op de gronden met de aanduiding oever een vergunning nodig is. Het is onduidelijk of dit een watervergunning of omgevingsvergunning is.
4. In paragraaf 2.4.3 staat dat het bouwoppervlak van de woningen met 30% verhoogd mag worden. Dit leidt tot meer verharding en daarmee tot waterberging.
5. Wat is het verschil tussen de bestemmingen Waterstaat en Waterstaat-Waterkering?
6. Het hoogheemraadschap verzoekt een verwijzing naar de handreiking watertoets op te nemen.
7. Verzocht wordt alle thema's uit de handreiking watertoets op te nemen. Als een onderwerp niet van toepassing is verzoekt het hoogheemraadschap dat expliciet te vermelden.
8. In paragraaf 5.2 staat dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Dit lijkt niet in overeenstemming met punt 1 en 3.
9. Het hoogheemraadschap verzoekt te beschrijven hoe de waterstand zich verhoudt met functies in het gebied en of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn.
10. De tekst onder het thema Onderhoud een bagger klopt niet geheel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in overleg de tekst aan te passen zodat deze ook in andere plannen gebruikt kan worden.
11. Er wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater of maatregelen die de afvoer vertragen. Verzocht wordt in de toelichting aandacht te schenken aan mogelijke maatregelen.
12. Voor steigers in en vlonders hanteert HHD nieuwe regels. Verzocht wordt de nieuwe regels te verwerken in het bestemmingsplan.
13. De zonering van de dubbelbestemming 'Waterstaat' en 'Waterstaat-Waterkering' komt niet overeen met de leggerzonering.

Reactie

- Ad. 1. Er liggen inderdaad afspraken met het hoogheemraadschap over de waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we daar tekst over op.

- Ad. 2. De bouwvlakken worden vergroot door de wegen er tussen uit te halen. Aangezien de wegen ook verhard zijn zal het verhard oppervlak niet toenemen en is er ook niet meer waterberging nodig.
- Ad. 3. De regels en toelichting komen niet geheel met elkaar overeen. De toelichting maken we kloppend met de regels.
- Ad. 4. In het geldende plan was deze regeling ook al opgenomen. Het bouwvlak blijft binnen de woonbestemming. Het is goed mogelijk dat ook de bij de woning behorende gronden al verhard zijn waardoor de verharding niet toeneemt.
- Ad. 5. Er is inhoudelijk geen verschil. Eerder was het de wens van het Hoogheemraadschap dit onderscheid te maken. Als dat nu niet meer het geval is maken we er één bestemming van.
- Ad. 6. Er zal een verwijzing naar de watertoets opgenomen worden in de toelichting
- Ad. 7. Alle wateraspecten uit de handreiking watertoets zullen benoemd worden.
- Ad. 8. De verharding neemt niet toe ten opzichte van wat in het vorige bestemmingsplan al bestemd was. Dit zullen we in de toelichting beter omschrijven. Zie verder ook onder 1 en 3.
- Ad. 9. Bij het bouwrijp maken van het gebied is rekening gehouden met de functies van het gebied en de daar aanwezige waterpeilen. Er zijn twee peilen in het gebied, een zogenaamd hoog peil en een zogenaamd laag peil. Het hoge deel heeft een waterpeil van -3.25 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -2.10 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -1.80 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil 1,45 boven waterpeil. Het lage deel heeft een waterpeil van -5,92 NAP. Het wegpeil ligt globaal op -4,75 NAP. Bedrijven mogen met het vloerpeil 0,30 m boven het wegpeil gaan zitten, dus op -4,35 NAP. Daarmee ligt het vloerpeil in het lage deel op 1,57 m boven waterpeil. Voor Oudeland is er een raamovereenkomst opgesteld, tussen Hoogheemraadschap en gemeente, voor de waterhuishouding. Daarin is bepaald hoe er met het water omgegaan wordt in het gebied en hoeveel oppervlaktewater er moet komen. Aanvullende maatregelen op het grondwater of het watertekort zijn niet nodig.
- Ad. 10. De opgenomen onderdelen zullen verwerkt worden.
- Ad. 11. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een duurzaamheidsparagraaf. Hierin zijn inspirerende beelden opgenomen voor het afkoppelen of vertraagd afvoeren van hemelwater. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt in gesprekken met initiatiefnemers.
- Ad. 12. De regels zullen aangepast worden aan de regels van HHD ten aanzien van steigers en vlonders.
- Ad. 13. De zonering van de bestemming 'Waterstaat' en 'waterstaat-Waterkering' zullen wij in overeenstemming brengen met de legger.

Conclusie

- De toelichting vullen we aan met de afspraken die met Hoogheemraadschap zijn gemaakt over de waterberging.
- De paragrafen 2.4.2. en 5.2 van de toelichting passen en vullen we aan.
- De regels m.b.t. vlonders en steigers worden aangepast aan de recente regels van het Hoogheemraadschap.
- De bestemming 'waterstaat-waterkering' vervalt.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Waterstaat' in overeenstemming gebracht met de legger.

4. Rijkswaterstaat I18.27022

Ingekomen 31-08-2018

Samenvatting

Nabij het plangebied zal de nieuwe rijksweg A16 Rotterdam worden aangelegd. In uw plan is deze ontwikkeling niet opgenomen. Rijkswaterstaat vraagt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland rekening te houden met de aanleg van de A16 Rotterdam, mogelijke raakvlakken en conflicten in kaart te brengen en eventuele risico's die hieruit voortvloeien te beheersen.

Reactie

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Oudeland is rekening gehouden met de aanleg van de A16 Rotterdam. Er zijn dan ook geen conflicten.

Conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

In de relevante paragrafen in de toelichting nemen we op dat de A16 Rotterdam aangelegd wordt.

5. Vereniging verkeersvliegers I18.27023

Ingekomen d.d. 27-07-2018

Samenvatting

Op de afbeeldingen 7.2 toetsingsvlakken ILS 24 en 7.3 toetsingsvlak VOR/DME van de toelichting is de ligging van het plangebied niet juist weergegeven. De LVNL verzoekt de ligging van het plangebied juist aan te geven op deze afbeeldingen. De toelichting komt niet geheel overeen met de regels.

Reactie en conclusie

De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

Op de afbeeldingen 7.2 en 7.3 De ligging van het plangebied en de bijbehorende tekst zullen we aanpassen.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. (Interne opmerkingen van andere afdelingen en opmerkingen DCMR)

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan bestond uit één plangebied. De voornaamste aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en wijzigingen zitten in fase 2. Om te

voorkomen dat fase 2 de voortgang van de ontwikkelingen van fase 1 vertraagt leggen we voor beide fasen een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage. De begrenzing van de exploitatieplannen zijn mede bepalend voor de begrenzing van de bestemmingsplangebieden.

Toelichting

In paragraaf 8.1 is dusdanig geformuleerd dat er geen exploitatieplan nodig is. Deze tekst vervangen we omdat er wel een exploitatieplan is en deze ook aangepast wordt.

Toelichting en regels zijn op elkaar afgestemd.

Regels

Naast de regels die aangepast zijn als gevolg van het splitsen van het bestemmingsplan zijn de regels op de volgende punten aangepast:

- Diverse kleinen aanpassingen o.a in de definities.
- In art 3 en 6 De maten van de toe te voegen horecabedrijven (hotel en categorie 1) zijn vervallen. Om meer flexibiliteit in het plan te hebben en om te voorkomen dat er discussie ontstaat indien er wel een horecavoorziening is toegevoegd maar nog niet maximale maat is gebruikt of er alsnog meer horeca kan komen zijn de maten verwijderd. Het blijft dat er maximaal een horecavestiging uit categorie 1 en een hotel is toegestaan. Er is maximaal 25% aan ondergeschikte activiteiten bij deze vestigingen toegestaan. Daarnaast zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.
- Art 6 De regels ten aanzien van de gevellijnen zijn specifiek gemaakt. Zo zijn er twee soorten gevellijnen opgenomen en is er specifiek aangegeven hoeveel van de bebouwing in de gevellijn gepositioneerd moet worden en hoe de rest van gevellijn vormgegeven moet worden. Daarnaast is de regeling om af te wijken van de gevellijnen op enkele punten specifiek gemaakt.
- Art 6 de aanduidingen voor extra ontsluitingen zijn aangepast en er is een aanduiding voor een grondzone aansluitend op de ontsluiting toegevoegd. In dit bestemmingsplan, om meer flexibiliteit te creëren, zijn aan aantal wegbestemmingen die in het huidige plan zaten vervallen in opgenomen in bedrijfsbestemming. Het is wel noodzakelijk dat er alsnog een ontsluiting aangelegd wordt alleen de specifieke locatie staat van de voren niet vast. Daarnaast zal aansluitend op de ontsluitingsweg ten zuiden van de Marconisingel ook een groenzone aangelegd moeten worden. Om dit te regelen zijn er twee aanduidingen voor de ontsluitingen en een voor de groenzone opgenomen.
- Art 10 Water. Voor de aanduiding 'verkeer' is een maximale maat opgenomen en voor de aanduiding 'brug' een minimale maat.

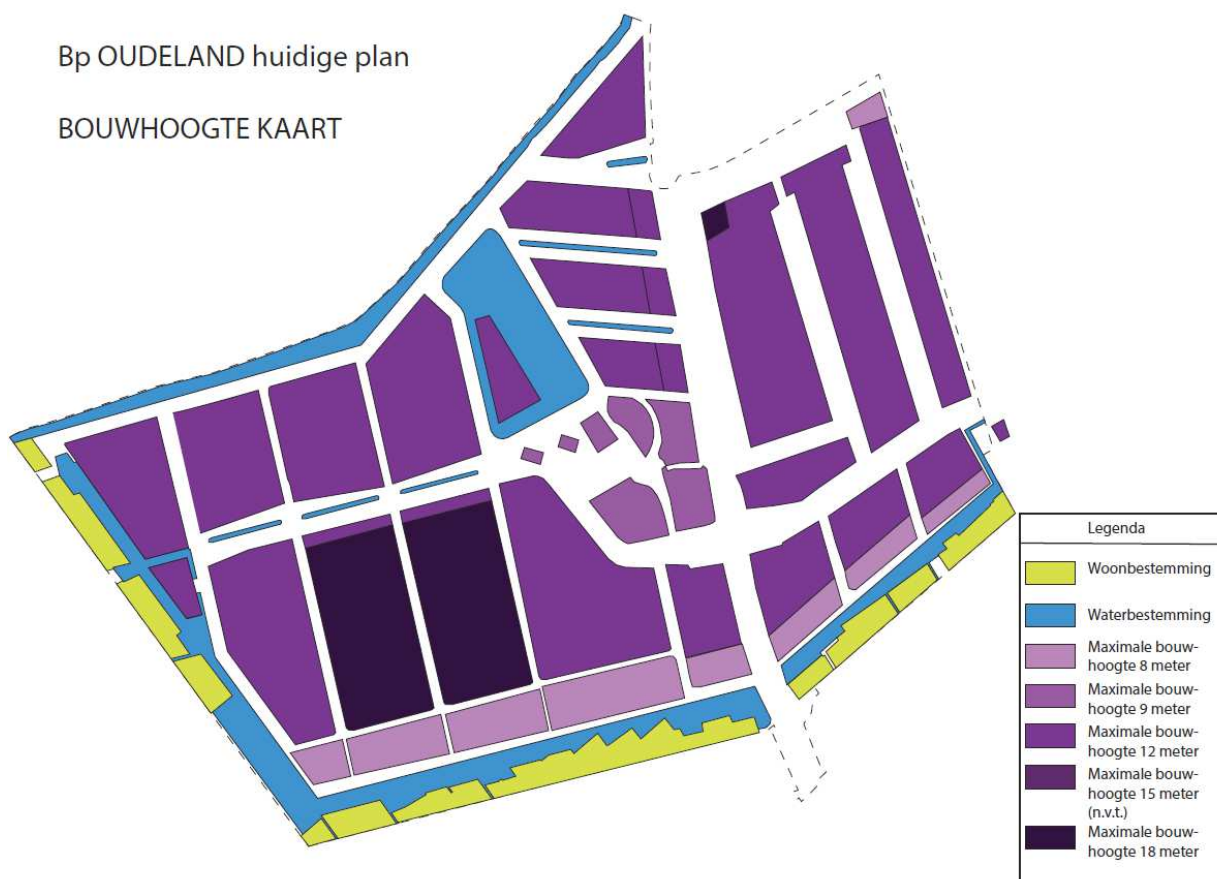
Verbeelding

Zoals onder de regels is aangegeven zijn er extra aanduidingen voor de gevellijnen, ontsluitingen en groenzones binnen de bestemming Bedrijventerrein opgenomen.

Verder hebben er minimale aanpassingen plaatsgevonden tussen bestemmingsgrenzen om deze beter aan te laten sluiten bij de huidige daadwerkelijke situatie of om iets logischer gevellijnen en matenplan te krijgen.

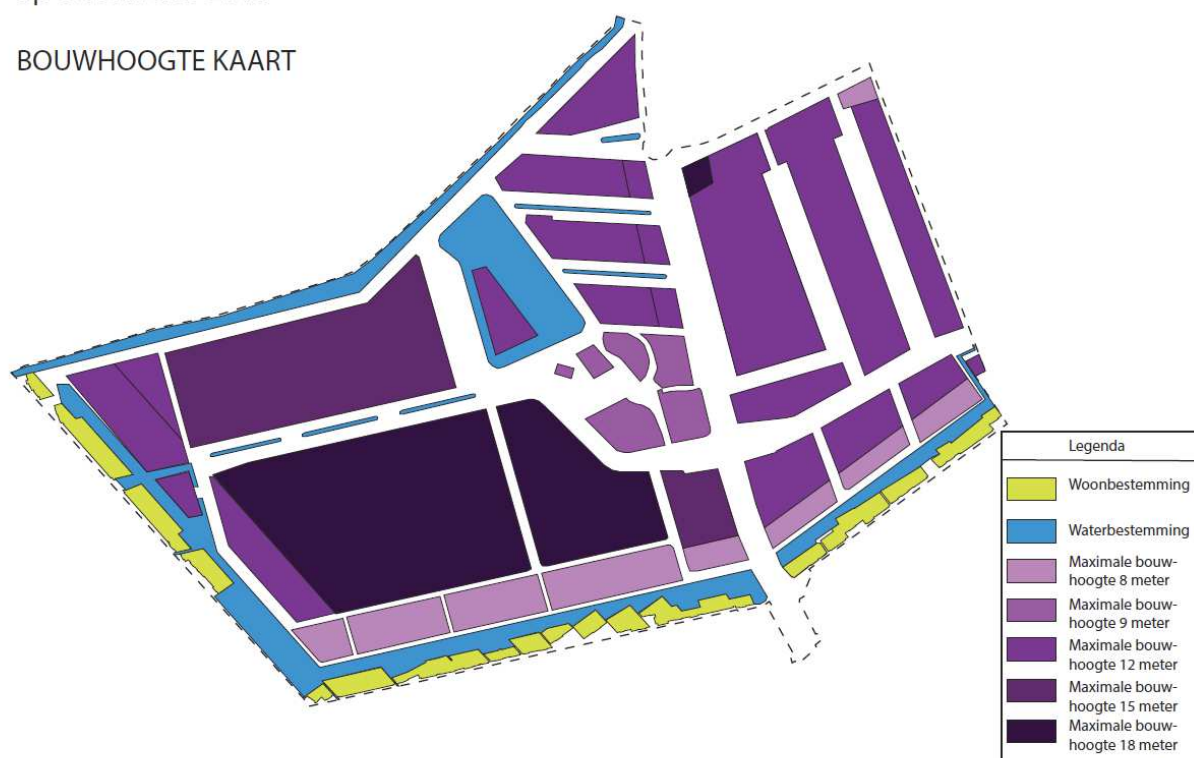
Bp OUDELAND huidige plan

BOUWHOOGTE KAART



Bp OUDELAND 2018

BOUWHOOGTE KAART



REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Bedrijf - Gemaal	14
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Tuin - Parkeren	17
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 9	Water	21
Artikel 10	Wonen	23
Artikel 11	Leiding - Gas	26
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 14	Algemene bouwregels	30
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 19	Algemene procedureregels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	40
Artikel 20	Overgangsrecht	40
Artikel 21	Slotregel	41

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten - Wonen
Bijlage 2	Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Oudeland 2020 - Wonen" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0204-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel:

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

1.6 Achtergevelrooilijn:

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

1.7 Afmeerpaal:

een paal in het water.

1.8 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 Bebouwing:

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

1.10 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

1.11 Bed & breakfast:

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

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

- permanente kamerverhuur.

1.12 Bedrijf aan huis:

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

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

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

1.13 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.

1.14 Bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.15 Beroepsmatige werkruimte:

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

1.16 Beroep aan huis:

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

1.17 Bestaand bouwwerk:

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

1.18 Bestaand gebruik:

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

1.19 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwlaag, laag:

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

1.26 Bouwperceel:

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

1.27 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak:

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

1.29 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.

1.30 Erf:

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

1.31 Erfafscheiding:

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

1.32 Gebouw:

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

1.33 Geluidsgevoelig object:

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

1.34 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.35 Hoofdgebouw:

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

1.36 Huishouden:

een persoon of groep personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert/voeren, die binnen een woning gebruik maakt/maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan en waarbij niet aannemelijk is dat er sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.

1.37 Kamerverhuur:

een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan meer dan één huishouden, waarbij de bewoners samen één of meer gezamenlijke ruimtes of toegangen delen.

1.38 Milieucategorie:

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Overkapping:

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

1.42 Peil:

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

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

1.43 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.44 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.45 Prostitutie:

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

1.46 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

1. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
2. een seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
3. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
4. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

1.47 Sekswinkel:

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

1.48 Steiger/vlonder:

een ander bouwwerk met een plateauvormige constructie ten behoeve van een verblijfplaats aan het water.

1.49 Straatmeubilair:

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

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

1.50 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.

1.51 Voorgevelrooilijn:

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

1.52 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.53 Wet geluidhinder:

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

1.54 Wonen:

gehuisvest zijn in een woning.

1.55 Woning:

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

1.56 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.57 Woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw of onderkomen dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.58 Zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies-, uitzend- en ingenieursbureaus en bankfilialen, zulks met uitzondering van seksinrichtingen.

1.59 Zolder:

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 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 bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Een dakkapel die voldoet aan de voor dakkapellen gestelde voorschriften in deze regels, dient los te worden gezien van de goothoogte van het hoofdgebouw.

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 De verkoopvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gemaal

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Gemaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatsdoeleinden, waaronder begrepen een gemaal;
- b. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken en voorzieningen.

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 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van het gebouwen (gemeten vanaf de aangrenzende kade) mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Andere bouwwerken

Bij ieder gebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 6 m voor overige andere bouwwerken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van groen - fietspad' zijn de gronden tevens bestemd voor een (provinciaal) fietspad met de daarbij behorende andere bouwwerken;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Andere bouwwerken

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor motorvoertuigen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Algemeen

- a. tuinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, erkers, entree- en tochtportalen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, bestaande uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn bouwwerken uitgesloten, en zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 2 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 3,5 m.

5.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken;
- mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4

Artikel 6 Tuin - Parkeren

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen, waarbij:
 - 1. binnen de bestemming ten minste twee parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
 - 2. iedere parkeerplaats een afmeting van ten minste 3 x 5 m (15 m²) dient te bedragen.
- b. tuinen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Behoud parkeerfunctie

Bebouwing mag slechts worden opgericht indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen ten allen tijden toegankelijk en volledig bruikbaar als parkeervoorziening voor auto's dienen te blijven.

6.2.3 Andere bouwwerken

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

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

mits de verkeersveiligheid en de parkeerfunctie gewaarborgd zijn.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Parkeren

Het gebruik van gronden is slechts toegestaan voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie van de percelen, waarbij de bedoelde parkeervoorzieningen ten allen tijden toegankelijk en volledig bruikbaar als parkeervoorziening voor auto's dienen te blijven.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van gebruik van bouwwerken en/of gronden, zoals toegestaan op grond van de bestemming, wordt slechts 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 is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;

- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. overdekte fietsenstallingen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bermen, groenvoorzieningen en water;
- g. met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, werken en werkzaamheden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

7.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van een gebouwde fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwde nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een verbod strijdig met deze bestemming, onverminderd het bepaalde in artikel Artikel 16, te weten de Algemene gebruiksregels, is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. de opslag van caravans, boten en daarmee aanverwante zaken.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. fietspaden;
- e. bermen;
- f. bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. een busstation;
- j. een weg ten behoeve van het openbaar vervoer (busbaan);
- k. andere verkeersvoorzieningen;

met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in sublid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair.

8.2.2

Ten behoeve van de in sublid 8.1.1 onder i genoemde bestemming mogen ten behoeve van wachtruimten en fietsenstallingen alsmede ten behoeve van onderhoud en beheer, gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

- a. van de gebouwen:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 - 2. de hoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
- b. van de andere bouwwerken de hoogte ten hoogste 10 m mag bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van bruggen / viaducten op voorwaarde dat daarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid bij aansluiting van de bruggen op de aangrenzende verkeersbestemming.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen, waaronder voorzieningen van algemeen nut, oevers en beschoeiingen; bruggen daaronder niet begrepen.

9.1.2 Specifiek

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor oevers.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 9.1.1 onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'brug' de gronden tevens bestemd voor een brug met een minimale breedte van 4 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever' zijn de gronden tevens bestemd voor een natuurvriendelijke oever.

9.2 Bouwregels

- a. Op de in artikel 9, lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd; mits de waterveiligheid en verkeersveiligheid gewaarborgd zijn.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen tevens vlonders/steigers en afmeerpalen worden gebouwd, indien:
 - 1. wordt voldaan aan de artikelen 1 tot en met 3 van de "Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen" van het Hoogheemraadschap Delfland, zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. deze bouwwerken worden opgericht aan de achterzijde van de percelen parallel of nagenoeg parallel aan de Zuidersingel/Molenweg.
- c. Het bepaalde onder b1 geldt niet voor bestaande vlonders/steigers, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het gemiddelde waterpeil;
 - 2. bij vlonders/steigers borstweringen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 1,5 m gemeten ten opzichte van de hoogte van de vlonder/steiger;
 - 3. de afstand van de vlonder tot een zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bouwwerken ten behoeve van kruisende langzaamverkeersbestemmingen (bruggen) worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

9.3.1 Andere bouwwerken

Het bouwen van andere bouwwerken, waaronder bruggen, indien dit in verband met een doelmatige ontsluiting gewenst of noodzakelijk is.

9.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 9, lid 9.1.2 onder a genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
- c. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het (gemiddelde) waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
- d. het ontgronden of het afgraven van de gronden.

9.5.2 Toelaatbaarheid

De in artikel 9, lid 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.4.2;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in artikel 10, lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. indien de onder c bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nok de op de verbeelding aangeven nokrichting te volgen;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven op de verbeelding. Indien deze aanduiding ontbreekt, is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;
- g. de afstand van een vrijstaande woning bedraagt ten minste 3 m tot beide zijdelingse perceelsgrens(zen);
- h. de afstand van woningen in een blok van ten hoogste twee aaneengesloten woningen bedraagt ten minste 3 m tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- i. het bepaalde onder g en h is niet van toepassing indien ten tijde van het in werking treden van het plan de bestaande situatie minder bedraagt dan aangegeven in de onder g en h, de bestaande afstand geldt dan als minimum.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen uitsluitend vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd als bedoeld in sub 3 van bijlage II artikel 2 Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

10.2.4 Andere bouwwerken

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

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- b. 2,70 m voor pergola's achter de voorgevelrooilijn;
- c. 1 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. voor het uitbreiden van de bouwvlakken met ten hoogste 30% op voorwaarde dat de situering van de voorgevel gehandhaafd blijft;
- b. voor het bouwen van de voorgevel op een grotere afstand van 1 meter uit de voorgevelbouwgrens of niet evenwijdig ten behoeve van stedenbouwkundige accenten zoals vertanding;
- c. voor het verhogen van de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw met ten hoogste 1,5 m;
- d. de bouw bij een woning van een aan de woning aangebouwde beroepsmatige werkruimte of een bedrijfsmatige werkruimte bij vrijstaande woningen of eindwoningen van een blok, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 10.2.3 onder a sub 2, 3 en 4.

10.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.1.

10.4.2 Beroep of bedrijf aan huis

Een gedeelte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning mogen gebruikt worden voor beroep of bedrijf aan huis, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

10.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 16, lid 16.4

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 *Bed & breakfast*

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

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

10.5.2 *Dienstverlening op educatief gebied*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik en bij een woning dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops toestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b. de dienstverlenende activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- c. de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- d. de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor dienstverlening op educatief gebied mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 75 m²;
- e. de dienstverlenende activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g. de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h. het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- i. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de toegestane functies;
- j. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het karakter van de omgeving niet aantasten; ter bewerkstelling van een goed visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld.

10.5.3 *Combinatie van bed & breakfast, dienstverlening op educatief gebied en nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het op grond van de bestemming toegestane gebruik en een bed & breakfast voorziening in een woning, dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops en be- en verwerking van ter plaatste geproduceerde of geteelde (agrarische) producten toestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het bepaalde in de leden 10.5.1 en 10.5.2 is van toepassing;
- b. het totaal aan activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte binnen de bestaande bebouwing.

10.5.4 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. een (ondergrondse) aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas';
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

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

11.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

- a. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor opslag en kwetsbare objecten.

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

11.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 11, lid 11.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanleggen van wegen, of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding.

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 11, lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.2 of lid 11.3.

11.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

12.2 Bouwregels

Op de in artikel 12, lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

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

12.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder, tenzij de bouwwerken niet direct op of in deze bestemming plaatsvinden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 16, lid 16.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

14.2.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwonderdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen 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.

14.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwonderdelen 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.

14.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 14.2.1 en 14.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

14.3 Geluidsbelasting

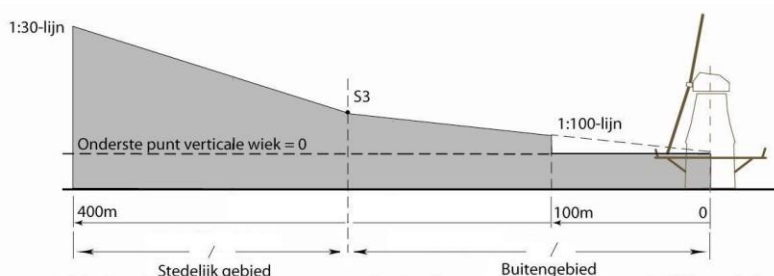
De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden voor het geluidgevoelige gebouw en buitenruimte van die hogere grenswaarde.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat:

- het verboden is bouwwerken te bouwen met een grotere bouwhoogte dan aangegeven in bijgaande afbeelding. De hoogte van de onderkant van de verticale wiek is 0,63 m onder NAP.



Molenbeschermingszone in buitengebied en stedelijk gebied, molen gelegen in buitengebied

- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien door de hogere bouwwerken geen onevenredige vermindering plaatsvindt van de windvang van de bij de molenbiotoop behorende molen en alvorens af te wijken door het bevoegd gezag advies bij de Afdeling Cultuur van de provincie Zuid-Holland is ingewonnen.

15.2 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' geldt dat:

- het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 0-10m' aangegeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP ;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
- het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

15.3 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' geldt dat:

- het verboden is te bouwen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 10-20m' aangegeven oplopende bouwhoogte, gemeten vanaf NAP;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;
- het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

15.4 veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' geldt dat:

- het verboden is te bouwen boven de door de aanduiding 'veiligheidszone - luchtvaartverkeerzone 15.10m' aangegeven bouwhoogte, gemeten vanaf NAP;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien het een bouwplan betreft waarvoor een positief schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger is verkregen;

- c. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen met een bouwhoogte die eerder door de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger positief getoetst zijn.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

16.1.1 Algemeen verbod

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

16.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

16.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 10, lid 10.4.2 (beroep of bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur).

16.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

16.3 Ophogen en afgraven gronden

- a. Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m² te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

16.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

16.5 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

- a. Het is verboden om het dakvlak van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw te gebruiken als dakterras.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien het gebruik van het dakvlak als dakterras niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Hierbij mag de hoogte van een afscheiding van het dakterras niet meer bedragen dan 1,20 m.

16.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

16.6.1 Ophogen en afgraven gronden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het verhogen of verlagen van gronden met meer dan 0,3 m, mits de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

16.6.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 15%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 14 'Algemene bouwregels' leden 14.2.1 en 14.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing";
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

17.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de waterveiligheid;
 6. de sociale veiligheid;
 7. het gewenste voorzieningenniveau;
 8. het milieu;

- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemeen

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

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

18.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

18.2.1

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;

18.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

Artikel 19 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Oudeland 2020 - Wonen".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten - Wonen

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

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 REPRODUCTIE 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	G		10		10		1	1	P	1				
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING																	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1				
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0		10		1	1	P	1				
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10			10		10		1	2	P	1				
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10			10		10		1	1	P	1				
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	G		10		10		1	1	P	1				
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10		10		1	1	P	1				
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10			10	V	10		1	1	P	1				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P	1				
55	55	-	LOGIES, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING																	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10			10		10		1	2	P	1				
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	G		10		10		1	2	P	1				
554	563	1	Café's, bars	0	0	10	G		10		10		1	2	P	1				
5551	5629		Kantines	10	0	10	G		10		10	D	1	1	P	1				
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT																	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0		10		1	2	P	1				
63	52	-	DIENTSTVERLENING 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	G		0		10		1	1	P	1				
642	61	B0	zendinstallaties																	
642	61	B2	-FM en TV	0	0	0	G		10		10		1	1	P	2				
642	61	B3	-GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	G		10		10		1	1	P	2				
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN																	

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	
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	Begraafnisondernemingen:														
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10		1	2	P	1			
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10		0	10		1	2	P	1			
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1	P	1			

Bijlage 2

Algemene regel: steiger, vlonders of afmeerpalen

Algemene regel: steigers, vlonders of afmeerpalen

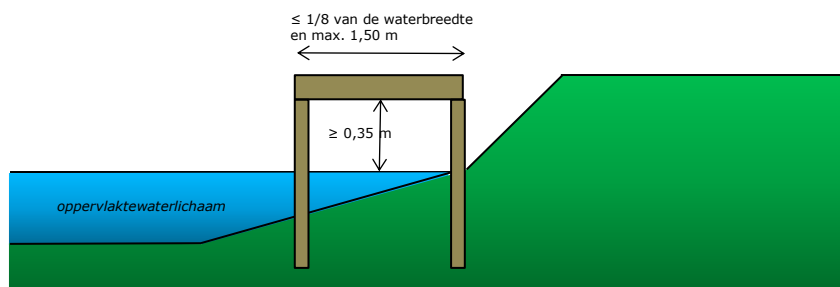
Toelichting

Met de algemene regel willen we de aanleg van steigers, vlonders of afmeerpalen voor iedereen zo makkelijk mogelijk maken. Minder regels, minder werk. Maar het gebied van Delfland is ook dichtbebouwd en de druk op het watersysteem is hoog. Daarom vragen wij aan initiatiefnemers om toch een melding te doen voordat een steiger, vlonder of afmeerpaal wordt aangelegd. Op deze manier houden we in beeld waar bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het voordeel voor de initiatiefnemer is dat snel gesignaleerd kan worden of de steiger een obstakel in het watersysteem vormt. Voorkomen is beter dan genezen: het is zonde om achteraf de zaag in een steiger te moeten zetten.

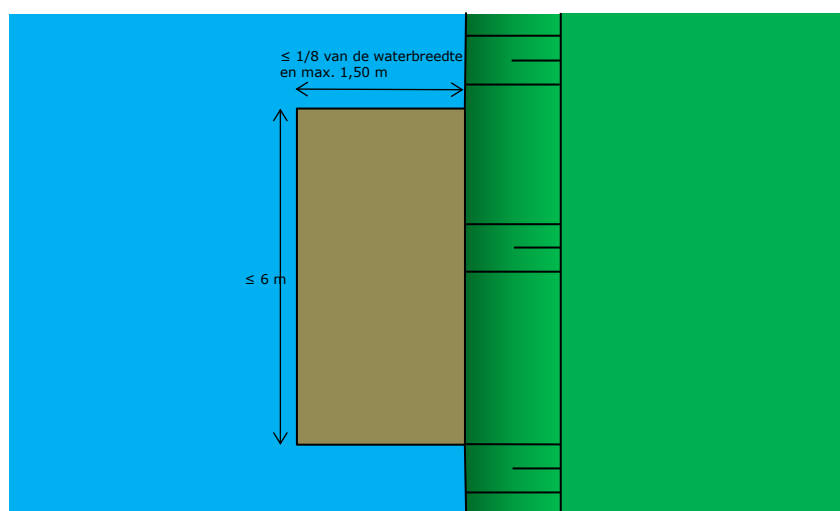
Onder een steiger wordt een constructie verstaan welke gedeeltelijk over een water (oppervlaktewaterlichaam) is geplaatst met steunpunten in het water. Een vlonder is een constructie welke gedeeltelijk over een water is geplaatst met een verankering in het achterliggende perceel. Hierbij staan geen steunpunten in het water. Een afmeerpaal is een paal in het water.

Om de kwaliteit en de functie van het water te waarborgen worden eisen gesteld aan de maximale afmetingen en uitvoering van een steiger, vlonder, of afmeerpaal. Dit is onder andere afhankelijk van de afmetingen van het betreffende water.

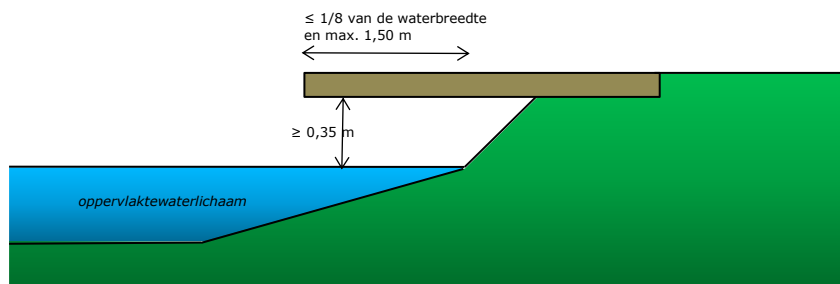
Om het water goed door te kunnen laten stromen moet er voldoende ruimte zijn aan de onderkant van de steiger of vlonder en moeten de zijkanalen openblijven. De hoogte moet worden gemeten vanaf het waterniveau in normale omstandigheden (schouwpeil).



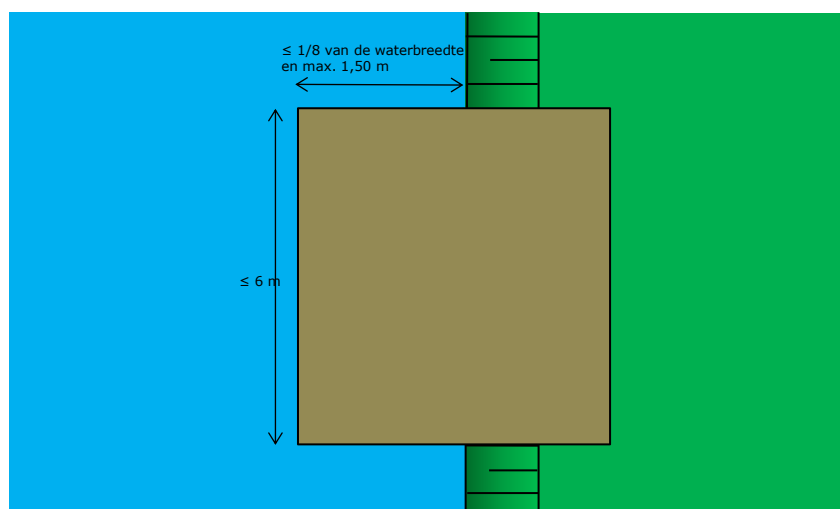
Zijaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Bovenaanzicht steiger in water (geen waterkering)



Zijaanzicht vlonder in water (geen waterkering)



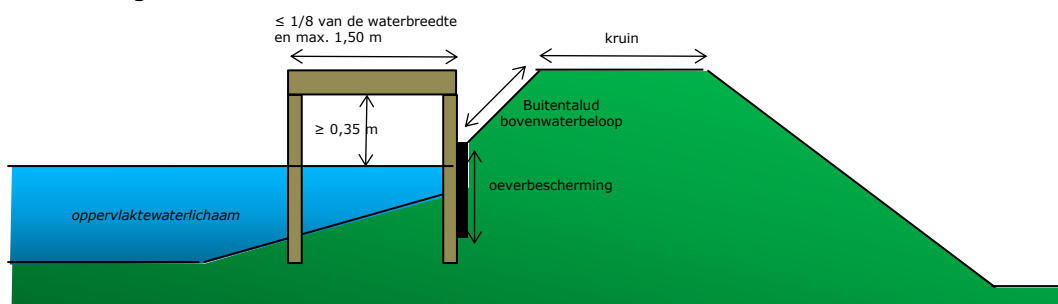
Bovenaanzicht vlonder in water (geen waterkering)

De afstand tussen opeenvolgende steigers of vlonders is nodig om bijvoorbeeld waterplanten de kans te geven om zich te ontwikkelen om zo bij te dragen aan verbetering van de waterkwaliteit.

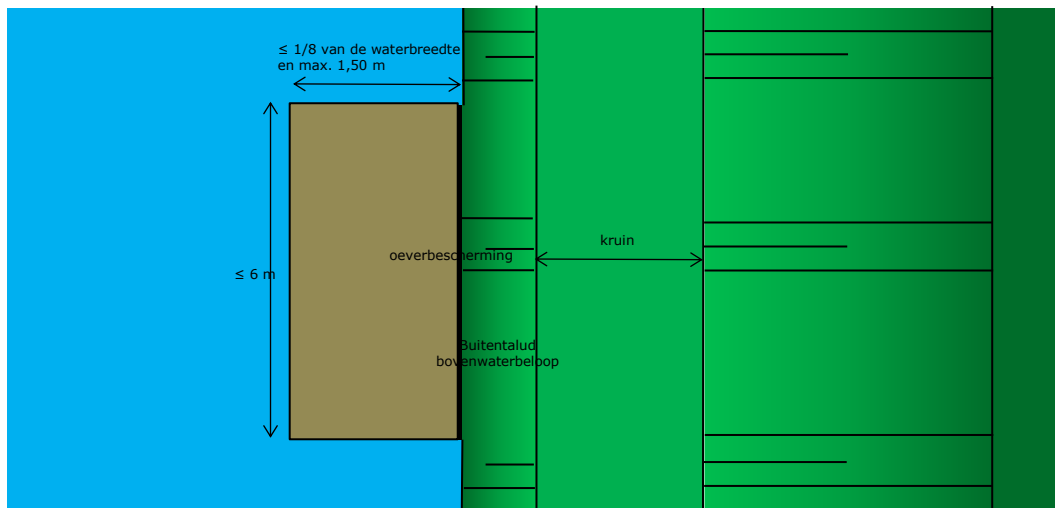
In de buurt van een gemaal, lozingspunt of ondersteunend kunstwerk (zoals een stuw) komen vaak hogere stroomsnelheden voor. Een obstakel in een water, bijvoorbeeld een steiger, kan een hogere stroomsnelheid veroorzaken. Met als gevolg dat bijvoorbeeld schade kan ontstaan aan de oevers.

Waterkanten die onder andere met waterplanten zijn ingericht of als vispaaiplaats is aangelegd, zijn bedoeld om de kwaliteit van het water te verbeteren en te waarborgen. Deze zogenoemde natte ecologische zones zijn belangrijk voor de waterkwaliteit en moeten daarom vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen.

Delfland moet de staat van onderhoud van dijken of kades (waterkeringen) kunnen beoordelen. Daarom moet de bovenkant (kruin) en de waterkant (buitentalud bovenwaterbeloop) van een waterkering vrij blijven van steigers, vlonders of afmeerpalen. Op deze manier kan Delfland een adequate inspectie uitvoeren en zorgdragen voor de waterveiligheid.



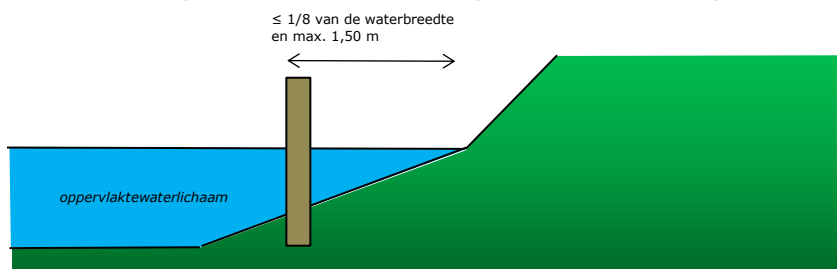
Zijaanzicht steiger in waterkering



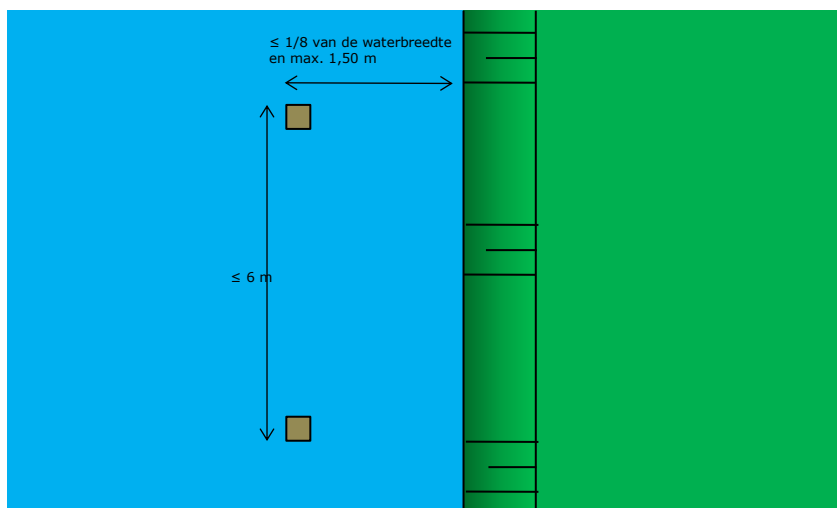
Bovenaanzicht steiger in waterkering

Bij het aanbrengen van palen voor een steiger of een afmeerpaal moet bij dijken of kades rekening worden gehouden met de waterveiligheid. Daarom moet de aanleg van palen trillingsvrij en zonder gronduitspoeling plaatsvinden. Trillingen als gevolg van een heiblok of een trilblok of het uitspoelen van grond kan schade veroorzaken aan een dijk of kade waardoor een risico ontstaat op het falen van een dijk of kade. Een veilige methode van aanbrengen is bijvoorbeeld het drukken van palen.

Voor een vlotte en veilige afwikkeling van het scheepvaartverkeer, worden er vanuit nautisch beheer eisen gesteld aan de afmetingen van de afmeerpalen.



Zijaanzicht afmeerpaal in water



Bovenaanzicht afmeerpaal in water

Gewolmaniseerd of gecreosoteerd hout is nadelig voor de waterkwaliteit. Het gebruik van dit soort hout is daarom niet toegestaan. Dit is vastgelegd in wettelijke regelingen zoals het Besluit PAK-houdende coatings en producten milieubeheer.

Welke criteria precies gelden voor steigers, vlonders of afmeerpalen staat aangegeven in de toepassingscriteria en de algemene criteria van deze algemene regel.

Artikel 1 toepassingscriteria

1. Voor een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als:
 - a. de steiger of vlonder maximaal 6 meter lang wordt;
 - b. afmeerpalen maximaal 6 meter uit elkaar worden geplaatst;
 - c. de steiger, vlonder of afmeerpaal niet meer dan 1/8 van de breedte van het oppervlaktewaterlichaam en maximaal 1,50 meter buiten de oeverlijn uitsteekt;
 - d. de steiger of vlonder met de onderkant op minimaal 0,35 meter boven het schouwpeil en met open zijkanalen wordt aangelegd;
 - e. de steiger, vlonder of afmeerpaal op een afstand van ten minste 2 meter van een naastgelegen steiger of vlonder wordt aangelegd;

Daarnaast moet de steiger, vlonder of afmeerpaal qua locatie:

- f. op een minimale afstand van 50 meter tot een gemaal worden aangelegd;
- g. op een minimale afstand van 10 meter tot een lozingspunt of een ondersteunend kunstwerk worden aangelegd;
- h. niet in, op, boven of over een natte ecologische zone worden aangelegd;

Aanvullend moet de steiger, vlonder of afmeerpaal bij een waterkering:

- i. niet in, op, boven of over de kruin en het buitentalud bovenwaterbeloop worden aangelegd;
- j. trillingsvrij en zonder gronduitspoeling worden aangelegd, en
- k. met een oeverbescherming in de doorgaande oeverlijn worden aangelegd over de gehele lengte van de steiger, vlonder of afmeerpaal.

2. Voor het verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal in, op, boven of over een waterstaatswerk of de bijbehorende beschermingszone als bedoeld in het eerste lid, wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1 van de Keur Delfland als de fundering, of afmeerpaal trillingsvrij en zonder gronduitspoeling wordt verwijderd.

Artikel 2 melding

1. Van het aanleggen of verwijderen van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, wordt een melding gedaan bij Delfland. De melding moet uiterlijk drie weken van tevoren worden ingediend.
2. Bij de melding zoals bedoeld in het eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam, het adres, een contactpersoon, het telefoonnummer en het e-mailadres van degene die de handelingen verricht;
 - b. de geografische aanduiding van de locatie waar de handeling wordt verricht, met behulp van:
 - i. een adres en plaats,
 - ii. een situatietekening,
 - iii. een kaart met een functionele schaal die is voorzien van een noordpijl en waarop de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving is aangegeven,
 - iv. een (constructie)tekening van de handeling, waarop de maatvoering is aangegeven, en
 - v. foto's, of andere geschikte middelen.
 - c. een omschrijving van de aard, de omvang, de reden en het doel van de voorgenomen handeling;
 - d. de aanvang en duur van de werkzaamheden.
3. De melding vervalt indien de werkzaamheden niet zijn uitgevoerd binnen een jaar na de melding.

Artikel 3 algemene criteria

1. Diegene die een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1 aanlegt of verwijdert:
 - a. belemmert tijdens de uitvoering de aan- of afvoer van oppervlaktewaterlichamen niet;
 - b. gebruikt geen materialen die oppervlaktewaterlichamen kunnen verontreinigen, en
 - c. herstelt direct eventuele schade aan een waterstaatswerk die is ontstaan door de werkzaamheden.
2. De eigenaar van een steiger, vlonder of afmeerpaal als bedoeld in artikel 1, eerste lid:
 - a. houdt het watervoerende deel vrij van drijfvuil en voert het kroosvuil af onder en tot op 1 meter rondom de steiger, vlonder of afmeerpaal, en
 - b. wijzigt of verwijdert de steiger, vlonder of afmeerpaal direct en op eigen kosten wanneer Delfland dit noodzakelijk vindt voor het uitvoeren van beheers-, of onderhoudshandelingen of anderszins in het belang van de waterstaat.

VERBEEELDING

- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- B-GW Bedrijf - Gemeaal
- G Groen
- T Tuin
- T-P Tuin - Parkeren
- V Verkeer
- V-BB Verkeer - Verbliffsgebied
- WA Water
- W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- L-B Leiding - Gas
- WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- veiligheidszone - luchtvaartverkeerszone 0-10m
- veiligheidszone - luchtvaartverkeerszone 10-20m
- veiligheidszone - luchtvaartverkeerszone 15-10m
- vrijwaringszone - molenbiotoop
- Funcieaanduidingen**
- (br) brug
- (lw) landschapswaarden
- (oe) oever
- (sp-h) specifieke vorm van groen - fietspad
- (on-niv) specifieke vorm van natuur - natuurlijke inrichting / natuurvriendelijke oever
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- nokrichting
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- Maatvoeringen**
- 1 maximum aantal wooneenheden
- 80% maximum bebouwingspercentage (%)
- 2.5 maximum goothoogte (m)
- 6 maximum bouwhoogte (m)
- 15 maximum goothoogte (m)
- 70% maximum bebouwingspercentage (%)
- Figuren**
- hartlijn leiding - gas

VERKLARINGEN

bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT / BRK 17 november 2020

Vast te stellen

OVERLEG

TERRINZAGELIGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWILZD

DATUM PLOT 20-4-2021

USBT

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

"Oudeland 2020 - Wonen"

IDN NLIMPRO 1621 BP0204-VAST

WERKNR 618.102.10

SCHAAAL 1:1000

DATUM 19 augustus 2021

GETEKEND g/jak

FORMAAT A0

PROJECTMAP

BESTAND

BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschaps W

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

Bezoekadres: Van Nieuweg 2042 3044 SC Rotterdam

Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl

Internet: www.kuiper.nl