GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50”



26 mei 2016 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Rodenrijse zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0108H01-VAST
Werknummer: 124.412.01
Datum: 26 mei 2016

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	Datum	***Document***	***Opmerkingen***
Concept-ontwerp	***28 oktober 2015***		
Ontwerp	***18 december 2015***		
Vaststelling	***26 mei 2016***		

Projectleider gemeente: Dhr. S. Wolhoff
Projectleider KuiperCompagnons: Dhr. R. Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding en planbeschrijving 1
1.1 Aanleiding en achtergrond 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Planbeschrijving 1

2 Relevant beleid en onderzoeksaspecten 3
2.1 Algemeen 3
2.2 Provinciaal beleid 3

3 Juridische opzet 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Omschrijving regeling 12

4 Economische uitvoerbaarheid 15

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4', d.d. 17 december 2004.

Bijlage 2: Nota van overleg en staat van wijzigingen; bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 45-50, gemeente Lansingerland, Corsanr.: T15.18828, d.d. 22 december 2015



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

1 Inleiding en planbeschrijving

1.1 Aanleiding en achtergrond

Het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" is opgesteld in het kader van de wettelijk verplichte actualisatie voor bestemmingsplannen en heeft een conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande rechten vormde het voornaamste uitgangspunt; ook van rechten op bouwmogelijkheden die tot op heden nog onbenut zijn. Het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" is op 31 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland.

De braakliggende percelen tussen de Waddenweg 46 en 52, met de huidige kadastrale nummers 8761 tot en met 8765, zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom". De betreffende percelen zijn in 2005 verkocht aan een ontwikkelaar, waarbij is overeengekomen dat ter plaatse maximaal twee woningen gebouwd mogen worden. Logischerwijs krijgen deze woningen in de toekomst de huisnummers 48 en 50.

Om de ontwikkeling van deze twee woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" beoogd de percelen tussen de Waddenweg 46 en 52 te voorzien van een rechtstreekse bouwtitel, zoals in 2005 overeen is gekomen tussen de gemeente en de eigenaar van de percelen. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" echter abusievelijk bestemd voor het bestaande aantal woningen. Omdat de percelen tot op heden onbebouwd zijn, ligt er nog altijd geen bouwtitel op het perceel. Derhalve wordt middels de voorliggende partiële herziening beoogd de bouw van twee woningen alsnog bij recht mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Waddenweg, aan de zuidoostzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Het plangebied omvat de percelen tussen de Waddenweg 46 en 52, met de huidige kadastrale nummers 8761 tot en met 8765. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Waddenweg in het oosten;
- het perceel Waddenweg 46 in het noorden;
- het perceel Waddenweg 52 in het zuiden;
- de percelen Rodenrijseweg 153 tot en met 161 in het westen.

De globale ligging van het plangebied waarop deze herziening betrekking heeft is globaal aangegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Bestaande situatie

De braakliggende percelen tussen de Waddenweg 46 en 52 zijn in het thans geldende bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" bestemd als "Wonen" en "Tuin". De betreffende percelen zijn daarbij voorzien van een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter (zie ook afbeelding 1.2). In artikel 8.1 sub a van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de gronden ter plaatse van de bestemming "Wonen" bestemd zijn voor het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak. Omdat er momenteel geen woningen in het plangebied aanwezig zijn, is de gewenste bouw van twee woningen thans niet mogelijk.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Rodenrijse Zoom', in rood de begrenzing van het plangebied.

1.3.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de percelen alsnog van een bouwtitel te voorzien. De eigenaar van de percelen heeft de wens om twee nieuwe woningen te realiseren, zoals bij de aankoop van de gronden overeen is gekomen met de gemeente Lansingerland. De beoogde bouw van de woningen is abusievelijk niet geborgd in de regels van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom".

In principe wordt in de voorliggende partiële herziening de vigerende bestemmingsregeling één-op-één overgenomen, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1 sub a van de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in "*maximaal 2 woningen binnen het bouwvlak, […]*".

2 Relevant beleid en onderzoeksaspecten

2.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom" heeft reeds een toets plaats gevonden aan alle relevante beleidstukken, milieu- en ruimtelijke aspecten. Kortheidshalve wordt naar het vastgestelde bestemmingsplan verwezen. Er zijn geen planologisch-juridische beletselen aanwezig die het herstellen van de eerder toegezegde – maar abusievelijk niet als zodanig bestemde - bouwtitel in de weg staan.

2.2 Provinciaal beleid

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meerdere structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Voorgenoemde documenten zijn op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 augustus 2014 in werking getreden.



Afbeelding 2.1: uitsnede Programma Ruimte (Kaart 1), het plangebied is met een witte stip aangegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Programma Ruimte is het voorliggende plangebied aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. 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. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor

woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
    i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
    ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
    iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ad. a. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een eerder toegezegde bouwtitel voor twee woningen – die in het vigerende bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” abusievelijk niet als zodanig zijn bestemd – alsnog mogelijk. Woningbouw op de betreffende percelen was reeds voorzien in het bestemmingsplan “Plaszoom” uit 2002 en past binnen de gedachte om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten. Omdat de voorliggende ontwikkeling een beperkte omvang heeft en dus slechts een zeer geringe invloed heeft op de regionale woningmarkt, is een positief en gemotiveerd advies van de regio niet benodigd. Gelet hierop wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad. b. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan punt b van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee de voorwaarden van punt c niet aan de orde zijn.

Conclusie
De ontwikkeling van twee woningen aan de Waddenweg in Berkel en Rodenrijs past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Geluid

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Het voornemen is om twee nieuwe woningen mogelijk te maken met dit bestemmingsplan.

Het bouwvlak voor deze woningen is niet gelegen in de zone van een geluidgezoneerde weg, waardoor onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder niet benodigd is. De Waddenweg en andere wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangemerkt als 30 km/u weg, waarvoor vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek benodigd is.

Wel bevindt het plangebied zich binnen de zone van de HSL. Om die reden is voor het aspect railverkeerslawaai een akoestische beschouwing opgenomen op basis van eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken.

Railverkeerslawaai
Voor het HSL-tracé zijn in het verleden diverse akoestische berekeningen uitgevoerd. In opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 2004 ter hoogte van de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek een nieuw alignement ten opzichte van het Tracébesluit voor de HSL vastgesteld. Voor deze wijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is verwoord in het rapport ‘Akoestisch onderzoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4’ (d.d. 17 december 2004), dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Op dit moment dient het akoestisch onderzoek te worden gebaseerd op railverkeersgegevens die zijn opgenomen in het emissieregister spoor. In het emissieregister zijn de railverkeersgegevens voor de HSL met alignementwijzigingen opgenomen.

In het akoestisch onderzoek uit 2004 zijn ter plaatse van representatieve bestaande woningen de geluidbelastingen door het railverkeer op de HSL met alignementwijzigingen opgenomen. Van alle beschouwde adressen is het adres Rodenrijseweg 199 het meest nabij de onderhavige locatie gelegen. De geluidsbelasting bedraagt op dit adres bedraagt maximaal 51 dB zodat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

De ligging van het adres Rodenrijseweg 199 ten opzichte van de HSL is vergelijkbaar met de ligging van het voorliggende plangebied. De afstand van de woning aan Rodenrijsweg 199 tot de HSL bedraagt circa 320 meter. De afstand van het bouwvlak van dit bestemmingsplan tot de HSL bedraagt ongeveer 350 meter. Voor beide percelen geldt dat er afschermende bebouwing aanwezig is. Om deze reden kan aangenomen worden dat de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden ter plaatse van het voorliggende plangebied. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht, omdat vergelijkbare resultaten oplevert. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet benodigd.

2.4 Flora en fauna

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die

voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.
Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn integraal opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een soortenarm grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Er is geen andere begroeiing (o.a. bomen) of bebouwing in het plangebied aanwezig. Op de betreffende percelen zijn twee nieuwe woningen voorzien.

Vleermuizen
Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de Hrl. Door het ontbreken van hoog opgaande beplanting, oude bomen (met holten) en bebouwing, is het voorliggende plangebied niet geschikt als vaste verblijfsplaats en/of vliegroute voor vleermuizen. Omdat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, er geen sprake is van een belangrijke vliegroute en omdat er in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is (onder andere in de vorm van de tuinen van omliggende woningen), zullen er als gevolg van de voorgenomen plannen geen nadelige effecten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen plaatsvinden en bestaan er geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vogels met een vaste verblijfplaats
Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Gezien het ontbreken van bebouwing en grote/oude bomen valt het voorkomen van dergelijke vaste verblijfplaatsen op deze locatie in het stedelijk gebied van Berkel en Rodenrijs uit te sluiten.

Vissen
Door het ontbreken van watergangen zijn er geen beschermde vissoorten te verwachten binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soortgroep, geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Amfibieën
Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals de gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw).

Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen
Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Ongewervelden
Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten
Het plangebied bestaat uit een soortenarm grasveld, dat regelmatig gemaaid wordt. Op basis van deze terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl) niet verwacht in het plangebied.

Zorgplicht
Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS nodig.

2.5 Water

In deze paragraaf is het voorliggende plan getoetst aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Veiligheid
Ten westen van het plangebied is een veendijk gelegen. De kern- en beschermingszone van deze waterkering zijn niet in het voorliggende plangebied gelegen.

Oppervlaktewatersysteem
In het voorliggende plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Ter plaatse heerst een zomerpeil van NAP -5,87 meter en een winterpeil van NAP -5,93 meter. Hierdoor is de peilstijging gelegen tussen de 0,30 en 0,40 meter.

Wateroverlast
Het plangebied kent geen wateropgave; het voldoet aan de NBW-normen. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan is compenserende waterberging niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende percelen namelijk al voorzien van een bouwvlak, op grond waarvan nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Het voorliggende bestemmingsplan continueert dit bouwvlak en maakt in planologische zin geen extra bebouwing mogelijk. Wel is inzetten van klimaatadaptieve maatregelen met betrekking tot water vasthouden wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen zoals het graven van extra water, bijvoorbeeld aansluitend op de sloot ten noorden van de kavel. Dit kunnen ook vasthoudmaatregelen zijn, waardoor regenwater bij piekbuien vertraagd wordt afgevoerd.

Riolering
De woningen binnen het plangebied worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel.

Bodemdaling
Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Waterkwaliteit
Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen 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).

Natte natuur / verdroging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Verdroging zal niet optreden omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden op, aan of in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen (uitgezonderd buitenwegen) vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

De Legger Wateren 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.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. De gemeente zamelt in en transporteert tot aan het eindgemaal van het Hoogheemraadschap in de Westpolder. Vanaf dit eindgemaal transporteert het

Hoogheemraadschap het afvalwater naar de RWZI Harnaschpolder. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemkering en de hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen 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.

3 Juridische opzet

3.1 Algemeen

3.1.1 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50” is een (beperkte) herziening van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”, zoals vastgesteld op 31 januari 2013. De herziening ziet enkel op het wijzigen van de bestemmingsomschrijving (lid 1 sub a) van de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast worden om technische redenen (toepassing IMRO2012 en STRI2012) enkele ondergeschikte (niet-inhoudelijke) wijzigingen in de regels aangebracht. De verbeelding wordt één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald[1] in het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50” (de verbeelding). De bepalingen op de verbeelding, zoals deze van kracht zijn op grond van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” blijven ongewijzigd van toepassing.

De opbouw van de regels is nader uitgelegd in paragraaf 3.2.

3.1.2 Overleg

In de Verordening Interactive Beleidsvorming, Inspraak en Burgerinitiatief van de gemeente Lansingerland is bepaald dat inspraak wordt verleend op ruimtelijke plannen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) indien hierbij veel en/of grote belangen spelen. Bij deze zeer beperkte herziening van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” spelen geen grote belangen. Derhalve wordt geen voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak.

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

Gezien het feit dat het hier om een zeer beperkte herziening gaat, waarbij een eerder toegezegde – maar abusievelijk niet bestemde - bouwtitel alsnog mogelijk wordt gemaakt, zonder dat daarbij bestemmingen of bestemmingsgrenzen wijzigen noch het bebouwd oppervlak (bouwvlak)wordt gewijzigd, zijn er geen Rijksbelangen in het geding, noch het belang van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Door de aard en omvang van de partiële herziening is het concept-ontwerp alleen voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, DCMR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) en het Hoogheemraadschap van Delfland. Gedurende de reactietermijn (2 november 2015 – 30 november 2015) zijn overlegreacties van de DCMR en het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van overleg, die als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. De ontvangen overlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting.

[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.

3.1.3 Ontwerp

Na afronding van het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgden uit de overlegreactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 januari 2016 tot en met 29 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Het Hoogheemraadschap van Delfland, de provincie Zuid-Holland, DCMR en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond hebben allen ingestemd met het bestemmingsplan.

3.1.4 Vaststelling

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

Tegen het besluit tot vaststelling staat, na bekendmaking, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen die onderdelen waarop deze herziening betrekking heeft komen voor beroep in aanmerking. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening tegen het besluit tot vaststelling is ingediend.

3.1.5 Verbeelding

Om te voldoen aan de wettelijke voorgeschreven richtlijnen, IMRO2012 en STRI2012, is het noodzakelijk om de bepalingen op de verbeelding, zoals deze van kracht zijn op grond van het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” over te nemen. Aan deze bepalingen vinden geen wijzigingen plaats, deze blijven onverkort van kracht.

3.2 Omschrijving regeling

3.2.1 Opbouw regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 zijn de relevante begrippen uit het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” één op één overgenomen, deze blijven onverkort van kracht. De begrippenlijst voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

In het voorliggende partiële herziening zijn de ter plaatse geldende bestemmingen “Wonen”, “Tuin” en “Waarde – Archeologie 1” integraal overgenomen uit het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”. In aanvulling hierop is lid 1 sub a van de bestemming “Wonen” als volgt gewijzigd: de zinsnede “*het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak, […]”* is gewijzigd in “*maximaal 2 woningen binnen het bouwvlak, […]*”. Daarnaast zijn enkele niet relevante bepalingen geschrapt en zijn er ondergeschikte (niet-inhoudelijke) wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de omzetting naar IMRO2012. Verder is - vanwege het feit dat de aanvullende werking van het Bouwbesluit voor parkeren is vervallen - de parkeerregeling uit de gebruiksregels verplaatst naar de bouwregels en daar als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarbij zijn de parkeernormen niet gewijzigd.

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan 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 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. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De kosten die gemoeid zijn met deze herziening zijn zeer gering en komen ten laste van het gemeentelijke budget voor ‘Structuur en bestemmingsplannen’. Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:
Akoestisch onderzoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4', d.d. 17 december 2004.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

Akoestisch onderzoek nieuw alignement HVOB HSL-Zuid

Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek
km 7.8-11.4

17 december 2004

ZHM.UI.14.14

Documenthistorie

Versie	Datum	Gewijzigde hoofdstukken	Beschrijving wijzigingen
1.0	17-12-2004		

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**5**
2.	**Uitgangspunten**	**6**
2.1.1.	Verkeersintensiteiten	8
2.1.2.	De bovenbouwconstructie en baangesteldheid	9
2.1.3.	Snelheid	9
2.1.4.	Ligging van de baan	9
2.1.5.	Rekenmethode	9
3.	**HSL-Zuid en de Wet geluidhinder**	**10**
3.1	Algemeen	10
3.2	Geluidszone	10
3.3	Wettelijke regime	10
3.4	Hogere waarden	10
4.	**Berekeningsresultaten**	**11**
5.	**Conclusies**	**12**

1. Inleiding

Het alignement van de half verdiepte open bak (HVOB) is met het ministeriele besluit van 21 juni 2001 gewijzigd, waarbij ter hoogte van de kruising met de Berkelseweg sprake is van een extra verdieping van 3.35m. Buiten het invloedsgebied van de Berkelseweg wordt het alignement 0.28m minder verdiept uitgevoerd.

Naast deze alignementwijzigingen zijn er kleine wijzigingen, zoals de plaatsing van de geluidsschermen. Uitgaande van het Masterplan vormgeving, zullen de geluidsschermen niet op de rand van de bak geplaatst worden op 4.5 uit het hard van het spoor, zoals in het TB omschreven, maar naast deze bak op 4.8 meter uit het hart van het meest nabij gelegen spoor. De geluidsschermen zullen hierbij schuin geplaatst worden om geluidsreflecties te voorkomen.

De studie naar de effecten van de alignementwijzigingen tezamen met de invloed van de plaats van de geluidsschermen vanwege het Masterplan vormgeving, heeft er toe geleid, dat in overleg met de Gemeente Berkel en Rodenrijs in december 2001 besloten is de geluidsschermdimensies aan te passen en de geluidsafscherming richting Berkel en Rodenrijs te vergroten.

Aan de zijde van Bergschenhoek werd in het TB de mogelijkheid opengehouden om aan deze zijde in plaats van een geluidscherm hoog 4m als akoestische afscherming gebruik te maken van een geplooid maaiveld. De eerste ontwerpen van de HVOB, gingen dan ook uit van een geplooid maaiveld.

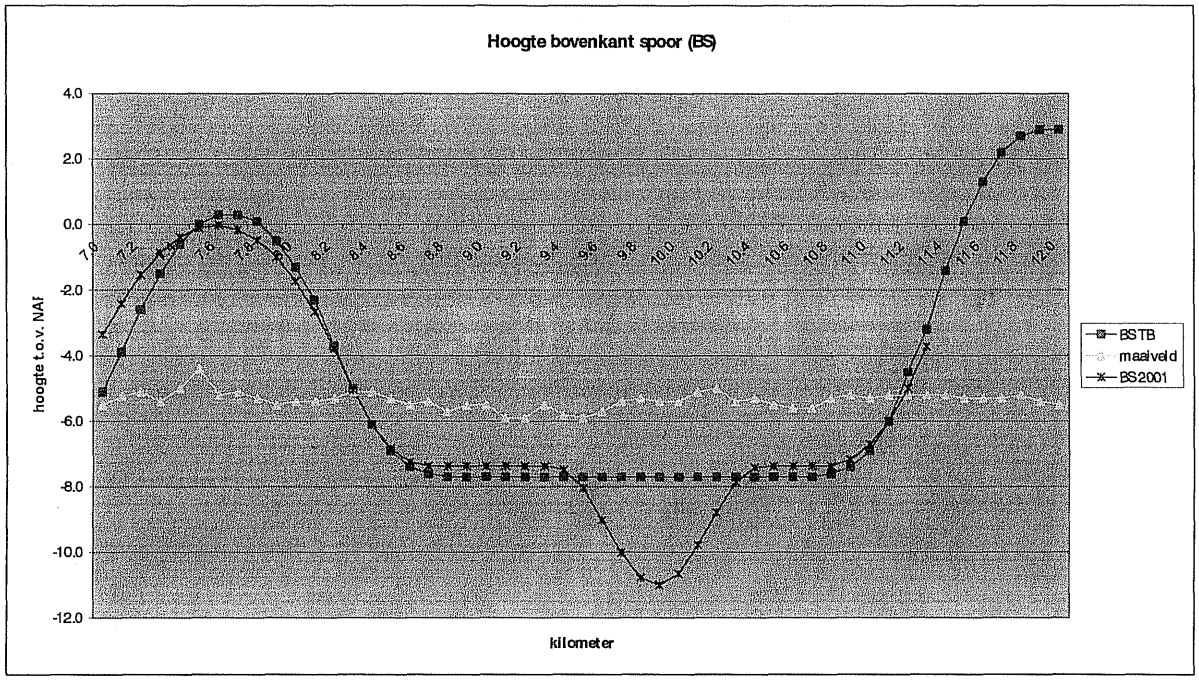
Op 17 mei 2002 bleek echter, dat er een aanpassing nodig was van het geplooid maaiveld, in verband met een dreigende verschuiving van de bak van de HVOB. Hierdoor moest het geplooid maaiveld verder van de HVOB gesitueerd worden, waardoor de geluidafschemende werking richting Bergschenhoek onvoldoende werd. In mei 2002 is besloten de voor de geluidafscherming richting Bergschenhoek gebruik te maken van het in het TB beschreven geluidscherm hoog 4m tussen km 8.3 en 11.08.

De akoestische consequenties van deze wijzigingen in het alignement en invloed van het masterplan vormgeving zijn in de onderhavige akoestische studie nader bezien. Het onderzoeksgebied betreft het gebied van de HSL-Zuid in de gemeente Bergschenhoek tussen km 7.8 en km 11.4

2. Uitgangspunten

In figuur 1 is een overzicht weergegeven van het lengteprofiel (alignement), zoals dat gehanteerd is bij het Tracébesluit van 1998 en het lengteprofiel, zoals dat geldt na het besluit van 21 juni 2001 van de minister van verkeer en waterstaat om de halfverdiepte bak extra te verdiepen.

Figuur 1: hoogteligging van het lengteprofiel (alignement) van het Tracébesluit en van de situatie met de extra verdieping van de HVOB bij de Berkelseweg.



In het TB van 1998 is beschreven, welke geluidschermen er naast de HVOB voorzien zijn. Dit overzicht uit het TB is in tabel 1 samengevat.

Tabel 1: geluidschermen naast de HVOB conform het TB 1998

Locatie	Oriëntatie	H [m]***	van km	tot km	Lengte (m)
Edelsteenbuurt/ Componistenbuurt	w	2	10.81	11.73	920
Berkelseweg	w	3	9.84	10.06	220
VINEX (omgeving Noordsingel)*	w	2	8.30	9.26	960
VINEX (omgeving Rodenrijseweg)	w	3	7.70	8.30	600
VINEX Bergschenhoek**	o	4	8.30	11.08	2780
Wildersekade	o	3	7.60	7.90	300

* Tussen Boterdorpseweg en Wildersekade

** Aanvankelijk is hier voorzien in een 4 meter hoog scherm op de rand van de bak, in een later stadium is dit gewijzigd in een 5 meter hoog grondlichaam met een 2 meter hoog scherm. Deze totale constructie is 7 meter hoog ten opzichte van het naastliggend maaiveld en wordt ook wel "geplooid maaiveld" genoemd.

*** De hoogte van de geluidschermen wordt aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf (B.S.) of bij verdiepte ligging ten opzichte van de bovenkant van de half verdiepte open bak.

Na de studie rond de alignementwijziging in december 2001 en de afspraak tussen de HSL en de gemeente Berkel en Rodenrijs voor het aanbrengen van extra geluidschermen is het ontwerp van de geluidschermen gewijzigd. Dit gewijzigde schermvoorstel is in tabel 2 samengevat. In dit overzicht wordt tevens rekening gehouden met de wijziging van mei 2002 om aan de zijde van Bergschenhoek voor de geluidafscherming niet het geplooide maaiveld aan te houden, maar uit te gaan van geluidschermen.

Tabel 2: Geluidschermen aan weerszijden van de HSL-Zuid nabij de Gemeenten Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek.

Locatie	Oriëntatie	Hoogte** (m)	van km	tot km	Lengte (m)
Saffier	w	2	11,30	11,73	430
Saffier	w	2.5	10,64	11,30	660
Berkelseweg	w	1.2	9,93	10,06	130
VINEX (omgeving Noordsingel)*	w	2.4	8,30	9,26	960
Bonfut en omgeving	w	3	7,70	8,30	600
Wildersekade	o	3	7,60	7,90	300
VINEX Bergschenhoek	o	4	8,30	9,50	1200
VINEX Bergschenhoek***	o	3,75	9,50	9,60	100
VINEX Bergschenhoek***	o	2,75	9,60	9,80	200
VINEX Bergschenhoek***	o	1,75	9,80	10,00	200
VINEX Bergschenhoek***	o	2,75	10,00	10,20	200
VINEX Bergschenhoek***	o	4	10,20	10,93	730

* Tussen Boterdorpseweg en Wildersekade

** De hoogte van de geluidschermen wordt aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf (BS) of bij verdiepte ligging ten opzichte van de bovenkant van de half verdiepte open bak.

*** Ter hoogte van de kruising met de Berkselseweg is dit geluidscherm 22m onderbroken tussen km 9.878 en 9.900 voor de doorgang van het kruisende verkeer over de Berkelseweg. De hier beschreven hoogten zijn minimale hoogten voor een akoestische gelijkwaardiheid. Conform het TB zijn hoogten tot 4m toegestaan

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van het schermontwerp.

Uitgangspunt is, dat al de geluidschermen zich gedragen als geluidabsorberende schermen. Dit houdt in dat de plaatsing van een scherm aan de overzijde van de spoorbaan niet zal leiden tot een extra verhoging van de geluidbelasting. De schermen zijn dan ook altijd als absorberende schermen in de geluidmodellen ingevoerd. Dit geldt ook voor de wanden van tunnelbakken. Conform het reken- en meetvoorschrift railverkeerslawaai van 1996, mogen schuin geplaatste reflecterende geluidschermen onder een hoek van 15 graden met de verticaal en naar het spoor toe gebogen, als geluidsabsorberend worden opgevat.

In dit rapport worden de schermhoogten aangegeven met een hoogte ten opzichte van bovenkant spoor (BS). Alleen wanneer de sporen onder het maaiveld liggen, wordt de hoogte ten opzichte de bovenzijde van de HVOB gedefinieerd. De schermen zijn conform het Masterplan vormgeving op 4.8 meter uit de as van het dichtstbijzijnde spoor in de geluidmodellen ingevoerd De uitgangspunten voor het berekenen van de geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai in de omgeving sluiten aan bij de uitgangspunten zoals deze ten tijde van het Tracébesluit in 1998 zijn gehanteerd.

2.1.1. Verkeersintensiteiten

Voor de HSL wordt uitgegaan van dezelfde verkeersintensiteiten als destijds aangehouden ten tijde van het TB van 1998.
Onderverdeeld naar het aantal treinen en het aantal eenheden per uur is in tabel 3 en 4 een overzicht gegeven van de conform het Tracébesluit van april 1998 gehanteerde uitgangspunten voor de HSL.

Tabel 3 Aantal treinen per richting voor iedere periode voor 2015, Rotterdam-Schiphol.

	Thalys [treinen per uur]	shuttletreinen [treinen per uur]
dagperiode (07.00-19.00 uur)	2.90	2.00
avondperiode (19.00-23.00 uur)	2.75	2.00
nachtperiode (23.00-7.00 uur)	0.55	1.25

In de volgende tabel zijn deze aantallen "vertaald" in aantallen eenheden ("bakken") zoals deze ten behoeve van de geluidsberekeningen worden gehanteerd.

Tabel 4 Verkeersintensiteiten HSL-sporen (eenheden per uur, per richting) voor 2015, Rotterdam-Schiphol.

periode	Thalys-materieel		medegebruik
	motoreenheden	tusseneenheden	eenheden
dagperiode (07.00-19.00 uur)	5.8	23.0	20.0
avondperiode (19.00-23.00 uur)	5.5	22.0	14.0
nachtperiode (23.00-07.00 uur)	1.1	4.5	8.8

2.1.2. De bovenbouwconstructie en baangesteldheid

Voor de HSL wordt uitgegaan van de geluidemissie van een baan op betonnen mono- of duoblok dwarsliggers in ballastbed of een andere akoestisch gelijkwaardige bovenbouw. Verder is uitgegaan van voegloos spoor.

2.1.3. Snelheid

De snelheden waarmee de Thalys-treinen over het betreffende baanvak zullen rijden zijn ontleend aan de snelheidswegdiagrammen uit het Programma van Eisen van de HSL. Op het baanvak ter hoogte van de gemeente Bergschenhoek loopt de snelheid van de HST richting Amsterdam op van ongeveer 180 km per uur tot ongeveer 230 km per uur. Richting Rotterdam loopt de snelheid terug van 300 tot 260 km per uur. Het shuttlematerieel rijdt 220 km per uur. Het snelheidsverloop bij snelheden onder de 220 km per uur is voor beide typen treinen gelijk.

2.1.4. Ligging van de baan

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op het nieuwe alignement van de HSL bij de HVOB, waarbij de kruising met de Berkelseweg extra verdiept is en het overige deel van het alignement 0,28 meter minder verdiept wordt uitgevoerd.

2.1.5. Rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd in overeenstemming met het "Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai 1996" zoals bedoeld in artikel 105 en 106 van de Wet geluidhinder.
Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenmodel dat eerder gebruikt is voor de berekeningen ten behoeve van het Tracébesluit (TB). Dit model is op de nieuwe situatie aangepast, verder verfijnd en verbeterd.

3. HSL-Zuid en de Wet geluidhinder

3.1 Algemeen

De regels met betrekking tot spoorweglawaai zijn opgenomen in een uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs). Onderstaand wordt een beknopte toelichting gegeven op het wettelijk kader.

3.2 Geluidszone

De regels van het Bgs zijn alleen van toepassing binnen het gebied van de zogenaamde geluidszone. Deze geluidszone ligt aan weerszijden langs de spoorlijn. De breedte ervan is vastgelegd op de zonekaart die bij het Bgs is gevoegd. Bij de akoestische onderzoeken behorende tot het Tracébesluit van april 1998 was nog geen formele geluidzone bekend en is uitgegaan van een onderzoekszone van 600m en een voorstel voor een zonebreedte van 500m. In de wijziging van het Bgs van 1 september 2003 is deze zonebreedte voor het onderhavige traject formeel vastgesteld en aangepast naar 400m.

3.3 Wettelijke regime

De grenswaarde wordt bepaald door de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 57 dB(A), dan wel een door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland vastgestelde hogere waarde. Een hogere waarde is vastgesteld indien, ondanks het aanbrengen van geluidschermen, het niet mogelijk is gebleken de geluidbelasting tot 57 dB(A) of lager terug te dringen.

Voor een uitvoerige beschrijving van het wettelijk kader, wordt kortheidshalve verwezen naar de rapporten "Akoestisch onderzoek HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs, Tracébesluit HSL-Zuid" en "Akoestisch onderzoek HSL-Zuid, Bergschenhoek, Tracébesluit HSL-Zuid" d.d. april 1998

3.4 Hogere waarden

In de gemeente Berkel en Rodenrijs komen geen situaties voor waarin het Tracébesluit van april 1998 beschreven is, dat er een hogere waarde aangevraagd moest worden.

In de gemeente Bergschenhoek is er een woning waarvoor er een hogere waarde is aangevraagd en verleend. Dit is:
Warmoezeniersweg 48. De hogere waarde bedraagt 59 dB(A).

4. Berekeningsresultaten

Conform standaard rekenmethode II van het reken- en meetvoorschrift railverkeerslawaai van 1996 en het akoestisch model zoals gebruikt voor de studie van de geluidbelasting in de omgeving van de HSL bij de eerdere studies is de geluidbelasting in de omgeving van de HVOB berekend voor de situatie met het nieuwe alignement, met zowel de geluidschermen zoals omschreven in het TB als de geluidschermen, zoals voorgesteld in december 2001 in overleg met de Gemeente Berkel en Rodenrijs.

Deze berekeningsresultaten worden vergeleken met de waarden zoals vermeld in het TB.
Als berekeningspunten is uitgegaan van de in het TB beschreven waarneempunten. Een overzicht van de berekeningsresultaten is opgenomen in bijlage 1. Opgemerkt wordt, dat het akoestisch model nader gedetailleerd is.

5. Conclusies

- Een nieuw alignement van de HSL voor de verdiepte bak bij Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek heeft tot een extra verdieping van de kruising met de Berkelseweg geleid.
- Buiten het gebied van de kruising met de Berkelseweg komt het alignement 0.28m hoger te liggen. De akoestische effecten hiervan zijn beschouwd evenals een wijziging uit hoofde van de vormgeving waardoor geluidschermen verder weg zijn komen te liggen.
- De dimensies van de geluidschermen worden plaatselijk aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de extra verdieping ter plaatse van de Berkelseweg, het nieuwe alignement en de plaats van de geluidschermen in het Masterplan vormgeving.
- Voor de woningen van de Edelsteenbuurt/Componistenbuurt is het effectief om extra geluidschermen te plaatsen, de geluidswinst is 0 - 3 dB(A). Hierdoor ontstaat tussen km10.60 en km11.73 een aaneengesloten geluidscherm, waarvan 430m met een hoogte van 2.0m en 700m met een hoogte van 2.5m.
- Het nieuwe alignement in combinatie met de geadviseerde schermen leidt tot geluidbelastingen, die gelijkwaardige of lager zijn dan in het Tracébesluit van 1998 is aangegeven. Er zijn geen nieuwe hogere waarden vereist.

Bijlage 1: berekeningsresultaten TB punten

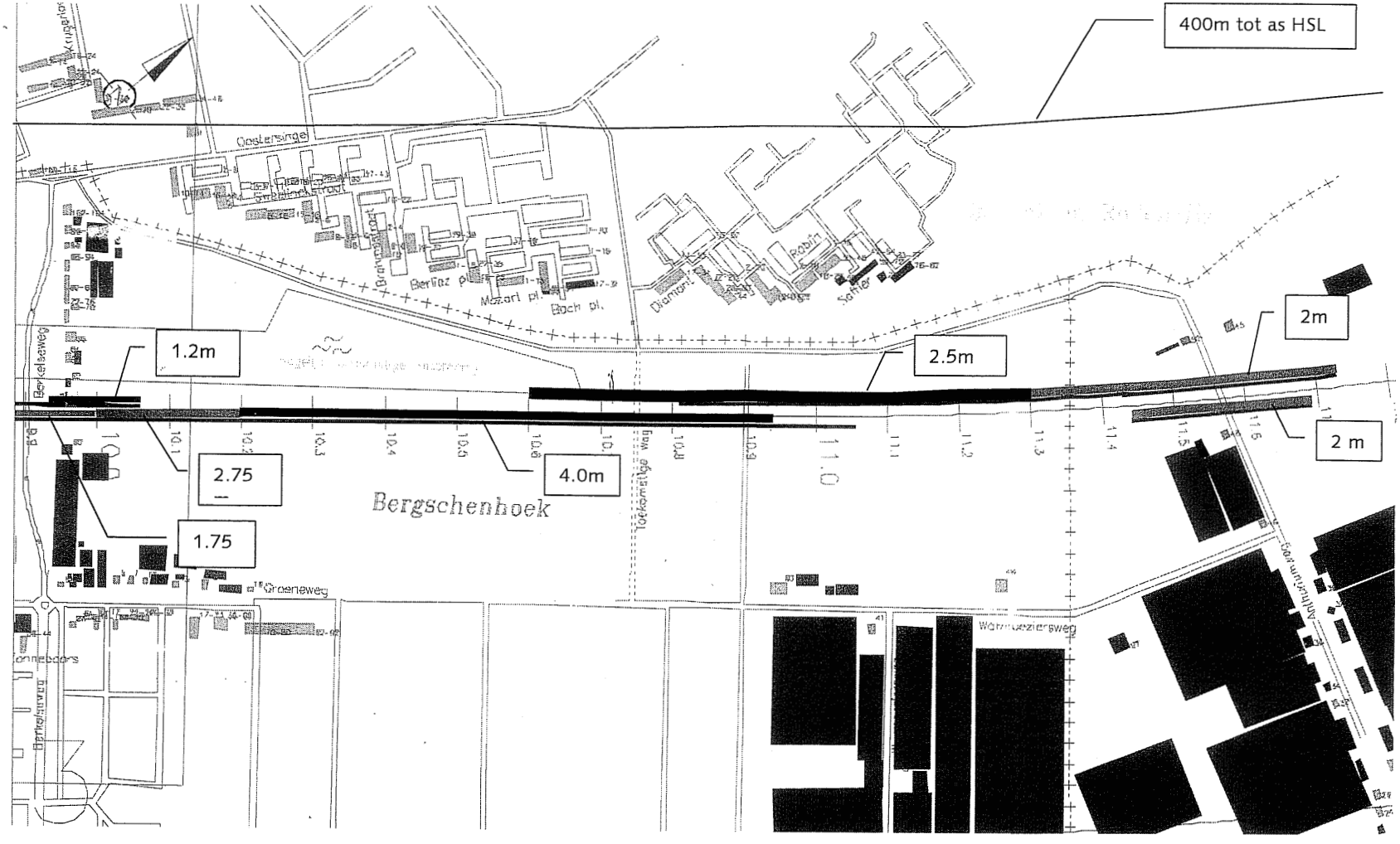
					A	B	C	Verbetering tov TB	
Nr	Adres	van	tot	H[m]	TB 1998	Alignement 2001	Alignement 2001	B	C
					TB schermen	TB schermen	Aangepaste schermen		
133	ZWARTWEG	25		1,5	55	55	55	0	0
133	ZWARTWEG	25		4,5	58	58	58	0	0
134	ZWARTWEG	24		1,5	55	55	55	0	0
134	ZWARTWEG	24		4,5	58	58	58	0	0
25	PENNINGLAAN	27	28	1,5	54	53	53	1	1
25	PENNINGLAAN	27	28	4,5	56	55	55	1	1
25	PENNINGLAAN	27	28	7,5	56	55	55	1	1
26	PENNINGLAAN	29	30	1,5	53	52	52	1	1
26	PENNINGLAAN	29	30	4,5	57	55	55	2	2
26	PENNINGLAAN	29	30	7,5	56	55	55	1	1
46	RODENRIJSE WEG	305		1,5	48	43	43	5	5
46	RODENRIJSE WEG	305		4,5	57	52	52	5	5
46	RODENRIJSE WEG	305		7,5	55	54	54	1	1
46	RODENRIJSE WEG	303		1,5	48	41	41	7	7
46	RODENRIJSE WEG	303		4,5	57	48	48	9	9
46	RODENRIJSE WEG	303		7,5	55	54	54	1	1
60	RODENRIJSEWEG	279	283	1,5	49	45	45	4	4
60	RODENRIJSEWEG	279	283	4,5	54	51	51	3	3
60	RODENRIJSEWEG	279	283	7,5	53	52	52	1	1
48	BONFUT	16		1,5	53	51	51	2	2
48	BONFUT	16		4,5	56	53	53	3	3
48	BONFUT	16		7,5	54	53	53	1	1
60	RODENRIJSEWEG	267	277	1,5	49	47	47	2	2
60	RODENRIJSEWEG	267	277	4,5	54	51	51	3	3
60	RODENRIJSEWEG	267	277	7,5	53	52	52	1	1
54	BONFUT	11		1,5	53	51	51	2	2
54	BONFUT	11		4,5	54	53	53	1	1
63	RODENRIJSEWEG	249	251	1,5	51	46	46	5	5
63	RODENRIJSEWEG	249	251	4,5	53	51	51	2	2
63	RODENRIJSEWEG	249	251	7,5	52	51	51	1	1
63	RODENRIJSEWEG	249	251	10,5	53	51	51	2	2
61	RODENRIJSEWEG	263		1,5	51	48	48	3	3
61	RODENRIJSEWEG	263		4,5	53	52	52	1	1
56	BONFUT	13	21	1,5	53	52	52	1	1
56	BONFUT	13	21	4,5	55	54	54	1	1
64	RODENRIJSEWEG	247		1,5	48	43	43	5	5
64	RODENRIJSEWEG	247		4,5	52	50	50	2	2
64	RODENRIJSEWEG	247		7,5	52	51	51	1	1
68	RODENRIJSEWEG	243		1,5	47	44	44	3	3
68	RODENRIJSEWEG	243		4,5	52	50	50	2	2
68	RODENRIJSEWEG	243		7,5	52	51	51	1	1
58	BONFUT	25		1,5	53	52	52	1	1

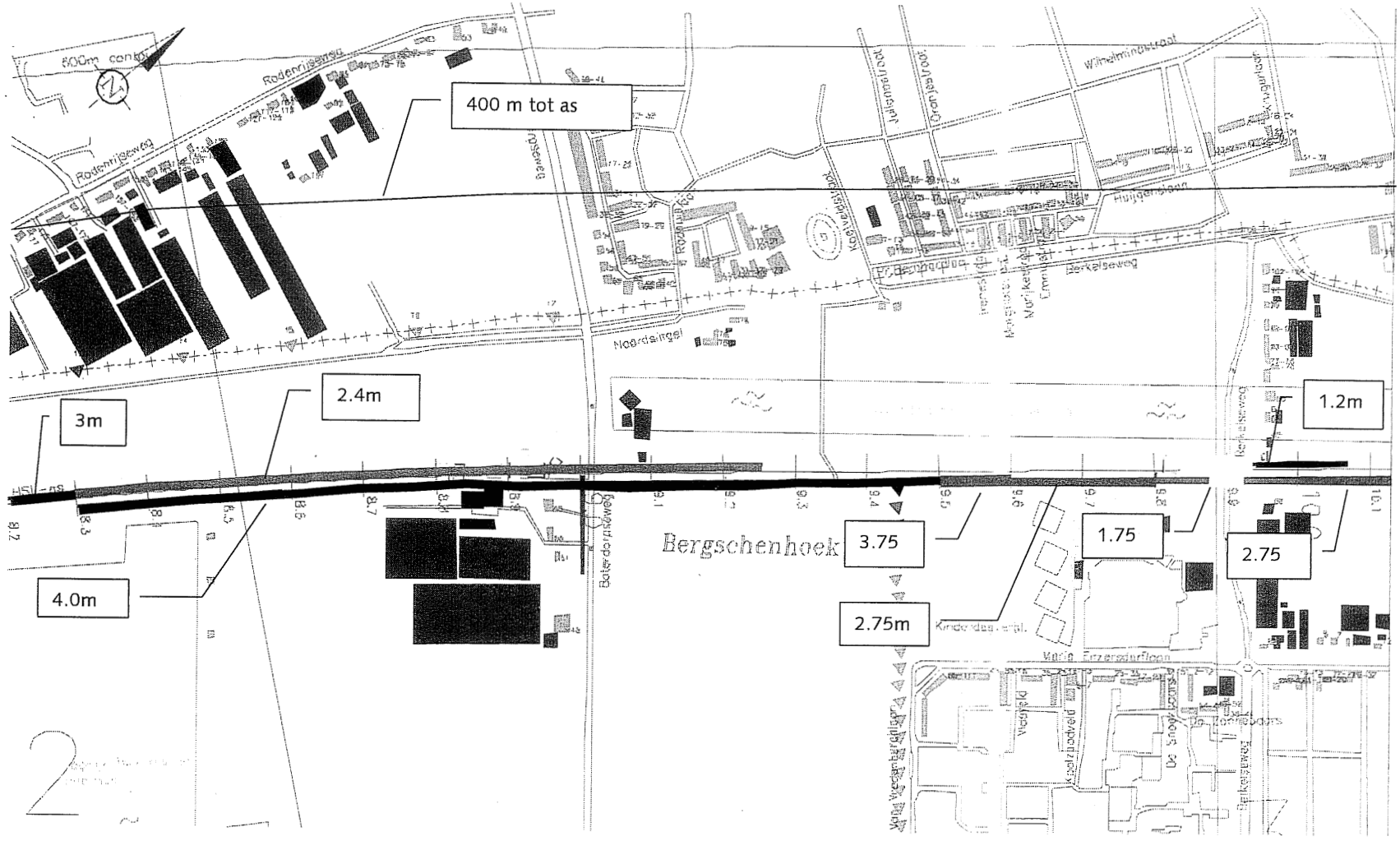
					A	B	C	Verbetering tov TB	
Nr	Adres	van	tot	H[m]	TB 1998	Alignement 2001	Alignement 2001	B	C
					TB schermen	TB schermen	Aangepaste schermen		
58	BONFUT	25		4,5	55	54	54	1	1
65	RODENRIJSEWEG	239	241	1,5	48	44	44	4	4
65	RODENRIJSEWEG	239	241	4,5	52	50	50	2	2
65	RODENRIJSEWEG	239	241	7,5	52	51	51	1	1
65	RODENRIJSEWEG	239	241	10,5	53	51	51	2	2
65	RODENRIJSEWEG	235	237	1,5	48	45	45	3	3
65	RODENRIJSEWEG	235	237	4,5	52	50	50	2	2
65	RODENRIJSEWEG	235	237	7,5	52	51	51	1	1
65	RODENRIJSEWEG	235	237	10,5	53	51	51	2	2
154	WILDERSE KADE	10	16	1,5	56	52	52	4	4
154	WILDERSE KADE	10	16	4,5	57	54	54	3	3
65	RODENRIJSEWEG	231	233	1,5	48	46	46	2	2
65	RODENRIJSEWEG	231	233	4,5	52	51	51	1	1
65	RODENRIJSEWEG	231	233	7,5	52	51	51	1	1
65	RODENRIJSEWEG	231	233	10,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	227	229	1,5	52	46	46	6	6
66	RODENRIJSEWEG	227	229	4,5	54	51	51	3	3
66	RODENRIJSEWEG	227	229	7,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	227	229	10,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	223	225	1,5	52	50	50	2	2
66	RODENRIJSEWEG	223	225	4,5	54	51	51	3	3
66	RODENRIJSEWEG	223	225	7,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	223	225	10,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	221		1,5	52	50	50	2	2
66	RODENRIJSEWEG	221		4,5	54	51	51	3	3
66	RODENRIJSEWEG	221		7,5	53	51	51	2	2
66	RODENRIJSEWEG	221		10,5	53	51	51	2	2
67	RODENRIJSEWEG	207	209	1,5	50	49	49	1	1
67	RODENRIJSEWEG	207	209	4,5	54	51	50	3	4
67	RODENRIJSEWEG	207	209	7,5	53	51	51	2	2
67	RODENRIJSEWEG	207	209	10,5	54	51	51	3	3
67	RODENRIJSEWEG	203	205	1,5	50	49	49	1	1
67	RODENRIJSEWEG	203	205	4,5	54	51	51	3	3
67	RODENRIJSEWEG	203	205	7,5	53	51	51	2	2
67	RODENRIJSEWEG	203	205	10,5	54	51	51	3	3
67	RODENRIJSEWEG	199	201	1,5	50	49	49	1	1
67	RODENRIJSEWEG	199	201	4,5	54	51	51	3	3
67	RODENRIJSEWEG	199	201	7,5	53	51	51	2	2
67	RODENRIJSEWEG	199	201	10,5	54	51	51	3	3
11	BOTERDORPSEWEG	53		1,5	51	45	44	6	7
11	BOTERDORPSEWEG	53		4,5	53	48	48	5	5
59	BERKELSEWEG	68	70	1,5	48	46	47	2	1
59	BERKELSEWEG	68	70	4,5	51	48	49	3	2

					A	B	C	Verbetering tov TB	
Nr	Adres	van	tot	H[m]	TB 1998	Alignement 2001	Alignement 2001	B	C
					TB schermen	TB schermen	Aangepaste schermen		
59	BERKELSEWEG	68	70	7,5	52	49	50	3	2
58	BERKELSEWEG	66		1,5	49	47	48	2	1
58	BERKELSEWEG	66		4,5	52	48	50	4	2
57	BERKELSEWEG	64		1,5	50	47	49	3	1
57	BERKELSEWEG	64		4,5	53	49	51	4	2
56	BERKELSEWEG	62		1,5	53	50	53	3	0
56	BERKELSEWEG	62		4,5	56	52	55	4	1
55	BERKELSEWEG	60		1,5	54	51	52	3	2
209	BACHPLEIN	33		1,5	54	55	53	-1	1
209	BACHPLEIN	33		4,5	55	56	54	-1	1
209	BACHPLEIN	33		7,5	56	57	55	-1	1
211	BACHPLEIN	17	31	1,5	54	54	51	0	3
211	BACHPLEIN	17	31	4,5	55	56	53	-1	2
211	BACHPLEIN	17	31	7,5	56	57	53	-1	3
215	DIAMANT	17	31	1,5	55	54	50	1	5
215	DIAMANT	17	31	4,5	56	56	52	0	4
220	ROBIJN	22	26	1,5	55	54	50	1	5
220	ROBIJN	22	26	4,5	56	55	51	1	5
220	ROBIJN	28	30	1,5	55	54	50	1	5
220	ROBIJN	28	30	4,5	56	55	52	1	4
221	ROBIJN	32		1,5	55	54	51	1	4
221	ROBIJN	32		4,5	57	55	52	2	5
219	ROBIJN	34		1,5	55	54	51	1	4
219	ROBIJN	34		4,5	57	55	52	2	5
221	ROBIJN	34		1,5	56	54	51	2	5
221	ROBIJN	34		4,5	57	56	53	1	4
224	ROBIJN	12	16	1,5	55	53	51	2	4
224	ROBIJN	12	16	4,5	57	55	53	2	4
225	ROBIJN	12	16	1,5	56	54	53	2	3
225	ROBIJN	12	16	4,5	57	56	54	1	3
226	ROBIJN	18	20	1,5	57	55	53	2	4
226	ROBIJN	18	20	4,5	56	56	54	0	2
227	ROBIJN	18	20	1,5	56	54	52	2	4
227	ROBIJN	18	20	4,5	57	55	53	2	4
232	SAFFIER	18	28	1,5	54	52	51	2	3
232	SAFFIER	18	28	4,5	56	54	52	2	4
233	SAFFIER	18	28	1,5	55	53	52	2	3
233	SAFFIER	18	28	4,5	56	54	53	2	3
234	SAFFIER	30	40	1,5	54	53	52	1	2
234	SAFFIER	30	40	4,5	56	54	53	2	3
235	SAFFIER	56		1,5	57	54	53	3	4
235	SAFFIER	56		4,5	56	55	54	1	2
235	SAFFIER	56		7,5	56	55	53	1	3

					A	B	C	Verbetering tov TB	
Nr	Adres	van	tot	H[m]	TB 1998	Alignement 2001	Alignement 2001	B	C
					TB schermen	TB schermen	Aangepaste schermen		
236	SAFFIER	56		1,5	56	54	53	2	3
236	SAFFIER	56		4,5	57	55	54	2	3
236	SAFFIER	56		7,5	57	56	55	1	2
237	SAFFIER	58	72	1,5	56	54	53	2	3
237	SAFFIER	58	72	4,5	57	55	54	2	3
237	SAFFIER	58	72	7,5	57	56	55	1	2
238	SAFFIER	58	72	1,5	55	54	53	1	2
238	SAFFIER	58	72	4,5	56	55	54	1	2
238	SAFFIER	58	72	7,5	57	56	55	1	2
241	SAFFIER	74		1,5	56	54	53	2	3
241	SAFFIER	74		4,5	57	56	55	1	2
241	SAFFIER	74		7,5	57	57	55	0	2
242	SAFFIER	74		1,5	56	55	54	1	2
242	SAFFIER	74		4,5	57	56	55	1	2
242	SAFFIER	74		7,5	57	57	56	0	1
243	SAFFIER	76	82	1,5	56	55	54	1	2
243	SAFFIER	76	82	4,5	57	56	55	1	2
243	SAFFIER	76	82	7,5	57	57	56	0	1
244	SAFFIER	76	82	1,5	56	54	53	2	3
244	SAFFIER	76	82	4,5	56	55	54	1	2
244	SAFFIER	76	82	7,5	56	56	55	0	1
78	WARMOEZIERSWEG	60		1,5	54	47	47	7	7
78	WARMOEZIERSWEG	60		4,5	55	50	50	5	5
79	WARMOEZIERSWEG	41		1,5	54	51	51	3	3
79	WARMOEZIERSWEG	41		4,5	56	53	53	3	3
79	WARMOEZIERSWEG	41		7,5	56	54	53	2	3
80	WARMOEZIERSWEG	48		1,5	57	54	54	3	3
80	WARMOEZIERSWEG	48		4,5	58	58	58	0	0

Bijlage 2: Gewijzigd scherm ontwerp HVOB, rekening houdend met nieuw alignement en extra geluidschermen


400m tot as HSL
1.2m
2.5m
2m
2 m
2.75
4.0m
1.75
Bergschenhoek
Berkelseweg
Graenseweg
Oosterringel
Berlioz pl.
Mozart pl.
Bach pl.
Diamant
Robin
Saffier
Wattenzeeweg


400 m tot as
3m
2.4m
4.0m
3.75
2.75m
1.75
2.75
1.2m
Bergschenhoek


400 m tot as HSL
3m
3m
4.0m
Bergschenhoe
Rodenrijs
800m contour
500m contour

Bijlage 2:
Nota van overleg en staat van wijzigingen; bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 45-50, gemeente Lansingerland, Corsanr.: T15.18828, d.d. 22 december 2015

Bestemmingsplan
“Rodenrijse Zoom, 1e partiele herziening Waddenweg 48-50”

Nota van overleg en staat van wijzigingen

Identificatiecode:	**NL.IMRO.1621.BP0167-VONT**
Datum:	**22 december 2015**
Corsa:	**T15.18828**

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Overleg 2

1.1 Inleiding 2

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie 2

1.3 Eindconclusie overleg 10

Hoofdstuk 2 Ambtshalve beoordeling 16

2.1 Inleiding 16

2.2 Wijzigingen 16

1 OVERLEG

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 2 november 2015 uitgenodigd om voor 1 december 2015 op het voorontwerp plan te reageren:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Provincie Zuid-Holland (per e-formulier)

Van deze 4 instanties hebben er 4 gereageerd. In paragraaf 1.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 1.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Provincie Zuid-Holland**
   Postbus 90602
   2509 LP DEN HAAG
   Per e-formulier van 28 oktober 2015 met registratienummer I15.44385

2. **Hoogheemraadschap van Delfland**
   Postbus 3061
   2601 DB DELFT
   Per brief van 2 november 2015 met registratienummer I15.42784

3. **Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**
   Postbus 9154
   3007 AD ROTTERDAM
   Per brief van 13 november 2015 met registratienummer I15.40767

4. **DCMR**
   Postbus 843
   3100 AV SCHIEDAM
   Per e-mail van 19 november 2015 met registratienummer I15.45753

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

1. Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het bestemmingsplan is conform dit beleid opgesteld.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

Delfland verwijst voor de water paragraaf naar het geldende bestemmingsplan "Rodenrijse Zoom". In dat bestemmingsplan werd voor de locatie uitgegaan van braakliggend terrein terwijl er nu in feite een toename van de verharding zou plaatsvinden. Delfland wil dat er in de toelichting van het bestemmingsplan een waterparagraaf wordt opgenomen waarin vermeld wordt dat het inzetten van klimaat adaptieve maartregelen met betrekking tot het vasthouden van water wenselijk is. Op deze maatregelen moet nader ingegaan worden.

Reactie

In verband met de reactie van het Hoogheemraadschap is er in paragraaf 2.5 een waterparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen waarin wordt voldaan aan het verzoek van het Schap betreffende klimaat adaptieve maatregelen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Op bladzijde 7 is er een waterparagraaf opgenomen met onderstaande tekst:

i. 2.5 Water

In deze paragraaf is het voorliggende plan getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Ten westen van het plangebied is een veendijk gelegen. De kern- en beschermingszone van deze waterkering zijn niet in het voorliggende plangebied gelegen.

Oppervlaktewatersysteem

In het voorliggende plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Ter plaatse heerst een zomerpeil van NAP -5,87 meter en een winterpeil van NAP -5,93 meter. Hierdoor is de peilstijging gelegen tussen de 0,30 en 0,40 meter.

Wateroverlast
Het plangebied kent geen wateropgave; het voldoet aan de NBW-normen. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan is compenserende waterberging niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende percelen namelijk al voorzien van een bouwvlak, op grond waarvan nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Het voorliggende bestemmingsplan continueert dit bouwvlak en maakt in planologische zin geen extra bebouwing mogelijk. Wel is inzetten van klimaatadaptieve maatregelen met betrekking tot water vasthouden wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen zoals het graven van extra water, bijvoorbeeld aansluitend op de sloot ten noorden van de kavel. Dit kunnen ook vasthoudmaatregelen zijn, waardoor regenwater bij piekbuien vertraagd wordt afgevoerd.

Riolering
De woningen binnen het plangebied worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel.

Bodemdaling
Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Waterkwaliteit
Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen 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).

Natte natuur / verdroging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Verdroging zal niet optreden omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden op, aan of in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen (uitgezonderd buitenwegen) vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap. De Legger Wateren 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 na-

tuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. De gemeente zamelt in en transporteert tot aan het eindgemaal van het Hoogheemraadschap in de Westpolder. Vanaf dit eindgemaal transporteert het Hoogheemraadschap het afvalwater naar de RWZI Harnaschpolder. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemkering en de hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen 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.

3. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
Samenvatting
De VRR geeft aan dat er met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

Reactie
De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. DCMR
Samenvatting
De milieudienst geeft aan dat dit bestemminplan geen onderzoeken bevat omdat het om een herstelplan gaat. Het geldende bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” bevat ook geen onderzoeken omdat het om een consoliderend plan gaat. Hierdoor kan de DCMR niet aan het plan toetsen wat betreft de onderwerpen ‘Geluid’ en ‘Flora en fauna’.

Reactie
In verband met de reactie van de DCMR is er op bladzijde 5 een paragraaf 2.3 voor het onderwerp 'Geluid' aan het bestemmingsplan toegevoegd en daarnaast een paragraaf 2.4 voor het onderwerp 'Flora en fauna' waarmee wordt voldaan aan het verzoek van de DMR.

Conclusie
De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Op bladzijde 5 zijn op onderstaande wijze een geluid en een flora en fauna paragraaf opgenomen:

i. **2.3 Geluid**

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Het voornemen is om twee nieuwe woningen mogelijk te maken met dit bestemmingsplan.

Het bouwvlak voor deze woningen is niet gelegen in de zone van een geluidgezoneerde weg, waardoor onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder niet benodigd is. De Waddenweg en andere wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangemerkt als 30 km/u weg, waarvoor vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek benodigd is.

Wel bevindt het plangebied zich binnen de zone van de HSL. Om die reden is voor het aspect railverkeerslawaai een akoestische beschouwing opgenomen op basis van eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken.

Railverkeerslawaai
Voor het HSL-tracé zijn in het verleden diverse akoestische berekeningen uitgevoerd. In opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 2004 ter hoogte van de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek een nieuw alignement ten opzichte van het Tracébesluit voor de HSL vastgesteld. Voor deze wijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is verwoord in het rapport 'Akoestisch onderzoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4' (d.d. 17 december 2004), dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Op dit moment dient het akoestisch onderzoek te worden gebaseerd op railverkeersgegevens die zijn opgenomen in het emissieregister spoor. In het emissieregister zijn de railverkeersgegevens voor de HSL met alignementwijzigingen opgenomen.

In het akoestisch onderzoek uit 2004 zijn ter plaatse van representatieve bestaande woningen de geluidbelastingen door het railverkeer op de HSL met alignementwijzigingen opgenomen. Van alle beschouwde adressen is het adres Rodenrijseweg 199 het meest nabij de onderhavige locatie gelegen. De geluidsbelasting bedraagt op dit adres bedraagt maximaal 51 dB zodat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

De ligging van het adres Rodenrijseweg 199 ten opzichte van de HSL is vergelijkbaar met de ligging van het voorliggende plangebied. De afstand van de woning aan Rodenrijsweg 199 tot de HSL bedraagt circa 320 meter. De afstand van het bouwvlak van dit bestemmingsplan tot de HSL bedraagt ongeveer 350 meter. Voor beide percelen geldt dat er afschermende bebouwing aanwezig is. Om deze reden kan aangenomen worden dat de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden ter plaatse van het voorliggende plangebied. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht, omdat vergelijkbare resultaten oplevert. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet benodigd.

ii. Op bladzijde 5 is op onderstaande wijze een geluid en een flora en fauna paragraaf opgenomen:

2.4 Flora en fauna

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn integraal opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een soortenarm grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Er is geen andere begroeiing (o.a. bomen) of bebouwing in het plangebied aanwezig. Op de betreffende percelen zijn twee nieuwe woningen voorzien.

Vleermuizen
Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de Hrl. Door het ontbreken van hoog opgaande beplanting, oude bomen (met holten) en bebouwing, is het voorliggende plangebied niet geschikt als

vaste verblijfsplaats en/of vliegroute voor vleermuizen. Omdat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, er geen sprake is van een belangrijke vliegroute en omdat er in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is (onder andere in de vorm van de tuinen van omliggende woningen), zullen er als gevolg van de voorgenomen plannen geen nadelige effecten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen plaatsvinden en bestaan er geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vogels met een vaste verblijfplaats
Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Gezien het ontbreken van bebouwing en grote/oude bomen valt het voorkomen van dergelijke vaste verblijfplaatsen op deze locatie in het stedelijk gebied van Berkel en Rodenrijs uit te sluiten.

Vissen
Door het ontbreken van watergangen zijn er geen beschermde vissoorten te verwachten binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soortgroep, geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Amfibieën
Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals de gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen
Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Ongewervelden
Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten
Het plangebied bestaat uit een soortenarm grasveld, dat regelmatig gemaaid wordt. Op basis van deze terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl) niet verwacht in het plangebied.

Zorgplicht
Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen
voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS nodig.

1.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassingen van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen: op bladzijde 5 zijn op onderstaande wijze een geluid en een flora en fauna paragraaf opgenomen:

i. **2.3 Geluid**

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Het voornemen is om twee nieuwe woningen mogelijk te maken met dit bestemmingsplan.

Het bouwvlak voor deze woningen is niet gelegen in de zone van een geluidgezoneerde weg, waardoor onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wet geluidhinder niet benodigd is. De Waddenweg en andere wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangemerkt als 30 km/u weg, waarvoor vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek benodigd is.

Wel bevindt het plangebied zich binnen de zone van de HSL. Om die reden is voor het aspect railverkeerslawaai een akoestische beschouwing opgenomen op basis van eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken.

Railverkeerslawaai
Voor het HSL-tracé zijn in het verleden diverse akoestische berekeningen uitgevoerd. In opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is in 2004 ter hoogte van de kernen Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek een nieuw alignement ten opzichte van het Tracébesluit voor de HSL vastgesteld. Voor deze wijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat is verwoord in het rapport 'Akoestisch onder-

zoek nieuw alignment HVOB HSL-Zuid, Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek, km 7.8-11.4' (d.d. 17 december 2004), dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Op dit moment dient het akoestisch onderzoek te worden gebaseerd op railverkeersgegevens die zijn opgenomen in het emissieregister spoor. In het emissieregister zijn de railverkeersgegevens voor de HSL met alignementwijzigingen opgenomen.

In het akoestisch onderzoek uit 2004 zijn ter plaatse van representatieve bestaande woningen de geluidbelastingen door het railverkeer op de HSL met alignementwijzigingen opgenomen. Van alle beschouwde adressen is het adres Rodenrijseweg 199 het meest nabij de onderhavige locatie gelegen. De geluidsbelasting bedraagt op dit adres bedraagt maximaal 51 dB zodat de voorkeurswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

De ligging van het adres Rodenrijseweg 199 ten opzichte van de HSL is vergelijkbaar met de ligging van het voorliggende plangebied. De afstand van de woning aan Rodenrijsweg 199 tot de HSL bedraagt circa 320 meter. De afstand van het bouwvlak van dit bestemmingsplan tot de HSL bedraagt ongeveer 350 meter. Voor beide percelen geldt dat er afschermende bebouwing aanwezig is. Om deze reden kan aangenomen worden dat de voorkeurswaarde eveneens niet wordt overschreden ter plaatse van het voorliggende plangebied. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht, omdat vergelijkbare resultaten oplevert. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet benodigd.

ii. Op bladzijde 5 is op onderstaande wijze een geluid en een flora en fauna paragraaf opgenomen:

2.4 Flora en fauna

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quick scan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora

en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn integraal opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Huidige en toekomstige situatie in het plangebied
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een soortenarm grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Er is geen andere begroeiing (o.a. bomen) of bebouwing in het plangebied aanwezig. Op de betreffende percelen zijn twee nieuwe woningen voorzien.

Vleermuizen
Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de Hrl. Door het ontbreken van hoog opgaande beplanting, oude bomen (met holten) en bebouwing, is het voorliggende plangebied niet geschikt als vaste verblijfsplaats en/of vliegroute voor vleermuizen. Omdat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, er geen sprake is van een belangrijke vliegroute en omdat er in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig is (onder andere in de vorm van de tuinen van omliggende woningen), zullen er als gevolg van de voorgenomen plannen geen nadelige effecten op vleermuizen en hun verblijfplaatsen plaatsvinden en bestaan er geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet.

Vogels met een vaste verblijfplaats
Waarschijnlijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Gezien het ontbreken van bebouwing en grote/oude bomen valt het voorkomen van dergelijke vaste verblijfplaatsen op deze locatie in het stedelijk gebied van Berkel en Rodenrijs uit te sluiten.

Vissen
Door het ontbreken van watergangen zijn er geen beschermde vissoorten te verwachten binnen het plangebied. Om deze reden bestaan er, ten aanzien van deze soortgroep, geen verdere verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet en zijn een ontheffing of maatregelen niet nodig.

Amfibieën
Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen mogelijk enkele algemene amfibiesoorten voor, zoals de gewone pad en/of bruine kikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Reptielen
Op basis van verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van reptielen in het plangebied uitgesloten.

Ongewervelden
Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl). Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Vaatplanten
Het plangebied bestaat uit een soortenarm grasveld, dat regelmatig gemaaid wordt. Op basis van deze terreinkenmerken wordt het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten vaatplanten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Hrl) niet verwacht in het plangebied.

Zorgplicht
Tenslotte geldt altijd de in artikel 2 voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen
voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of van een ander natuurgebied dat onder de bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS nodig.

iii. 2.5 Water

In deze paragraaf is het voorliggende plan getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid
Ten westen van het plangebied is een veendijk gelegen. De kern- en beschermingszone van deze waterkering zijn niet in het voorliggende plangebied gelegen.

Oppervlaktewatersysteem
In het voorliggende plangebied is thans geen oppervlaktewater aanwezig. Ter plaatse heerst een zomerpeil van NAP -5,87 meter en een winterpeil van NAP -5,93 meter. Hierdoor is de peilstijging gelegen tussen de 0,30 en 0,40 meter.

Wateroverlast
Het plangebied kent geen wateropgave; het voldoet aan de NBW-normen. Gelet op het karakter van dit bestemmingsplan is compenserende waterberging niet aan de orde. In het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende percelen namelijk al voorzien van een bouwvlak, op grond waarvan nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Het voorliggende bestemmingsplan continueert dit bouwvlak en maakt in planologische zin geen extra bebouwing mogelijk. Wel is inzetten van klimaatadaptieve maatregelen met betrekking tot water vasthouden wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen zoals het graven van extra water, bijvoorbeeld aansluitend op de sloot ten noorden van de kavel. Dit kunnen ook vasthoudmaatregelen zijn, waardoor regenwater bij piekbuien vertraagd wordt afgevoerd.

Riolering
De woningen binnen het plangebied worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel.
Bodemdaling
Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Waterkwaliteit
Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingsbronnen 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).

Natte natuur / verdroging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een (nat) natuurgebied of (natte) ecologische verbindingszone. Verdroging zal niet optreden omdat het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

Keur en Legger
Alle handelingen of werkzaamheden op, aan of in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen (uitgezonderd buitenwegen) vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap. De Legger Wateren 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 na-

tuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de Gemeente. De gemeente zamelt in en transporteert tot aan het eindgemaal van het Hoogheemraadschap in de Westpolder. Vanaf dit eindgemaal transporteert het Hoogheemraadschap het afvalwater naar de RWZI Harnaschpolder. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer van de boezemkeringen en watergangen is voor het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de boezemkering en de hoofdwatergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar. Voor hoofdwatergangen geldt een onderhoudsstrook van 5 meter (gemeten vanaf de insteek van het talud) en voor overige watergangen 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.

2 AMBTSHALVE BEOORDELING

2.1 Inleiding

Naast het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling gaf geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmisplan.

2.2 Wijzigingen

De ambtshalve beoordeling heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**9**
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	16
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**19**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**27**
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50' van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0108H01-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan- en uitbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel

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

1.7 achtergevelrooilijn

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

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten (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 daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.13 beroep aan huis:

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

1.14 beroepsmatige activiteiten:

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

1.15 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 bestaand bouwwerk:

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

1.17 bestaand gebruik:

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

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

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

1.21 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;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag, laag:

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

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 carport:

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

1.29 detailhandel:

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

1.30 erf:

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

1.31 erfafscheiding:

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

1.32 erfbebouwing:

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.33 evenementen:

periodieke en/ of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;

1.34 gebouw:

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

1.35 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.36 geluidsgevoelig object:

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

1.37 gestapelde woning:

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

1.38 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 huishouden:

a. een alleenstaande; of
b. samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling, waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning;

1.41 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie;

1.42 kap:

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

1.43 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

<u>Kwetsbare objecten:</u>

a. woningen, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
    2. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object;
2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

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

1.44 milieucategorie:

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

1.45 nutsvoorziening:

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

1.46 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats met maximaal twee aaneengesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend);

1.47 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:

1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

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

1.48 perceel:

zie bouwperceel:

1.49 perceelsgrens:

zie bouwperceelsgrens:

1.50 prostitutie:

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

1.51 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:

a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
b. eren seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
c. 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;
d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 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.

1.53 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.54 voorgevel:

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is (zijn) op het openbaar gebied;

1.55 voorgevel(bouw)grens:

de grens van een bouwvlak aan de zijde(n) vanwaar een gebouw of ander bouwwerk hoofdzakelijk toegankelijk is (zijn) en/of aan de zijde(n) die op openbaar gebied georiënteerd is (zijn);

1.56 voorgevelrooilijn:

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

1.57 Wet geluidhinder:

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

1.58 woning:

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

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, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.3 de bebouwde oppervlakte:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, carports of andere overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m voor een erker en 2 m voor een entree- of tochtportaal;
c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;

3.2.3 Andere bouwwerken

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Andere bouwwerken

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

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

a. gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
b. gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
d. gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 2 woningen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen;
d. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
c. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 60°;

4.2.3 Dakkapellen

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

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

4.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. bij iedere woning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
    3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;
b. bij iedere woning mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
    1. de diepte gemeten uit:
        - de achtergevelrooilijn van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;
        - de zijgevel van de woning niet meer dan 3 m mag bedragen;

2. de afstand tot:
    - de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
    - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

c. bij iedere woning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
1. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
2. de afstand tot:
    - de achtergevelrooilijn van de woning ten minste 6 m zal bedragen;
    - de voorgevelrooilijn van de woning minimaal 1 m zal bedragen;
    - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
    - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
    - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub e;

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

4.2.5 Andere bouwwerken

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

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

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien, waarbij dient te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernota.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

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

a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de woning indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van de woning minder dan 9 m bedraagt;
b. de bouw van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand van meer dan 3 m tot de achtergevelrooilijn van de woning;
c. de bouw van een kap op een aanbouw waarbij:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende woning;
d. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox op voorwaarde dat:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
    2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
e. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

a. een vrijstaand bijgebouw en/of garagebox voor bewoning;
b. een gebouwde parkeervoorziening en/of garageboxen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
d. gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
e. gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. gronden voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
g. gronden en/of bouwwerken voor/als bedrijfsmatige werkruimte;

h. gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
i. gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

4.4.2 Beroep aan huis

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van de woning, aanbouwen en/of bijgebouwen voor een beroep aan huis, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

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

4.4.3 Parkeren

Op eigen terrein dienen minimaal twee parkeerplaatsen per woning gehandhaafd te worden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

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

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

3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

4.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m^2 tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
b. afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

5.4.1 Verbod

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

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanleggen van geluidswallen;

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 5.2 of 5.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

5.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 5.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouwwerken

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

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

7.2.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

7.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

7.2.3 Bestaande onderschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in lid 7.2.1 en 7.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

7.3 Bouw van geluidsgevoelige objecten

De bouw van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Bestaand gebruik

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

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

8.2 Gebruik van onbebouwde gronden

8.2.1 Algemeen verbod

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

8.2.2 Specifiek verbod

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

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

8.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.2.2 is niet van toepassing op:

a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 8.3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels is toegestaan.

8.3 Gebruik van bouwwerken

8.3.1 Algemeen verbod

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

8.3.2 Specifiek verbod

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

a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het elders in deze regels bepaalde aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
c. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;
d. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 7.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

8.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

8.5.1 Afwijken

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

a. het gebruik van een deel van de bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits:
   1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
   2. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
      - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
      - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
   3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijfswoning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
   4. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
   5. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
   6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
   7. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
      - er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
      - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
      - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

b. het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
   1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
   2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
   3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 7 'Algemene bouwregels' waarbij de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen, op voorwaarde dat bij doorsnijding van een toetsingsvlak van ILS 24 advies dient te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect op de goede werking van de betreffende apparatuur; en waarbij het beleid gericht is op:
    1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale “site-sharing” en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

9.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 m^3 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.

10.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding.

10.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het aantal parkeervoorzieningen;
    5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    7. het milieu;
b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
    1. luchtkwaliteit;
    2. parkeerbehoefte;
    3. geluid;

4. bodemkwaliteit;
5. watertoets;
6. archeologie;
7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 bepaalde onder a 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1:

Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

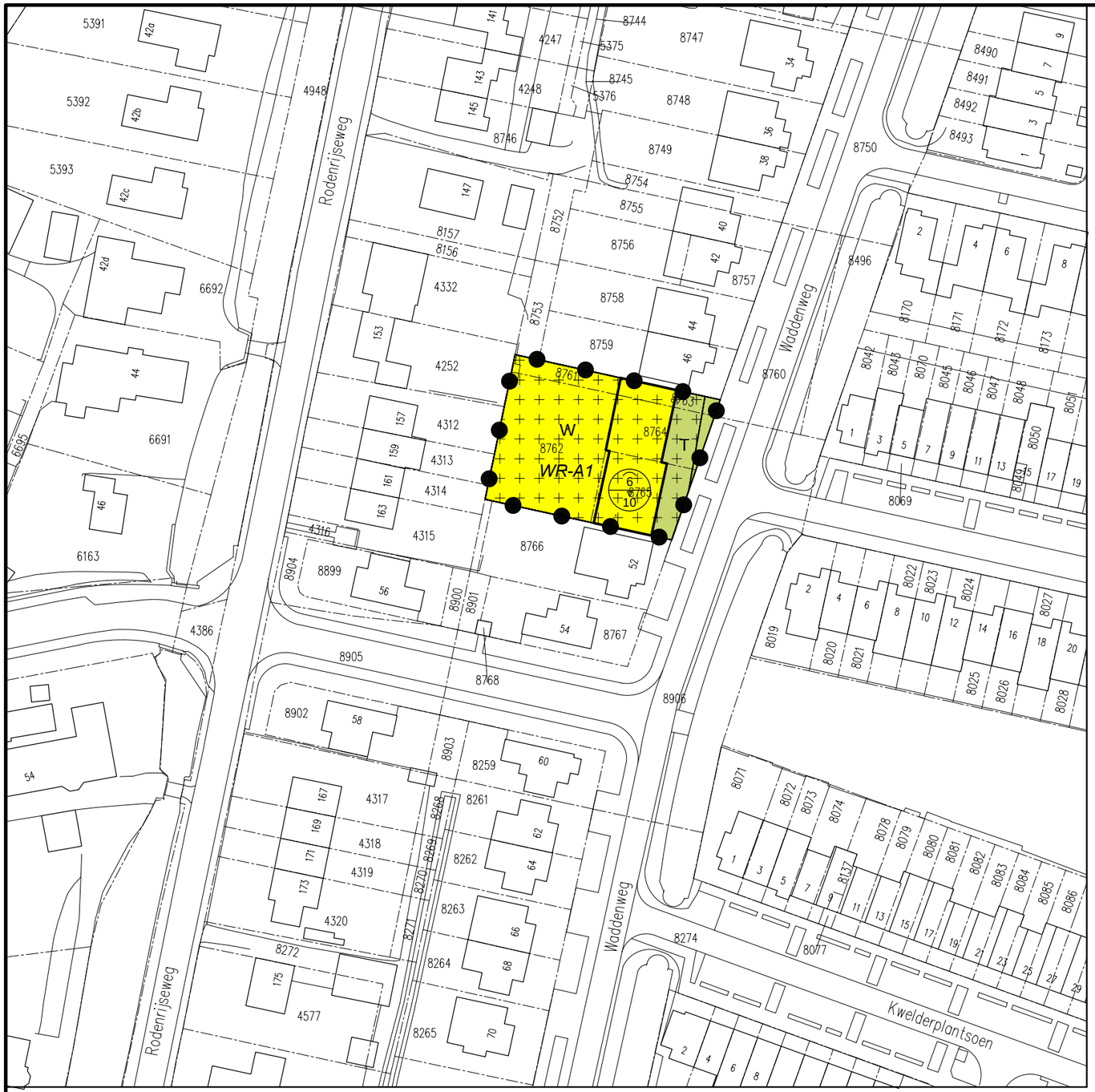
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES					
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA																	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10			1	1	P	1			
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10			1	1	G	1			
223	182		Reproduktiebedrijven 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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10			1	1	P	1			
~~40~~	~~35~~	~~D0~~	~~Gasdistributiebedrijven:~~																	
~~40~~	~~35~~	~~D3~~	~~- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING																	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10			1	1	P	1			
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																	
~~52~~	~~47~~	~~A~~	~~Detailhandel voor zover n.e.g.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
~~5211/2,5246/9~~	~~471~~		~~Supermarkten, warenhuizen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~			
~~5222, 5223~~	~~4722, 4723~~		~~Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
~~5224~~	~~4724~~		~~Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel~~	~~10~~	~~10~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
~~5231, 5232~~	~~4773, 4774~~		~~Apotheken en drogisterijen~~	~~0~~	~~0~~	0			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
~~5249~~	~~4778~~		~~Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~	~~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 keuken, conferentie-oorden en congrescentra~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~			~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~			
~~553~~	~~561~~		~~Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~			
~~554~~	~~563~~	~~1~~	~~Café's, bars~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~			
~~5551~~	~~5629~~		~~Kantines~~	~~10~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~	~~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	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER																	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0		10			1	2	P	1			
~~633~~	~~791~~		~~Reisorganisaties~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~			
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0		10	D		1	1	P	1			
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE																	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10			1	1	P	1			
~~642~~	~~61~~	~~B0~~	~~zendinstallaties~~																	
~~642~~	~~61~~	~~B2~~	~~- FM en TV~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~2~~			
~~642~~	~~61~~	~~B3~~	~~- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~C~~		~~10~~		~~10~~			~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~2~~			
~~65, 66, 67~~	~~64, 65, 66~~	~~-~~	~~FINANCIELE 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~~	~~Schietinrichingen:~~															
~~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~~	~~Begrafenisondernemingen:~~															
~~9303~~	~~9603~~	~~1~~	~~- uitvaartcentra~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~9303~~	~~96031~~	~~2~~	~~- begraafplaatsen~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~			~~0~~		~~10~~		~~1~~	~~2~~	~~P~~	~~1~~		
~~9305~~	~~9609~~	~~B~~	~~Persoonlijke dienstverlening n.e.g.~~	~~0~~	~~0~~	~~10~~	~~C~~		~~0~~		~~10~~	~~D~~	~~1~~	~~1~~	~~P~~	~~1~~		

VERBEELDING



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

6 / 10 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VAST TE STELLEN

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

19 jan t/m 29 febr 2016

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 11-3-2016

USER Wout

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Rodenrijse Zoom, 1e partiële herziening Waddenweg 48 - 50

IDN	NL.IMRO.1621.BP0108H01-VAST
WERKNR.	124.412.02
SCHAAL	1:1000
DATUM	26 mei 2016
GETEKEND	AK
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\124\412\02\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-12441202-VB-VST1.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl