

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”



21 februari 2019

Vast te stellen

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0181-VAST
Werknummer KuiperCompagnons: 617.127.10
Datum: 21 februari 2019



<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
1^e concept	2 oktober 2017		
2^e concept	6 oktober 2017		
Voorontwerp	18 oktober 2017		
Inspraak en vooroverleg	7 november t/m 4 december 2017		
Ontwerp	18 september 2018		
Terinzagelegging	25 september 2018 t/m 5 november 2018		
Vaststelling	21 februari 2019		

Projectleider gemeente:

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. Reint Honders

Mevr. Wanne Verweij

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	5
2.3	Juridische aspecten	7
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusies	15
4	Natuur en landschap	17
4.1	Kader	17
4.2	Onderzoek	18
4.3	Conclusie	20
5	Water	21
5.1	Kader	21
5.2	Onderzoek	23
5.3	Conclusie	27
6	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.1	Archeologie	28
6.2	Cultuurhistorie	29
7	Milieu	32
7.1	Algemeen	32
7.2	M.e.r.-beoordeling	32
7.3	Bodemkwaliteit	32
7.4	Akoestische aspecten	33
7.5	Luchtkwaliteit	34
7.6	Milieuzonering	36
7.7	Externe veiligheid	36
7.8	Overige belemmeringen	37
7.9	Duurzaamheid	39
8	Uitvoerbaarheid	42
8.1	Economische uitvoerbaarheid	42
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.3	Handhavingsaspecten	42
9	Procedure	44
9.1	Vorbereidingsfase	44
9.2	Ontwerpfase	44

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Quickscan flora en fauna, complex 05.0, Ecoresult, d.d. 10 maart 2014
- Bijlage 2:** Quickscan flora en fauna, complex 06.2, Ecoresult, d.d. 17 maart 2014
- Bijlage 3:** Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw, complexen 05.0 en 06.2, Ecoresult, d.d. 21 november 2014
- Bijlage 4:** Notitie plaatsen vleermuis- en gierzwaluwkasten plangebied complexen 05.0 en 06.2, Ecoresult, d.d. 23 februari 2015
- Bijlage 5:** Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer B.V., d.d. 20 september 2016
- Bijlage 6:** Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, KuiperCompagnons, d.d. 10 oktober 2017
- Bijlage 7:** Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, plangebied: Complex 0506, Berkel en Rodenrijs, Ecoresult, d.d. 14 november 2017
- Bijlage 8:** Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"
- Bijlage 9:** M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"
- Bijlage 10:** Nota van zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan in Berkel en Rodenrijs (gemeente Lansingerland) zijn respectievelijk 38 en 5 sociale naoorlogse huurwoningen gelegen. Vanuit woningcorporatie 3B wonen is de wens uitgesproken om deze woningen te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. Deze planontwikkeling is onderdeel van meerdere herontwikkelingen en verbeterplannen van 3B wonen in Berkel en Rodenrijs. De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van het terugbouwen van een globaal gelijk aantal woningen.

Thans bestaat er een conceptverkaveling en beeldkwaliteitsplan dat kaders biedt voor de herontwikkeling van de sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan “Berkel I” niet toegestaan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wethouder Schipperstraat, aan de oostzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- De Coornwinderlaan en de bestaande woonbebouwing aan de Egmondstraat aan de noordzijde;
- Bestaande woonbebouwing aan de Burgemeester Grundemanstraat aan de oostzijde;
- Bestaande woonbebouwing aan de Oranjestraat aan de zuidzijde; en,
- Bestaande woonbebouwing aan de Wilhelminastraat aan de westzijde.

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

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert, totdat het voorgaande bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan “Berkel I”, dat op 28 januari 2016 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de huidige woningen voorzien van de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘aaneengebouwd’. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor woningen, bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan. Daarnaast kent het plangebied ter hoogte van de huidige voortuinen de enkelbestemming ‘Tuin’ en ter plaatse van de huidige verkeersstructuur, waaronder ook trottoirs en parkeervoorzieningen, de enkelbestemming ‘Verkeer’.

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



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

Strijdigheid met het bestemmingsplan "Berkel I"

Het beoogde bouwplan voorziet in de herstructurering van 43 sociale huurwoningen en het terug bouwen van maximaal 43 eengezinswoningen waarvan maximaal 6 beneden/bovenwoningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn specifieke bouwvlakken opgenomen waarbinnen de huidige hoofdbebouwing is gerealiseerd. De situering van de toekomstige bebouwing staat grotendeels vast. De bouwvlakken zijn gedetailleerd ingetekend; afgestemd op de verkaveling. In het plan is ook voorzien in de realisatie van parkeerkoffers. Deze zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' en zijn voor de duidelijkheid aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerkoffers'.

1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Wethouder Schipperstraat en de Coorwinderlaan te Berkel en Rodenrijs. Het is een woongebied waar sociale huurwoningen met veelal eenzelfde uitstraling aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn 38 woningen aan de Wethouder Schipperstraat gelegen en zijn 5 woningen aan de Coorwinderlaan gesitueerd. Deze woningen variëren qua diepte en breedte.

De woningen aan de westelijke zijde van de Wethouder Schipperstraat zijn dicht tegen of op de perceelsgrens gebouwd. De woningen aan de oostzijde van de straat zijn verder van de perceelsgrens gelegen en hebben een voortuin. De woningen aan de Coorwinderlaan zijn in een cluster van 5 woningen gerealiseerd. Deze percelen grenzen met de achterzijde aan de percelen van de woningen aan de Wethouder Schipperstraat. Op alle percelen is aan de achterzijde een berging aanwezig. Bij sommige woningen is daarnaast een aan- of uitbouw gerealiseerd om het woonoppervlak te vergroten.

Een groot gedeelte van de Wethouder Schipperstraat behoort ook tot het plangebied, om zo een aaneengesloten plangebied te verkrijgen. Het betreft een smalle weg waar aan de oostzijde over de gehele lengte een strook met langsparkeren is gerealiseerd. Aan beide zijden van de weg is een trottoir gelegen. Ook de brandgangen die tussen en achter de huizen door lopen, die de percelen aan de achter- en zijkant ontsluiten, maken deel uit van het plangebied.

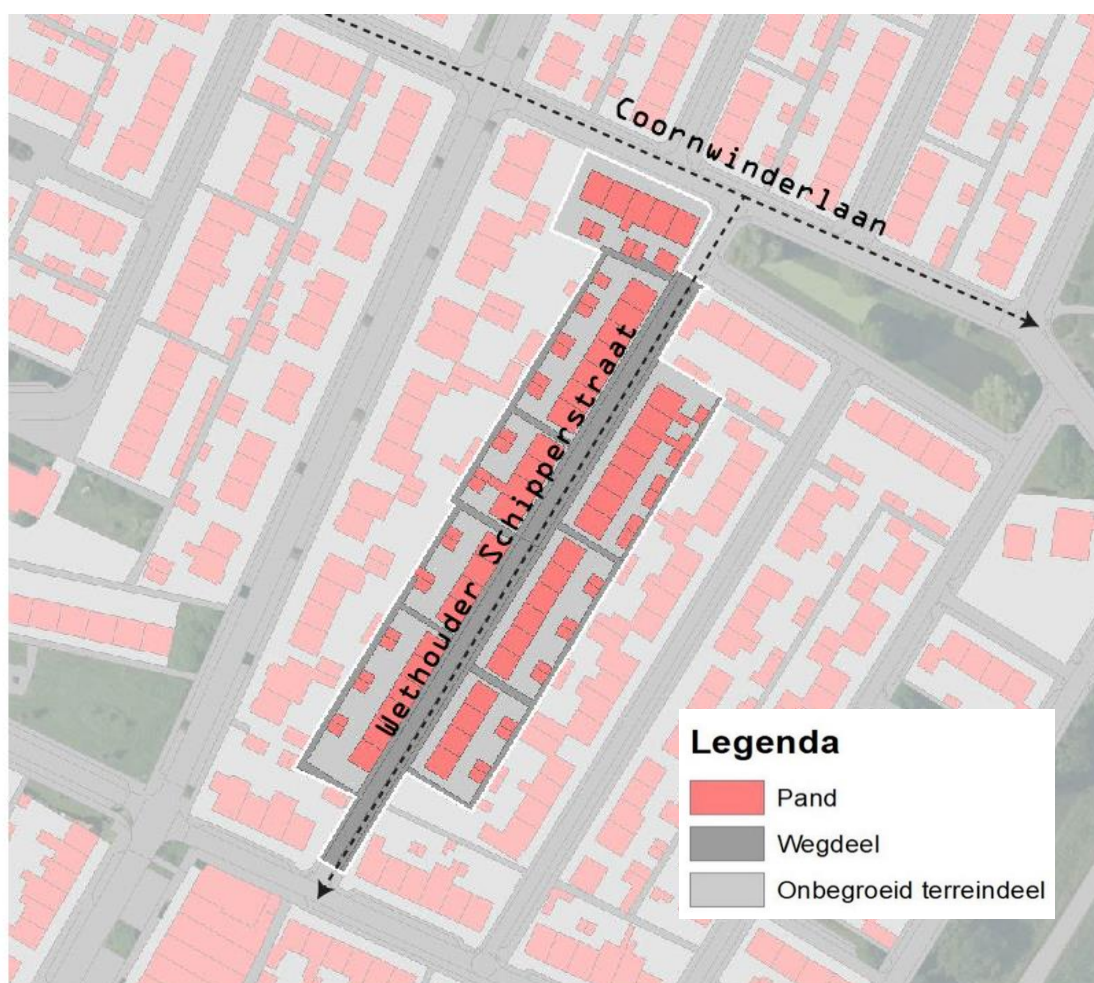
Het overige gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen.



Afbeelding 2.1: Impressie huidige situatie Wethouder Schipperstraat, gezien vanuit zuidelijke richting



Afbeelding 2.2: Woningen aan de Coornwinderlaan, gezien vanuit de Ruyterstraat



Afbeelding 2.3: Ruimtelijke indeling huidige situatie

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Programma

Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de ontwikkeling van maximaal 43 eengezinswoningen waarvan maximaal 6 beneden/bovenwoningen.

Het programma van dit nieuwbouwplan is gebaseerd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningtypen, waaronder beneden/bovenwoningen. Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen. Tevens draagt het bij aan een meer gedifferentieerde buurt qua woningtypen. Een andere reden voor het opnemen van de beneden/bovenwoningen is dat op grond van het Sociaal Statuut en het Sociaal Plan dat door 3B Wonen is vastgesteld, de zittende huurders het recht hebben om terug te keren naar een passende nieuwbouwwoning in het plan. Daarmee worden de zittende huurders in de gelegenheid gesteld om terug te kunnen keren in hun eigen, vertrouwde omgeving. Om die passende woningen aan te kunnen bieden moeten er ook een aantal gelijkvloerse, benedenwoningen gerealiseerd worden. Omdat het aantal terugkeerders dat voor dit type woning in aanmerking komt uiteindelijk is afgenomen, kan er volstaan worden met twee benedenwoningen en vier bovenwoningen.

Het geheel wordt als stedenbouwkundig geheel vormgegeven, dat aansluit bij de huidige structuren van de wijk. Ten opzichte van de huidige situatie worden de afmetingen van de woningen iets ruimer en worden alle woningen op dezelfde afstand van de perceelsgrens (aan de straatzijde) gesitueerd.

In de nieuwe situatie worden tussen de verschillende woonblokken parkeerkoffers gerealiseerd. Deze parkeerkoffers worden met groen omlijst en ook de voortuinen van de woningen worden groen afgebakend door opgaande beplanting, in de vorm van bijvoorbeeld een heg.

Het langsparkeren in de Wethouder Schipperstraat blijft behouden.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Om de voorgenomen ontwikkeling zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de omgeving zijn een verkavelingsplan (zie afbeelding 2.4.) en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Uit de analyse die aan de basis van de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan staat komt een aantal uitgangs- en aandachtspunten naar voren:

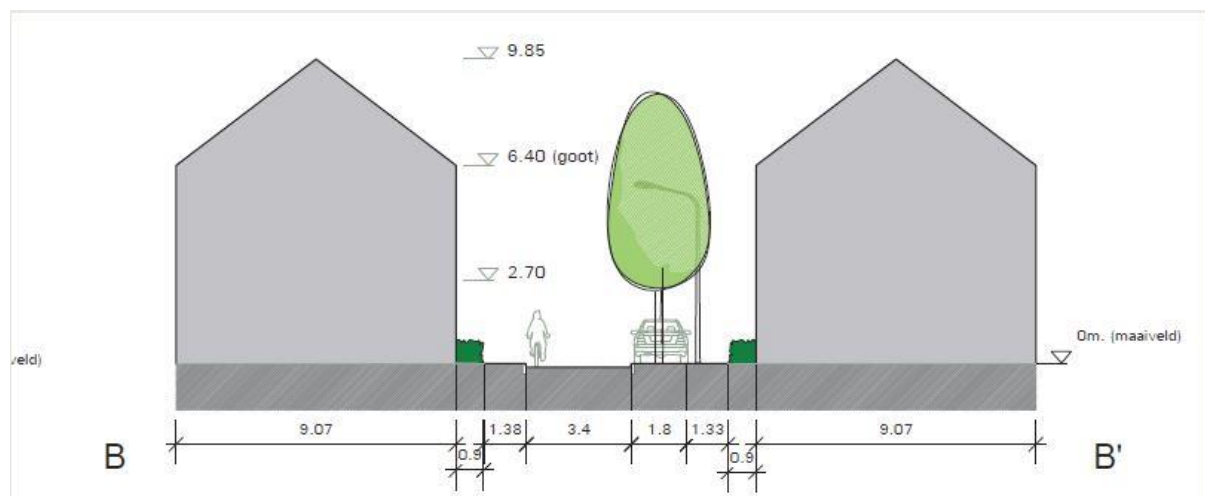
- Verdichten heeft de voorkeur, nabij het centrum.
- Waterafvoer/opvang openbaar gebied.
- Behoud bestaande bomen en onderzoeken mogelijkheid kleine boompjes in Wethouder Schipperstraat.
- Een informele hoofdropzet met verspringen van de parkeerhoven heeft de voorkeur
- Creëer verrijking bij de hoekwoningen.



Afbeelding 2.4.: Verkaveling

De toekomstige bebouwing sluit in alle opzichten goed aan bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Bestaande bomen worden zo mogelijk behouden. De verdeling van de groene parkeerhoven versterkt het informele en vriendelijke karakter van de buurt. Voortuinen, geveltuinten en bomen in de Wethouder Schipperstraat zorgen voor duurzaam groen in de straatprofielen. Architectonische kenmerken van de woningen dienen aan te sluiten bij de kenmerken van omliggende bebouwing.

De beneden/bovenwoningen en de kopwoningen zijn zo gepositioneerd dat zij aan open ruimtes (de vijver en de parkeerkoffers) in het stedenbouwkundige plan liggen. Door de koppen van de blokken op deze manier te plaatsen ontstaat stedenbouwkundig gezien een prettig ritme van massa's en ruimtes, waardoor er een aangenaam straatbeeld ontstaat. Grotere volumes aan grotere ruimtes. Alle koppen van de woningblokken zijn op deze manier ingepast. Een deel van de beneden/bovenwoningen is geprojecteerd op de hoek van de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. Door daar ook de andere beneden/bovenwoningen te situeren zou het smalste deel van de al smalle Wethouder Schipperstraat nog verder versmald worden. Dat is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. In afbeelding 2.5 is een doorsnede van het toekomstige straatprofiel tussen de woningen weergegeven.



Afbeelding 2.5: Doorsnede B, Impressie straatprofiel Wethouder Schipperstraat.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

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

Het bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de actuele geldende parkeernormen, zijnde 1,6 parkeerplaats bij de eengezinswoningen en 1,4 bij de beneden/bovenwoningen. In de nieuwe situatie wordt er aantal parkeercoffers gerealiseerd tussen de woonbebouwing.

Voor het vereiste aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid. De berekening op basis van de parkeernormen is opgenomen in de onderstaande tabel. De vereiste aantallen zijn voorzien in het indicatieve verkavelingsvoorstel. Daarbij zijn in de Coornwinderlaan 5 bestaande parkeerplaatsen meegerekend. De normen die gelden zijn juridisch bindend voorgeschreven in de regels van het bestemmingsplan, zodat te allen tijde wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Parkeren Wethouder Schipperstraat / Coornwinderlaan				
Vereist				
	Aantal won.	P-norm	P benodigd	
EGW	37	1.6	59.2	
BEBO	6	1.4	8.4	(3 per 2 woningen)
Totalen	43		67.6	
Plan				
	P in plan	Weging	P ontwerp	
Hoven	46	1	46	
Straat	27	1	27	
Eigen terrein	0	0.8	0	
Totalen	73		73	

Tabel 2.1: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderings-systeem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling mogelijk te maken van de woningen aan de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van 43 sociale huurwoningen en het ontwikkelen van maximaal 43 eengezinswoningen waarvan maximaal 6 beneden/bovenwoningen.

Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplan-regels gemeente Lansingerland, versie 3.6), aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor de eindbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' overeenkomst het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Tuin

Voor de gronden vóór de voorgevelrooilijn van de te realiseren woningen is de eindbestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming bestaan zeer beperkte bouwmogelijkheden en zijn alleen tuinen of aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen toegestaan.

Verkeer

Voor de Wethouder Schipperstraat is de eindbestemming 'Verkeer' opgenomen. De weg is meegenomen in dit bestemmingsplan om een aaneengesloten plangebied te krijgen. De bestemming 'Verkeer' is daarnaast opgenomen voor de toekomstige parkeerkoffers en de zij- en achterpaden. Ongebouwde parkeervoorzieningen, waaronder dus parkeerkoffers, zijn al integraal toegestaan binnen de bestemming. Voor de duidelijkheid is voor de parkeerkoffers een specifieke functieaanduiding opgenomen ('specifieke vorm van verkeer – parkeerkoffer').

Wonen

Voor de gronden waar de nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd, is de eindbestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen voor de woningen zoals ingetekend in het verkavelingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte alsmede het maximum aantal te realiseren woningen is vastgelegd in de regels. De plaats van de toekomstige beneden/bovenwoningen is aangegeven middels de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beneden/bovenwoningen'; hier zijn uitsluitend woningen in die bouwvorm toegestaan.

Voor wat betreft de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij het voorgaande bestemmingsplan "Berkel I".

Tot slot zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerplekken, waterberging en de beplanting rond de parkeerplaatsen en in de voortuinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder wordt voor dit plan op provinciaal niveau getoetst (zie paragraaf 3.2.) omdat deze ook in de Provinciale Verordening is opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit en Programma Ruimte

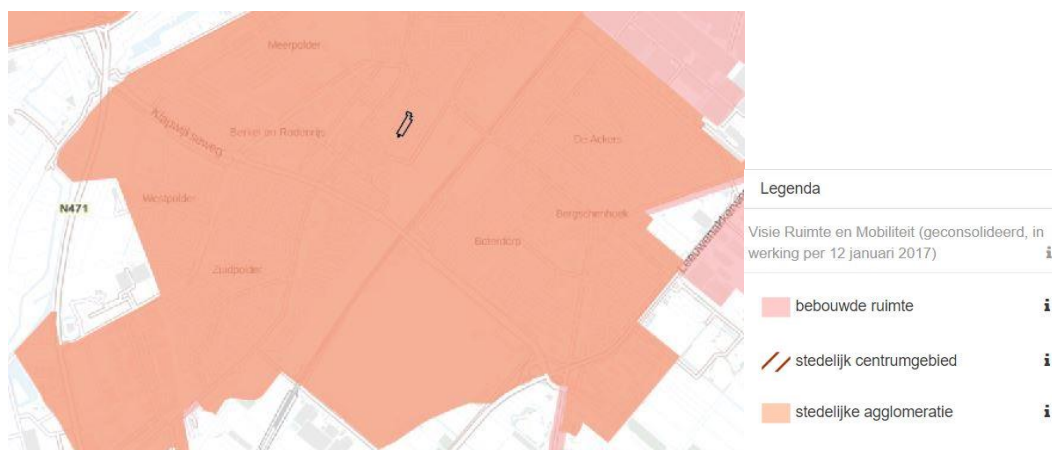
Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

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 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.

Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wel is het plangebied in het Programma Ruimte aangemerkt als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte (het plangebied is zwart kaderd).

Uit de verordening blijkt dat het plangebied gelegen is in de bebouwde ruimte en de stedelijk agglomeratie (zie afbeelding 3.1.). Het beter benutten van bebouwde ruimte en behoud en versterking van het leefklimaat van de bebouwde ruimte is hier het beleid. De voorgenumen ontwikkeling voldoet aan deze uitgangspunten.

De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden niet tot strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte of de Verordening Ruimte en komen juist overeen met de beleidsmatige uitgangspunten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen extra woningen mogelijk. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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

Conclusie

De herstructurering van de 43 sociale huurwoningen en het terugbouwen van evenveel woningen wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waardoor een ladderonderbouwing niet benodigd is. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:

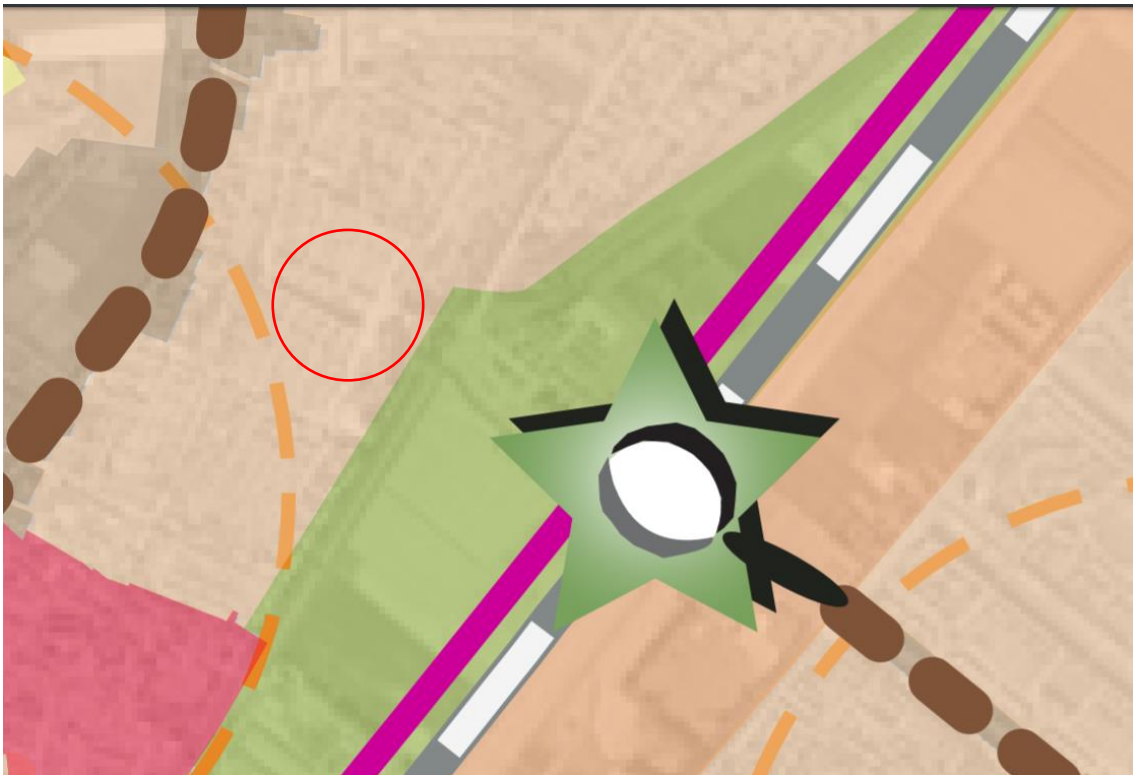
- aantrekkelijk suburbaan wonen;
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

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

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



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

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

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

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

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

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

Met de herstructurering van sociale huurwoningen en de toevoeging van een specifieke typologie (beneden/bovenwoningen), wordt met dit bestemmingsplan een bijdrage geleverd aan de

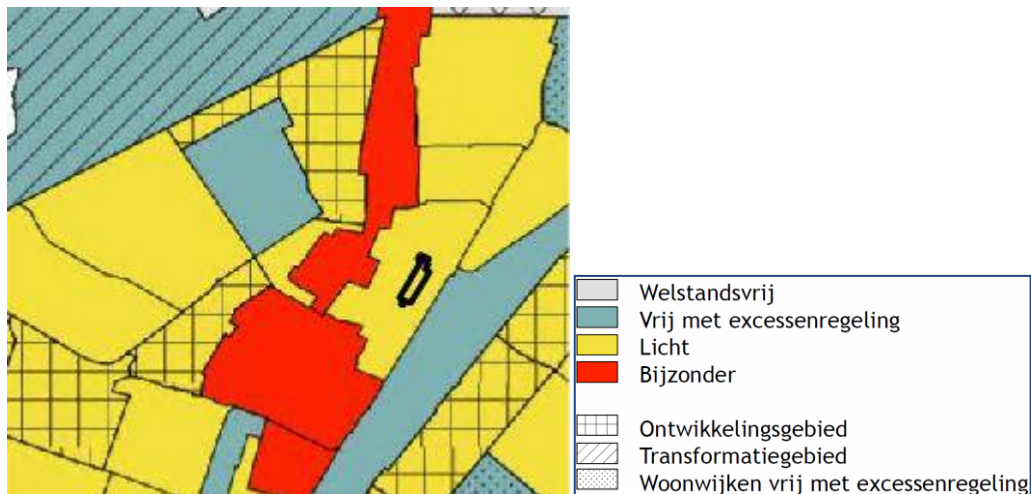
handhaving van het aanbod sociale huurwoningen en de bestaande variatie aan woonmilieus in de gemeente.

Welstandsnota

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

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

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Het plangebied is zwart omkaderd.

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

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in het bestaande gebied. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland.

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de percelen aan de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van intensivering van de bestaande ruimte. Omdat de ontwikkeling slechts een beperkte omvang heeft en derhalve niet is aan te merken als stedelijke ontwikkeling, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is niet benodigd.

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

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

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en

- indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In Lansingerland is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. In dit geval is die bevoegdheid gemandateerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

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

4.1.2 Natura 2000

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

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken naar de in het plan-gebied aanwezige flora en fauna uitgevoerd. In eerste instantie is een quickscan flora en fauna

uitgevoerd² en ³ (bijlage 1 en 2). De conclusie van deze rapporten was dat aanvullend onderzoek benodigd was.

Dit aanvullend veldonderzoek naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna is inmiddels ook uitgevoerd⁴. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige notitie is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Tijdens het veldbezoek zijn de volgende waarnemingen gedaan:

Binnen het plangebied werden de volgende vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen:

- één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in Wethouder Schipperstraat 22-28
- één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis in Wethouder Schipperstraat 34
- één paarverblijfplaats van ruige dwergvleermuis aan de Coornwinderlaan 34

Binnen het plangebied werden twee voortplantingsplaatsen van gierzwaluw aangetroffen:

- Wethouder Schipperstraat 2
- Wethouder Schipperstraat 11

Ontheffing dient te worden aangevraagd op grond van het belang Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting (belang j uit het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten) voor de overtreding van verbodsbepaling “het wegnemen en verstoren van twee paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis, één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en van twee voortplantingsplaatsen voor gierzwaluw”.

De mitigerende maatregelen voor vleermuizen zijn op hoofdlijn:

- Per paarverblijfplaats dienen, 6 maanden voorafgaand aan het eerste paarseizoen (start 1 augustus) waarin de werkzaamheden beginnen, vier nieuwe verblijfplaatsen te worden gecreëerd.
- Werkzaamheden kunnen het beste worden uitgevoerd in de maanden tussen de winterrust en de paarperiode, te weten tussen 1 april en 1 augustus.
- Een week voorafgaand aan de werkzaamheden dient het gebouw ongeschikt gemaakt te worden.
- Bij nieuwbouw worden 12 nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd.

De mitigerende maatregelen voor gierzwaluw zijn op hoofdlijn:

- Per voortplantingsplaats dienen vijf nieuwe verblijfplaatsen te worden gecreëerd.
- De bebouwing wordt gesloopt in de periode 1 augustus tot en met 15 april. Als dat niet mogelijk is, dienen de voortplantingsplaatsen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden in deze periode.
- 10 nieuwe verblijfplaatsen dienen te worden gecreëerd in de nieuwbouw.

Uit de Notitie van Ecoresult⁵, bijgevoegd in bijlage 4, blijkt dat voldaan wordt aan de eerste en laatste mitigerende maatregelen voor zowel de vleermuizen als de gierzwaluw. Er zijn namelijk reeds 12 houtbetonnen vleermuiskasten (type Schwegler 1FF) geplaatst en 10 gierzwaluwkasten geleverd en geplaatst. Bij ontwikkeling dient aan de andere mitigerende maatregelen te worden

² Quickscan flora en fauna, complex 05.0, Ecoresult, d.d. 10 maart 2014

³ Quickscan flora en fauna, complex 06.2, Ecoresult, d.d. 17 maart 2014

⁴ Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw complexen 05.0 en 06.2, Ecoresult, d.d. 21 november 2014

⁵ Notitie plaatsen vleermuis- en gierzwaluwkasten plangebied complexen 05.0 en 06.2, Ecoresult, d.d. 23 februari 2015

voldaan. In de verdere uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Als meer duidelijkheid bestaat over de maatregelen zal de ontheffing worden aangevraagd.

In 2017 is door Ecoresult actualiserend onderzoek⁶ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er minder beschermde soorten zijn waargenomen maar dat ontheffing nog steeds benodigd is.

Zorgplicht

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

Gebiedsbescherming

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

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt bij verlening van ontheffing en uitvoering van de overige mitigerende maatregelen niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan. In juli 2018 is de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming ingediend; deze is momenteel in behandeling. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

⁶ Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, plangebied: Complex 0506, Berkel en Rodenrijs, Ecoresult, d.d. 14 november 2017

5 Water

5.1 Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

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

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

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

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

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

Verordening Ruimte

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

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016 - 2021

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

Handreiking watertoets

Delfland heeft een Handreiking watertoets voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor elk van de volgende ruimtelijke planvormen: stedenbouwkundige plan; structuurvisie; bestemmingsplan; beheersverordening; omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing; en tot slot de planfiguren van de Crisis- en herstelwet, zoals het projectuitvoeringsbesluit. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

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

5.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied tussen gebieden met grondwatertrap III en IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand fluctueert tussen minder dan 0,4 m en meer dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied is redelijk constant en ligt rond ongeveer - 4.9 m NAP.

Waterkwantiteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

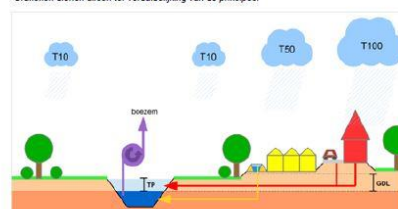
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

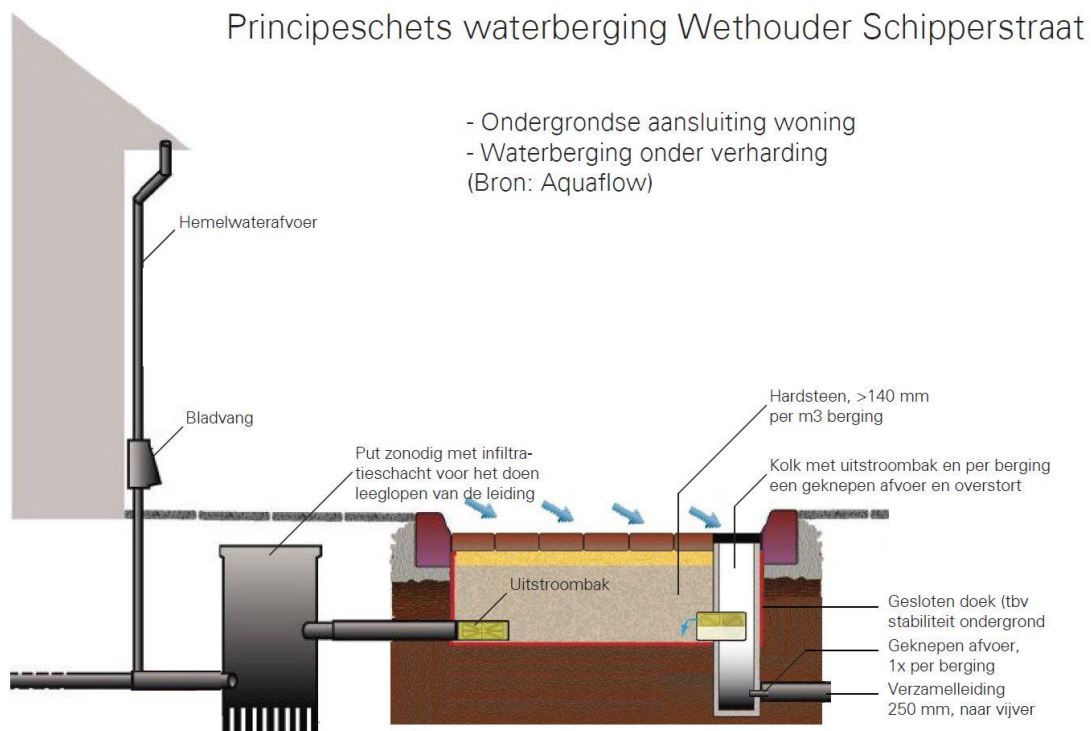
Toekomstige situatie*Waterkwantiteit*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van 43 woningen. Bij een herontwikkeling dient er voor gezorgd te worden dat de waterhuishouding en met name de hemelwaterafvoer (HWA) toekomstgericht en duurzaam is. Algemene uitgangspunten hierbij zijn:

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

Op basis van het plan voor de herontwikkeling d.d. 8 februari 2018 (situatietekening met nr. 1956-001 van 08-02-2018 van Geesink Weusten architecten) is met de watersleutel een berekening gemaakt voor de omvang van de benodigde berging, deze is bepaald op is 13 m3. Tuinen zijn daarbij in de oude en nieuwe situatie meegerekend als 50% verhard oppervlak, naast uitbreiding van achterpaden en verhardingen in de parkeerhoven. Ook de bergingen zijn meegenomen in het bebouwd oppervlak. De watersleutel is opgenomen in afbeelding 5.1.





Afbeelding 5.2: Principeschets waterberging Wethouder Schipperstraat

Een uitzondering op bovenstaand is gemaakt voor de nieuwe woningen aan de Coornwinderlaan. In samenspraak is hiervoor bepaald, dat de HWA hiervan rechtstreeks op de naastgelegen vijver kan worden aangesloten.

Bovenstaande uitgangspunten voor de hemelwaterafvoer zijn in de regels van het bestemmingsplan geborgd evenals een herberekening van de watersleutel bij wijziging van de inrichting (verhard en bebouwd). De dimensionering en verdere uitwerking van het systeem zal door gemeente en hoogheemraadschap worden getoetst bij de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwplan en het inrichtingsplan voor de woonomgeving (inclusief parkeerhoven). Op de uitwerking van het inrichtingsplan voor de woonomgeving is overigens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente van toepassing.

Veiligheid

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

Riolering

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

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

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 mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

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

5.3 Conclusie

In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak met 187 m² toe. Dit betekent dat een waterberging van 13 m³ (of 52 m² oppervlaktewater) nodig is. Deze waterberging is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

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

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

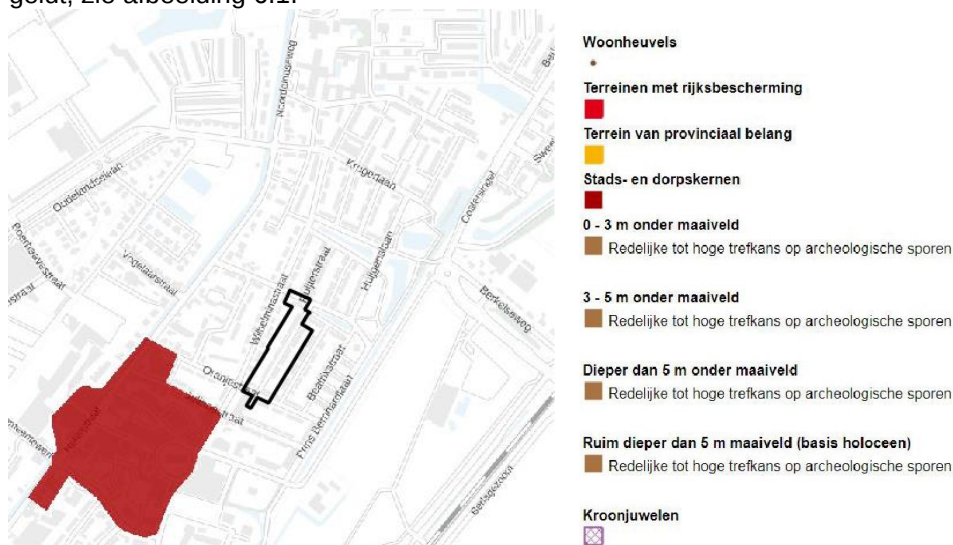
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland"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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

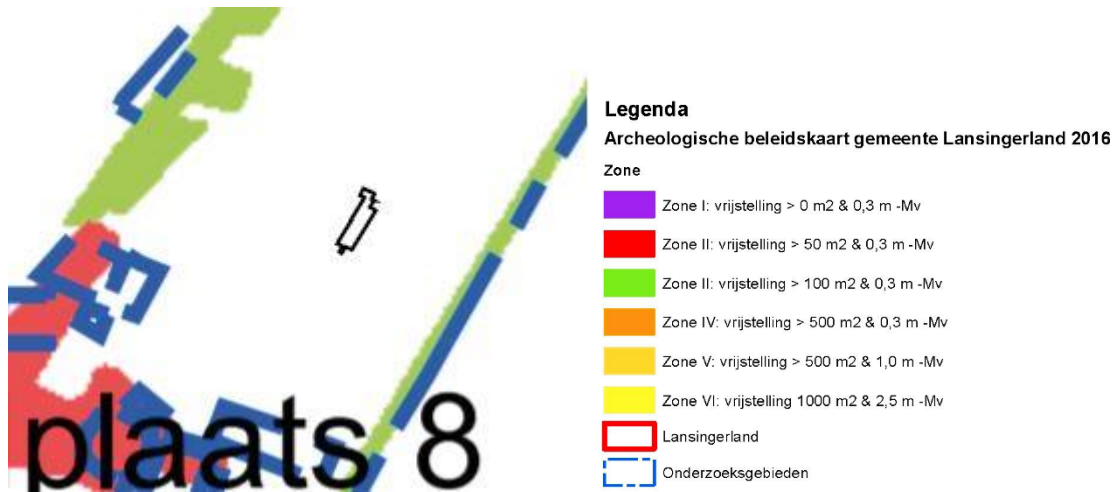
6.1.2. Onderzoek

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het gebied niet behoort tot een terrein waar sprake is van rijksbescherming of provinciaal belang. Daarnaast is het gebied ook niet gelegen op gronden waar een redelijke tot hoge trefkans op archeologische waarden geldt; zie afbeelding 6.1.



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

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart d.d. maart 2017 heeft het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde gekregen; zie afbeelding 6.2. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde, evenals het opnemen van een archeologische dubbelbestemming.



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

6.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut. Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;

5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus

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

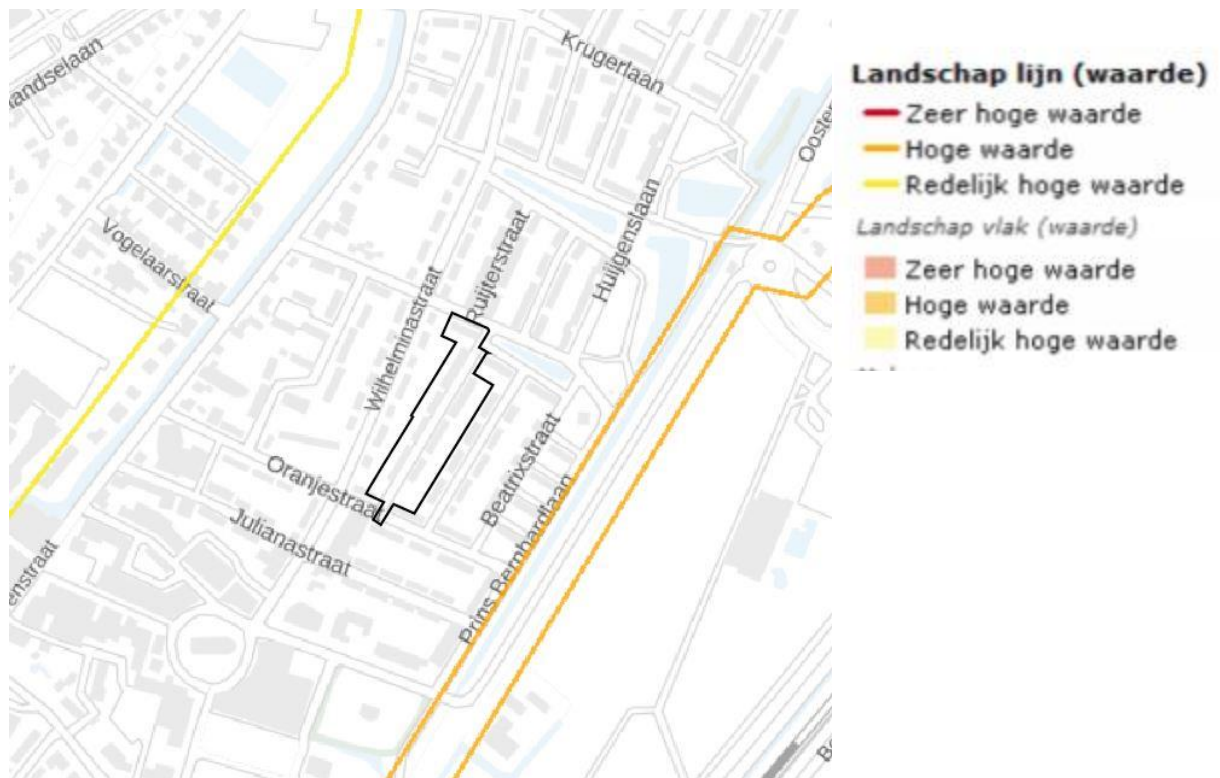
6.2.2 Onderzoek en conclusie

Visie erfgoed en ruimte

In de visie erfgoed en ruimte worden geen concrete uitspraken gedaan die specifiek voor het plangebied van belang zijn.

Regioprofielen cultuurhistorie

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



Afbeelding 6.3: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart.

Nota Cultuurhistorie Plus

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de huidige structuur en de beeldbepalende kenmerken van het gebied. Middels het bestemmingsplan worden deze kenmerken geborgd.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling van de percelen aan de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

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

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Conclusies uit de onderzoek zijn dat nader bodemonderzoek en/of het nemen van sanerende maatregelen niet noodzakelijk zijn. In de bovengrond zijn maximaal lichte verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen geconstateerd. Zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

7.3.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen. Nader onderzoek is niet benodigd.

7.4. Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Railverkeer

Onderzoekszone

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

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

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

⁷ Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer B.V., d.d. 20 september 2016

Aan de zijde van het plan “Wethouder Schipperstraat” geldt een zone van 600 m vanuit de buitenste spoorstaaf. Deze zonebreedte is gebaseerd op de (afgeronde) waarde van 67 dB op de referentiepunten direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen langs de HSL.

Wegverkeer

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

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

7.4.2 Onderzoek en conclusie

Uit onderzoek⁸ blijkt dat het railverkeer op de HSL geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 45 dB.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op alle op grond van de Wgh gezoneerde wegen ter plaatse van de nieuwe woningen in het plan niet leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan voorkeursgrenswaarde. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 44 dB. Het voorgaande betekent dat geen hogere waarden-procedure noodzakelijk is.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

⁸ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 10 oktober 2017

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

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

7.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk en valt dan ook ruim binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ langs de Wilhelminastraat en Coornwinderlaan weergegeven voor het peiljaar 2015. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn. Langs de Wethouder Schipperstraat zelf zijn geen rekenpunten gelegen in de monitoringstool.

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $18.9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $11.4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (voor NO_2 en PM_{10}) en

25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

7.6.2 Onderzoek en conclusie

Behalve de gemengde bestemming in de bestemmingsplannen “Centrum Berkel en Rodenrijs” en “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiele eerste herziening” zijn in de omgeving van de herontwikkeling alleen woonbestemmingen aanwezig. Voor de gemengde bestemming geldt een richtinggevende afstand tot gevoelige functies van 10 m. De afstand tussen de gemengde bestemming en de herontwikkeling bedraagt ruim 30 m. Bovendien liggen er bestaande woningen tussen de gemengde bestemming en het plangebied, waardoor de herontwikkeling niet wordt belemmerd door de gemengde bestemming. Derhalve worden er geen belemmeringen verwacht op het gebied van milieuzonering.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

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

7.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat er één risicobron in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling aanwezig is. Dit betreft de inrichting Easyfill (Noordeindseweg 36) ten westen van de herontwikkeling. Het invloedsgebied van de risicobron is niet over de herontwikkelingslocatie gelegen.

7.7.3 Conclusie

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

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

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

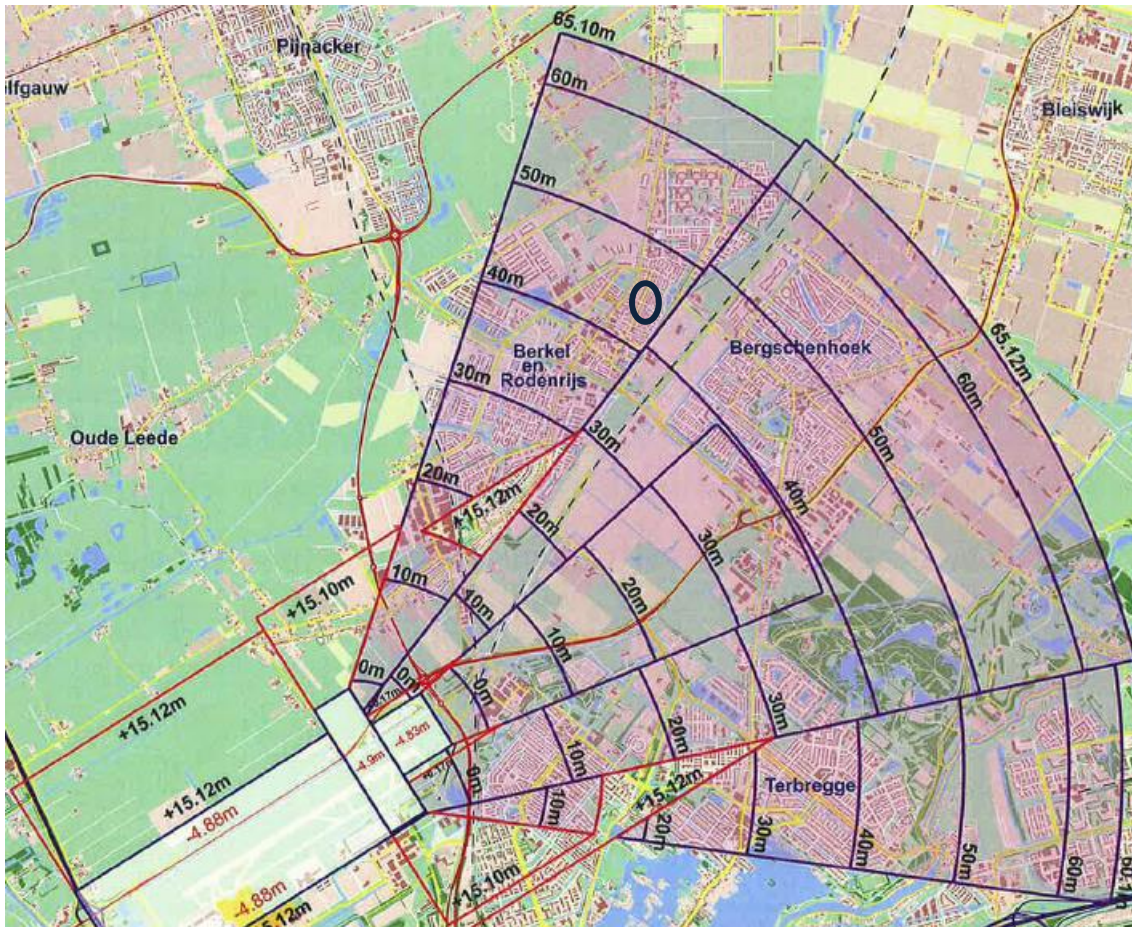
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

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



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

VOR/DME

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

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



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

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegeroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken.

In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegeroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Omdat het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegeroute is gelegen, is een hoogtebeperking niet aan de orde. Het is daarom niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

Geluid

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘geluid’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied dan ook geen restricties.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn met 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) opgesteld, dat op 7 juli 2015 door het college is 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 inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam wordt een aantal concrete projecten benoemd.

7.9.2 Afweging en conclusie

Duurzaamheid gaat niet alleen over energiebesparing, maar ook over verantwoord omgaan met materialen en natuurlijke bronnen. In de huidige situatie zijn er 43 verouderde woningen in het plangebied gelegen. De herontwikkeling van verouderde woningen naar duurzame nieuwbouw kan al aangemerkt worden als een duurzame ontwikkeling.

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

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan die voorwaarden die gelden voor de Energieprestatievergoeding (EPV): de woningen hebben een lage energievraag voor verwarming en er wordt voldoende duurzame energie opgewerkt voor verwarming, warm water, hulpenergie en huishoudelijk energiegebruik. De energievraag wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd door een duurzaam casco en de woningen krijgen een compact gebouwworm volgens de Trias Energetica. De woningen worden niet aangesloten op het aardgasnetwerk en worden voorzien van robuuste installaties voor hernieuwbare energie opwekking en energiebesparing. Robuust staat in deze voor eenvoudig bedienbaar en onderhoudsarm.

Op het gebied van het binnenmilieu wordt er aandacht bestaan aan de luchtkwaliteit, de luchtvochtigheid en aangename temperaturen in zomer en winter.

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

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Deze ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijk kaders van de gemeente en heeft als uitgangspunt de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te beteren. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden vrij gedetailleerd bestemd (met bouwvlakken en de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde). Er zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Binnen de bestemmingen is daarmee relatief veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze publicatie heeft voor dit plan plaatsgevonden op 6 november 2017.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven voor het doorvoeren van aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies aan diverse instanties toegezonden. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van het vooroverleg is de waterparagraaf van het bestemmingsplan aangepast en aangevuld.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, zoals verwoord in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" die als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen.

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 moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn opgenomen en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat", die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. In deze nota is ook een ambtshalve wijziging verwoord. De wijzigingen uit de nota zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan op 21 februari 2019 vastgesteld, in gewijzigde vorm ten opzichte van de versie die als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

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

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Tuin	13
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Wonen	17
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	21
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
Artikel 11	Overgangsrecht	32
Artikel 12	Slotregel	33
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0181-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwd:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Achtergevelrooilijn:

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

1.8 Afhaalpunt:

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

1.9 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

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

Bestemmingsplan 'Wethouder Schipperstraat'

Regels

Vast te stellen, 21 februari 2019

- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.

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

1.10 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 Antennedrager:

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

1.12 Antenne-installatie:

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

1.13 Automatenhal:

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

1.14 Bebouwing:

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

1.15 Bed & 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.

1.16 Bedrijf aan huis:

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

- die in de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.

1.17 Bedrijfsmatige activiteiten

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

1.18 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.

1.19 Beneden- en/of bovenwoning:

gestapelde woning op de begane grond, met een voordeur die op straatniveau uitkomt (benedenwoning), of op een verdieping daarboven, met een voordeur die via een (gemeenschappelijk) trappenhuis op straatniveau uitkomt (bovenwoning).

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 Bouwlaag, laag:

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

1.31 Bouwperceel:

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

1.32 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.33 Bouwvlak:

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

1.34 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.

1.35 Carport:

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

1.36 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.37 Dakterras:

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

1.38 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Erf:

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

1.42 Erfafscheiding:

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

1.43 Escortbedrijf:

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

1.44 Gastouderopvang:

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

1.45 Gebouw:

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

1.46 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.47 Geluidsgevoelig object:

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

1.48 gestapelde woning:

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

1.49 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.50 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.

1.51 Huishouden:

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

1.52 Kap:

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

1.53 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.54 Kinderopvang:

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

1.55 Kunstwerk:

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

1.56 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.

1.57 Milieucategorie:

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

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 één gesloten wand (al dan niet tot de constructie behorend).

1.61 Peil:

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

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

1.62 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.63 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.64 Peuterspeelzaal:

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

1.65 Prostitutie:

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

1.66 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.

1.67 Sekswinkel:

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

1.68 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.

1.69 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 Woning:

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

1.72 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.73 Zijgevel:

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

1.74 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.75 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

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De 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.

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 De inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overhangende bouwdelen (zoals balkons), overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3 lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend balkons ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Balkons

Ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' mogen overhangende bouwdelen in de vorm van balkons (niet zijnde een dakterras) worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte van de balkonafdeling niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Andere bouwwerken

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

3.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik en voorwaardelijke verplichting beplanting

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.1, alsmede het gebruik van bouwwerken en gronden met zowel de bestemming 'Tuin' alsook 'Wonen', zonder dat opgaande beplanting met een hoogte van maximaal 1 m is aangeplant en in stand wordt gehouden binnen de bestemming 'Tuin' (op de perceelsgrens met de bestemming 'Verkeer', uitgezonderd ter plaatse van de ontsluiting van de woningen), waarbij de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

3.4.2 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.4.

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin' voor de in lid 3.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in een waterberging van minimaal 13 m³ binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, tabel 5.1, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van 08-02-2018. Indien de oppervlakten uit deze inrichtingstekening wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten, woonerven en pleinen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerbox' in ieder geval ook in de vorm van parkeerboxen en de ontsluiting daarvan; met dien verstande dat:
 1. per aanduidingsvlak 'specifieke vorm van verkeer - parkeerbox' maximaal 12 parkeerplaatsen met een maatvoering van minimaal 2,5 x 5 m per parkeerplaats gerealiseerd mogen worden;
 2. de ontsluiting van de parkeerbox minimaal 6 en maximaal 7 m breed is;
 3. de parkeerboxen groen ingepast dienen te worden waarbij een groenstrook van minimaal 1 m rondom wordt aangehouden, behalve ter plaatse van de ontsluiting van de parkeerboxen;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder paden, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Balkons

Ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen' mogen overhangende bouwdelen in de vorm van balkons (niet zijnde een dakterras) worden gebouwd, waarbij geldt dat:

- a. de hoogte van de balkonafscheiding niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de vrije doorloophoogte ten minste 2,6 m bedraagt.

4.2.3 Gebouwen

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

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

4.2.4 Andere bouwwerken

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

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

4.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.1.

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.4

4.4.3 Voorwaarden verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden met de bestemming 'Verkeer' voor de in lid 4.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in een waterberging van minimaal 13 m³ binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, tabel 5.1, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van 08-02-2018. Indien de oppervlakten uit deze inrichtingstekening wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting beplanting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van gronden met de bestemming 'Verkeer' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerkoffer', zonder dat opgaande beplanting met een hoogte van maximaal 1 m is aangeplant en in stand wordt gehouden als begrenzing rondom de parkeerkoffer(s) (uitgezonderd ter plaatse van de ontsluiting van de parkeerkoffer(s) en de achterpaden), waarbij de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 43 woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder (ongebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoningen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de bouw van maximaal 1 benedenwoning en 2 bovenwoningen per aanduidingsvlak, welke deel uitmaken van het in lid 5.1.1 sub a genoemde aantal.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd waarbij uitsluitend aaneengebouwde woningen als hoofdgebouw zijn toegestaan met een maximum van 43 woningen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding beneden/bovenwoningen' uitsluitend maximaal 1 benedenwoning en 2 bovenwoningen per aanduidingsvlak worden gebouwd; welke deel uitmaken van het onder a. genoemde aantal;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. de voor-, achter- en zijgevel(s) van het als eerste vergunde en gebouwde hoofdgebouw per kavel, zoals deze in de omgevingsvergunning voor de bouw van dat hoofdgebouw zijn opgenomen, worden aangemerkt als de voor dat hoofdgebouw geldende bebouwingsgrenzen van het bouwvlak voor de betreffende kavel, welke niet door hoofdbebouwing mogen worden overschreden.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting balkons

Balkons zijn alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels opgenomen in artikel 7, lid 7.1.2 sub b en c én de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen uitgevoerd worden met een ondoorzichtige balustrade van minimaal 1,1 meter hoog, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak.

5.2.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 7, lid 7.3.

5.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:

1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
- b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het hoofdgebouw, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het hoofdgebouw, meer dan 500 m² bedraagt;
- en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

5.2.6 Andere bouwwerken

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

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

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het verhogen van de goothoogte, zoals genoemd in artikel 5, lid 5.2.2 onder b, met maximaal 3 m over maximaal 70% van de breedte van de gevel ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige accenten;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 5, lid 5.2.5 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.5 onder a in de aanhef;
- d. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.5 onder a sub 3;

- e. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- f. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.6.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik en voorwaardelijke verplichting beplanting

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.1, alsmede het gebruik van bouwwerken en gronden met zowel de bestemming 'Tuin' alsook 'Wonen', zonder dat opgaande beplanting met een hoogte van maximaal 1 m is aangeplant en in stand wordt gehouden in de bestemming 'Tuin' (op de perceelsgrens met de bestemming 'Verkeer', uitgezonderd ter plaatse van de ontsluiting van de woningen), waarbij de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft.

5.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.2.

5.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 8, lid 8.4.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' voor de in lid 5.1 genoemde functies, zonder dat op enigerlei wijze is voorzien in een waterberging van minimaal 13 m³ binnen het peilgebied, overeenkomstig de watersleutel, tabel 5.1, in § 5.2 van de toelichting, die gebaseerd is op de situatietekening van 08-02-2018. Indien de oppervlakten uit deze inrichtingstekening wijzigen, dient de watersleutel opnieuw te worden toegepast, waarbij dan in de daaruit voortvloeiende waterberging in kubieke meters voorzien moet worden. De wijze waarop wordt voorzien in de waterberging wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

7.1.1 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.

7.1.2 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 waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2,0 meter en de vrije doorloophoogte ten minste 2,6 meter bedraagt.

buiten beschouwing gelaten.

7.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 7.1.1 en 7.1.2, 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.

7.2 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.

7.3 Dakkapellen

7.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij de volgende regels gelden:

a. Situering

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

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

b. Maatvoering

1. de hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, bedraagt maximaal 1,75 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.

7.3.2 *Afwijken dakkapel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7, lid 7.3.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

7.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2.

7.4 **Geluidsbelasting**

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 Algemeen verbod

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

8.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

8.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
- b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 8, lid 8.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 8, lid 8.3 (bedrijf aan huis);
- c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
- e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

8.2 Beroep aan huis

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

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

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

8.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 7, lid 7.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

8.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS, slechts wordt verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van de bouwwerken en gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

8.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

8.5.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
- b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

- h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

8.5.2 *Bed & breakfast*

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

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

8.5.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 7 'Algemene bouwregels' leden 7.1.1 en 7.1.2 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 andere bouwwerken tot 15 m.

9.2 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 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.

10.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

10.2.1 Wijzigingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toevoegen en/of wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding.

10.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

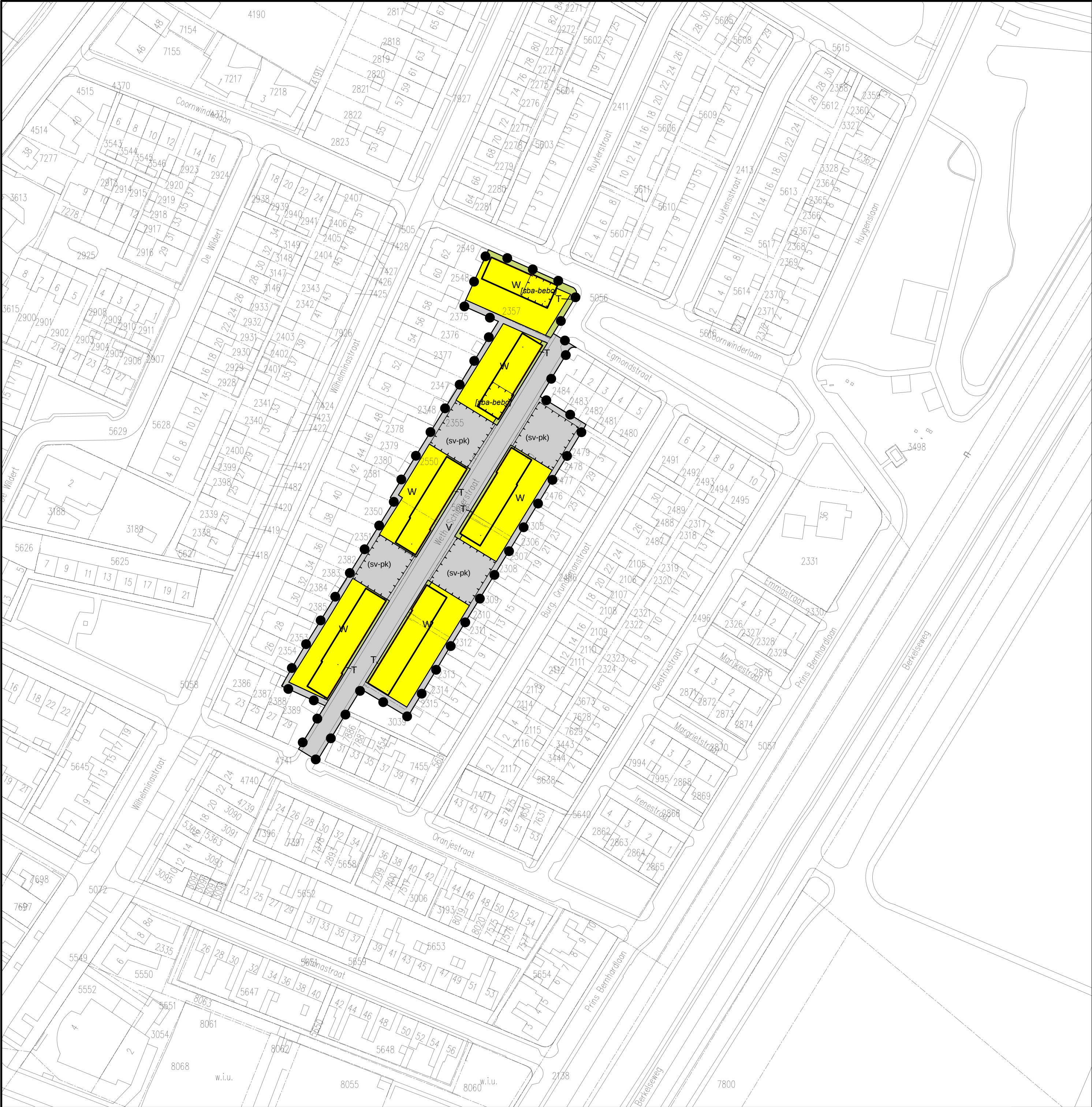
Regels van het bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat".

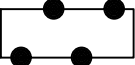
Bijlagen bij regels

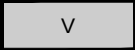
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

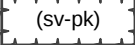
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische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

VERBEELDING

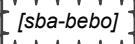


Plangrens
 Plangrens

- Enkelbestemmingen
-  Tuin
 -  Verkeer
 -  Wonen

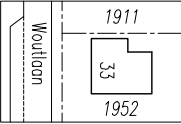
Funcitieaanduidingen
 specifieke vorm van verkeer - parkeercoffer

Bouwvlakken
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoningen

Figuren
 gevellijn

VERKLARINGEN

 bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Vast te stellen

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING	
ONTWERP	
25 september t/m 5 november 2018	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	29-11-2018
USER	GJacobson

Gemeente Lansingerland	
Bestemmingsplan	
Wethouder Schipperstraat	
IDN	NL.IMRO.1621.BP0181-VAST
WERKNR.	617.127.10
SCHAAL	1:1000
DATUM	21 februari 2019
GETEKEND	A.Keur / gj
	
FORMAAT	A2
PROJECTMAP	J:\61712710\3 Projectresultaat\verbeelding.dwg
BESTAND	RO-BP-61712710-VB-VAST1.dwg
BLAD	.

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

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

