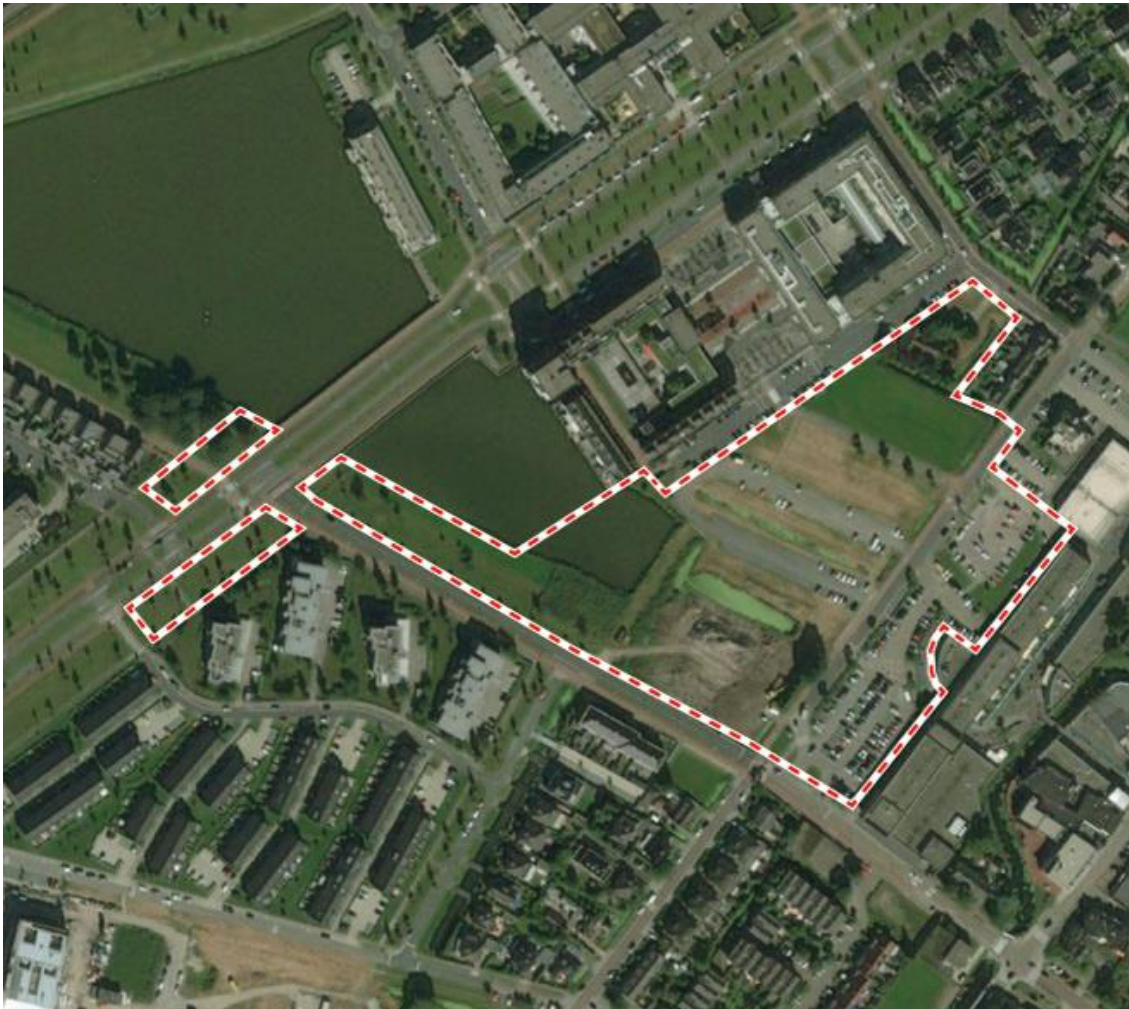


Bestemmingsplan “Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs”



29 november 2018

Vast te stellen

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0168-VAST
Werknummer: 124.302.03
Datum: 29 november 2018

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
1^e concept	27 maart 2017		
2^e concept	14 juli 2017		Opmerkingen gemeente verwerkt
3^e concept	31 augustus 2017		Opmerkingen gemeente verwerkt
4^e concept	8 september 2017		Verbeelding niet aangepast
5^e concept	16 oktober 2017		Opmerkingen gemeente & architect
6^e concept	19 oktober 2017		Opmerkingen gemeente & architect
Voorontwerp	31 oktober 2017		B&W-besluit d.d. 31 oktober 2017
Inspraak en overleg			
1^e concept-ontwerp	16 mei 2018		Inspraak en overleg verwerkt
2^e concept-ontwerp	31 mei 2018		Opmerkingen gemeente verwerkt
3^e concept-ontwerp	5 juni 2018		Opmerkingen gemeente verwerkt
Ontwerp	12 juni 2018		
Terinzagelegging	19 juni t/m 30 juli 2018		
Vaststelling	29 november 2018		

Projectleider gemeente:

mr. Jeroen Koch / Jitske van Dijk

Projectleider KuiperCompagnons:

mr. Rogier Begheyn / Wanne Verweij BBE

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A: Inleiding

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doel van het plan	1
1.2. Bij het plan behorende stukken	1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4. Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5. Leeswijzer	3

Deel B: Planbeschrijving **5**

2. Planbeschrijving	5
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Ontwikkelingen	9
2.2.1. Context	9
2.2.2. De visie op het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs	9
2.2.3. Stedenbouwkundige visie	10
2.2.4. Ontsluiting en parkeren	16
2.3. Juridische aspecten	19
2.3.1. Inleiding	19
2.3.2. Bestemmingsmethodiek	20
2.3.3. Regels	20
2.3.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	22

Deel C: Verantwoording **23**

3. Beleidskader	23
3.1. Rijksbeleid	25
3.2. Provinciaal beleid	26
3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte	26
3.3. Gemeentelijk beleid	28
3.3.1. Structuurvisie Lansingerland 2025	28
3.3.2. Woonvisie Lansingerland	29
3.3.3. Welstandsnota	30
3.3.4. Nota parkeren Lansingerland en Nota Parkeernormen	30
3.4. Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking	30
3.5. Conclusies	34
4. Mobiliteit	35
4.1. Kader	35
4.1. Onderzoek	35
4.1. Conclusie	36
5. Natuur	37
5.1. Kader	37

5.2. Onderzoek	38
5.3. Conclusie	39
6. Water	41
6.1. Kader	41
6.2. Onderzoek	42
6.3. Conclusie	44
7. Archeologie en cultuurhistorie	45
7.1. Archeologie	45
7.1.1. Kader	45
7.1.2. Onderzoek	45
7.1.3. Conclusie	46
7.2. Cultuurhistorie	46
7.2.1. Beleid	46
7.2.2. Onderzoek	47
8. Milieu	49
8.1. Algemeen	49
8.2. M.e.r.-beoordeling	49
8.2.1 Kader	49
8.2.2 Afweging en conclusie	49
8.3. Bodemkwaliteit	50
8.3.1. Kader	50
8.3.2. Onderzoek	51
8.3.3. Conclusie	53
8.4. Geluid (wegverkeerslawaaï)	53
8.4.1. Kader	53
8.4.2. Onderzoek	54
8.4.3. Conclusie	56
8.5. Luchtkwaliteit	56
8.5.1. Kader	56
8.5.2. Onderzoek	57
8.5.3. Conclusie	57
8.6. Milieuzonering	58
8.6.1. Kader	58
8.6.2. Onderzoek	58
8.6.3. Conclusie	60
8.7. Externe veiligheid	60
8.7.1. Kader	60
8.7.2. Onderzoek en conclusie	61
8.8. Overige belemmeringen	61
8.9. Duurzaamheid	63
8.9.1. Kader	63
8.9.2. Afweging	64
8.10. Bezonning	64
8.11. Windhinder	65

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure	69
9. Uitvoerbaarheid	71
9.1. Economische uitvoerbaarheid	71
9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
9.3. Handhavingsaspecten	72
10. Procedure	73
10.1. Voorbereidingsfase	73
10.2. Ontwerpfase	73
10.3. Vaststellingsfase	73

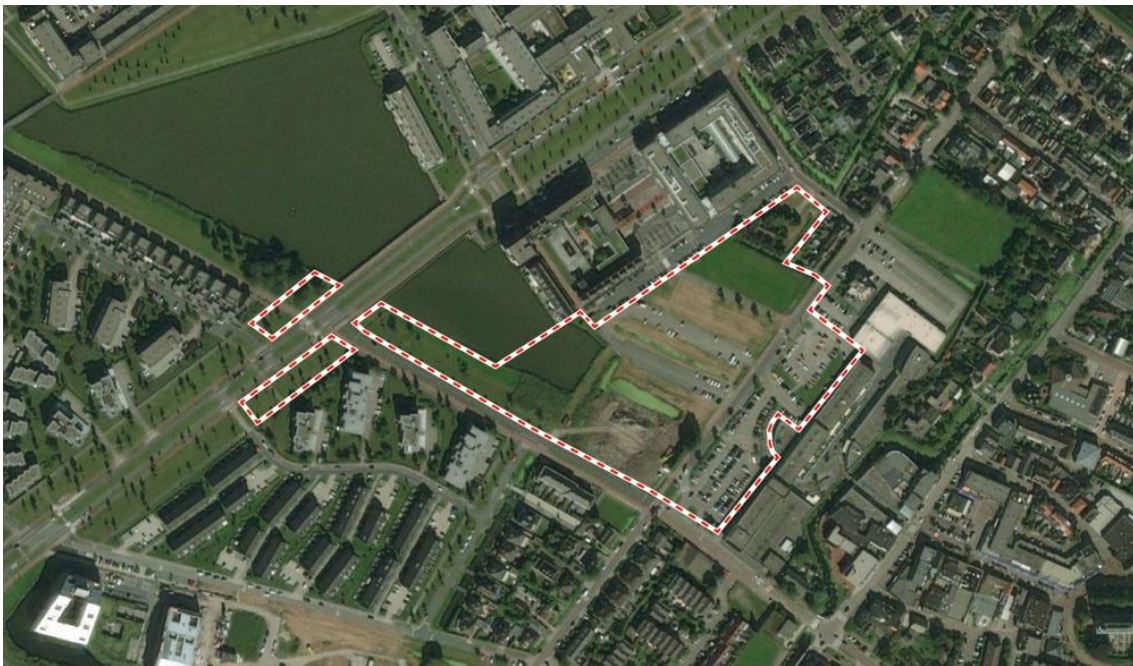
Bijlagen bij de toelichting (zie separaat bijlagenboek):

- **Bijlage 1:** NatuurWetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs*, P17-103/W1332, juli 2017
- **Bijlage 2:** Vestigia, *Vier ontwikkellocaties te Berkel en Rodenrijs Centrum, Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek*, rapportnr. V927, d.d. 11 juli 2012
- **Bijlage 3:** Terra Milieu, *Historisch bodemonderzoek – vooronderzoek conform NEN 5725*, projectnummer 16-498, 7 april 2017
- **Bijlage 4:** Terra Milieu, *Diverse bodem- en verhardingsonderzoeken*, 17 april 2018
- **Bijlage 5:** KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – bestemmingsplan “Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs”*, 8 oktober 2018
- **Bijlage 6:** KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek centrumfuncties – bestemmingsplan “Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs”*, 25 mei 2018
- **Bijlage 7:** Rho Adviseurs, *Lansingerland – Ontwikkelingsmogelijkheden centrumgebied Berkel en Rodenrijs – distributieplanologisch onderzoek*, 8 maart 2017
- **Bijlage 8:** Positief advies detailhandel MRDH d.d. 18 mei 2017
- **Bijlage 9:** Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, *Advies inzake het voornemen tot ontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs NL.IMRO.1621.BP0168-VONT*, 17 oktober 2017
- **Bijlage 10:** Waaijer/RPHS+/ABB, *Stedenbouwkundige visie Berkel Centrum-West*, juni 2017
- **Bijlage 11:** Sweco, *Resultaten modelberekeningen centrumontwikkeling Berkel-West*, 25 april 2018
- **Bijlage 12:** KuiperCompagnons, *Bezonningsstudie - Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland*, 9 oktober 2018
- **Bijlage 13:** Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, 12 juni 2018
- **Bijlage 14:** Nota van Inspraak en Overleg, 12 juni 2018
- **Bijlage 15:** Ecorys, *Vestiging bioscoop uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs*, Rotterdam, 4 oktober 2018
- **Bijlage 16:** KuiperCompagnons, *Beknopt beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs*, 29 november 2018
- **Bijlage 17:** Terra Milieu, *Nader bodemonderzoek conform NTA 5755 deellocatie E*, projectnummer 18-229, 9 juli 2018
- **Bijlage 18:** Peutz, *Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs – windklimaatonderzoek met behulp van CFD*, O 16108-1-RA-001, 15 oktober 2018
- **Bijlage 19:** Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs”, 29 november 2018
- **Bijlage 20:** NatuurWetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna nabij het Westersplein in het kader van de uitbreiding van het centrum van Berkel en Rodenrijs*, W1219/P16-147, november 2016

Deel A: Inleiding



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied (luchtfoto 2015)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Lansingerland wil het centrum van Berkel en Rodenrijs uitbreiden en verder versterken. Het centrum van Berkel en Rodenrijs is het hoofdwinkelcentrum van de gehele gemeente en kent, met name de laatste jaren, een grote dynamiek waarbij reeds diverse waardevolle projecten gerealiseerd zijn. Aan de visie op het centrum ligt het zogenaamde 'haltermodel' ten grondslag, waarbij het oorspronkelijke (historische) centrum van Berkel en Rodenrijs, nu het oostelijke deel, wordt verbonden met het nieuwe westelijke deel. Het westelijke deel van het centrum is al gedeeltelijk gerealiseerd. Met de beoogde uitbreiding wordt het westelijke deel gecompleteerd. Doel van de uitbreiding is het creëren van een aangenaam verblijfsgebied, waarmee het centrum wordt afgerond en versterkt.

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit het toevoegen van:

- 1 extra supermarkt (2.550 m² b.v.o. exclusief installatieruimtes en de ruimte voor inpandig laden en lossen);
- 3.300 m² b.v.o. overige detailhandel en/of horeca (plus de daarbij behorende horeca-terrassen);
- Leisure (vrijtijdsbesteding), waaronder eventueel een bioscoop/filmhuis/vestzaktheater van maximaal 2.000 m² b.v.o.;
- Andere functies, zoals maatschappelijk en dienstverlening;
- 180 (waarvan 25-30% in het starterssegment (huur tot 850 euro/maand)) tot maximaal 200 appartementen;
- Bovengrondse en ondergrondse parkeergarages en parkeervoorzieningen op maaiveld.

Het huidige centrum van Berkel en Rodenrijs heeft een winkelloppervlak van circa 21.300 m² b.v.o.

Omdat deze ontwikkeling, dus de uitbreiding van het centrum aan de westzijde, niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (het voorliggende).

1.2. Bij het plan behorende stukken

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

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

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in Berkel en Rodenrijs, ten westen van het bestaande centrumgebied. De locatie wordt doorsneden door de straat Westersingel en grenst aan de westzijde aan de Berkelse Plas en Vinex-wijk Meerpolder. Het plangebied is ruim 3 ha groot.

Globaal wordt het plangebied begrensd:

- Aan de noordzijde: door de Boerhaavestraat en de belendende bestaande percelen;
- Aan de oostzijde: door de bestaande bebouwing van het winkelcentrum;
- Aan de zuidzijde: door de straten Gemeentewerf en Laan van Romen;
- Aan de westzijde: door de Berkelse Plas en de bestaande bebouwing in Meerpolder (Röntgenstraat).
- Tevens liggen de groenstrook langs de Gemeentewerf en de gronden rond het kruispunt Oudlandselaan/Gemeentewerf binnen het plangebied.

Afbeelding 1.1 en 1.2. geven de ligging van het plangebied weer.

1.4. Voorgaand bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan worden de volgende voorgaande bestemmingsplannen gedeeltelijk vervangen:

- Bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs”, vastgesteld op 28 maart 2013;
- Bestemmingsplan “Meerpolder”, vastgesteld op 31 januari 2013.

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplanen

De gronden hebben in het voorgaande plan “Centrum Berkel en Rodenrijs” de bestemmingen “Centrum – Uit te werken”, “Water” en “Verkeer” (zie afbeelding 1.3.). Het huidige parkeerterrein binnen de bestemming “Verkeer” is voorzien van de nadere functieaanduiding ‘parkeerterrein’. Delen van het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. De gronden uit het voorgaande plan “Meerpolder” hebben de bestemmingen “Groen”, “Water” en “Verkeer” (zie afbeelding 1.3).

Binnen de geldende uit te werken bestemming is 5.500 m² b.v.o. aan detailhandel en 1.000 m² b.v.o. aan horeca toegestaan. Een nieuwe bestemming voor het gebied is met name nodig omdat nu ook het gedeelte met de verkeersbestemming bij de planvorming wordt betrokken, zodat een goede aansluiting met het bestaande centrumdeel plaatsvindt.

Daarom is het voorliggende, nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1.3.: uitsnede voorgaand bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". De rode stippellijn geeft het voorliggende plangebied weer.

1.5. Leeswijzer

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

Deel B: Planbeschrijving

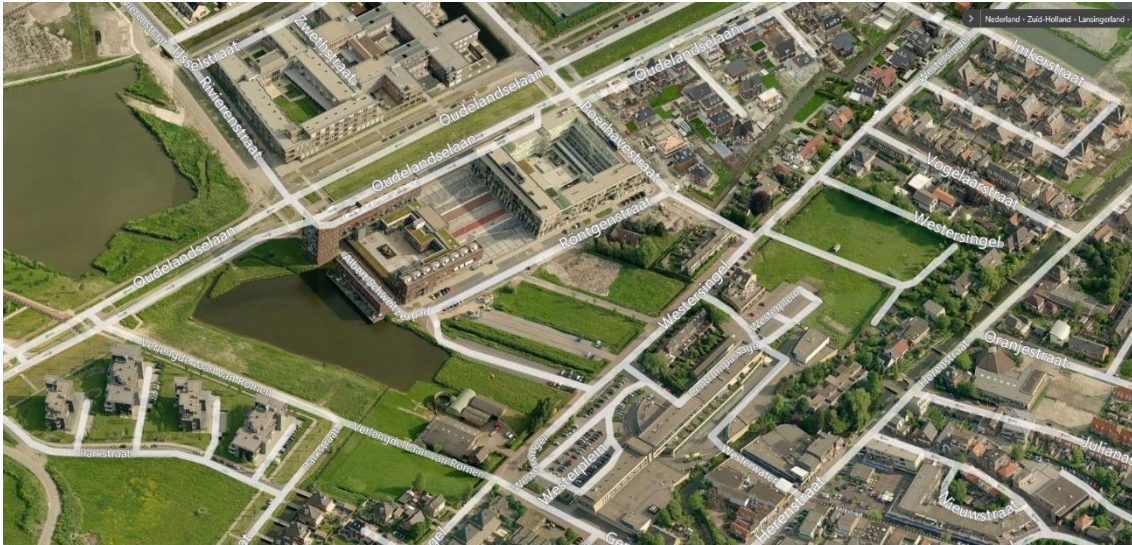
2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie ligt het plangebied voor het grootste deel braak en wordt het voor een deel gebruikt als parkeerterrein. De voormalige boerderij in het zuiden van het plangebied (Westersingel 33) is inmiddels gesloopt. In het noorden van het plangebied is nog een oude woning aanwezig (Westersingel 67a) die nog gesloopt zal worden. De gronden zijn, op twee smalle stroken na, geheel in eigendom bij de gemeente.



Afbeelding 2.1.: streetviewfoto's bestaande situatie, gezien vanaf de Westersingel in noordwestelijke richting (bovenste foto) en in zuidelijke richting (onderste foto) (bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2.: birdseye luchtfoto van de bestaande situatie (Bron: Bing Maps)

De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Gemeentewerf, de belangrijkste hoofdontsluitingsweg vanuit de omliggende wijken voor het westelijk deel van het centrumgebied. De Berkelse Plas met de daaraan gesitueerde grootschalige, hedendaags vormgegeven bebouwing vormt tezamen met de Röntgenstraat de westelijke plangrens van het gebied. De groenstrook langs de Berkelse Plas, het meest oostelijk gelegen deel van de Berkelse Plas, de gronden rond het kruispunt Gemeentewerf/Oudelandselaan zijn tevens binnen het plangebied gelegen. Aan de noordzijde wordt de grens van het plangebied gevormd door het Achterom en de daar gesitueerde de tuinen met sloten van de vrijstaande boerderij en arbeiderswoningen. Het plangebied wordt doorsneden door de Westersingel die parallel loopt aan de op hoger gronden gelegen Herenstraat. Langs de Westersingel liggen nog enkele oude bermsloten.

De ontstaansgeschiedenis van Berkel en Rodenrijs is afleesbaar in de stedenbouwkundige structuur bestaande uit kleinere en grotere ontwikkelingen uit de verschillende momenten van de groei van het dorp. In het oorspronkelijke meer hooggelegen deel van het centrumgebied wordt de morfologie vooral bepaald door een structuur van straten, stegen en pleintjes begrensd door kleinschalige aaneengesloten geplaatste dorps panden, afgewisseld met een enkel stoer industrieel gebouw, complexen uit de wederopbouw periode en hedendaagse ingrepen zoals de voornamelijk monofunctionele centrumpassage.

In aansluiting daarop in de overgang naar de lager gelegen polder grenst aan de oostzijde van het plangebied een reeds enige tijd geleden gerealiseerde uitbreiding van het kernwinkelgebied. Deze bestaat uit een nieuwe winkelstraat, dwars op de bestaande centrumpassage vanuit het historische centrum begrensd door relatief eenduidig vormgegeven winkelvolumes daarop een strip met bovenwoningen. De westzijde van het plangebied, het uitbreidingsgebied van Berkel en Rodenrijs langs de Berkelse Plas, kent een heel andere schaal dan de dorps bebouwing in het centrumgebied en langs de oude linten. Deze wordt gekarakteriseerd door de recente nieuwbouw met haar forse en kloeke bouwblokken van een meer stedelijke schaal. De Westersingel, samen met de Herenstraat een van de weinige nog herkenbare elementen uit de historische lintstructuur, herinnert ons op sommige plekken met de daar nog aanwezige lintbebouwing nog aan het verleden.

2.2. Ontwikkelingen

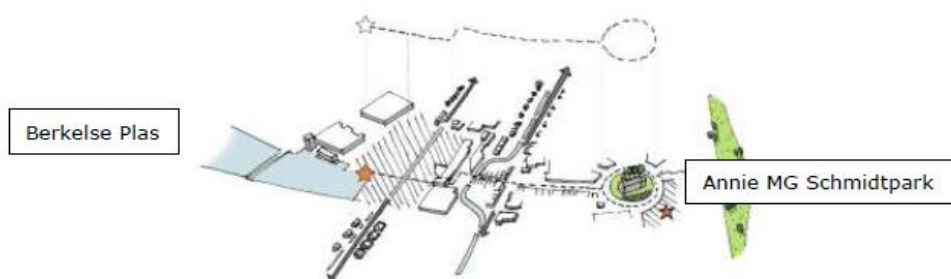
2.2.1. Context

De gemeente Lansingerland wil het centrum van Berkel en Rodenrijs verder ontwikkelen als hoofdwinkelcentrum van de gemeente. Dit winkelcentrum moet worden afgestemd op een gemeente met een inwonertal van ca. 68.000 inwoners in 2027. In de gemeente Lansingerland is er de afgelopen twee decennia een grote ruimtelijke dynamiek geweest. Niet alleen is een groot aantal woningen gerealiseerd, maar er zijn ook nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Hierdoor is de gemeente zowel een woon- alsook een werkgemeente en deze ontwikkelingen zetten zich de komende jaren door met nog een flinke productie van nieuwbouwwoningen. De komende jaren wordt verder gebouwd aan diverse woonwijken in Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek. De kern Bergschenhoek groeit met de ontwikkeling van de wijk Parkzoom fysiek tegen de kern van Berkel en Rodenrijs aan. Het verzorgingsgebied van Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs wordt vanuit de winkelstructuur als één gemeenschappelijk verzorgingsgebied benaderd. Binnen het primaire verzorgingsgebied (Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek) woonden op 1 januari 2017 ruim 48.000 inwoners.

Met de toename van het bevolkingsdraagvlak neemt ook de behoefte aan voorzieningen toe. Naast sociaal-culturele voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, gezondheidsvoorzieningen en leisure gaat het ook om een toenemende behoefte aan commerciële voorzieningen (winkels, horeca en dienstverlening).

2.2.2. De visie op het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs

Het huidige centrumgebied van Berkel en Rodenrijs bestaat uit twee delen. De oostzijde vormt het hoger gelegen historische centrum dat binnen de oude ringvaart ligt. Het westelijke gedeelte van het winkelcentrum ligt laag in de polder. Het streven is dat het centrum van Berkel en Rodenrijs twee polen krijgt met elk hun eigen trekkers, voorzieningen en parkeren. Het oostelijke gedeelte van het winkelcentrum is op de voormalige locatie van het gemeentehuis uitgebreid met horeca, kleinschalige winkels, supermarkten alsmede parkeervoorzieningen en appartementen. Deze ontwikkeling rondom de Dorpskerk heeft gezorgd voor een aantrekkelijke dorpse afronding van de Kerk singel met een aantrekkelijke buitenruimte waardoor het centrum van Berkel een hernieuwde allure heeft gekregen. Aan de westzijde van het winkelcentrum ligt de volgende opgave voor uitbreiding en afronding van het centrumgebied met een compacte herkenbare halter met eigen identiteit. Deze ontwikkeling zorgt voor een versterking van het winkelhart en een evenwichtig winkelcircuit, waardoor het gebied ertussen aan de Kerkstraat, het Vierkantje en rondom de ringvaart wordt versterkt en opnieuw geactiveerd wordt.



Afbeelding 2.3.: het haltermodel voor het centrum van Berkel en Rodenrijs, dat zich uitstrekt van park tot plas
De gemeente heeft de volgende richtinggevende uitgangspunten voor het plan geformuleerd:

- handhaven van de Westersingel als historische lintstructuur en ruimtelijke drager;
- vergroten van de Berkelse Plas met minimaal 4.000 m² ten behoeve van waterberging;
- zichtbaar maken van de Berkelse Plas vanuit het winkelgebied door het creëren van ten minste één directe fysieke relatie tussen het Westerwater en de Berkelse Plas, zonder onderbreking door een parkeerroute en/of expeditieroute;
- ontsluiten van de parkeervoorzieningen voornamelijk vanaf de Gemeentewerf;
- bevoorradingsroute voornamelijk via de Boerhaavestraat;
- voldoende parkeergelegenheid;
- toevoegen van een commercieel programma passend binnen het DPO (distributieplanologisch onderzoek);
- ruimte bieden voor de mogelijke directe of latere integratie van voorzieningen op recreatief, cultureel en maatschappelijk gebied;
- toevoegen van een gedifferentieerd woonprogramma;
- respecteren van de zichtlijn op de Dorpskerk vanuit de as van de Berkelse Plas in de Meerpolder en vanaf de Oudelandselaan, onder andere door het beperken van de hoogte van de bebouwing in de zichtas.

2.2.3. Stedenbouwkundige visie

De basis: zes blokken

Uit een door de gemeente Lansingerland georganiseerde aanbesteding voor de ontwikkeling is een ontwikkelende partij geselecteerd, die een stedenbouwkundige visie heeft ontwikkeld dat in samenspraak met de gemeente nader is uitgewerkt. Het plan beoogt een duurzame, integrale afronding van het centrum te realiseren, dat uitgaat van een basisprogramma dat het centrumgebied completeert. De stedenbouwkundige visie is opgenomen als **bijlage 10** bij deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten verwoord.

In het noordwesten van het plangebied komt een multifunctioneel bouwdeel (blok 1) met een supermarkt, winkels, woningen en een tweelaagse parkeergarage (boven maaiveld) met parkeren voor bewoners op het dek. De entree van de supermarkt komt aan de Westersingel. Hierdoor wordt het winkelcircuit vervolmaakt en de noordzijde van het Westerwater versterkt. Ten oosten van de Westersingel zijn twee blokken geprojecteerd (blok 2a en 2b) met detailhandel in de plint en woningen op hogere verdiepingen met aan de achterzijde parkeerplaatsen voor de bewoners en expeditie. De Berkelse Plas loopt uit in een beschutte waterbrink tot aan de Westersingel. Op de grens van dit nieuwe waterplein en de Berkelse Plas staat een rank en hoger woongebouw (blok 3). Ter hoogte van de huidige Albert Heijn komt dwars op de bestaande bebouwing een volume met winkels en daarboven woningen (blok 4). Door de positie van de bouwvolumes ontstaat een winkelplein met een lengte, breedte en gevelhoogte die multifunctioneel gebruik toelaat en zorgt voor een voorname en eigentijdse sfeer. Tussen het winkelplein en het waterplein komt een karakteristiek vormgegeven paviljoen voor daghoreca met terras aan de waterrand. De Westersingel krijgt door de nieuwe bebouwing een intiem kleinstedelijk karakter. De individueel vormgegeven bouwdelen en het profiel van de autovrije winkelstraat en plein langs deze route vormen met hun drie tot vijf bouwlagen een herkenbare duiding van het centrumgebied. Het dorpse karakter dat zo typerend is voor Berkel en Rodenrijs maakt hier een bescheiden schaalsprong. Subtiel verschillen in het straatprofiel, de ontspannen stedenbouw met pandsgewijze gevelverspringingen en toepassing van dakkappen, onderschrijven de dorpse sfeer. Bouwdelen krijgen een alzijdig gevelbeeld. De architectuur en materiaalkeuze sluiten aan op de bestaande

(gebouwde) omgeving. Aan de zuidzijde van het waterplein wordt ingezet op de komst van een bioscoop. Als dit niet gebeurt, dan wordt uitgegaan van een alzijdig woongebouw met op de begane grond een commerciële ruimte (blok 5). Langs de oostoever van de Berkelse Plas zijn twee woongebouwen voorzien. Direct aan de Gemeentewerf is maaiveldparkeren gesitueerd met een separate toegangsroute naar de parkeergarage bij de supermarkt. De visie gaat uit van een herkenbare uniforme inrichting van de openbare ruimte, in samenhang met de voorgenomen herinrichting van de openbare ruimte in het gehele centrumgebied. Referentie hierbij is de reeds heringerichte Kerksingel.

Nadere toelichting op bouwhoogte blok 3

In de stedenbouwkundige visie, die in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand is gekomen, wordt gesproken over een gebouw met maximaal 10 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 34,5 meter. Dit uitgangspunt was ook vertaald naar het voorontwerpbestemmingsplan.

Na overleg met de omwonenden van het achterliggende bestaande appartementengebouw aan de Röntgenstraat is ervoor gekozen om het gebouw uit te voeren in maximaal 9 lagen, met een goothoogte van maximaal 25,5 m en een bouwhoogte van maximaal 31,5 meter. Dit sluit aan bij de maatvoering van het reeds gerealiseerde appartementengebouw aan de Oudelandselaan en de mogelijkheden die het nu geldende (uit te werken) bestemmingsplan biedt in het centrumgebied. Aan de Oudelandselaan staat nu reeds een appartementengebouw van 9 bouwlagen en een bouwhoogte van 30 meter. Het voorheen geldende bestemmingsplan staat in het centrumgebied een appartementengebouw met een bouwhoogte van 30 meter toe. Het is in die zin al geruime tijd de bedoeling om ter plaatse een hoog appartementengebouw te realiseren. Inmiddels is het gebouw verder ontworpen. Besloten is om het gebouw met een kap uit te voeren. Dit heeft als voordeel dat de goothoogte lager wordt dan de bouwhoogte (25,5 meter respectievelijk 31,5 meter). Dit komt minder volumineus over, doordat het hoogste punt verder van de bestaande woningen wordt gesitueerd.

Naar het oordeel van de gemeente, past een dergelijk gebouw bij de ontwikkeling die Lansingerland, en in het bijzonder Berkel en Rodenrijs, doormaakt. De forse inwonersgroei en uitbreiding van voorzieningen vragen, zeker in het centrumgebied, om een bepaalde vorm van woningbouw. De uitbreiding van het centrumgebied staat, wat hogere elementen betreft, ook niet op zichzelf. Ook bij andere nieuwbouwprojecten in het centrum van Berkel worden appartementengebouwen gerealiseerd die een verdichting betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is onder andere het geval bij de locaties ASB (Laan van Romen 25), de voormalige brandweerkazerne (Gemeentewerf 3 en 5) en Maalderij Treurniet (Rodenrijseweg 7/9).

De gemeente is van mening dat een hoger appartementengebouw op deze plaats, mits goed ontworpen en rekening houdend met privacy en bezonning van omwonenden, een positieve blikvanger en markeringspunt van het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs kan worden. Het is de ambitie van de gemeente om de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs te vergroten, en daarmee haar zelfstandige en aanvullende positie binnen de regio te versterken. In de thans voorliggende stedenbouwkundige visie zit een gelaagde opbouw; de nieuwbouw krijgt een hoogte van twee tot maximaal 9 bouwlagen. De stedenbouwkundige visie reageert sterk op de aanwezige context; de hoogte van de bebouwing loopt af naar de dorpse randen (aan de oostzijde) van het plan. De hoogste bebouwing, van maximaal 9

bouwlagen, wordt gesitueerd aan de westzijde van het plan. Aan weerszijden van de Westersingel ontstaan twee nieuwe pleinachtige ruimten; een winkelplein en een waterplein. Een rank en hoger appartementengebouw, op de overgang tussen het besloten waterplein en de open Berkelse Plas, markeert het centrumgebied vanuit de omliggende wijken en de belangrijkste aanrijdroutes. De gemeente is van mening dat hiermee een goed stedenbouwkundig concept is neergelegd dat enerzijds recht doet aan de kleinschaligheid van het historische dorp en anderzijds aan de ambities die voor het gebied geformuleerd zijn. De bebouwing zal zeker van invloed zijn op het uitzicht, omdat er nu nog geen bebouwing in het plangebied aanwezig is. Naar de effecten van bezonning is onderzoek gedaan, deze effecten zijn niet van significante waarde. Doordat de hoogte van de nieuwbouw afneemt richting de randen van het historische dorp, is sprake van een zorgvuldig ingepast concept. Het toekomstige centrum van Berkel en Rodenrijs zal uit twee deelgebieden bestaan: het oostelijke deel (historisch, kleinschaliger) en het westelijke deel (nieuwbouw, grootschaliger). Dit past binnen de ambities die de gemeente voor het centrum heeft.

Stedenbouwkundige inpassing parkeerplaatsen en mobiliteit

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen. Het college van burgemeester en wethouders kan daar gemotiveerd van afwijken.

Onderscheid wordt aangebracht tussen private parkeervoorzieningen voor de bewoners en de openbare parkeervoorzieningen voor bezoekers en overige gebruikers. Het parkeren geschiedt in meerdere gebouwde parkeervoorzieningen en op maaiveld. Op het parkeerplein onttrekken groene elementen de auto's aan het zicht, zowel op maaiveld als op hogere niveaus. Omdat veel bezoekers op de fiets komen houdt het plan rekening met veilige, separate fietsroutes met logische punten voor de stalling. Het auto- en fietsverkeer worden zo afgehandeld dat deze zo min mogelijk interfereren met de passantencirculatie.

Vrachtwagens kunnen vanaf de noordzijde van de uitbreiding van het centrum, via de Boerhaavestraat, laden en lossen. Kleinschalig expeditieverkeer kan ook via de zuidzijde de winkels bereiken. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is dat gemotoriseerd verkeer te gast is. De keuze voor het tevens laden/lossing vanaf de noordzijde is ingegeven door de wens om vrachtverkeer zo sterk mogelijk te scheiden van passantenstromen.

Het plan in de omgeving

De stedenbouwkundige visie reageert sterk op de aanwezige context. Het respecteert de zichtlijn op de Dorpskerk vanuit de as vanaf de Berkelse Plas en de Oudelandselaan en vice versa. De hoogte van de bouwblokken loopt af naar de dorpse randen van het plan, behalve aan de Berkelse Plas, waar door de openheid juist een grotere bouwhoogte gewenst is. De hoogste bebouwing in het plangebied, blok 3, blijft onder de hoogte van de bestaande kerktoeren aan de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De bestaande hoogte van de kerktoeren bedraagt 36,5 m boven het peil van -4,50 m NAP. Dit is inclusief de terp waarop de kerktoeren zich bevindt. De maximaal toegestane hoogte van blok 3 is in het bestemmingsplan vastgelegd op 31,5 m boven peil; 5 meter onder de hoogte van de kerktoeren dus.

De lintstructuur van de Westersingel blijft als ruimtelijke drager gehandhaafd en wordt geaccentueerd met landschappelijke elementen als water- en boomstructuren, zoals deze ook in de aangrenzende delen van de Westersingel voorkomen. Door inpassing van structuurbepalende elementen zoals de Westersingel en Berkelse Plas, bestaande passanten- en verkeersroutes

alsmede de karakteristieke sfeer van het centrum en de omliggende wijken wordt een krachtige samenhang gecreëerd met de omgeving en ontstaan meervoudige, spannende zichtrelaties tussen ommeland, centrumgebied, Dorpskerk en Berkelse Plas.

Sociale veiligheid

De sociale veiligheid in het gebied wordt op verschillende wijzen gewaarborgd. Door de intensivering van centrumvoorzieningen op een compact overzichtelijk openbaar gebied komt veel publiek samen op verschillende tijden van de dag. Dit wordt versterkt door het positioneren van de woningentrees, ook daar waar niet direct winkelruimten zijn geprojecteerd, alsmede de veelzijdige oriëntatie van de boven de winkels gesitueerde woningen. De ruime en overzichtelijke parkeergelegenheid op maaiveld omsloten door woningbouw, voorziet daarbij in de behoefte om ook buiten winkeltijden op een sociaal veilige wijze te kunnen parkeren. Voor bewoners zelf is voorzien in gebouwde private parkeervoorzieningen of een herkenbare plek op het open parkeerdek direct grenzend aan hun woning. Ook dit bevordert het gevoel van veiligheid en overzicht.

Woningtypes

In totaal wordt uitgegaan van 180-200 woningen. Er komen koop- en huurappartementen in verschillende oppervlakten en prijsklassen. 25%-30% wordt gerealiseerd in het starterssegment.

Beeldkwaliteit

In de stedenbouwkundige visie (zie bijlage 10) zijn ook beeldkwaliteitsuitgangspunten vastgelegd (in woord en beeld). Deze zijn nader uitgewerkt in een beknopt beeldkwaliteitsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 16 bij deze toelichting. In het document worden randvoorwaarden en regels gegeven voor de stedenbouwkundige setting, de bouwmassa, de gevelopbouw, detaillering en openbare ruimte. Aan deze regels moet uiteindelijk worden getoetst bij het beoordelen van de nog op te stellen bouwplannen c.q. te verlenen omgevingsvergunningen (na vaststelling van het bestemmingsplan). Het beeldkwaliteitsplan lag gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage, een ieder kon er een zienswijze op indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan. Het kon dan ook uiteindelijk – ongewijzigd – gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld en geldt vanaf dan, als onderdeel van de welstandsnota, als toetsingskader.

Flexibiliteit

De stedenbouwkundige visie voorziet in een compleet, compact, comfortabel en coherent centrum. In het bestemmingsplan is enige mate van flexibiliteit opgenomen. Er kan een wisseling van functies plaatsvinden. Ook zijn een aantal bouwvlakken iets ruimer ingetekend om ondergeschikte verschuivingen mogelijk te maken. Wel is in het bestemmingsplan per bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage opgenomen.



Afbeelding 2.5.: het stedenbouwkundig concept (december 2017)

Voorzieningen

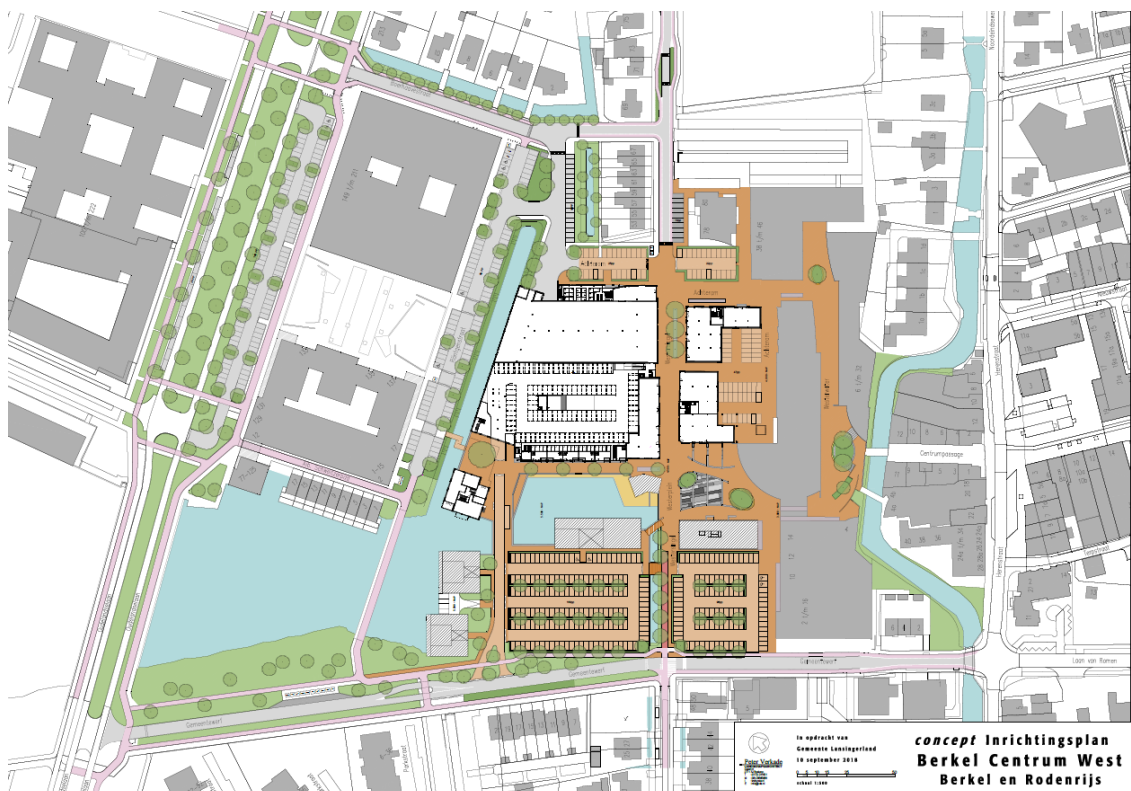
In het kader van de optimalisering van het centrum van Berkel en Rodenrijs als hoofdwinkelcentrum van de gemeente zijn in de ruimtelijk-functionele structuur korte loopafstanden als uitgangspunt aangehouden, evenals een combinatie van sterke middenstand en de juiste filiaalbedrijven en voldoende parkeren. Oud en nieuw worden met elkaar verbonden via logische routes. Het toevoegen van volume aan detailhandel, horeca, cultuur/leisure en mogelijk ook sport is zodanig dat de toevoeging aan detailhandel ruimschoots onder de maxima blijft die markttechnisch mogelijk zijn. Bij het ontwerp van de commerciële ruimte is rekening gehouden met de eventuele toevoeging van 'pick-up-points' voor op internet bestelde artikelen. Het is de wens om in het nieuwe centrumgebied diverse zaken te accommoderen die nu op verspreid gelegen locaties binnen Berkel en Rodenrijs zijn gesitueerd inclusief het daarbij behorende flankerend beleid.



Afbeelding 2.6.: artist impression van het plan, met centraal in de tekening het (horeca)paviljoen (stedenbouwkundige visie, juni 2017)

Inrichtingsplan openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie zullen, naast de realisatie van de nieuwe gebouwen, ook de nodige ingrepen aan de openbare ruimte worden uitgevoerd. Afbeelding 2.7 geeft het concept-inrichtingsplan voor de openbare ruimte weer. Opgemerkt dient te worden dat het plangebied van het bestemmingsplan aanzienlijk beperkter is dan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Er is voor gekozen om in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte ook de omliggende wegen (Gemeentewerf, Oudlandselaan, Boerhaavestraat en Röntgenstraat) mee te nemen. Maatregelen aan deze wegen zijn namelijk gewenst om te zorgen voor een goede en veilige verkeerssituatie rondom het centrumgebied. De aanpassingen van deze wegen zijn mogelijk binnen het huidige, daar geldende bestemmingsplan, zodat deze wegen geen onderdeel hoeven te worden van het nieuwe bestemmingsplan voor het centrumgebied. Uitzondering hierop vormt de groene haag die ten zuiden van de Gemeentewerf zal worden aangelegd. Om juridisch te borgen dat deze haag wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, is hiervoor in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Afbeelding 2.7.: concept-inrichtingsplan openbare ruimte (Peter Verkade Landschapsarchitecten, september 2018)

2.2.4. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

- Auto-ontsluiting

Het plangebied wordt via de bestaande wegenstructuur (Gemeentewerf en de Westersingel) ontsloten.

- Bevoorradingverkeer

Het bevoorradend verkeer moet via de Gemeentewerf en Boerhavestraat worden ontsloten en mag het winkelend publiek en de fietsers op de langzaam verkeerroute Westersingel daarbij niet onnodig hinderen. Bevoorrading van de panden vindt bij voorkeur uitsluitend aan de achterzijde van de winkelruimte plaats.

- Inrichting verkeersstructuur openbare ruimte

Bij de inrichting van de parkeervoorzieningen (voor zowel auto als fiets) en de ontsluitende infrastructuur en voetgangers- en fietsvoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de eisen zoals gemeente Lansingerland die heeft vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (kortweg LIOR, vastgesteld in 2015). Waar de LIOR eventueel niet of onvoldoende voorziet, zijn de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van toepassing, die zijn vastgelegd in CROW-publicatie 723 ASVV 2012 (uitgegeven in 2012).

Parkeren

In de Nota Parkeren en de Nota Parkeernormen Gemeente Lansingerland (vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland in 2014) zijn de parkeernormen gegeven voor zowel het auto- als het fietsparkeren. Bij de plannen voor de ontwikkeling van het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs dient rekening te worden gehouden met de bijbehorende parkeeropgave overeenkomstig het beoogde programma in de uitbreiding.

De benodigde parkeerplaatsen worden alle in het plangebied gerealiseerd. Het parkeren geschiedt in meerdere gebouwde parkeervoorzieningen en op maaiveld, onttrokken aan het zicht vanaf de winkelstraat en het plein. Onder blok 3 en blok 6 worden ondergrondse parkeergarages gerealiseerd. Ter plaatse van blok 1 vindt het parkeren plaats in een bovengrondse parkeergarage van 2 lagen, met daar bovenop parkeren voor bewoners op het dek. In blok 2 wordt in het binnenterrein van het gebouw geparkeerd op maaiveld. Tot slot wordt ten zuiden van blok 4 en 5 een groot parkeerterrein op maaiveld aangelegd. Afbeelding 2.6. geeft dit weer.

Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de uiteindelijke programma aan winkels, wonen, horeca en leisure. In de regels van het bestemmingsplan is de gemeentelijke Nota parkeernormen als juridisch bindend toetsingsdocument voorgeschreven.

Voor een bioscoop geldt een hogere parkeernorm dan voor het alternatieve programma voor blok 5 (12 woningen en 350 m² horeca). Een bioscoop heeft een additionele parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied kunnen deze plekken niet gevonden worden. Op woensdagmiddag, vrijdagmiddag en zaterdagmiddag kan dit leiden tot een tekort aan beschikbare parkeerplaatsen. De parkeernormen gaan echter uit van de situatie dat het inwoneraantal is toegenomen van 60.000 (nu) naar 68.000 (2027). Dus op korte termijn zal het tekort zich feitelijk niet doen gelden. Formeel blijft echter sprake van een tekort en zal het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning moeten afwijken van de parkeernorm om de vestiging van een bioscoop mogelijk te maken. De meerwaarde van een bioscoop voor het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs rechtvaardigt een dergelijke keuze. Als aanvullende argumenten kunnen worden aangevoerd dat:

- aan de Oudlandselaan 35 parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan in de huidige situatie;
- het niet uitgesloten is dat het autobezit en autoverkeer in de toekomst afneemt;
- bij een toekomstig tekort ingezet kan worden op uitbreiding van de parkeercapaciteit nabij het centrumgebied (bijvoorbeeld door aankoop en realisatie van een parkeerdek op het huidige parkeerterrein van ING).

Verkeersveiligheid

Op basis van de inspraakreacties en de gesprekken die zijn gevoerd met verschillende belanghebbenden in het gebied, treft de gemeente diverse maatregelen om te komen tot een goede en veilige verkeersafwikkeling. In afbeelding 2.7, het concept-inrichtingsplan voor de openbare ruimte, is een en ander weergegeven.

Fietsverbinding naar de scholen

De uitbreiding van het winkelcentrum betekent een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige fietspad vanaf de Westersingel naar de Röntgenstraat (scholen), dat onder andere wordt gebruikt voor schoolgaande kinderen, verdwijnt. De gemeente vindt verkeersveiligheid in

het algemeen, maar zeker ook voor deze kwetsbare groep verkeersdeelnemers, van groot belang.

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad de motie '(Fiets)veiligheid van en naar scholen en sportvelden nieuwbouwplan Berkel Centrum' (M2018-03) aangenomen. Er is verzocht om, in overleg met de scholen, een aantal varianten voor een veilige fietsverbinding uit te werken. De gemeente heeft in totaal vier mogelijke fietsverbindingen in beeld gebracht. De voor- en nadelen van deze opties zijn inzichtelijk gemaakt in een beoordelingsmatrix. Deze matrix is opgenomen als bijlage bij de 'Nota van Inspraak en Overleg' (bijlage 14 bij deze toelichting). Op basis van deze matrix is besloten in het bestemmingsplan de aanleg van de fietsbrug mogelijk te maken via een afwijkingsbevoegdheid (wetgevingzone – afwijkingsgebied 2). Als fietsverbinding naar de scholen heeft de fietsbrug onze voorkeur. Maar er zijn in dit gebied meerdere fietsstromen van belang, zoals de doorgaande fietsroute over de Westersingel en fietsers die het centrumgebied bezoeken. Het bestemmingsplan maakt zowel de fietsbrug als andere fietsverbindingen in het centrumgebied mogelijk. Het bestemmingsplan biedt daarmee de basis om de juiste keuzes te maken. Definitieve besluitvorming over de uiteindelijke fietsverbindingen vindt op een later moment plaats, namelijk in het kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Gemeentewerf

Aan weerszijden van de Gemeentewerf, vanaf de kruising met de Herenstraat tot aan de kruising met de Oudelandselaan, wordt een vrijliggend fietspad aangebracht. Dit zorgt voor overzichtelijkheid en minder oversteken.

De in- en uitrit naar en van de parkeergarage in blok 1 was gesitueerd voor de woningen aan de Gemeentewerf. In overleg met deze bewoners is ervoor gekozen om de uitrit niet langer te laten uitkomen voor deze woningen, maar deze voorlangs de woningen af te laten buigen naar de Oudelandselaan. Op deze manier wordt voorkomen dat deze bewoners hinder ondervinden van koplampen van auto's. Aanvullend wordt aan de voorzijde van deze woningen een groene haag geplaatst in de berm tussen het fietspad en de rijbaan. Dit is met een voorwaardelijke verplichting ook juridisch geborgd in het voorliggende bestemmingsplan.

Sweco heeft een berekening gemaakt van de te verwachte toename aan verkeer (bijlage 11 bij deze toelichting, zie ook hoofdstuk 4 van deze toelichting). Hieruit volgt dat het centrumplan, naast de autonome groei, voor een deel bijdraagt aan het drukker worden van de wegen in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Het centrumplan resulteert met name in een toename van verkeer op de Gemeentewerf, vooral aan de westzijde (verkeer van/naar Oudelandselaan) en in mindere mate ook aan de oostzijde (verkeer via Laan van Romen). Sweco constateert één mogelijk knelpunt. Het kruispunt Oudelandselaan – Gemeentewerf kan de verkeersstromen in 2030 op de reguliere werkdagen goed verwerken. Op zaterdagmiddag is de capaciteit van het kruispunt echter onvoldoende, omdat de wachttijd van het links- en rechtsafslaande verkeer vanaf de Gemeentewerf langer is dan 20 seconden. Met een enkelstrooks rotonde of een kruispunt met verkeerslichten kan dit worden ondervangen. Omdat de berekening van Sweco een modelberekening is en uitgaat van de situatie in 2030, kan er voor gekozen worden om eerst de feitelijke situatie na de centrumuitbreiding te monitoren alvorens tot aanleg van bijvoorbeeld een rotonde. In het bestemmingsplan is de aanleg van een rotonde op het kruispunt Oudelandselaan – Gemeentewerf in ieder geval alvast planologisch mogelijk gemaakt.

Röntgenstraat en Oudelandselaan

In de huidige situatie is er tweemaal per dag voor een korte duur sprake van een ‘verkeerschaos’ op de Röntgenstraat, doordat veel ouders hun kinderen met de auto naar school brengen en weer ophalen. Feitelijk staat dit los van de centrumontwikkeling. Niettemin heeft de gemeente in overleg met de scholen en omwonenden gesproken over het verbeteren van deze situatie.

De gemeente laat het parkeren door ouders in de toekomst (na de centrumuitbreiding) niet meer plaatsvinden in de Röntgenstraat, maar aan de Oudelandselaan. Het parkeren aan de Oudelandselaan wordt anders ingericht en uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de brede groene berm op de Oudelandselaan. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke situatie met als bijkomend voordeel dat het aantal verkeersbewegingen op de Boerhaavestraat minder wordt.

De ouders kunnen in de nieuwe situatie ook gebruik maken van de parkeergelegenheid (maai- veldparkeren of parkeergarage) in het centrumgebied. Via een voetgangersbrug kunnen de schoolgaande kinderen de nieuwe singel oversteken naar de scholen aan de Röntgenstraat.

Boerhaavestraat

Aanvankelijk was het uitgangspunt om al het bevoorradend verkeer via de Gemeentewerf het plangebied te laten betreden. Uit verkeers- en geluidsberekeningen bleek dat dit onevenredig veel hinder oplevert voor de bewoners aan de Gemeentewerf. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en het beperken van (geluid)hinder wordt nu ingezet op het zoveel mogelijk scheiden van de verschillende verkeersstromen:

- Langzaam verkeer over de Westersingel
- Autoverkeer via de Gemeentewerf
- Bevoorradend verkeer via de Boerhaavestraat

Straks wordt onder andere de nieuwe supermarkt via de Boerhaavestraat bevoorrad. De Boerhaavestraat wordt in de huidige situatie ook gebruikt door schoolgaand verkeer (auto's en fietsen). De Boerhaavestraat is momenteel 7 meter breed: een rijbaan van 4 meter en een fietssuggestiestrook van 1,5 meter aan weerszijden. De parkeerplaatsen (onder andere voor artsen en mindervaliden) en de laad- en losplek aan de Boerhaavestraat worden verplaatst naar de Oudelandselaan en Röntgenstraat, waardoor er een rijbaan van 6 meter kan worden gerealiseerd met een afzonderlijke fietsverbinding aan weerszijden. Dit is afgestemd met de gezondheidsvoorzieningen aan de Boerhaavestraat. Op deze manier wordt de rijbaan voldoende breed om bevoorradend verkeer en een passerende auto te combineren. Met een geschikte inrichting van de Boerhaavestraat (drempels) willen we voorkomen dat de verbreding van de rijbaan leidt tot hogere snelheden.

2.3. Juridische aspecten

2.3.1. Inleiding

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

Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Uiteraard zijn de regels ook afgestemd op de specifieke situatie in dit plangebied en de gewenste wijze van bestemmen.

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

2.3.2. Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de voorliggende stedenbouwkundige visie, waarover tussen de gemeente en de ontwikkelaar overeenstemming is bereikt. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen.

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

2.3.3. Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard, dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Een bijzonder begrip is 'peil'. Omdat het maaiveld in het plangebied in de bestaande situatie een verloop kent, en dit in de toekomstige situatie grotendeels wordt gewijzigd, is het niet wenselijk om te werken met de standaardbepaling dat het peil wordt gerefereerd aan een bestaand punt (zoals een weg). Daarom is er in dit geval voor gekozen om een vast punt aan te houden. Als peil wordt aangehouden het afgewerkt maaiveldniveau van de Westersingel. Dit komt ongeveer overeen met -4,50 m NAP. Door het stedenbouwkundig bureau is dit ook aangehouden in de stedenbouwkundige visie, die vertaald is naar de verbeelding van het bestemmingsplan.

Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Centrum

De zes nieuw te realiseren bouwblokken en de grond die daartussen / daaromheen ligt, hebben de bestemming “Centrum” gekregen. Conform de gemeentelijke modelplanregels zijn de gronden hier op de begane grond primair bestemd voor detailhandel (niet zijnde een supermarkt), dienstverlening en – toegevoegd ten opzichte van de standaard – leisure en maatschappelijke voorzieningen. Andere functies die toegestaan zijn op de begane grond of juist op andere bouwlagen, zijn specifiek aangeduid. Het gaat om functies als wonen en horeca. Dit is voor de zes blokken verschillend. Op de bouwlagen boven de begane grond zijn in beginsel alleen woningen toegestaan, behalve op de plekken waar specifiek is aangeduid dat de functies van de begane grond ook op de verdiepingen zijn toegestaan.

Voor de supermarkt, de overige detailhandel en horeca is de maximale omvang expliciet geregeld. Dit geldt ook voor grootschalige leisure, waaronder inbegrepen een bioscoop. Deze vorm van leisure is alleen toegestaan binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - leisure’. Er is een locatiegebonden afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan – na afwijking – van andere functies dan zoals bij recht toegestaan.

Het bouwen van hoofdgebouwen is alleen toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken, waarbij per (deel)bouwvlak specifieke hoogtebepalingen en bebouwingspercentages zijn opgenomen.

Voor horecaterrassen in de vorm van eilandterrassen is op twee locaties in het plangebied een aanduiding opgenomen: ‘specifieke vorm van horeca – terras 2’ tussen gebouw 2 en 4 (ten oosten van de Westersingel) en ‘specifieke vorm van horeca – terras 1’ rondom het horecapaviljoen ten westen van de Westersingel. Binnen deze aanduidingen is in totaal maximaal 300 m² aan horecaterrassen in de vorm van eilandterrassen toegestaan, waarvan maximaal 100 m² ter plaatse van de aanduiding met volgnummer 2. Gevelterrassen zijn ook op de verbeelding aangeduid (specifieke vorm van horeca – terras 3), en wel aan de gevel van blok 2b en aan de gevel van blok 4. Er mogen alleen zijschotten worden opgericht bij gevelterrassen. Bij eilandterrassen zijn geen schotten toegestaan, die in de grond verankerd zijn. Bij beide typen terrassen zijn alleen overkappingen toegestaan die te allen tijde kunnen worden ingeklapt, zoals parasols en/of zonneschermen.

Groen

De als Groen aangewezen gronden betreffen de groengebieden die behoren tot de hoofdgroenstructuur. Dus niet elk groengebiedje op de hoek van de straat is tot Groen bestemd; deze kleine groengebiedjes vallen onder andere bestemmingen zoals Verkeer of Water. Binnen Groen zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief waterpartijen, paden en openbare nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt, een fietsbrug is wel toegestaan via een afwijkmogelijkheid. De mogelijke fietsbrug over de Berkelseplas is voor de duidelijkheid specifiek aangeduid met een aanduiding ‘wetgevingzone – afwijkingsgebied 2’, welke in artikel 12 is verklaard.

Verkeer

Het gebied aan de noordzijde van het plangebied heeft een verkeersbestemming gekregen. Hier is de bevoorrading van het centrumgebied voorzien.

Water

De waterbestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige deel van de Berkeelseplas. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht. De beoogde langzaamverkeersbrug is voorzien van een aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied 2', welke in artikel 12 is verklaard.

Leiding – Riool en Leiding – Water

Voor de aanwezige riool- en waterleidingen is middels een dubbelbestemming een beschermingsregeling opgenomen. Ter plaatse van de bij de leiding behorende zakelijke rechtstrook mag uitsluitend onder voorwaarden worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

Deel C: Verantwoording

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Daarmee is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het

regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Bij besluit van 18 mei 2016 zijn er een aantal wijzigingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening doorgevoerd. Het betreft wijzigingen aan de regels omtrent grote rivieren, elektriciteitsvoorzieningen, ecologische hoofdstructuur, IJsselmeergebied en enige technische wijzigingen.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing. Uitzondering daarop is de duurzaamheidsladder. Omdat deze ook in het provinciale beleid is geborgd wordt de laddertoets in dat kader uitgevoerd (zie paragraaf 3.4.). Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een bestaande binnenstedelijke locatie. Deze ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. 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. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is
2. vergroten van de agglomeratiekracht
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

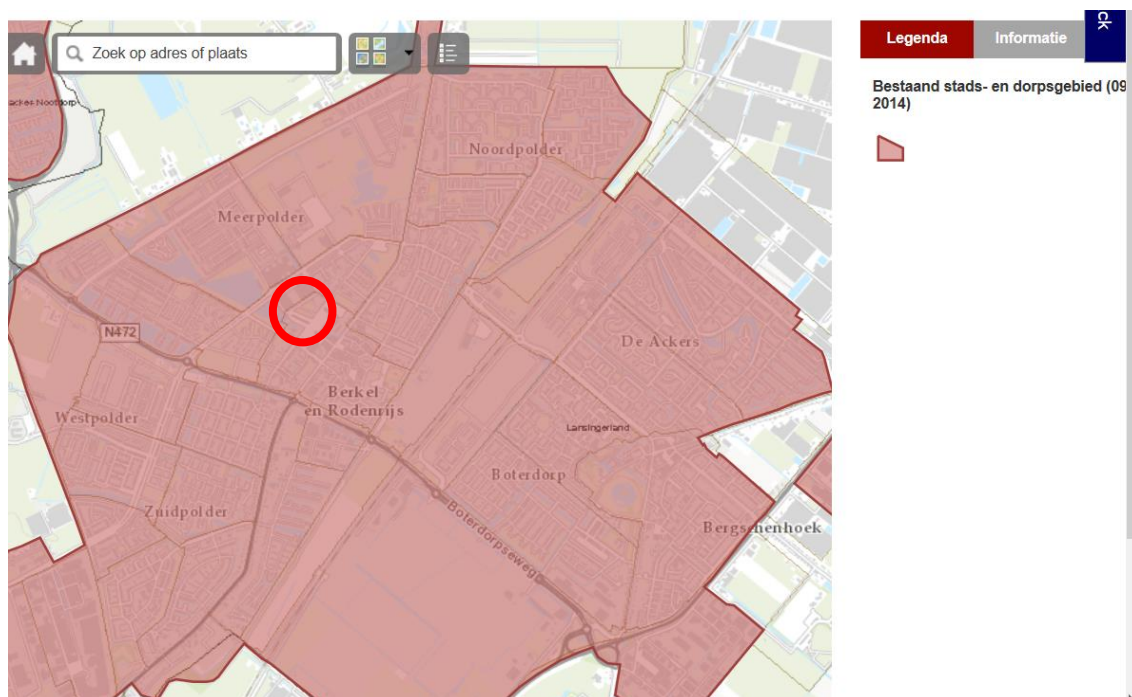
In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt benadrukt dat door de afnemende economische en demografische groei en de toenemende leegstand de focus in het ruimtelijk beleid steeds meer verschuift van 'sturen op kwantiteit' naar 'sturen op kwaliteit'. Daarbij staat de ontwikkeling van waarden (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) voorop. Om hier invulling aan te

geven moet worden ingezet op herstructurering, transformatie en functie-upgrading en -menging.

Op 14 december 2016 is de Actualisatie 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Op 19 januari 2018 is de Actualisatie in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De actualisering heeft betrekking op onder meer strandbebouwing, de 3 ha-kaart en de actualisering van de regionale visies voor wonen en kantoren.

Doorwerking plangebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Hieronder wordt verstaan “het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing”. Omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een plangebied dat gelegen is in de kern Berkel en Rodenrijs, kan gesproken worden van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Afbeelding 3.1. geeft een uitsnede weer van de provinciale kaart waarop het BSD is aangegeven. Te zien is dat het plangebied binnen het BSD ligt.



Afbeelding 3.1.: uitsnede kaartbeeld BSD provincie Zuid-Holland (plangebied is rood omcirkeld)

Door de realisatie van het plan worden voorzieningen gerealiseerd die logisch zijn in dit centrumgebied. Hierbij zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Centraal in het provinciale beleid staat de hoofdstructuur van reguliere centra in de provincie, die weer is onderverdeeld in ‘te ontwikkelen’ en ‘te optimaliseren’ centra. Het centrum van Berkel en Rodenrijs is aangeduid als ‘te optimaliseren’ centrum. Het beleid voor ‘te optimaliseren’ centra is in de Verordening Ruimte als volgt beschreven: “Ook de ‘te optimaliseren centra’ hebben een bovenlokale functie. Dit betekent dat vooral zal moeten worden gewerkt aan een kwalitatieve versterking van de centra. Bij voorkeur zonder netto toevoeging van winkelmeters. Ruimtelijke

ontwikkelingen binnen deze categorie dienen vooral gericht te zijn op de ruimtelijke structuurversterking van de centra. Te denken valt aan verbetering van de routing en opzet van het winkelgebied, verdwijning van incourante leegstaande (kleine) units, mogelijk maken van schaalvergroting van bestaande winkels en het verbinden met andere voorzieningen, zoals horeca en leisure. Toevoeging van nieuwe winkelmeters is mogelijk op basis van het nee-tenzij-principe, waarbij eventuele nieuwe winkelmeters dienen bij te dragen aan de verbeterde ruimtelijke opzet van de centra". Het plan voor de uitbreiding van het centrum van Berkel en Rodenrijs past geheel binnen dit beleid, behalve dan voor zover het de netto toevoeging van winkelmeters betreft. Hierover is evenwel een positief advies afgegeven door de onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel, die door de provincie is ingesteld (zie ook paragraaf 3.4. / DPO).

Tot slot geldt dat als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. De provincie Zuid-Holland past hierbij de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (Lid 1 Verordening Ruimte). Provinciale Staten hebben op 27 juni 2018 een wijziging vastgesteld van de Verordening Ruimte. Daarbij is de 'eigen' provinciale ladder voor duurzame verstedelijking geschrapt en vervangen door een verwijzing naar de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie heeft ervoor gekozen een verwijzing op te nemen, om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te benadrukken. De provincie vindt toepassing van de ladder van groot belang en ziet er dus op toe bij de beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen. De toetsing aan de duurzaamheidsladder is opgenomen in paragraaf 3.4.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Lansingerland 2025

Op 18 februari 2010 is de Structuurvisie Lansingerland 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Lansingerland. Lansingerland wil 'aantrekkelijk wonen, werken, recreëren en leven' sturen met een eigen visie. Binnen de gemeente staat een groot aantal ontwikkelingen op stapel wat betreft woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Om deze en andere ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk beleid te verankeren, heeft de gemeente een structuurvisie opgesteld, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente voldoet hiermee aan de verplichting uit de Wro om voor haar grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

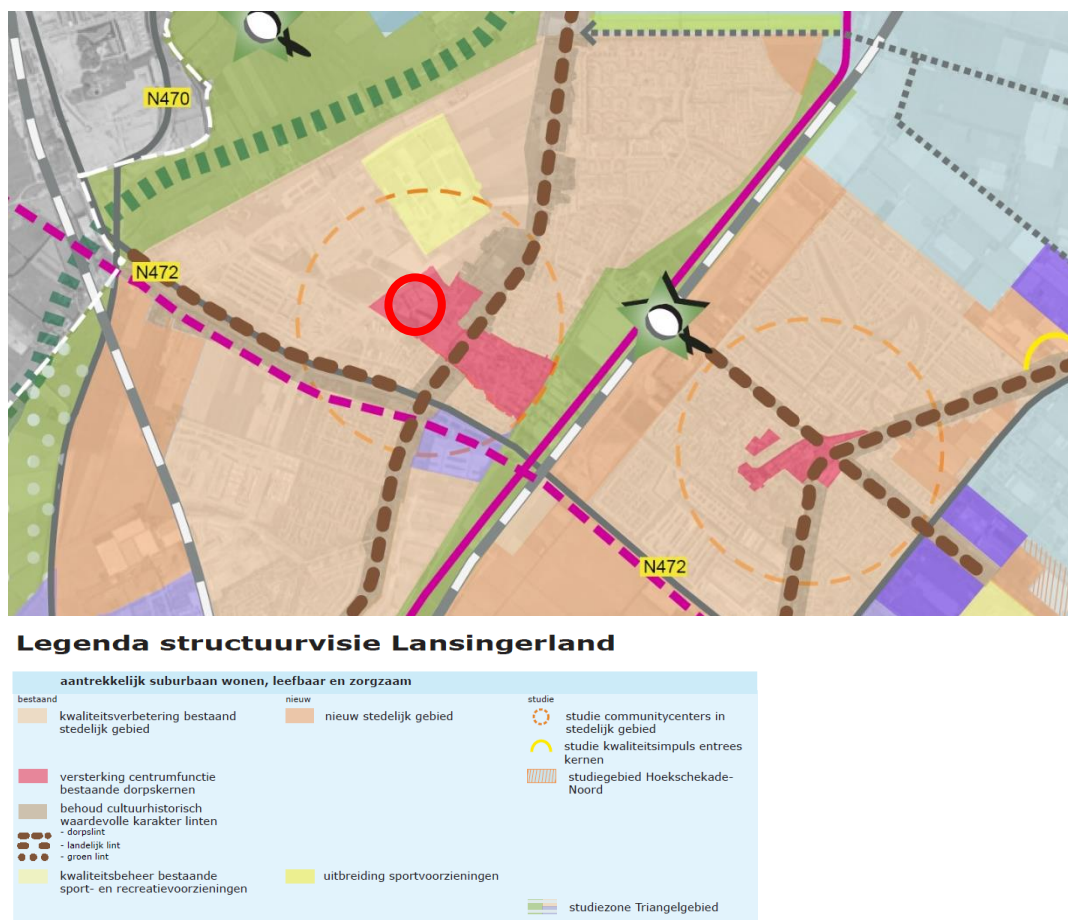
- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie wordt het plangebied aangemerkt als 'versterking centrumfunctie bestaande dorpskernen' binnen het kader 'aantrekkelijk suburbaan wonen, leefbaar en zorgzaam' (zie afbeelding 3.2.).



Afbeelding 3.2.: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Lansingerland, waarbij het plangebied rood is omcirkeld.

Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woon- gebieden staat voorop. Met 'zorgzame wijken' wil Lansingerland wijken bieden met een passend aanbod van woningen, voorzieningen, activiteiten en diensten die erop gericht zijn ervoor te zorgen dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig in een eigen huis of leefomgeving kan blijven wonen. Een compleet aanbod van goed bereikbare voorzieningen is hierbij uitgangspunt. Kwaliteitsverbetering van openbaar groen met voldoende speelplaatsen en voldoende parkeerplaatsen verdient ook extra aandacht.

Het project 'versterken centrumfunctie Berkel' is opgenomen als project 1.16 in de structuurvisie, als onderdeel van het totaalproject om ongeveer 500 woningen te ontwikkelen, 2.500 m² kantoren en 15.000 m² detailhandel in het centrum van Berkel en Rodenrijs.

3.3.2. Woonvisie Lansingerland

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de Woonvisie 2015 – 2020 vastgesteld. De visie geeft richting aan het beleid op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Daarbij vindt aansluiting plaats met de overkoepelende missie van de gemeente om zorg te willen dragen voor een gevoel van welbevinden bij iedere inwoner op

het terrein van wonen, werken en recreëren in Lansingerland. Uit de missie volgen drie beleidsdoelen voort: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod, het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Het bouwplan past binnen de beleidsdoelen van de Woonvisie.

3.3.3. Welstandsnota

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

Zoals in paragraaf 2.2.3. reeds is verwoord, is voor deze ontwikkeling een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 16), dat wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Aan de regels in dat beeldkwaliteitsplan dient bij de vergunningverlening derhalve worden getoetst.

3.3.4. Nota parkeren Lansingerland en Nota Parkeernormen

In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. De parkeernota vloeit voort uit het “Visiedocument verkeer en vervoer 2009-2020”, dat gaat voor duurzame bereikbaarheid en inzet op milieuvriendelijke vervoerwijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Uniformering van de parkeernormen voor de kernen van Lansingerland en het behoedzaam uitbreiden van parkeergelegenheid in verband met openbaar groen en buitenspeelruimte is de ambitie. Bij het auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen bereikbaarheid, leefbaarheid en economie. Daarnaast wordt ingezet op het verleiden van de verkeersdeelnemer om ook gebruik te maken van andere vervoerswijzen dan de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer om de bereikbaarheid en leefbaarheid te bevorderen. Waar mogelijk ruimte bieden voor de auto, maar tegelijkertijd het fietsgebruik stimuleren door goede parkeervoorzieningen in de centra en bij het OV. De te hanteren auto- en fietsparkeernormen zijn in een separate ‘Nota parkeernormen’ vervat.

Doorwerking plangebied

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid worden in het plan de parkeernormen uit de ‘Nota parkeernormen’ aangehouden. Op basis van het programma wordt een doorvertaling gemaakt naar het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van het plangebied. Zie ook paragraaf 2.2.4.

3.4. Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het Bro en de verwijzing hiernaar in de provinciale verordening, dient de gemeente in de toelichting van een bestemmingsplan de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een programma dat het centrumgebied completeert. Het programma bestaat uit zes bouwblokken waarvan er een aantal multifunctioneel (wonen en onder andere detailhandel, horeca etc.) worden uitgevoerd.

Wettelijk kader

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in artikel 3.1.6. lid 2 en 4, de volgende eisen:

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

4 Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij is 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, zoals ook wordt bevestigd in de provinciale verordening ruimte, waar het plangebied is aangeduid als BSD (zie ook paragraaf 3.2.1.).

Een 'stedelijke ontwikkeling' is gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De beoogde ontwikkeling in het centrum van Berkel en Rodenrijs valt onder die noemer.

Laddertoets voor dit plan

Het onderhavige plan voor het uitbreiden van het centrum van Berkel en Rodenrijs omvat de bouw van zes blokken met daarin onder andere horeca en detailhandel (waaronder een supermarkt) en leisure (waaronder een bioscoop) en 180 tot maximaal 200 woningen. Er is aantoonbaar behoefte aan deze functies, zoals uit het navolgende blijkt.

- **Woningen**

In de regionale woonvisie ('woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2014-2020') zijn afspraken gemaakt over de bouw van woningen tot 2020. De geconstateerde vraag naar woningen is daarbij afgezet tegen het bestaande planaanbod van de gemeenten. Lansingerland mag gemiddeld 400 woningen per jaar bouwen. Dit aantal wordt ingevuld met het bestaande planaanbod van de gemeente (harde plancapaciteit en plannen waarvoor een principebesluit tot medewerking is genomen). Onderhavige ontwikkeling van het centrumgebied (westelijk deel) maakt onderdeel uit van dit bestaande planaanbod.

Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland hebben in hun brief van 3 november 2015 (kenmerk PZH-2015-533664661) de regionale woonvisie aanvaard als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Deze aanvaarding geldt tot het moment waarop Gedeputeerde Staten een besluit nemen over de actualisering van de regionale

woonvisie op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Tot die tijd kan met een verwijzing naar de regionale woonvisie als onderbouwing van de behoefte zoals verplicht in de ladder worden volstaan.

- Detailhandel

In het kader van de planontwikkeling is een distributieplanologisch onderzoek² (DPO) uitgevoerd, om te bepalen welke marktruimte (behoefte) er is aan de geprojecteerde nieuwe detailhandel en horeca in het plangebied. In dit DPO zijn ook de resultaten van het koopstromenonderzoek (KSO) 2016 van de provincie Zuid-Holland meegenomen. De rapportage van het DPO is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit het DPO blijkt dat er de volgende marktruimte is in de dagelijkse (= supermarkt) en niet-dagelijkse sector van de detailhandel:

	2017	2027	2030
Dagelijks	3.250	4.800	4.900
Niet dagelijks	5.100	3.240	3.000
Totaal	8.350	8.040	7.900

Tabel 3.1.: toekomstige marktruimte b.v.o. centrum Berkel en Rodenrijs (bron: DPO)

De ruimte voor ontwikkeling kan worden ingezet voor afronding van het centrumgebied aan de westkant. Om dit deel van het centrum aantrekkelijk te laten zijn voor de consument – en daarmee kans van slagen te geven – is het van belang dat er een trekker wordt gevestigd. In centra zoals Berkel en Rodenrijs-centrum zijn de supermarkten de consumententrekkers. Verder kan in dit gebied gezocht worden naar een invulling met ontbrekende branches of winkelformules die een aanvulling vormen op het overige aanbod in Berkel centrum.

In het bestemmingsplan wordt maximaal 5.850 m² b.v.o. detailhandel en/of horeca toegevoegd (waarvan maximaal 2.550 m² b.v.o. voor een supermarkt), waardoor dus niet de totale marktruimte van 8.040 m² b.v.o. wordt benut.

Bij brief d.d. 18 mei 2017 heeft de Bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) een positief advies afgegeven voor de nieuwe detailhandel die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Deze brief is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. In de brief is aangegeven dat regionale afstemming nodig was, omdat de toevoeging van detailhandel meer dan 2.000 m² b.v.o. bedraagt. De plannen passen binnen de Agenda Detailhandel en de daarin opgenomen Ladder voor Duurzame verstedelijking. Vervolgens heeft de gemeente advies gevraagd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Deze commissie heeft eveneens een positief advies afgegeven. Dit advies (17 oktober 2017) is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting. In het advies acht de adviescommissie de wens om het winkelareaal aan te passen op de uitbreiding van het inwonertal van de kern van Berkel en Rodenrijs realistisch, met name waar het gaat om de vestiging van een extra supermarkt. De geschetste bevolkingsuitbreiding maakt ook dat de geplande uitbreiding volgens de adviescommissie niet leidt tot ontwrichting van de regionale structuur. Met betrekking tot de ruimteberekeningen kan de adviescommissie instemmen met de berekening zoals die is opgesteld voor de dagelijkse aankopen. Met betrekking tot de niet-dagelijks aankopen twijfelt de

² Rho Adviseurs, *Lansingerland – Ontwikkelingsmogelijkheden centrumgebied Berkel en Rodenrijs – distributieplanologisch onderzoek*, 8 maart 2017

adviescommissie aan de daadwerkelijke ruimte en invulling voor een kern als Berkel en Rodenrijs. Als gevolg van de afvloeiing naar internet constateert het DPO een teruglopende distributieve ruimte en wordt tevens aangegeven dat er binnen de branche mode en luxe geen uitbreidingsruimte is. De adviescommissie waardeert dan ook dat de gemeente voorzichtig omgaat met het toevoegen van ruimte ten behoeve van niet-dagelijkse aankopen zoals ook aangegeven in het DPO. Voorwaarde van de adviescommissie is dat de nu nog vigerende uit te werken bestemming, met daarin de mogelijkheid tot realisatie van 5.500 m² b.v.o. detailhandel en 1.000 m² b.v.o. horeca, geheel komt te vervallen. Daar dit voorliggende bestemmingsplan in de plaats treedt van de uit te werken bestemming uit het voorgaande bestemmingsplan (zie ook afbeelding 1.3. uit deze toelichting), is dat het geval.

- Horeca

Naast het versterken van de winkelfunctie dient er meer te gebeuren om het centrum van Berkel de gewenste centrumfunctie in de toekomst te laten vervullen. Zo dient ook de horeca te worden versterkt.

Het aantal horecabedrijven in het centrum van Berkel en Rodenrijs is lager dan verwacht wordt op basis van het gemiddelde aanbod in centrumgebieden van plaatsen met 20.000-30.000 inwoners. Het relatief beperkte horeca-aanbod in Berkel en Rodenrijs centrum heeft een aantal achtergronden. Ten eerste zorgt de nabijheid van de centra van grote steden dat een deel van de consumenten daar zal uitgaan. Ten tweede komt dit doordat een groot deel van Berkel en Rodenrijs centrum planmatig is ontwikkeld. Exploitatie van horeca in dergelijke winkelgebieden is minder aantrekkelijk dan in historische centrumgebieden. Ten derde is het inwonertal van de gemeente Lansingerland de laatste decennia 'explosief' gegroeid. In veel van dergelijke groeikernen loopt het aanbod achter bij de groei. Geconcludeerd wordt dat enige versterking van het horeca-aanbod passend is. Dit hoeft niet tot grote uitbreiding van het aanbod te leiden, maar kan ook de vorm hebben van een structuurversterking, ook als aanvulling op het winkelgebied.

Het is voor horeca niet mogelijk om een DPO op te stellen zoals voor detailhandel, omdat het concept van een horecavestiging sterk bepalend is voor of het succesvol is. "De vent bepaalt de tent" is echt aan de orde. In het algemeen kan worden gesteld dat het oppervlak aan horeca ongeveer 10% bedraagt van het winkelaanbod. In het geval van Berkel en Rodenrijs is het uiteraard van belang dat de Horecavisie het uitgangspunt is.

- Bioscoop

In het kader van de planontwikkeling is tevens een distributieplanologisch onderzoek³ gedaan naar de bestaande en toekomstige behoefte aan bioscoopstoelen in het centrum van Berkel en Rodenrijs. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 15 bij deze toelichting. Hierin wordt het initiatief om tot een nieuwe bioscoop te komen in het centrum getoetst aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief bestaat uit een bioscoop met 550 stoelen. In het rapport wordt de behoefte aan bioscoopstoelen in de regio van de nieuwe bioscoop (dit is alle gebieden binnen 5 km rond de bioscooplocatie) bepaald aan de hand van twee methodes. De eerste methode kwam tot een

³ Ecorys, *Vestiging bioscoop uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs – toetsing initiatief aan ladder duurzame verstedelijking*, Rotterdam, 4 oktober 2018

minimale actuele behoefte aan 450 bioscoopstoelen, oplopend in de komende 10 jaren tot 500 stoelen. De tweede methode kwam tot een maximale actuele behoefte van bijna 900 bioscoopstoelen, oplopend naar 950 tot 975 stoelen in de komende 10 jaren. Dit is voldoende actuele behoefte om een nieuwe bioscoop met circa 550 stoelen mogelijk te gaan maken. Voor beide berekeningen kan daarmee worden geconstateerd, dat de actuele behoefte aan bioscoopstoelen in de regio niet volledig zal worden benut voor de nieuwe bioscoop in het centrum van Berkel en Rodenrijs. De berekende actuele behoefte hoeft niet gecorrigeerd te worden voor de harde planvoorraad aan nieuwe bioscopen in de wijdere omtrek van het verzorgingsgebied van de bioscoop in Berkel en Rodenrijs.

Ook is nagegaan of de nieuwe bioscoop tot zodanige kan effecten leiden, dat dit tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het centrum van Berkel en Rodenrijs kan leiden. Dit werd voor twee ruimtelijke effecten onderzocht. Eerst werd onderzocht in hoeverre het gebruik van blok 5 voor een bioscoop (in plaats voor wonen en horeca) kan leiden tot een ernstig leegstandsrisico. Dit is niet het geval. Het omzeteffect is niet negatief, maar positief, ten gunste van de bestedingen in de lokale horeca. Er zal geen sprake zijn van enig leegstandsrisico. Op de tweede plaats is nagegaan welke additionele parkeerbehoefte door de nieuwe bioscoop zal worden opgeroepen. Het gaat hierbij om een beperkte additionele parkeerbehoefte, dat niet verwacht hoeft te worden dat het gebruik van blok 5 voor een bioscoop (in plaats van voor wonen en horeca) tot een zodanig tekort aan parkeerplaatsen in dit deel van het centrum van Berkel en Rodenrijs zou kunnen leiden, dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het centrum van Berkel en Rodenrijs zou kunnen leiden. Zie ook paragraaf '2.2.4. ontsluiting en parkeren'.

Al met al wordt geconcludeerd dat deze stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Het mogelijk maken van de bioscoop zal daarom niet tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het centrum van Berkel en Rodenrijs leiden. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.5. Conclusies

Het plan past binnen het beleid, op zowel Rijks-, provinciaal alsook gemeentelijk niveau.

4. Mobiliteit

4.1. Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040. De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

4.1. Onderzoek

Door Sweco is verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan op de omliggende wegen. De resultaten uit het onderzoek leiden niet tot verkeerskundige maatregelen. Het volledige onderzoek is in bijlage 11 van deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten.

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar (de parkeervoorzieningen in) het centrum. Met name de ontsluitingsroute via de Gemeentewerf krijgt meer verkeer te verwerken. De ontwikkelingen resulteren in een toename van verkeer op de Gemeentewerf, waarbij de toename met name plaats vindt aan de westzijde (verkeer van/naar Oudlandselaan) en in mindere mate ook aan de oostzijde (verkeer via Laan van Romen). Duidelijk is dat de druk op de oost-west-route langs de zuidzijde van het centrum (Laan van Romen - Gemeentewerf) toeneemt en de grenswaarde voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom overschrijdt (ca 4.000 mvt/etm). De intensiteit op het westelijke deel van de gemeentewerf is 5.400 mvt/etm. De kruispuntberekening van het kruispunt Oudlandselaan-Gemeentewerf toont aan dat het kruispunt de verkeersstromen in 2030 op de reguliere werkdagen kan verwerken.

Op de zaterdagmiddag is de capaciteit van het kruispunt onvoldoende omdat de wachttijd van het links- en rechtsafslaande verkeer vanaf de Gemeentewerf langer is dan 20 seconden. Het onderzoeksbureau adviseert het opwaarderen van het kruispunt om de verwachte hoeveelheid verkeer op de zaterdagmiddag af te kunnen wikkelen. De berekening toont aan dat zowel een enkelstrooks rotonde als een kruispunt met verkeerslichten (vormgeving nader te bepalen) voldoet in deze situatie. Wat betreft de ontsluiting van de parkeervoorzieningen op de Gemeentewerf is het een vereiste twee uitritten te realiseren (zoals reeds opgenomen is in het centrumplan) om een goede verkeersafwikkeling te verkrijgen.

4.1. Conclusie

Uit het verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door Sweco, blijkt dat met de voorgenomen ontwikkelingen in het centrum van Berkel het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen. Met name de ontsluitingsroute via de Gemeentewerf krijgt meer verkeer te verwerken. Op reguliere werkdagen is de huidige verkeersstructuur afdoende om de toenemende verkeersgeneratie in de komende jaren (in ieder geval tot 2030) te verwerken. Op zaterdagmiddagen is de capaciteit onvoldoende. Vooral nog worden geen verkeerskundige maatregelen doorgevoerd. De gemeente denkt na over een integrale aanpak van de verkeerssituatie in en rondom het centrum. De bestemmingsplangrenzen zijn hiertoe verruimd om een eventuele rotonde mogelijk te maken.

5. Natuur

5.1. Kader

Wet natuurbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

Natuurnetwerk Nederland

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

5.2. Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan zijn twee quickscans 'flora en fauna' uitgevoerd (waarbij het plangebied in twee gedeelten is onderzocht), waarvan de rapportages⁴ zijn opgenomen als **bijlage 1** en **bijlage 20** bij deze toelichting. Uit de quickscans blijkt het volgende:

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt, is het Natura 2000-gebied 'Meijendel en Berkheide'. Dit gebied bevindt zich op ruim 16 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de locatie (ten minste 16 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en binnen de bebouwde kom van Berkel en Rodenrijs) worden er geen significant nadelige effecten op aangewezen habitattypen en doelsoorten van beschermde natuurgebieden verwacht als gevolg van geluid, trillingen, licht en dergelijke. Bij een verwachte toename in stikstofdepositie (bijvoorbeeld als gevolg van een toename in verkeersgeneratie) is wel toetsing in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) nodig.

In afwachting van de resultaten van het mobiliteitsonderzoek, is reeds een eerste toetsing gedaan aan de PAS. Nabij de planlocatie zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. Gelet op de aard en de schaal van de ontwikkeling, in combinatie met de grote afstanden, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten. Een eerste quickscan naar stikstofdepositie (met AERIUS) heeft dit bevestigd. Verder onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming inzake stikstof is dan ook niet benodigd.

Het plangebied maakt voorts geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN verloren gaat, is er geen toetsing aan wet- en regelgeving omtrent het NNN nodig.

Beschermde soorten

Onderstaande tabel geeft de conclusies uit de ecologische quickscan weer. Geconcludeerd kan worden dat er alleen voor de soortgroep 'overige vogels' mogelijke verstoring of vernieling van broedsels optreedt als gevolg van de realisatie van de plannen. Om dit te elimineren dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt en/of moet een check door een ecologisch deskundige

⁴ NatuurWetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs*, P17-103/W1332, juli 2017

NatuurWetenschappelijk Centrum, *Quickscan flora en fauna nabij het Westerplein in het kader van de uitbreiding van het centrum van Berkel en Rodenrijs*, W1219/P16-147, november 2016

worden uitgevoerd alvorens de werkzaamheden te beginnen. Voor de overige soortgroepen geldt alleen de zorgplicht.

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Geen	- Zorgplicht: bijvoorbeeld maatregelen om verstoring door verlichting in toekomstige situatie zoveel mogelijk te voorkomen
Vogels vaste verblijfplaats	Geen	Zorgplicht
Overige vogels	Mogelijke verstoring of vernieling broedsels	- Zorgplicht - Werken buiten broedseizoen en/of check door ecologisch deskundige
Vissen	Geen	Zorgplicht
Watergebonden ongewervelden	Geen	Zorgplicht
Vaatplanten	Geen	Zorgplicht

Afbeelding 4.1.: overzicht resultaten ecologische quickscan

5.3. Conclusie

Het aspect 'natuur' staat planrealisatie niet in de weg.

6. Water

6.1. Kader

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

Waterwet

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

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidsregels en Keur Delfland

Voor iedereen in het beheergebied van Delfland gelden de regels van de Keur Delfland 2015, die op 19 februari 2015 is vastgesteld. De regels gaan onder andere over:

- gedoogplichten, zoals de verplichting voor perceeleigenaren om Delfland toe te laten voor onderhoudswerkzaamheden;
- geboden, zoals de verplichting om watergangen en waterkeringen te onderhouden;
- verboden, zoals het verbod om watergangen of -keringen te veranderen.

Verder heeft het Hoogheemraadschap van Delfland diverse beleidsregels, onder meer vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. De belangrijkste regels zijn:

- De waterbalans moet te allen tijden minimaal sluitend zijn.
- Doorvaarthoogte van een brug bij varend onderhoud moet minimaal 1 m zijn.
- De aan- en afvoer van water moet te allen tijde gewaarborgd zijn.

Waterplan Lansingerland

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

- een samenhangende beschouwing van de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en (water)problemen;
- een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en de riolering;

- een concreet maatregelenpakket voor de realisatie van maatregelen.

6.2. Onderzoek

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

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen binnen het peilbesluit ‘Polder Berkel’ en valt binnen het peilgebied ‘Nieuwe Roderijse Droogmakerij, Zuid- en Westpolder’: dit peilgebied kent een zomer- en winterpeil van NAP -5,50. Dit betreft een praktijkpeil, dat binnenkort wordt geformaliseerd in het nieuwe peilbesluit. De maximaal toelaatbare peilstijging in dit peilgebied is 0,15 m. Er zijn enkele laaggelegen locaties in het peilgebied, waarbij risico op inundatie bestaat. Bij nieuwbouw is het van belang, om voldoende ophoging aan te brengen, zodat de kans op inundatie beperkt blijft. In het plangebied zal een ophoging plaatsvinden van circa 0,5 meter.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Het voornaamste oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied bestaat uit de watergang aan de westzijde van het plangebied, de Berkelse Plas. Deze waterpartij en de bestaande watergangen in het plangebied (de voormalige agrarische sloten) zijn aangewezen als secundair water in de legger van het hoogheemraadschap. Er bevinden zich geen waterkeringen in het plangebied (zie afbeelding 6.1.).



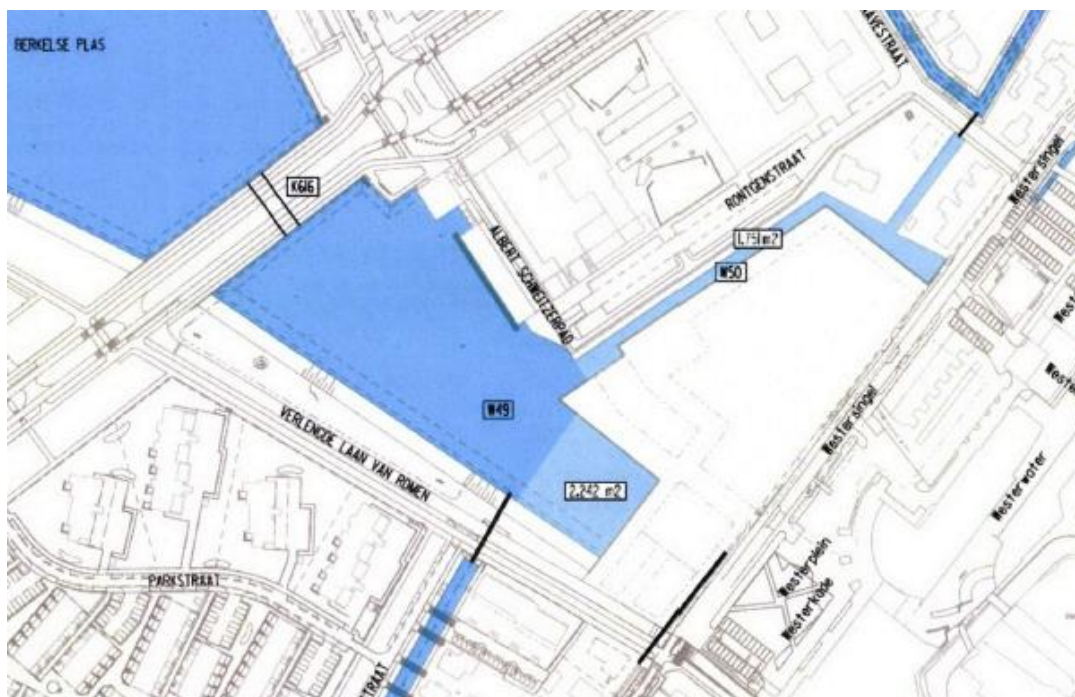
Afbeelding 6.1.: uitsnede leggerkaart hoogheemraadschap van Delfland

Waterbergingsopgave

Voorliggend plan maakt een toename aan verharding mogelijk ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het plan in potentie negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. Het plangebied maakt voor de waterbergingsopgave deel uit van de wijk Meerpolder. In het ‘Raamdocument Vinex-locatie Meerpolder’ en het ‘Structuurplan waterhuishouding Meerpolder’ is onderstaande waterbalanstekening opgenomen (afbeelding 6.2.) Hierop is ingetekend welk water inmiddels gegraven is en welk water nog gegraven gaat worden. Deze tekening wordt door de gemeente

geactualiseerd naar de huidige stand van zaken. Het centrumplan wordt bijvoorbeeld anders ingericht dan destijds voorzien. Uitgangspunt blijft om ca. 4.000 m² water toe te voegen. De exacte hoeveelheid is mede afhankelijk van de met het Hoogheemraadschap af te spreken toegestane peilstijging. De aanleg van oppervlaktewater is binnen het bestemmingsplan overal toegestaan. In de regels is via een voorwaardelijke verplichting afgedwongen dat voldoende water wordt gerealiseerd. Wat 'voldoende' is wordt in goed overleg tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap in de verdere planuitwerking bepaald.

Het nieuwe water wordt in verbinding gebracht met de bestaande watergangen. Door de uitbreiding van de Berkelse plas en het doortrekken daarvan in het centrumplan, maakt het water straks direct onderdeel uit van het winkelgebied. Het vormt tegelijk de ruimte voor het gewenste vrije zicht op de kerktoren vanaf de Oudelandselaan



Afbeelding 6.2.: uitsnede tekening W09-10126-INV-03, Waterbalans Meerpolder (door Waalpartners), 07-04-2016

Veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Wel is ten oosten van het plangebied, langs de Noordeindseweg, een regionale waterkering gelegen. De beschermingszone van deze kering ligt niet over het plangebied.

Volksgezondheid

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

Riolering

Binnen het centrumgebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig, in combinatie met het direct afvoeren van alle schone verharde (dak)oppervlakken naar het oppervlaktewater. De nieuwe bebouwing zal ook voorzien worden van een gescheiden stelsel.

Bij infiltratie en afvoeren naar oppervlaktewater moeten wel maatregelen worden genomen die mogelijke verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen.

Waterkwaliteit

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

Bodem en grondwater

In de geplande ontwikkeling wordt onder blok 3 een verdiepte garage en onder blokken 6 een halfverdiepte garage gerealiseerd. Voor ondergrondse constructies, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Beheer en onderhoud

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

De secundaire watergangen zijn in het beheer en onderhoud bij de gemeente of aanliggende eigenaars. Dat geldt ook voor het nog nieuw te graven water. De gemeente houdt rekening met de bereikbaarheid van de watergangen en de waterplas, voor onderhoudsvoertuigen of maaiboten.

6.3. Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap is in een vroegtijdig stadium aangehaakt bij de planvorming voor de locatie en is in principe akkoord met de waterhuishoudkundige situatie uit de stedenbouwkundige visie. Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor formeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland en diens opmerkingen zijn verwerkt.

7. Archeologie en cultuurhistorie

7.1. Archeologie

7.1.1. Kader

Erfgoedwet

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

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

7.1.2. Onderzoek

Op de gemeentelijke beleidsadvieskaart (zie afbeelding 7.1.) is het plangebied aangeduid als 'onderzoeksgebieden'. Deze kwantificatie is gebaseerd op het in 2012 uitgevoerde archeologisch onderzoek⁵ voor deze locatie, waarvan de rapportage als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Uit het archeologisch onderzoek blijkt het volgende. Gelet op het zeer fragmentarische voorkomen van (restanten van) een bewoningslaag in drie van de 16 boringen, alle aan de rand van de locatie, en het voorkomen van slechts één stukje aardewerk in boring 17, wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

⁵ Vestigia, Vier ontwikkellocaties te Berkel en Rodenrijs Centrum, Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, rapportnr. V927, d.d. 11 juli 2012



Abbeelding 7.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland d.d. 13 juli 2016

7.1.3. Conclusie

Het aspect 'archeologie' staat de planvorming niet in de weg. Het is niet nodig een archeologische dubbelbestemming op te nemen ter plaatse van het plangebied.

7.2. Cultuurhistorie

7.2.1. Beleid

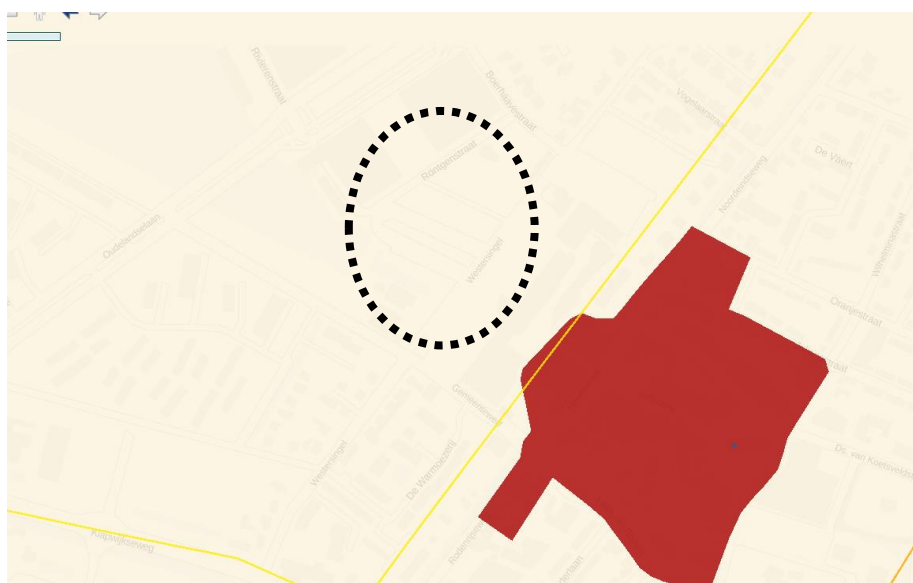
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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

7.2.2. Onderzoek

Provinciale cultuurhistorische atlas

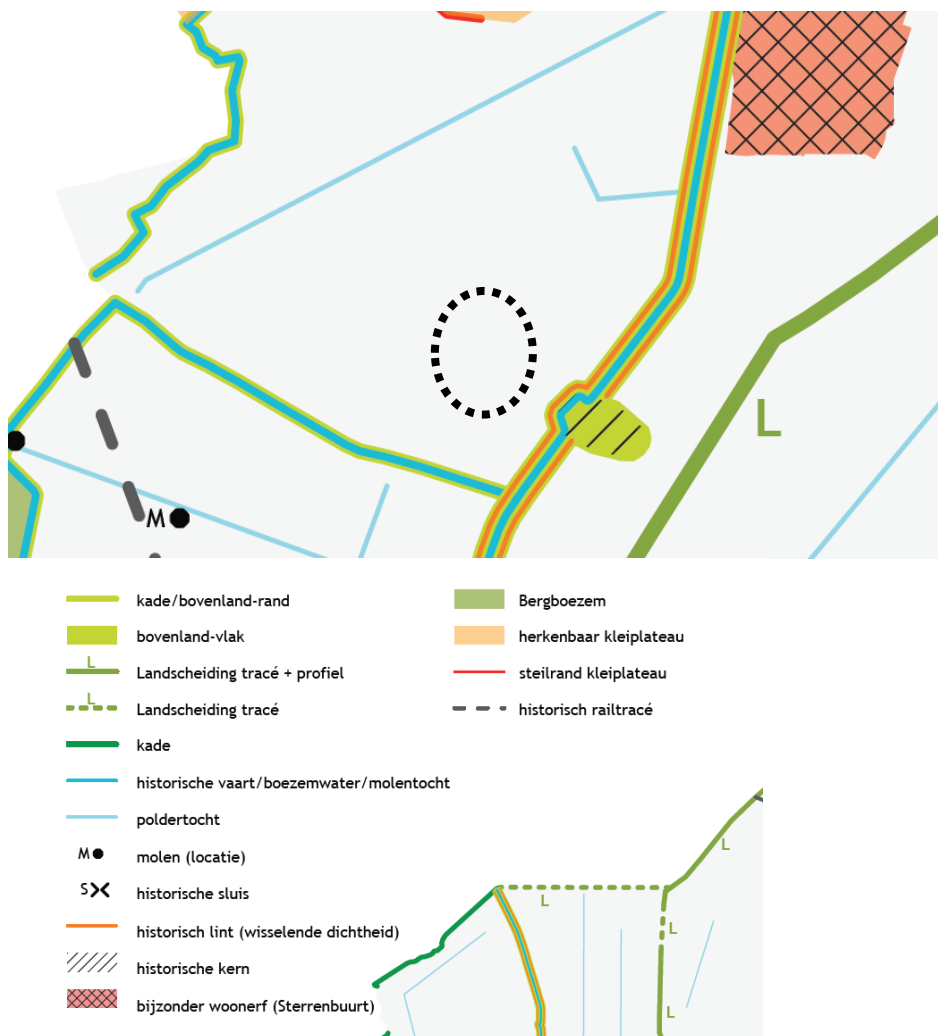
In de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland zijn in en rondom het plangebied enkele cultuurhistorische waarden aangegeven (zie afbeelding 7.2.): de oude kern van Berkel en Rodenrijs is gekwalificeerd als 'oude stads- of dorpskern' (rood), de lijn Rodenrijseweg / Noordeindseweg als 'historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde' (gele lijn) en het plangebied zelf als 'kans op archeologische sporen' (lichtgeel). Het aspect archeologie werpt geen belemmering op inzake de planrealisatie, en de andere cultuurhistorische waarden worden met de planvorming niet aangetast / gewijzigd.



Afbeelding 7.2: Uitsnede provinciale cultuurhistorische atlas (versie januari 2017) met de globale ligging van het plangebied zwart omkaderd

Nota Cultuurhistorie Plus

In de Nota Cultuurhistorie Plus zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven. Wel zijn de oude kern van Berkel en Rodenrijs en de historische lijn Rodenrijseweg / Noordeindseweg aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle elementen (zie afbeelding 7.3.). Deze worden door de planrealisatie niet aangetast / gewijzigd.



Afbeelding 7.3: Uitsnede kaart 'cultuurhistorische elementen en structuren' uit de gemeentelijke Nota Cultuurhistorie Plus, met de globale ligging van het plangebied zwart omkaderd

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De in de omgeving aanwezige waarden worden niet aangetast / gewijzigd. Derhalve vormt het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

8. Milieu

8.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt.

8.2. M.e.r.-beoordeling

8.2.1 Kader

Het Besluit milieueffectrapportage (1 april 2011) is op 7 juli 2017 aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". De drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft, er nog steeds een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een besluit nemen. Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het ruimtelijk plan, op een zo vroeg mogelijk moment.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 hectare of meer of als de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat is er een beoordelingsplicht. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2- 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

8.2.2 Afweging en conclusie

Met de ontwikkeling worden 180 tot maximaal 200 woningen, maximaal 5.850 m² detailhandel en/of horeca en diverse recreatieve en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen kunnen aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komen voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) bij lange na niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Vanaf 7 juli 2017 kan dit niet meer in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar moet door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Door de wetwijziging van die datum geldt dit voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

In de aanmeldnotitie moet onder meer een beschrijving van de activiteit worden gegeven en een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu. Hierbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van gevolgen voor het milieu. Over deze aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag vervolgens na uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst, een beslissing omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Dit besluit moet vervolgens gepubliceerd worden. Bij de vergunningaanvraag moet het m.e.r.-beoordelingsbesluit worden toegevoegd.

De omvang en het type van de ontwikkeling bepaalt de omvang en het detailniveau van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De realisatie van 180 tot 200 woningen is een ontwikkeling waarvan het op voorhand niet is uit te sluiten dat er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

Op basis van de resultaten van de deelonderzoeken die voor het bestemmingsplan nodig zijn is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (in de vorm van een aanmeldnotitie) benodigd. De aanmeldnotitie is in **bijlage 13** van deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn als gevolg van de ontwikkelingen.

8.3. Bodemkwaliteit

8.3.1. Kader

Wet bodembescherming

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

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van

de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging.

Gemeentelijk bodembeleid

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

8.3.2. Onderzoek

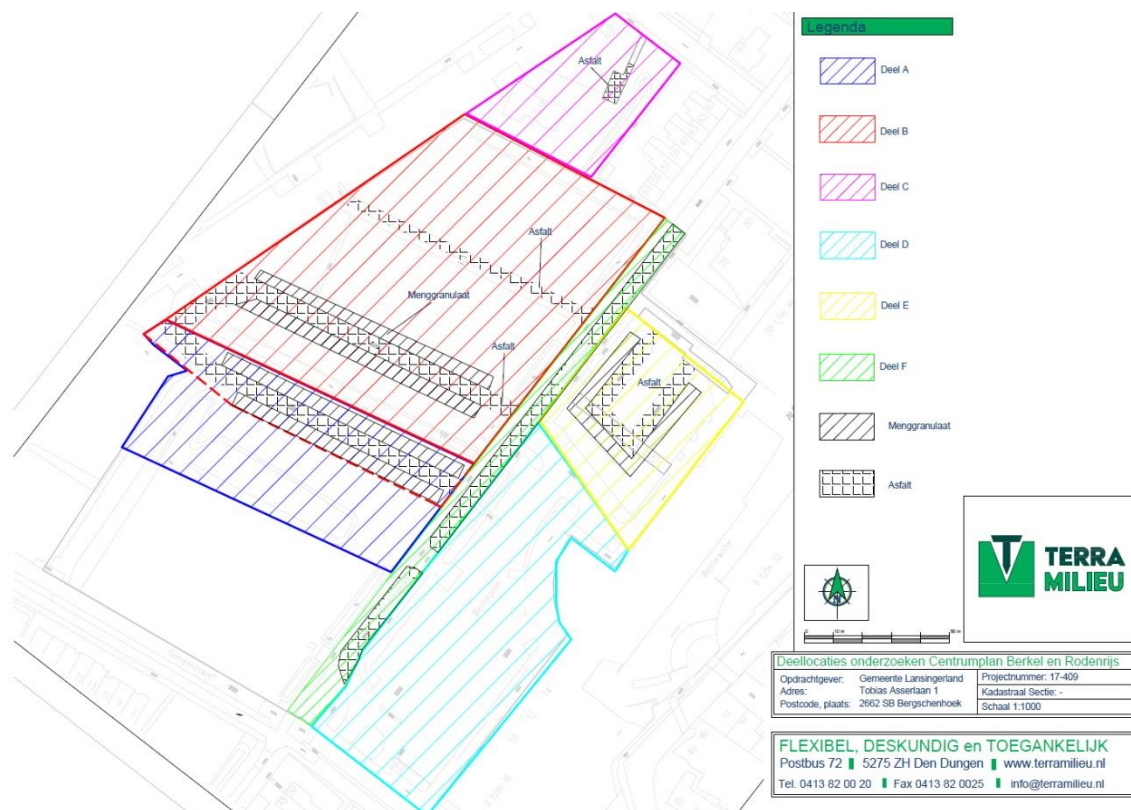
In het kader van de planontwikkeling zijn door Terra Milieu diverse onderzoeken naar de bodemkwaliteit verricht. Deze onderzoeken zijn samengevoegd in één verzamelrapport, en is als **bijlage 4** bij deze toelichting opgenomen. Dit betreft een combinatie van:

- 5 verkennend bodemonderzoeken cf. NEN 5740
- 5 verkennend asbest in bodem-/puinonderzoeken cf. NEN 5707 of NEN5897
- 1 partijkeuring bouwstoffen BRL SIKB 1000, Protocol 1002
- 4 verhardingsonderzoeken cf. CROW-publicatie 210

Voorafgaand aan de uitvoer van deze onderzoeken is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Dit vooronderzoek is als **bijlage 3** bij deze toelichting opgenomen. Op basis van dit vooronderzoek en in overleg met de gemeente Lansingerland is de onderzoeksstrategie bepaald. De locatie heeft een oppervlakte van circa 35.000 m² en is momenteel deels braakliggend en in gebruik voor winkeldoeleinden en als parkeervoorziening. Naar aanleiding van een geplande herontwikkeling is de locatie onderzocht. Het doel van het bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en/of streef- of interventiewaarden. Het doel van de partijkeuring is om de vast te stellen of vrijkomend materiaal kan worden toegepast als een bouwstof. Bij het verhardingsonderzoek wordt aangetoond wat de kwaliteit is van het vrijkomend asfalt en het daaronder gelegen funderingsmateriaal.

Resultaten en conclusie diverse onderzoeken

De verschillende deellocaties waar in de onderzoeken naar verwezen wordt, zijn in afbeelding 8.1 weergegeven.



Afbeelding 8.1 Deellocaties onderzoeken centrumplan Berkel en Rodenrijs

NEN 5740

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem van de gehele onderzoekslocatie verhogingen van metalen ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Lokaal zijn er achtergrondwaarde overschrijdingen van PCB's en PAK's en minerale olie. In het grondwater worden lichte verhogingen van barium, kwik en xylenen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.

De tussenwaarde verhoging van koper ter plaatse van boring 18 (deellocatie A) wordt na inkadering niet meer waargenomen, dit betrof vermoedelijk een verstoorde matrix vanwege lichte puinbijmenging. Hiervoor is geen verdere vervolgactie vereist. Ter plaatse van deelgebied E wordt, na inkadering van boring / gat 'g09', ook in een aangrenzende boring 'b09-4' een interventiewaarde verhoging aan PAK's aangetroffen. Daarnaast is nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 17** bij deze toelichting. Het doel van het nader onderzoek was om de ernst en omvang van de verontreiniging met PAK's vast te leggen. Op basis van het uitgevoerde nadere onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de locatie enkel nog een verhoging van PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Vermoedelijk is de verontreiniging in de grond te wijten aan de zintuiglijke bijmenging van bodemvreemde materialen (koolas). In totaal wordt over een

oppervlakte van ca. 25 m² de verontreiniging in de grond tot een diepte van ca. 50-100 m-mv aangetroffen, oftewel ca. 12,5 m³. Aanbevolen wordt om, voordat de (ontgravings)werkzaamheden op de locatie (deelgebied E) van start gaan, de verontreinigde spot van de locatie te laten verwijderen (saneren). Voorafgaand aan de sanering moet een Plan van Aanpak worden opgesteld.

NEN 5707 en NEN 5897

Zintuigelijk is zowel op het maaiveld als in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch wordt ter plaatse van het puin (menggranulaat) in deellocatie B een concentratie van 18 mg/kg ds. aangetroffen. Deze concentratie betreft hechtgebonden asbest (chrysotiel) en zit ruimschoots onder de interventiewaarde van 100 mg/kg ds.

BRL-SIKB 1000, protocol 1002

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconstateerd dat geen van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de maximale samenstellings- of emissiewaarde worden aangetroffen. Na toetsing van de resultaten, zowel emissie als samenstelling, kan de partij menggranulaat (afkomstig van deellocatie B) worden beschouwd als een bouwstof en kan de partij als zodanig worden toegepast. Hierbij dient vermeld te worden dat in een deel van de partij in de fijne fractie een asbestgehalte van 18 mg/kg wordt aangetroffen, zie resultaten NEN 5897 deel B.

CROW-Publicatie 210

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat het asfalt als teenvrij kan worden beschouwd. Het menggranulaat wat over de gehele onderzoekslocatie onder het asfalt wordt toegepast, is analytisch asbestvrij bevonden. Op basis van dit onderzoek zijn er geen bezwaren voor de geplande werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw-/ ontwikkelplannen voor het Centrumplan Berkel en Rodenrijs.

8.3.3. Conclusie

Uit het historisch vooronderzoek en de vervolgonderzoeken, uitgevoerd door Terra Milieu, blijkt dat alleen ter plaatse van b09 (deelgebied E) nog verontreiniging met PAK's aanwezig kan zijn. Het advies is om, wanneer er specifiek werkzaamheden gepland staan ter plaatse van deze locatie een nader bodemonderzoek conform NTA5755 uit te laten voeren waarmee de mate en omvang van de PAK's verontreiniging kan worden vastgesteld.

8.4. Geluid (wegverkeerslawaaï)

8.4.1. Kader

In het geval nieuwe geluidgevoelige functies binnen de onderzoekszone van een weg, een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein mogelijk worden gemaakt, moet vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (woningen) wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de onderzoekszone van de Oudelandselaan. Het is daarom verplicht om vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï van deze weg uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de omliggende 30 km/uur-wegen ook meegenomen in het onderzoek.

Het plangebied is niet gelegen in een zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Railverkeers- en industrielawaai zijn dan ook buiten beschouwing gelaten.

Naast wegverkeerslawaai zijn ook de geluidsaspecten van andere geluidsbronnen (zoals supermarkt en andere centrumfuncties) onderzocht. Dit wordt behandeld in paragraaf 8.6.

8.4.2. Onderzoek

In het kader van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd, waarvan de rapportage als **bijlage 5** bij deze toelichting is opgenomen. Voor een goede interpretatie van de conclusies is de afbeelding van het stedenbouwkundig concept (reeds eerder opgenomen als afbeelding 2.5.) hieronder opnieuw opgenomen.



Afbeelding 8.2: het stedenbouwkundig concept (december 2017)

Wet geluidhinder / hogere waarden

De bouwvlakken waarin nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Oudelandselaan, waardoor een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai benodigd is. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde vanwege het verkeer op de Oudelandselaan niet wordt overschreden en het vaststellen van hogere waarden niet noodzakelijk is.

⁶ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai – bestemmingsplan "Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs"*, 8 oktober 2018

Goede ruimtelijke ordening

Nieuwe woningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de geluidbelastingen berekend van wege het verkeer op de rond en in het plan gelegen 30 km/uur-wegen ter plaatse van de bouwvlakken waar nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat bij de bouwvlakken langs de Gemeentewerf, Boerhaavestraat, het Achterom en de nieuwe ontsluitingswegen in het plan geluidbelastingen zijn berekend hoger dan 48 dB tot maximaal 60 dB (cumulatief, met reductie) langs de weg naar de parkeergarage. Omdat voor deze wegen de Wgh niet van toepassing is, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voor deze centrumlocatie een geluidsbelasting van maximaal 58 dB (cumulatief, zonder reductie) aanvaardbaar geacht. Deze waarde betekent dat langs de toegangsweg naar de parkeergarage maatregelen noodzakelijk zijn. De toepassing van stiller wegdek, zoals bijvoorbeeld asfalt of stille klinkers leidt er toe dat uitsluitend woningen direct langs deze toegangsweg nog een geluidsbelasting ondervinden van hoger dan 58 dB. Inmiddels heeft de gemeente de keuze gemaakt dat er stiller wegdek zal worden toegepast. Eénzijdig georiënteerde woningen op deze toegangsweg naar de parkeergarage of woningen die (alleen) een buitenruimte hebben aan de zijde van deze weg zijn alleen mogelijk als bouwkundige maatregelen worden getroffen die er toe leiden dat de geluidsbelasting in de buitenruimte en op de gevels van de woningen ter plaatse van deze buitenruimte wordt gereduceerd tot 58 dB of lager.

Omdat de berekende waarden aan de hoge kant zijn, maar formele regelgeving niet van toepassing is, wil de gemeente Lansingerland de als acceptabel beoordeelde waarden juridisch vastleggen in het bestemmingsplan. Daarom zijn de volgende zaken in het (vast te stellen) bestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs" opgenomen:

- in de bestemming "Centrum" is via een voorwaardelijke verplichting afgedwongen dat de binnenwaarde in de verblijfsgebieden van woningen, maximaal 33 dB mag bedragen; dit geldt dus in aanvulling op het Bouwbesluit nu ook voor 30 km/h-wegen;
- in de bestemming "Centrum" is op blok 3, 5 en 6 de 'specifieke bouwaanduiding – geluid' opgenomen welke regelt dat de geluidsbelasting op de gevel direct achter een buitenruimte van woningen maximaal 58 dB (cumulatief, zonder reductie) mag bedragen. Om dit te kunnen behalen moet stiller wegdek, zoals bijvoorbeeld asfalt of stille klinkers, worden toegepast; dit zal het geval zijn.

Bestaande woningen

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidtoename berekend ter plaatse van de bestaande woningen als gevolg van de te verwachten verkeerstoename op de ontsluitende wegen. Significante geluidtoenames, waarbij in de toekomstige situatie de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, zijn te verwachten op de bestaande woningen langs de Gemeentewerf en het Achterom. Bij deze woningen is sprake van significante toename van 1,5 dB of hoger. Deze geluidstoename kan worden gereduceerd door de Gemeentewerf te voorzien van stiller wegdek, zoals bijvoorbeeld asfalt of stille klinkers. Voor zover bronmaatregelen niet mogelijk zijn

moet worden beoordeeld of de bestaande geluidwering van de gevels van deze woningen zodanig is dat kan worden voldaan aan de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit.

8.4.3. Conclusie

Nu de gemeente heeft besloten om stiller wegdek toe te passen op (een deel van) de Gemeentewerf en de nieuwe toegangsweg tot de parkeergarage, belemmert het aspect 'geluid' (wegverkeerslawaaï) de planrealisatie niet. Om een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen zijn in het bestemmingsplan specifieke bepalingen inzake geluid opgenomen.

Naast wegverkeerslawaaï zijn ook de geluidsaspecten van andere geluidsbronnen (zoals supermarkt en andere centrumfuncties) onderzocht. Dit wordt behandeld in paragraaf 8.6.

8.5. Luchtkwaliteit

8.5.1. Kader

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

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

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

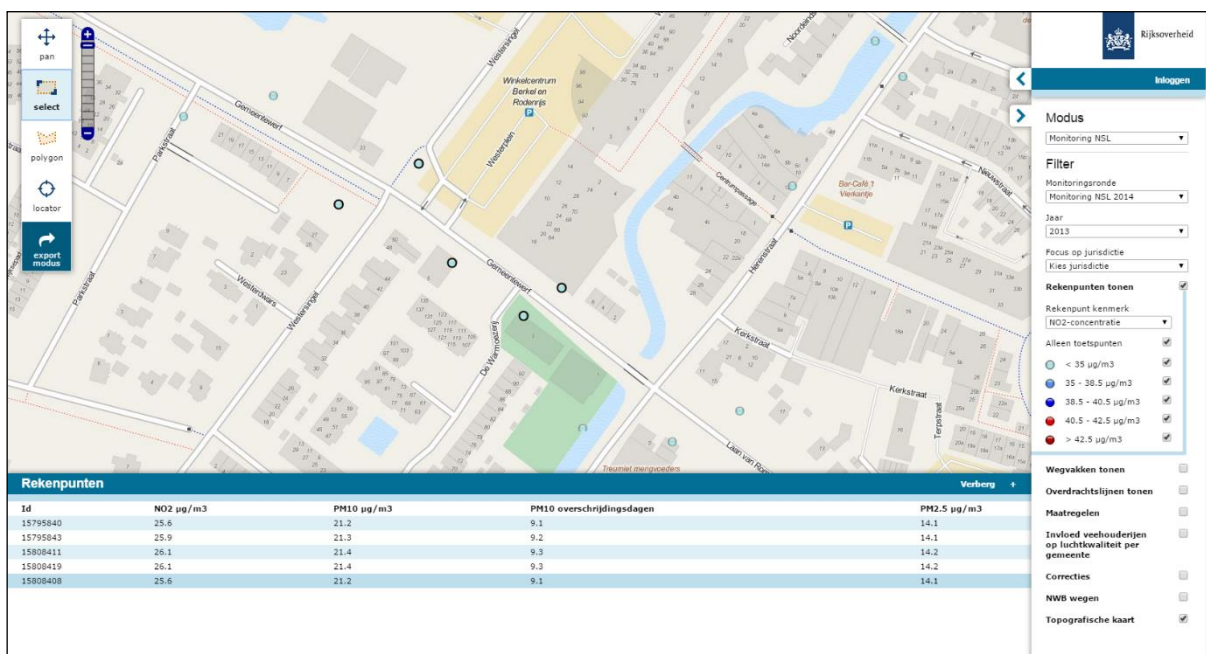
Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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

8.5.2. Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool. In deze tool is de nabij gelegen Gemeentewerf opgenomen. In afbeelding 8.3. zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 8.3.: Overzicht concentraties NO₂ en PM₁₀, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Omdat de totale bijdrage van de planontwikkeling gering is in relatie tot heersende achtergrondconcentraties is het uitgesloten dat de grenswaarden worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit leidt daarom niet tot belemmeringen.

8.5.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen.

8.6. Milieuzonering

8.6.1. Kader

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

8.6.2. Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwe woningen, detailhandel (waaronder een supermarkt) en andere centrumvoorzieningen. De omgeving van het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels en (kleine) bedrijven. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind, behoudens voor het aspect gevaar.

Omliggende inrichtingen (bestemmingen)

In onderstaande tabel is weergegeven welke relevante bestemmingen zich in of nabij het plangebied bevinden en wat daarbinnen de worst-case milieucategorie is, uitgaande van een reële invulling. Onder dat laatste wordt verstaan: een invulling die in de feitelijke situatie redelijkerwijs denkbaar is. Het is bijvoorbeeld niet realistisch om er rekening mee te houden dat binnen de bestemming “Centrum”, waarbinnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, een brandweerkazerne (categorie 3.1.) wordt gerealiseerd. Uit de tabel blijkt dat de omliggende bestemmingen en de daarbij behorende richtafstanden niet leiden tot belemmeringen voor het plangebied.

Perceel / adres	Omschrijving	VNG Categorie (reële invulling)	Richtafstand (na reductie)	Werkelijke afstand tot bouwvlak
Tussen Röntgenstraat en Oudlandselaan	Bestemming “Maatschappelijk”	3.1	50 m (30 m)	30 m
Westersingel 78 – 80	Bestemming “Horeca” (t/m cat. 3)	2	30 m (10 m)	16 m
Westersingel 38 t/m 46	Bestemming “Detailhandel”	1	10 m (0 m)	13 m
Westerplein / Westerwater	Bestemming “Centrum”	1	10 m (0 m)	0 m

Nieuw geprojecteerde bestemmingen

In het plangebied zelf worden gevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt direct op of nabij in potentie hinderlijke inrichtingen, zoals detailhandel (waaronder een supermarkt) en leisure (waaronder een bioscoop).

Op basis van de gewenste activiteiten kan worden gesteld dat binnen het plangebied maximaal milieucategorie 2-inrichtingen mogelijk worden gemaakt, waarbij een richtafstand geldt van 10 m in een gemengd gebied.

Voor de woningen binnen de nieuw opgenomen centrumbestemming (de woningen boven de winkels) kan worden gemotiveerd dat, ondanks dat niet aan de richtafstand wordt voldaan, wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening gelet op de bestemming: in dit centrumplan worden deze functies heel bewust direct naast/boven elkaar gerealiseerd, om zo een levendig en toekomstbestendig centrum te bewerkstelligen. De mensen die in deze woningen gaan wonen, weten van te voren in wat voor gebied ze gaan wonen. Het is wenselijk dat in het kader van de vergunningsprocedure voor de bouw, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening na wordt gedacht over een verhoogde bescherming van binnentuinen / geluidluwe zijdes van deze appartementen.

Inrichtingslawaai

In opdracht van de gemeente Lansingerland is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs". Binnen het plan worden onder andere een supermarkt, detailhandel (geen supermarkt zijnde), leisure (bioscoop / filmhuis / theater) en (lichte) horeca mogelijk gemaakt. Het onderzoek (opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting) heeft betrekking op de geluidstraling van deze functies in relatie tot de omliggende geluidgevoelige bestemmingen. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Supermarkt

De toekomstige supermarkt moet zich te allen tijde aan het Activiteitenbesluit houden. Daarmee zijn de daarin opgenomen normen geborgd. Er zijn geen eisen in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de juridische borging al in het Activiteitenbesluit is geregeld. Daarnaast is de exacte bedrijfsvoering nog niet bekend en is het ongewenst om in het bestemmingsplan specifieke bedrijfsvoeringsaspecten onmogelijk te maken als deze binnen het Activiteitenbesluit – desgewenst onder voorwaarden – wel mogelijk zijn. Overigens is het zo dat laden en lossen is uitgezonderd van toetsing in de dagperiode. Piekgeluiden bij laden en lossen kunnen mogelijk de 70 dB(A) overschrijden. Omdat het om kortdurende en incidentele pieken gaat, in een centrumgebied met reeds de nodige mate van achtergrondlawaai, vinden wij het niet wenselijk om aanvullend op het Activiteitenbesluit hiervoor in het bestemmingsplan specifieke voorwaarden te stellen. Dergelijke geluiden zijn in het Activiteitenbesluit niet voor niets uitgezonderd van toetsing.

Detailhandel

De optredende geluidsniveaus zijn inherent aan de aard van de activiteiten. Om te voorkomen dat de grenswaarden worden overschreden, zal de bevoorrading in redelijkheid alleen in de dagperiode plaats kunnen vinden.

Horeca

De geluidstraling vanuit de horeca en de geluidstraling van de installaties kan beperkt worden door het treffen van voorzieningen. Overdekte en verwarmde terrassen vallen onder Activiteitenbesluit. Onoverdekte en onverwarmde terrassen zijn uitgezonderd van toetsing. De terrassen in het plangebied zullen (grotendeels) onoverdekt en onverwarmd zijn. Er is sprake van een

levendig centrumgebied waarbij de gemeente enige vorm van geluidsoverlast als gevolg van de terrassen acceptabel vindt. Daarbij geldt dat alle toekomstige woningen boven een gevelterras zodanig worden ontworpen dat te allen tijde tenminste één slaapkamer aan de 'niet-terras-zijde' wordt gesitueerd. Het is daarom niet gewenst en niet nodig om voor de horeca-inrichtingen nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen.

Leisure

Om de geluiduitstraling te beperken zal bij het architectonisch / bouwkundig ontwerp c.q. de omgevingsvergunningprocedure aandacht besteed moeten worden aan de geluidsisolatie van de bouwkundige constructie en de geluiduitstraling van de installaties. De bevoorrading zal in redelijkheid uitsluitend in de dagperiode plaats kunnen vinden.

8.6.3. Conclusie

Het milieuaspectet bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.7. Externe veiligheid

8.7.1. Kader

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

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

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

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

8.7.2. Onderzoek en conclusie

De nieuwe woningen en andere bestemmingen waar mensen verblijven, zoals winkels en de bioscoop, zijn aan te merken als nieuwe kwetsbare objecten, waardoor externe veiligheid van belang kan zijn. Volgens de risicokaart zijn er gevaarlijke stoffen aanwezig bij het bedrijf Treurniet Mengvoerders BV. Treurniet Mengvoerders BV is echter niet meer in werking. Omdat Treurniet Mengvoerders BV de enige risicobron in de omgeving van de locatie was, levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van woningen op de locatie.

8.8. Overige belemmeringen

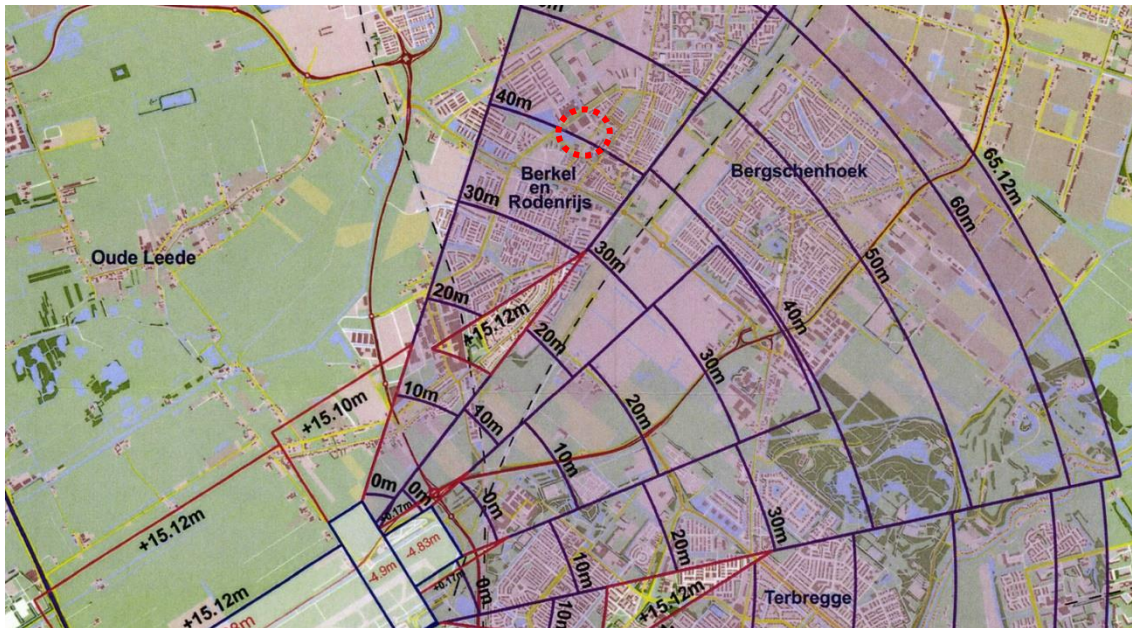
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

Ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging van deze luchthaven zijn technische installaties en systemen op en in de omgeving van het luchtvaartterrein aanwezig. Deze zogenaamde Communicatie, Navigatie en Surveillance (CNS)-infrastructuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Obstakels, zowel vast (gebouwen, windmolens, et cetera) als mobiel (bouwkransen, heistellingen, et cetera) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Verstoring van de apparatuur maakt de CNS-apparatuur minder betrouwbaar of zelfs geheel onbruikbaar waardoor direct de veiligheid van het luchtverkeer wordt beïnvloed. Het is daarom in het belang van de veiligheid van de luchtvaart alles in het werk te stellen om de diverse systemen tegen versturende obstakels te beschermen. Aan de hand van de internationale burgerluchtvaartcriteria dient beoordeeld te worden of de voorgenomen bouwplannen en werken van invloed zijn op de correcte werking van CNS-hulpmiddelen.

Het plangebied bevindt zich binnen een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (zie afbeelding 8.4.), namelijk in die van 30 tot 40 meter ten opzichte van NAP. De hoogste bebouwing in dit bestemmingsplan wordt maximaal 31,5 meter hoog, gemeten vanaf -4,5 meter ten opzichte van NAP. Het is daarom niet noodzakelijk dat voor de radartoetsingsvlakken een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 8.4: Uitsnede kaart toetsingsvlakken ILS 24° met globale ligging plangebied

Daarnaast geldt een toetsingsvlak vanuit de DVOR/DME. De DVOR geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME geeft een vliegtuig afstands informatie. De combinatie van deze twee installaties stelt een vliegtuig in staat positie te bepalen en te navigeren. Het plangebied is gelegen in de toetsingshoogte 40 meter van het toetsingsvlak DVOR/DME. Omdat de maximale bouwhoogte van de bebouwing niet dusdanig is dat het toetsingsvlak doorsneden wordt, is een aanvullende regeling niet benodigd. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.

Geluid

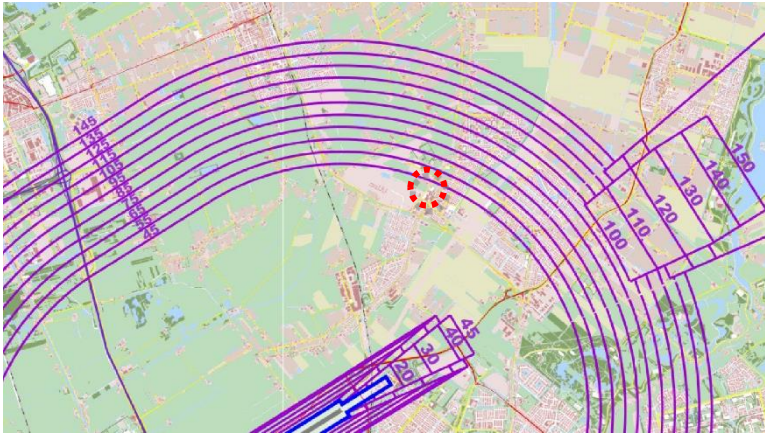
Bij de luchthaven "Rotterdam The Hague Airport" speelt ook het aspect 'geluid' een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mogen worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 Ke-contour. Deze 35 Ke-contour valt niet over het onderhavige bestemmingsplangebied (zie afbeelding 8.5.) en levert derhalve geen beperkingen op.



Afbeelding 8.5: 35Ke-contour in relatie tot het plangebied

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. Het plangebied ligt binnen de aanvliegeroute van Rotterdam The Hague Airport. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking, gebouwen mogen niet hoger zijn dan 45 meter (zie afbeelding 8.6) Het plan maakt geen bebouwing tot die hoogte mogelijk. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een aanvullende beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 8.6: invliegfunnel in relatie tot het plangebied

Planologisch relevante kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen anders dan genoemd in paragraaf 2.3.

8.9. Duurzaamheid

8.9.1. Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 – 2016) vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale

gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van onze inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma worden een aantal concrete projecten benoemd.

8.9.2. Afweging

Bij deze ontwikkeling wordt ingezet op duurzaamheid. Het is immers van groot belang dat er een goed functionerend en toekomstbestendig centrumgebied ontstaat. De ontwikkelcombinatie en de gemeente trekken hierin samen op. De ontwikkelcombinatie is verantwoordelijk voor de gebouwen, terwijl de gemeente de openbare ruimte aanlegt. Hieronder wordt een aantal maatregelen toegelicht.

Gebouwniveau: flexibiliteit

Van belang is dat er een goed functionerend en toekomstbestendig centrumgebied ontstaat. Dit vraagt flexibel ontworpen gebouwen. De nieuwbouwblokken worden voorzien van een hoge plint. Tijdens de uitwerkingsfase zal er bouwtechnisch worden gezocht naar een optimale flexibele indeling. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de positionering van kolommen en draagwanden, en er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot transformatie naar een woning bij langdurige leegstand van een winkelpand.

Gebouwniveau: beperken energiegebruik

Voor de winkels en woningen wordt uitgegaan van het wettelijk minimum. Ter bewustwording van de belegger(s) en/of kopers van de woningen wordt in het architectonisch / bouwkundig ontwerpproces optioneel aangegeven met welke maatregelen welke extra besparingen bereikt kunnen worden. Hierbij wordt de terugverdientijd van de betreffende investering inzichtelijk gemaakt. Enkele concrete voorbeelden zijn: een hogere Rc-waarde, driedubbel glas in de woningen in plaats van dubbelglas, ventilatieafvoer op basis van CO₂-detectie, slimme verbruiksmeters, WKO, zonnepanelen en – boilers.

Openbare ruimte: klimaatadaptatie

Het plan voorziet door het 'binnenhalen' van de Berkelse Plas in ca. 4.000 m² wateroppervlak. Naast extra waterberging zal hierdoor het hitte-effect in de zomer verminderd worden. Daarnaast wordt groen toegevoegd door middel van bomen op meerdere plaatsen in het centrumgebied. Integraal wordt waterberging op de (groene) daken mee ontworpen.

8.10. Bezonnning

Juridisch kader / normstelling

Met betrekking tot de juridische aspecten in relatie tot de bezonningsstudie kan het volgende worden vermeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bezonnning en daglichttoetreding. Bezonnning is het rechtstreeks opvallende zonlicht. Daglicht is het geheel van zonlicht, zowel rechtstreeks, diffuus als gereflecteerd.

In relatie tot bezonnning geldt geen wettelijke normstelling. Door de vijf grootste gemeenten (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven) wordt echter regelmatig overlegd over dit onderwerp. Er is een criterium opgesteld, welke als volgt luidt: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'. Deze norm wordt ook wel de 'lichte TNO-norm' genoemd. 19 februari is daarbij maatgevend; als

op deze dag aan de norm wordt voldaan, zal dat ook in de overige maanden (tot en met 21 oktober) het geval zijn. De ‘zware TNO-norm’, die in principe zelden wordt gehanteerd, gaat uit van het volgende: ‘Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 21 januari tot 22 november’. Dit houdt in dat ramen direct beschenen dienen te worden door zonlicht.

Uitgevoerde bezonningsstudie

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd ten aanzien van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De schaduwwerking op de gevels en tuin van de hoofdbebouwing in de omgeving is daarbij beoordeeld. De rapportage hiervan is in **bijlage 12** van de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het voorliggende plan voldoet aan de lichte TNO-Norm waarbij in de periode tussen 19 februari en 21 oktober tenminste 2 uur voor elke woning bezonning mogelijk is.

8.11. Windhinder

In het kader van het bestemmingsplan is een windklimaatonderzoek⁷ uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 18** bij deze toelichting.

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing binnen het bestemmingsplan Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs. Er is uitgegaan van een maximale benutting van het bouwvolume (exclusief vrijstelling) conform de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Mocht de bouwmassa in werkelijkheid minder groot worden dan in de onderzochte situatie, zullen vastgestelde effecten in mindere mate optreden. Het centrumplan en diens relevante omgeving zijn gemodelleerd en het windklimaat is gesimuleerd. De resultaten zijn gerelateerd aan de resultaten van de huidige onbebouwde situatie. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het hoge bouwdeel van het centrumplan, met een hoogte van 31,5 meter (blok 3), introduceert plaatselijk een matig tot zeer lokaal bij de noordwestelijke gebouwhoek een slecht windklimaat met een beperkt risico op windgevaar. Op enige afstand wordt met name een afschermend effect van dit bouwdeel ondervonden.
- Realisatie van het centrumplan resulteert, mede ten gevolge van het hoogste bouwdeel, in verslechtering van het windklimaat in de Röntgenstraat. Op het fietspad wijzigt het windklimaat van goed in de onbebouwde situatie naar matig in de geplande situatie. Dit komt qua intensiteit overeen het huidig heersende windklimaat op diverse andere plaatsen in de omgeving, waaronder op het fietspad op de Oudelandse laan.
- Bij de centrale entree van het appartementencomplex aan de Röntgenstraat valt het windklimaat op de grens van goed tot matig, waar het windklimaat in de bestaande situatie een beoordeling goed krijgt.
- Bij het winkelcentrum aan het Westersplein neemt de mate van windhinder plaatselijk toe van matig in de huidige situatie naar matig tot slecht in de geplande situatie.

⁷ Peutz, *Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs – windklimaatonderzoek met behulp van CFD*, O 16108-1-RA-001, 15 oktober 2018

Daarbij verplaatst de plek waar windhinder ondervonden wordt van de oostzijde van de onderdoorgang bij de Albert Heijn in de huidige situatie naar het gebied bij de centrale entree van de woningen boven de Albert Heijn in de geplande situatie. Dit effect wordt veroorzaakt door de relatief open situering aan de westzijde in combinatie met het nabij geplande bouwdeel van 15 meter hoogte.

- Verder heeft het centrumplan een aanzienlijk afschermend effect, wat het windklimaat in de directe omgeving ten goede komt, waaronder het windklimaat op de Westersingel. In de bestaande situatie is plaatselijk een matig windklimaat aanwezig op de Wenstersingel, met plaatselijk op de overgang van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied (nabij huisnummers 53 en 57) een beperkt risico op windgevaar. Dit wijzigt in de geplande situatie naar een overwegend goed windklimaat, zonder een beperkt risico op windgevaar.
- Samenvattend kan worden gesteld dat er zowel in de bestaande als in de geplande situatie gebieden zijn met een matig windklimaat. De windhinder verplaatst onder meer vanaf de Westersingel naar de Röntgenstraat. Qua intensiteit neemt de hinderkans over het algemeen niet toe en komt de windsituatie overeen met die op andere plaatsen in de omgeving.
- Verder kan vermeld worden dat met een toegespitste terreininrichting op relevante plaatsen een verbetering van de windsituatie te verkrijgen is. In dit stadium is daar geen onderzoek naar verricht. Het is echter evident te noemen dat met een aanplant van bomen en struiken een verlaging van de hinderkans te verkrijgen is.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De gronden zijn, op twee smalle percelen na, in eigendom bij de gemeente. Op deze gronden wordt geen 'bouwplan' (zoals bedoeld in het Bro) mogelijk gemaakt, waardoor er geen kosten te verhalen zijn op deze grondeigenaar. Het is daardoor niet nodig een exploitatieplan op te stellen. De gronden die nu nog in eigendom zijn bij de gemeente, worden verkocht aan de ontwikkelende partij waarbij uiteraard een marktconforme prijs wordt gerekend. Het kostenverhaal is daarmee verdisconteerd in de gronduitgifte.

Uit een (vertrouwelijke) exploitatieopzet blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De meerwaarde van het plan

Met het plan wordt een bestaande braakliggende locatie centraal in Berkel en Rodenrijs van een passende invulling voorzien, waarmee het centrum een forse kwantitatieve maar ook kwalitatieve impuls krijgt. De uitbreiding van het centrum is reeds jaren in diverse beleidsstukken en visies verwoord. Uit het DPO blijkt voorts dat er een actuele behoefte is aan de nieuwe voorzieningen.

Burgerparticipatie

In de afgelopen jaren (2016, 2017 en 2018) zijn bijeenkomsten georganiseerd met de winkeliersvereniging en met omwonenden. Tevens heeft inspraak en overleg plaatsgevonden in het kader van het wettelijk vooroverleg bij de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

De winkeliersvereniging is voorstander van de uitbreiding van het centrumgebied, zeker indien daarmee een aanvullend aanbod ontstaat en het gehele winkelcentrum wordt versterkt. De omwonenden hebben aandacht gevraagd voor een goede stedenbouwkundige overgang naar de bestaande bebouwing. Daarnaast noemen zij verkeer, parkeren en geluid als belangrijke aandachtspunten. In november en december 2016 is bovendien een enquête gehouden onder de 'eindegebruikers' van het winkelcentrum. Ter plaatse, maar ook digitaal via Facebook. De respons

was met 875 ingevulde enquêteformulieren zeer hoog. Er kan onder andere geconcludeerd worden dat er behoefte bestaat aan een toename aan winkelaanbod en overige voorzieningen. Bij de overige voorzieningen scoort met name een eventuele bioscoop erg goed.

Ook in de volgende fasen van het project heeft afstemming plaatsgevonden met de verschillende belanghebbenden. Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om een formele zienswijzen in te dienen. Gedurende de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is tevens een inloopavond georganiseerd (op 4 juli 2018) waarop de plannen werden toegelicht.

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

9.3. Handhavingsaspecten

Inleidend

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd qua bouwvlakken. Wel is er een grotere mate van flexibiliteit voor wat betreft de functies die binnen de bouwvlakken zijn toegestaan. Binnen de bestemmingen is daarmee een goede balans gevonden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

10. Procedure

10.1. Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' d.d. 31 oktober 2017 heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op 21 november 2017 heeft de inloopavond plaatsgevonden. Er zijn 19 reacties ontvangen. Deze zijn in de Nota van Inspraak en Overleg samengevat en beantwoord. Deze nota is als **bijlage 13** bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overlegpartijen. Van de ontvangen vooroverlegreacties is in de Nota van Inspraak en Overleg verslag gedaan. Deze nota is als **bijlage 13** bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

10.2. Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg verwerkt en zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 18 juni 2019 in de Staatscourant geplaatst. Het ontwerpbestemmingsplan is daarna gedurende zes weken (van 19 juni t/m 30 juli 2018) ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend, die zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als **bijlage 19** bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er diverse wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

10.3. Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad beslist op 29 november 2018 over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen de genoemde besluiten staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de

beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking en kan tot vergunningverlening worden overgegaan.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Centrum	13
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Verkeer	19
Artikel 6	Water	20
Artikel 7	Leiding - Riool	21
Artikel 8	Leiding - Water	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 10	Algemene bouwregels	26
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 14	Algemene procedureregels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	37
Artikel 15	Overgangsrecht	37
Artikel 16	Slotregel	38
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs" van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0168-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel:

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

1.6 Achtergevelrooilijn:

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

1.7 Afhaalpunt:

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

1.8 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces, wordt grotendeels “met de hand” of althans niet in hoofdzaak geautomatiseerd, of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

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

1.9 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

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; in de regels van de desbetreffende bestemming is aangegeven over welke oppervlakte het percentage berekend dient te worden.

1.12 Bed & breakfast:

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

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

1.13 Bedrijf aan huis:

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

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

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

1.14 Bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.15 Bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.16 Bedrijfs- of brutovloeroppervlakte (b.v.o.):

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, zoals werkkasten, kantine, toiletten en douches.

1.17 Beroep aan huis:

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

1.18 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.19 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.

1.20 Bestaand bouwwerk:

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

1.21 Bestaand gebruik:

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

1.22 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 Bouwen:

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

1.26 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 Bouwlaag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woon- en/of verblijfsfuncties; met dien verstande dat:

- een onderhuis en een zolder hier niet onder worden begrepen;
- ruimten met een verschillend vloerniveau, bijvoorbeeld bij split-level, tot de eronder grenzende bouwlaag worden gerekend.

1.28 Bouwperceel:

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

1.29 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

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

1.31 Bouwwerk:

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

1.32 Buitenruimte:

Een buitenruimte bij een woning zoals bedoeld in artikel 4.35 van het Bouwbesluit 2012.

1.33 Detailhandel:

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

1.34 Dienstverlening:

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

1.35 Eilandterras:

een horecaterras dat op enige afstand van het gebouw, waarin een horecabedrijf wordt geëxploiteerd, is gepositioneerd.

1.36 Erfafscheiding:

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

1.37 Gastouderopvang:

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

1.38 Gebouw:

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

1.39 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.40 Geluidsgevoelig object:

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

1.41 Gevelterras:

een horecaterras dat direct tegen de gevel van het gebouw, waarin een horecabedrijf wordt geëxploiteerd, is gepositioneerd.

1.42 Hobbymatige activiteiten:

geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en/of activiteiten die als beroeps- of bedrijfsmatig kunnen worden verondersteld.

1.43 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.44 Hoofdgebouw:

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

1.45 Horeca:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; waarbij de volgende categorieën worden gehanteerd:

1. categorie 1: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
 - a. Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkeland publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
 - b. Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
2. categorie 2: Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals cafés, bars, dancings, discotheken, partycentra en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

3. categorie 3: Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels, pensions en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.46 Horecaterras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, behorend bij een horecabedrijf, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt. Onderscheid wordt gemaakt tussen een Eilandterras: en een Gevelterras:.

1.47 Huishouden:

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

1.48 Kamerverhuur:

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

1.49 Kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 Kap:

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

1.51 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.52 Kinderopvang:

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

1.53 Kunstwerk:

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

1.54 Leisure:

voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument geboden wordt in de vorm van (een cluster van) activiteiten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige leisure. Onder kleinschalige leisure worden mede begrepen kleinschalige voorzieningen op het gebied van sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie, natuur en recreatie, in ieder geval met uitzondering van zelfstandige horeca. Onder grootschalige leisure wordt mede begrepen bioscoop/filmhuis en cultuurhuis, in ieder geval met uitzondering van zelfstandige horeca.

1.55 Maatschappelijke voorziening:

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

1.56 Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.57 Onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag.

1.58 Onderkomen:

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

1.59 Openbaar gebied:

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

1.60 Overkapping:

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

1.61 Peil:

- a. voor een gebouw: de gemiddelde hoogte van het afgewerkt maaiveldniveau van de Westersingel;
- b. voor een ander bouwwerk: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.62 Perceel:

zie 'Bouwperceel:'.

1.63 Perceelsgrens:

zie 'Bouwperceelsgrens:'.

1.64 Prostitutie:

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

1.65 Seksinrichting:

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

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

4. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.67 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.

1.68 Supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen - en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een b.v.o. van tenminste 650 m².

1.69 Voorgevel:

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

1.70 Voorgevelrooilijn:

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

1.71 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.72 Webwinkel:

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

1.73 Wet geluidhinder:

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

1.74 Woning:

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

1.75 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.76 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.77 Zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten; voor zover elders in deze regels niet anders is bepaald.

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 De verkoopvloeroppervlakte:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de eerste bouwlaag boven peil (de begane grond):
 1. detailhandel, niet zijnde een supermarkt;
 2. dienstverlening;
 3. horeca tot en met categorie 1a;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. kleinschalige leisure;
 6. voorzieningen ten behoeve van de functies op de bovengelegen bouwlagen, zoals entrees, stijpunten en bergingen;
- b. op de bouwlagen boven de begane grond:
 1. wonen;
- c. op de bouwlagen onder de begane grond:
 1. ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 2. voorzieningen ten behoeve van functies op de bovengelegen bouwlagen, zoals entrees, stijpunten en bergingen;
- d. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder niet-gebouwde parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - leisure' is tevens grootschalige leisure toegestaan, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte in totaal ten hoogste 2.000 m² bedraagt;
- b. 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan (zowel op de begane grond alsook op de bouwlagen boven de begane grond), waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 2.550 m² bedraagt; in dit geval tellen - in afwijking van het bepaalde in lid 2.6 - de installatieruimtes en eventuele inpandige ruimtes voor laden en lossen niet mee bij deze oppervlakte;
- c. 'specifieke vorm van wonen - 1' is op de begane grond tevens de functie wonen toegestaan;
- d. 'specifieke vorm van wonen - 2' is zowel op de begane grond alsook op de bouwlagen boven de begane grond, in afwijking van het elders in dit artikel bepaalde, uitsluitend de functie wonen toegestaan;
- e. 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b' zijn de gronden (zowel de begane grond alsook op de bouwlagen boven de begane grond) tevens bestemd voor horeca tot en met categorie 1b zoals bedoeld in lid 1.45;
- f. 'parkeergarage' zijn de gronden tevens bestemd voor een bovengrondse (gebouwde) parkeergarage;
- g. 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren op maaiveld' is parkeren op maaiveld niet toegestaan;
- h. 'specifieke vorm van horeca - terras 1' en 'specifieke vorm van horeca - terras 2' zijn de gronden op maaiveld tevens bestemd voor horecaterrassen in de vorm van eilandterrassen; met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.4.3;

- i. 'specifieke vorm van horeca - terras 3' zijn de gronden op maaiveld tevens bestemd voor horecaterrassen in de vorm van gevelterrassen; met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.4.3;
- j. 'specifieke vorm van centrum - verdiepingen' zijn op de verdiepingen tevens de functies zoals bedoeld in lid 3.1.1 sub a. en lid 3.1.2 sub d. toegestaan, met inachtnaam van het bepaalde in lid 3.4;
- k. 'specifieke vorm van centrum - 1' zijn, in afwijking van het voorgaande, de doeleinden zoals bedoeld in lid 3.1.1 sub a niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen slechts zijn toegestaan indien deze zijn geïntegreerd in een voor het publiek toegankelijk (hoofd)gebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' dienen de gronden op maaiveldniveau vrij te blijven van bouwwerken; bouwwerken zijn hier - voor zover toegestaan op basis van de volgende leden - pas toegestaan op een hoogte vanaf 3 m boven maaiveld.

3.2.2 Gebouwen

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; behalve als het gaat om ondergrondse gebouwen zoals bedoeld in lid 3.1.1 sub c1, welke ondergrondse gebouwen ook buiten een bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. gebouwen ten behoeve van een horecaterras zijn niet toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. de bouwhoogte mag per bouwvlak of een gedeelte daarvan niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'maximum aantal bouwlagen'; waarbij alleen de bouwlagen boven peil meetellen; en
 - 2. 'maximum bouwhoogte (m)' en/of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
 - 3. in aanvulling op het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte' bovenop de met de aanduiding zoals genoemd onder 2 gegeven maximale hoogte, over een percentage van maximaal 20% van het aanduidingsvlak een bouwhoogte van maximaal 14 m is toegestaan;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', bovenop de bouwhoogte zoals toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', tevens een borstwering met een hoogte van maximaal 1,5 m is toegestaan.

3.2.3 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. andere bouwwerken ten behoeve van een horecaterras alleen zijn toegestaan indien:
 - 1. het zijschotten bij gevelterrassen betreft, waarbij geldt dat deze voornamelijk transparant dienen te zijn en waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m; schotten bij eilandterrassen zijn niet toegestaan;
 - 2. het overkappingen betreft, waarbij geldt dat:
 - deze bij gevelterrassen uitsluitend zijn toegestaan over de breedte van het bijbehorende gebouw; overkappingen bij eilandterrassen zijn niet toegestaan; en
 - deze te allen tijde inklapbaar dienen te zijn; en

- de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende gebouw;
- b. voor het overige geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 3. 3 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Separate bouwwerken voor nutsvoorzieningen

de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen in een zelfstandig gebouw of bouwwerk, mits dit past binnen de doelstellingen van de als Bijlage 10 opgenomen Stedenbouwkundige visie.

3.3.2 Gebouwde parkeervoorzieningen boven peil

- a. de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen boven peil, buiten de aanduiding 'parkeergarage'; mits:
 1. de behoefte aan deze parkeervoorzieningen is aangetoond;
 2. de functies genoemd in artikel 3, lid 3.1.1 onder a (op de begane grond van een gebouw) gehandhaafd blijven, met uitzondering van toegangen en stijgpunten tot de parkeervoorziening.

3.3.3 Andere bouwwerken

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van licht- en vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een gebouw.

3.3.4 Bouwen op maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'

de bouw van bouwwerken voor zover dit past binnen de overige bepalingen uit lid 3.2 op maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.

3.3.5 Overschrijden van het bouwvlak bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrenzen leisure'

het overschrijden van het bouwvlak zoals begrensd door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overschrijding bouwgrenzen leisure', ingeval sprake is van een gebouw met de functie grootschalige leisure zoals bedoeld in lid 3.1.2 sub a; het betreffende gebouw mag het bouwvlak en het aanduidingsvlak alsdan aan de noordoostelijke en/of zuidwestelijke zijde op een hoogte van 4,5 m boven peil en hoger overschrijden met ten hoogste 4 m over ten hoogste 50% van de betreffende gevel (uitkragingen), mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3.3.6 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12, lid 12.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Totale oppervlakte horeca en/of detailhandel

De totale bedrijfsvloeroppervlakte aan horeca en/of detailhandel, exclusief de supermarkt zoals bedoeld in lid 3.1.2 sub a en exclusief horecaterrassen, bedraagt ten hoogste 3.300 m².

3.4.2 Totaal aantal wooneenheden

Het totaal aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste 180.

3.4.3 Horecaterrassen

Ten aanzien van horecaterrassen geldt het volgende:

- a. eilandterrassen zijn ingevolge artikel 3.1.2 sub h uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - terras 1' en 'specifieke vorm van horeca - terras 2', met een maximale (gezamenlijke) oppervlakte van 300 m², waarvan maximaal 100 m² is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terras 2';
- b. gevelterrassen zijn ingevolge artikel 3.2.1 sub i uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terras 3';
- c. voor wat betreft de bouwregels geldt het bepaalde in artikel 3.2.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting groene afscherming

Onder gebruik, strijdig met het plan, wordt mede begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in lid 3.1, zonder de aanleg en instandhouding van een groene haag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene haag' zoals bedoeld in lid 4.1.2.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting wegverkeerslawai

Onder gebruik, strijdig met het plan, wordt mede begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in lid 3.1, zonder dat:

- a. de binnenwaarde in de verblijfsruimten van woningen, zoals die zijn toegestaan op grond van lid 3.1, maximaal 33 dB (wegverkeerslawai) bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluid' de geluidsbelasting op de gevel direct achter een Buitenruimte: van woningen, zoals die zijn toegestaan op grond van lid 3.1, maximaal 58 dB (wegverkeerslawai) bedraagt.

3.4.6 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.

3.4.7 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik als beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.3.

3.4.8 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.6.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 sub a en/of lid 3.1.2 sub c. voor het toestaan van de functie wonen op de begane grond;

- b. bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.2 sub h. en/of i. teneinde op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - terras 1 / 2 / 3' horecaterrassen toe te staan, en desgewenst een andere maatvoering (oppervlakte / grootte) toe te staan, indien dat vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt geen belemmering vormt;
- c. bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 voor het toestaan van ten hoogste 200 wooneenheden binnen de bestemming.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Centrum' als volgt te wijzigen:

- a. het toevoegen van horecabedrijven door de aanduiding 'horeca van categorie ...' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- b. het toevoegen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in categorie 1 door de aanduiding 'standplaats' toe te voegen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau en het gewenste gebruik van de openbare ruimte;
- c. het gebruik van andere bouwlagen dan de begane grond voor de functies genoemd in artikel 3, lid 3.1.1 onder a, indien dit voor een specifieke winkelformule noodzakelijk wordt geacht en dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- d. gebruik van de begane grond voor de functies genoemd in artikel 3, lid 3.1.1 onder b en genoemd in artikel 3.1.2, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- e. het veranderen of verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2', indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

3.6.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 13 lid 13.3.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ruiterspaden;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. ontsluiting voor calamiteitenverkeer;

met de daarbij behorende:

- j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting groene haag' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een groene haag.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

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

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

4.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. groen en water;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 m voor lichtmasten en 3 m voor overige andere bouwwerken, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

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 andere bouwwerken waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 11, lid 11.2.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen en dergelijke);
- c. taluds.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van maximaal 1 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

6.3.1 Bruggen, dammen en overige andere bouwwerken

- a. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
- b. het bouwen van overige andere bouwwerken tot een hoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

- a. de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 11 Algemene gebruiksregels lid 11.2, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats voor en/of voor opslag van boten en overige zaken.

6.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding.

7.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- 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 verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden 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 7.2 of 7.3.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

7.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding.

8.2 Bouwregels

Op voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 8.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 20 m²;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- 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 verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de leiding of de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden 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 8.2 of 8.3.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen.

8.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast:

- a. voor het aanpassen als de leiding niet is verwijderd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- b. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. er voldaan wordt aan de minimale toetsingsafstanden;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- c. voor het verwijderen als de leiding definitief is verwijderd en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

10.1.1 Hoogte

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

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. balkons en daarmee gelijk te stellen onderdelen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2,0 meter;
- c. luifels bij winkels en horeca waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

10.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2, 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.

10.2 Nadere eisen

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

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de ruimtelijke inpasbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het gewenste voorzieningenniveau;
- f. het behoud van parkeervoorzieningen;
- g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- h. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. het milieu.

10.3 Dakkapellen

10.3.1 Dakkapellen

Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt voor de bouw van dakkapellen het volgende:

a. Situering

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

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

b. Maatvoering

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

c. Overige criteria

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

10.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10, lid 10.3.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

10.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Voorwaardelijke verplichting water

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, zonder dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende oppervlaktewater in of nabij het plangebied.

11.2 Strijdig gebruik

11.2.1 Algemeen verbod

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

11.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

11.2.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 11, lid 11.3 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11, lid 11.4 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

11.3 Beroep aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;

- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

11.4 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

11.5 Breedte in-/uitrit

Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt voor de inrichting van een in-/uitrit dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij:

- a. er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- b. de bepaling uit lid 11.6 onverminderd van toepassing is.

11.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals toegestaan op grond van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

11.7 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

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

11.8 Afwijken van de algemene gebruiksregels

11.8.1 Bedrijf aan huis

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

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

11.8.2 Bed & breakfast

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

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

11.8.3 Breedte in-/uitrit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in-/uitrit, mits:

- a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
- b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

11.8.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.2.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, 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 plan 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, b.v.o., onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 10 'Algemene bouwregels' leden 10.1.1 en 10.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines (al dan niet bovenop een ander gebouw of ander bouwwerk), met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- h. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m;
- i. kamerverhuur, mits:
 1. indien er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten: per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 12 m² gebruiksoppervlak, conform NEN2580;
 2. er aan maximaal 6 personen huisvesting wordt geboden buiten het hoofdhuishouden;
- j. het bouwen van een langzaamverkeersbrug, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2', met een bouwhoogte van maximaal 5 m.

12.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:

1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het milieu;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
 - d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

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

13.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

- a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en/of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', de aanduiding 'bovenland' en/of de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', indien op basis van nadere inventarisatie zulks gewenst is. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op cultuurhistorisch gebied;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
- d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

13.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

- a. dit ruimtelijk inpasbaar is, gelet op:
 1. de kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;

4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. het gewenste voorzieningenniveau;
 7. het aantal parkeervoorzieningen;
 8. het milieu:
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 14 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

VERBEELDING

