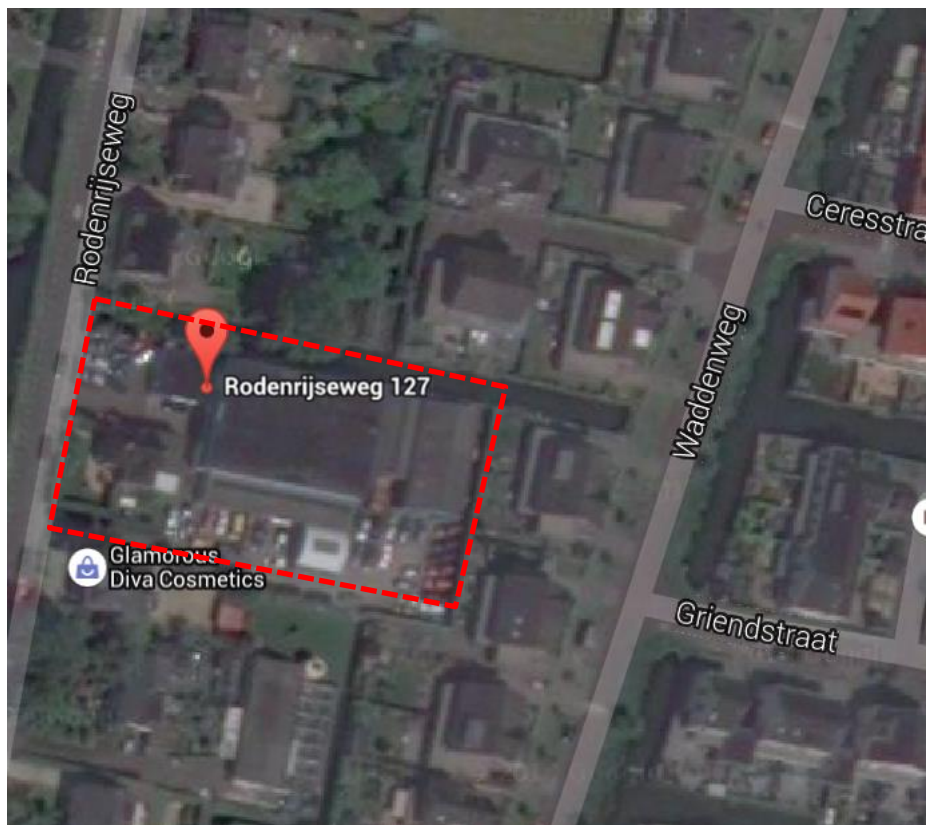


Bestemmingsplan “Rodenrijseweg 127-129”



18 april 2019

vast te stellen

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

[vast te stellen]

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Datum: 18 april 2019
Projectnummer: 160186
Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0116-VAST

**Adviesbureau
SAB**

**Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

Procedureoverzicht			
	datum	document	opmerkingen
Concept	28 juni 2016		
Voorontwerp	6 februari 2018		
• Inspraak	20 februari t/m 19 maart 2018		
• Overleg	1 februari t/m 19 maart 2018		
Ontwerp	11 december 2018		
Vaststelling	18 april 2019		

Projectleider gemeente: Tanja Vis
Contactpersoon gemeente: Reint Honders

Inhoudsopgave toelichting	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Bedoeling van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Onderliggende ruimtelijke planregeling	2
1.4 Planvorm	2
1.5 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Historische context	4
2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving	5
2.3 Cultuurhistorische waarden	7
2.4 Verkeersaspecten	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Verkeer en parkeeraspecten	26
4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden	27
4.4 Natuur	30
4.5 Milieuaspecten	32
4.6 Duurzaamheid en klimaat	40
4.7 Waterhuishoudkundige aspecten	41
5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	48
5.1 Inleiding	48
5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan	48
5.3 Dit bestemmingsplan	49
6 UITVOERBAARHEID	51
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	52

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer Rodenrijseweg 127-129 in Berkel en Rodenrijs, SAB, 17 januari 2017
2. Nader bodem- en asbestonderzoek Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs, inclusief verkennend bodemonderzoek, Anteagroup, 26 februari 2016
3. Saneringsplan Bodemsanering Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs, Anteagroup, 14 maart 2016
4. Beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming, DCMR Milieudienst Rijnmond, 25 oktober 2016
5. Watervergunning Rodenrijseweg 127-129, Hoogheemraadschap van Delfland, 11 februari 2016
6. Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129", 11 december 2018

1 INLEIDING

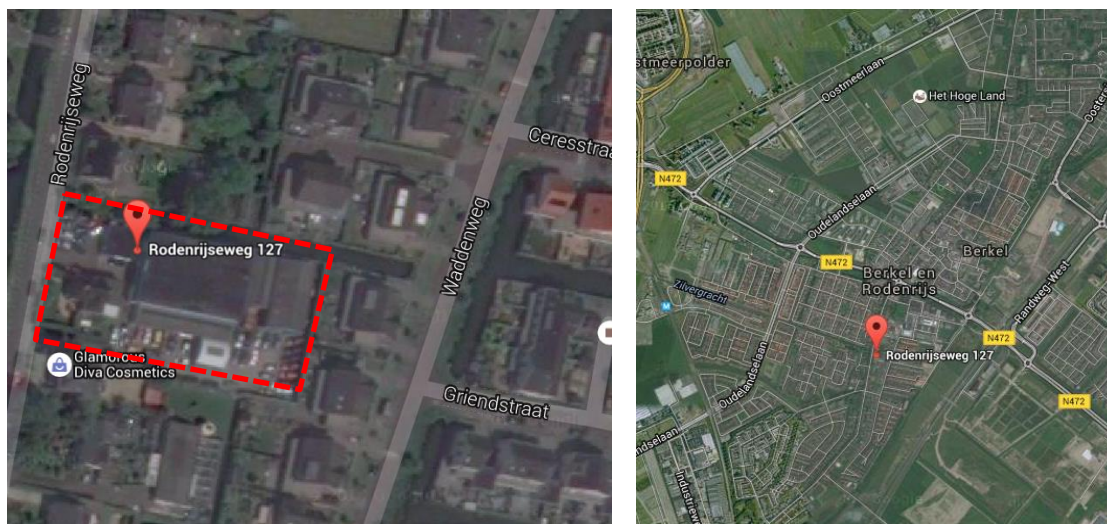
1.1 Bedoeling van het plan

Ter plaatse van een voormalig bedrijfsp perceel aan de Rodenrijseweg 127 bestaat het initiatief voor de realisatie van vijf (en maximaal zeven) nieuwe, grondgebonden woningen en behoud van de bestaande woning Rodenrijseweg 129. Het hier gevestigde autobedrijf Toncar is ter plaatse beëindigd en verhuisd naar een bedrijventerrein. Een bedrijf van een dergelijke aard en omvang past beter op een bedrijventerrein dan midden in de kern Berkel en Rodenrijs. Hier domineert immers de woonfunctie; het autobedrijf kan hier overlast veroorzaken. Herstructurering van het terrein met woningbouw ligt voor de hand. Het aantal woningen en de inrichting van de bebouwing in de tweede lijn is nog niet definitief. Om die reden is een indicatie van de thans beoogde inrichting van de woningen opgenomen in hoofdstuk 4. Een strook ten oosten van het terrein maakt eveneens deel uit van het plangebied; deze zal als tuin gaan dienen voor de bewoners van de Waddenweg 20-26.

In de vigerende bestemmingsplannen “Lint-Zuid 2017” en “Rodenrijse Zoom” is het realiseren van woningen ter plaatse niet toegestaan. Om realisatie van de woningen mogelijk te maken dient er daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het realiseren van woningen op deze plek is een logische invulling in deze bestaande omgeving. De stedenbouwkundige structuur wordt hierdoor afgerond. De situatie verbetert in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht. Hiervoor is wel een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit document voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het initiatief ligt in de kern van Berkel en Rodenrijs aan de Rodenrijseweg 127-129. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



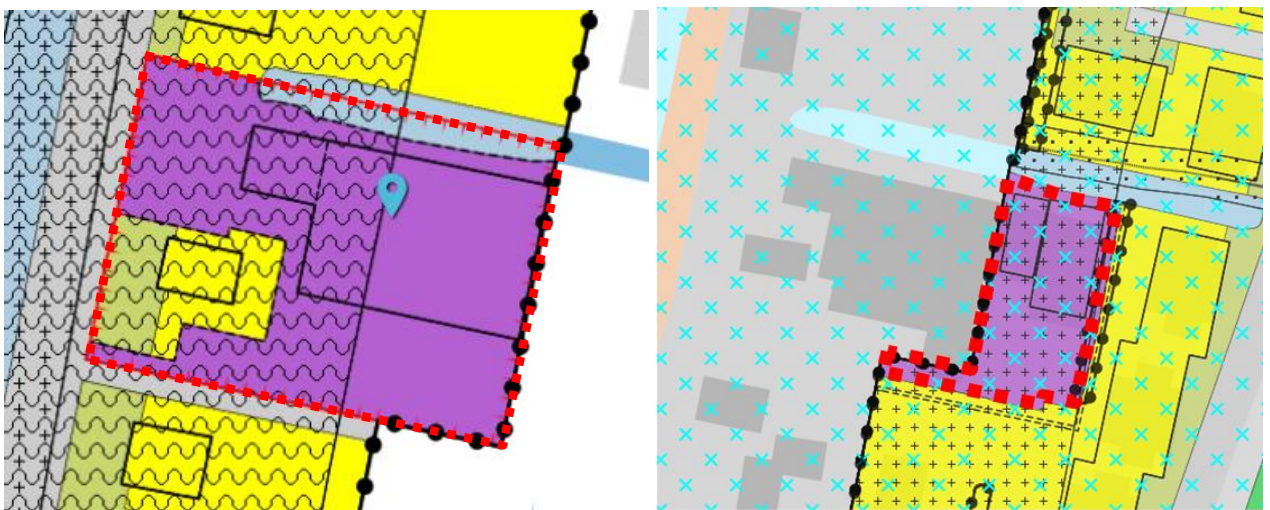
Ligging plangebied in Berkel en Rodenrijs

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

1.3 Onderliggende ruimtelijke planregeling

Voor het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” en het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”.

Het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” is vastgesteld op 21 december 2017. In dit plan is ter plaatse een bestemming ‘Bedrijf-1’ met een aanduiding (‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’) opgenomen. De bestaande woning heeft reeds een woonbestemming. Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming ‘Waterstaat – waterkering’ voor een groot deel van het plangebied. Tevens geldt een aanduiding voor de aanwijzing van het gebied als wijzigingsgebied 15. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt echter geen gebruik gemaakt omdat het plan niet geheel binnen de wijzigingsregels c.q. de omvang van het wijzigingsgebied valt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplannen ‘Lint-Zuid 2017’ en ‘Rodenrijse Zoom’ met aanduiding plangebied (rood)

Het achterste deel van het perceel valt onder het regime van bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom”. Dit plan is vastgesteld op 31 januari 2013 en op 25 december 2013 onherroepelijk geworden. Hier geldt eveneens een bedrijfsbestemming.

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 met de daarbij horende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren. Woningen mogen op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. Het gedeelte van het perceel wat valt onder het bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” kent daarnaast een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan om het initiatief van de voorgenomen vijf tot maximaal zeven nieuwe woningen mogelijk te maken. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit bijbehorende regels en een verbeelding.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de planbeschrijving. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6). Voor een beter begrip van de toelichting kan het raadzaam zijn eerst paragraaf 4.1 te lezen, waarin het plan wordt beschreven, en daarna regulier vanaf het navolgende hoofdstuk.

Polderlinten - Rodenrijseweg

De Rodenrijseweg is een historisch polderlint die zijn oorsprong vindt in de hiervoor omschreven ontginningsassen in het veengebied. Langs de Rodenrijseweg werden in de 12^e en 13^e eeuw de eerste boerderijen gebouwd. In de 17^e en 18^e eeuw werd het veen in het omliggende land zo diep afgegraven dat de Rodenrijseweg hoog boven de uitgestrekte veenplassen kwam te liggen. Dit werd nog een keer versterkt nadat de polders vanaf 1772 tot in de 19^e eeuw werden drooggemalen, zodat het niveau van het maaiveld daar enkele meters lager kwam te liggen. Na 1850 verzezen tussen de boerderijen tuinders- en arbeiderswoningen en bedrijfjes waardoor er een verdicht lint ontstond met gevarieerde bebouwing en een diversiteit aan functies.

Woongebieden na 1985 – Rodenrijse Zoom

De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. De achterzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van een woongebied van na 1985, de Rodenrijse Zoom. Dit gebied is ontwikkeld als VINEX-locatie en kent zijn oorsprong in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit 1990. Deze gebieden kennen een uitgesproken stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij het pre-stedelijk landschap met het daarbij behorende slotenpatroon en architectuur van de bebouwing wat refereert aan de bouwstijl uit de jaren 30. Berkel en Rodenrijs functioneert voor een deel als forensenkern voor de regio.

2.2 Ruimtelijke karakteristieken omgeving

Historisch lint - Rodenrijseweg

Het plangebied ligt in het bebouwingslint langs de Rodenrijse Vaart c.q. Rodenrijseweg. De historische linten, zoals de Rodenrijseweg, zijn van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland. Zij fungeren als identiteitsdrager en houden de ontstaansgeschiedenis van het dorp afleesbaar. Het polderlint Rodenrijseweg bestaat uit een weg met een boezemvaart erlangs en met individuele bebouwing aan twee kanten.



Individuele bebouwing langs het historisch lint en boezemvaart Rodenrijseweg

Deze weg, vaart en bebouwing ligt meters hoger dan het omringende land. De bebouwing aan de zijde van Rodenrijseweg 127-129 is de oudste bebouwing en is direct georiënteerd op de weg. De oudere bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door bruggen over de vaart. De jongere bebouwing is veelal met de achtertuin gericht op de vaart. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig maar staat slechts aan één kant bebouwing. De oudere panden staan vaak dicht op de weg; nieuwere zijn verder naar achter op de kavels gebouwd. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien wat op de locatie van het plangebied bestaat uit een woonwijk van na 1985.

De bebouwing langs het polderlint is zeer divers. Naast woonhuizen en boerderijen bevinden er zich ook verschillende kleine bedrijven. De panden zijn vaak in opdracht van de eigenaren stuk voor stuk gebouwd waardoor ze onderling erg verschillend zijn. Ze verschillen in kaprichting, zowel haaks als parallel op de weg, bouwstijlen, grootte, etc. Ondanks deze diversiteit volgt een groot deel van de bebouwing echter wel de richting van de kavelsloten waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd.



Kleinschalige bedrijven



Woongebieden na 1985 - Rodenrijse Zoom

Zoals hiervoor al is aangegeven maakt de achterzijde van het plangebied onderdeel uit van woongebied 'Rodenrijse Zoom'. Dit gebied is hiërarchisch opgebouwd met primaire en secundaire assen. Het klassieke stratenpatroon kent een helder onderscheid tussen openbaar en privé. De wijk is opvallend groen en ruim van opzet. De bestaande groen- en waterstructuur is opgenomen in het ontwerp en zijn duidelijk zichtbaar in het straatbeeld.

De bebouwing bestaat uit grotere architectuureenheden, die in samenhang met elkaar en de omgeving is ontworpen. De woningen kennen een karakteristieke, gemakkelijk herkenbare en eigenzinnige architectuur met een duidelijk ontwerp-handschrift. De diverse vormgeving en verschillende woningtypen zijn van een hoog ambitieniveau. De bebouwing bestaat vooral uit eengezinswoningen, daarnaast uit gestapelde woningen en vrijstaande woonhuizen. Er is veel aandacht besteed aan materialisering en de detaillering.



Woonwijk Rodenrijse Zoom

2.3 Cultuurhistorische waarden

De ontstaansgeschiedenis en daarmee cultuurhistorie van de omgeving van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsstelsel zien. De droogmakerijen hebben langs de gehele Rodenrijseweg opmerkelijke hoogteverschillen tussen de weg, watergangen en woonkavels gecreëerd.

Gemeentelijke monumenten

Een drietal panden langs de Rodenrijseweg is aangewezen als gemeentelijk monument. Deze panden zijn veelal kenmerkend voor een bepaalde historische ontwikkeling binnen de gemeente.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Daarnaast is langs de Rodenrijseweg diverse cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Ze hebben geen status als monument maar zijn wel van aanzienlijke betekenis voor de cultuurhistorie en/of van belang voor de beeldkwaliteit. Deze objecten zijn in de betreffende bestemmingsplannen aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol' en krijgen zo bescherming van de cultuurhistorische waarde, met name wat betreft situering, volume en architectonische kenmerken. De historische boerderijen en tuinderswoningen houden het agrarische verleden van de gemeente herkenbaar. Enkele objecten langs de Rodenrijseweg zijn hieronder weergegeven.

2.4 Verkeersaspecten

De voor dit plangebied van belang zijnde weg is de Rodenrijseweg. Deze weg vormt een noord-zuid route door Berkel en Rodenrijs. Het heeft een smal profiel en is aangewezen en ingericht als 30 km/u weg.

De provinciale weg N471 aan de zuidwestrand van de kern en de Klapwijkseweg (N472), tussen de delen Berkel en Rodenrijs aan de noordzijde van de Rodenrijseweg zorgen voor een verdere ontsluiting met het omringende gebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet in de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland) of in Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Van aantasting van waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied is geen sprake.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de ecologische hoofdstructuur (EHS) (thans genaamd: Natuurnetwerk Nederland, ofwel NNN) bij de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen,

wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen nationale belangen in het geding in het plangebied; derhalve werpt het Barro geen belemmeringen op.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is een tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Op 23 juni 2016 is een wijziging van het artikel aangeboden aan de Kamer. Het is deze wijziging waaraan getoetst wordt.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien.

De voorwaarden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Beoordeling en conclusie

Gezien de kleinschaligheid voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en is artikel 3.1.6, 2^e lid van het Bro niet van toepassing. Deze conclusie kan met diverse jurisprudentie worden gestaafd¹.

De 'grens' ligt ingevolge jurisprudentie momenteel bij 11 woningen². Verdere toetsing aan de Ladder kan derhalve achterwege blijven. De wijze waarop het plan past binnen de (regionale) woonkaders vindt plaats in de volgende paragrafen.

¹ Zie onder meer 201401119/1/R1 en 201405237/1/R2.

² Zie 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk, aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels. 'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken.

Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of

‘transformatie’. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een ‘inpassing’ sluit erop aan, een ‘transformatie’ verandert beide, een ‘aanpassing’ sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder.

In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten. In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten de locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Eén van die begrippen is het ‘bestaand stads- en dorpsgebied’ (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. De provincie zet in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



Uitsnede BSD (laag van de stedelijke occupatie), met plangebied (rode ster)

Op de kaart van de stedelijke occupatie (zie boven, dit is de kwaliteitskaart welke als bijlage aan de provinciale structuurvisie is toegevoegd) is het plangebied aangeduid als BSD. Op de ruimtelijke visiekaart is het gebied eveneens aangewezen als stedelijk agglomeratiegebied. Deze aanduiding komt ook terug op de kwaliteitskaart.



Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief is volgens de kaart gelegen binnen BSD. Deze kaart is echter illustratief (zie bijlage brief van GS met kenmerk PZH-2014-496796661). De definitie van BSD is leidend en luidt: “bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal

culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het plan past ook gelet op de definitie binnen BSD. Voorts heeft de provincie aangegeven dat een plan tot 10 woningen geen provinciale belangen raakt³. Ter plaatse is de bedrijfsbebouwing gesloopt en de bodem gesaneerd. Er is hierdoor ter plaatse sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Beoordeling en conclusie

De locatie maakt onderdeel uit van het BSD. De Verordening bevat - naast het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen - geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.3, gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet aan de Ladder getoetst te worden.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)

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

Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

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

Beoordeling en conclusie

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

Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal zeven nieuwe woningen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Er is daarmee sprake van inpassing in bestaand stedelijk gebied aangezien de bestaande structuren en kwaliteiten niet of nauwelijks veranderen. Het plan voorziet in een actuele behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

³ http://www.stedplan.nl/wp-content/uploads/2015/04/5.-Seminar-10-maart-Ladder-duurzame-verstedelijking_WillemienCroes.pdf.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Op weg naar een gezonde woningmarkt Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010)

Deze visie wordt in samenhang met de nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (zie navolgende paragraaf) gezien als de regionale woonvisie ter uitwerking van de provinciale Woonvisie.

Over het algemeen komt een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps.

Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf).

Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

Noordrand/Rotte-gemeenten

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvraag naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden.

Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd.

Beoordeling en conclusie

De omvang van onderhavig plan is van een dusdanig beperkte omvang dat het past binnen de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en het draagt daarnaast bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte naar dorpse woonmilieus en exclusief suburbane buurten.

3.3.2 Nota DAT SPREKEN WE AF! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 (2014)

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben geleid tot ingrijpende herzieningen en een strakkere regie. In de onderliggende Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio noord 2014-2020 heeft de gemeente Lansingerland samen met de gemeente Rotterdam, woningbouwcorporaties 3B Wonen, Havensteder, Vestia en corporatie Woonstad Rotterdam de huidige woningmarkt in beeld gebracht om de regionale woningbouwbehoefte nader te onderzoeken. Gemeenten en corporaties in subregio Noord delen hun lokale woonvisies/prestatieafspraken, analyseren gezamenlijk waar lokale afspraken elkaar ondersteunen en waar deze afspraken elkaar tegenwerken.

Hieruit blijkt dat Lansingerland vanwege de Vinex-opgave een stevige nieuwbouwprogrammering kent. Voor de termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aan kan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. Daarentegen is er een klein tekort in de sociale voorraad; echter de absolute omvang is licht toegenomen (van 4.084 naar 4.122 woningen).

De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020.

Eén van de doelstellingen van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. Gemeenten gaan als vertrekpunt voor het bepalen van de programmering uit van hun eigen behoefte. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen (vrije sector koop/huurwoningen) boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020. Daarom kan Lansingerland de komende jaren boven op de eigen behoefte extra woningen bouwen. Eventuele concurrentie tussen Lansingerland en Rotterdam zal daarbij zoveel mogelijk worden beperkt.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Het plan is (sub) regionaal afgestemd en valt binnen de afgesproken aantallen tot 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

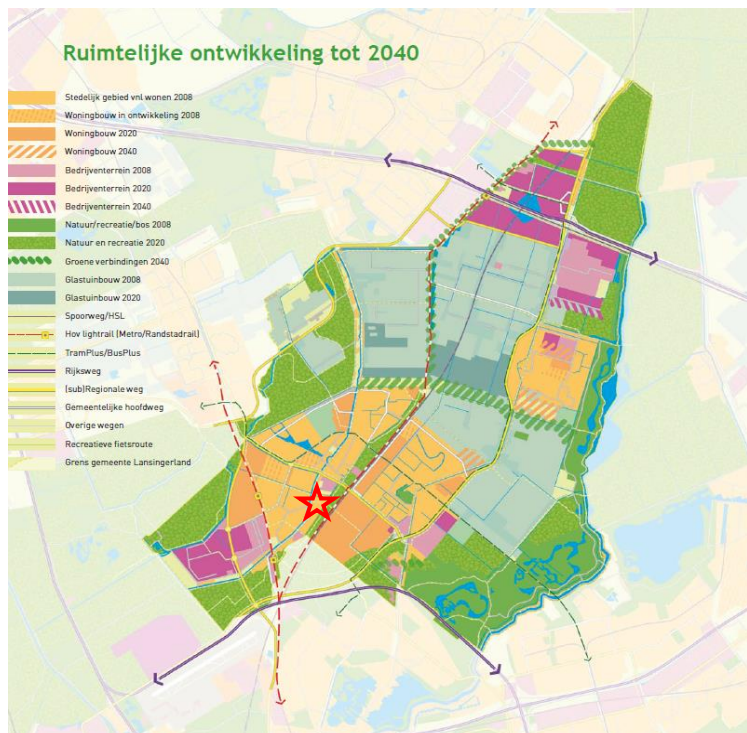
3.4.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025.

De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

- De woningvoorraad sluit aan op de bevolkingssamenstelling;
- Het woningaanbod is voldoende gedifferentieerd;
- Er zijn veel levensloopbestendige woningen;
- Werken en wonen zijn beter gemengd door invoer van de bestemming ‘werken’;
- Na 2020 is de bebouwde kom niet verder uitgebreid;
- Vanaf 2020 vindt herstructurering van oudere woonwijken plaats;
- Duurzaamheid in de woonwijken is verbeterd;
- Leefbaarheid in de wijken is verbeterd door meer onbestemd en openbaar (gebruiks)groen;
- Veiligheid in de woonwijken is gewaarborgd en waar nodig verbeterd;
- Lokale voorzieningen zijn uitgebreid.

Het plangebied is in de toekomstvisie aangeduid als 'Stedelijk gebied vnl. wonen 2008'.



Verbeelding Ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 met aanduiding plangebied (rode ster)

Beoordeling en conclusie

Met het initiatief worden nieuwe woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De bedrijfsbestemming verdwijnt en er komt wonen (en tuin) voor in de plaats. Dit versterkt de leefbaarheid in deze overwegende woonomgeving. Het betreft een ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Binnen de woonbestemming is naast wonen ook een 'aan huis verbonden beroep' toegestaan waardoor de gewenste levendigheid kan ontstaan door een mix van verschillende bewonersgroepen en functies.

3.4.2 Structuurvisie Lansingerland

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

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



Uitsnede structuurvisie Lansingerland met globale aanduiding plangebied (rode ster)

De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven. Daar waar functies zijn gevestigd die qua aard of schaal als niet meer passend moeten worden beschouwd, is ontwikkeling en of transformatie mogelijk. De ontwikkelingen die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt in het lint van Berkel en Rodenrijs zijn te grootschalig en vormen voor toekomstige ontwikkelingen niet de juiste referentie. Ontwikkelingen moeten passen bij de schaal en de maat van het lint. Transformatie is geen doel op zich maar een middel om bij te dragen aan verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint. De linten zijn als volgt te typeren: dorpslinten, landelijke linten en groene linten. In dit geval (Rodenrijseweg) betreft het een dorpslint. In dorpslinten kunnen zowel bescheiden woningen als bedrijven worden toegestaan.

Wonen in bestaand stedelijk gebied

Lansingerland zet in op inbreiding in het bestaand woongebied om de landelijke omgeving te ontzien. Om bij te dragen aan het op gang helpen van de verhuisketen en hiermee de woningmarkt, komen in het plangebied woningen van een beperkte omvang in vergelijking met de nabij gelegen woningen. Dit sluit aan bij de nodige differentiatie van het woningaanbod in de gemeente. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en woonwijken is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast wordt hierdoor ingespeeld op een woningbouwprogramma dat past bij de woningbehoefte op de langere termijn.

Het vervangen van hinderlijke bedrijvigheid in deze overwegende woonomgeving door passende, grondgebonden woningen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Lansingerland.

Milieurandvoorwaarden

In de structuurvisie Lansingerland zijn verschillende relatief grootschalige ontwikkelingen opgenomen zoals de realisatie van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele ingrepen. In veel gevallen zijn deze ontwikkelingen reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, waar nodig in combinatie met een mer (-beoordeling). Wanneer projecten zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, worden deze in het kader van dit planMER niet als nieuwe ontwikkelingen beschouwd, maar zijn deze onderdeel van de referentiesituatie. De belangrijkste milieurandvoorwaarden betreffen bodem en water, ecologie, landschap, cultuurhistorie en archeologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en de hoogspanningsverbinding.

Binnen het aspect geluid wordt ingegaan op Rotterdam Airport. Ten aanzien van Rotterdam Airport gelden een 35- en 20 Ke-contour. Binnen de 35 Ke-contour is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan. Binnen de 20 Ke-contour mag slechts herstructurering en intensivering van bestaand bebouwd gebied plaatsvinden. Daarnaast zijn slechts uitbreidingen toegestaan voor zover deze zijn aangewezen binnen het provinciaal beleid.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Milieurandvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland weergegeven. Op deze afbeelding is te zien dat met de 20 en 35 Ke-contouren van Rotterdam Airport verschillende beperkingen samenhangen. Voor onderhavig plangebied geldt een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter.



Uitsnede milieurandvoorwaardenkaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

Beoordeling en conclusie

De voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt waardoor er nu maximaal zeven nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkeling draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Hierdoor sluit dit bestemmingsplan aan op de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie. In dit bestemmingsplan geldt een maximale goot- en bebouwingshoogte van 7 respectievelijk 11 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam Airport.

3.4.3 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis.

De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren '90 van de 20^e eeuw behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

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

Uit deze woonvisie volgen drie beleidsdoelen:

1. Behouden/vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij het dorpse en landelijke karakter bekrachtigd wordt.
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod

Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, wil de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Ad 2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus

Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

Ad 3. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving

De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

Beoordeling en conclusie

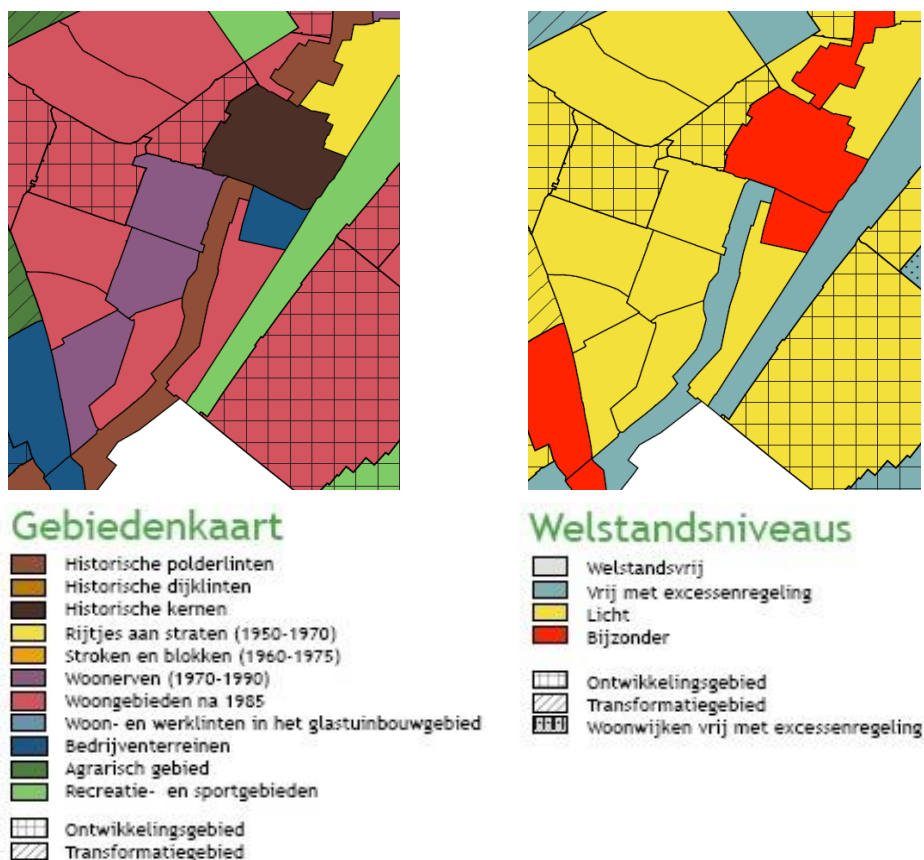
Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van maximaal zeven nieuwe woningen binnen het bestaande woongebied van de kern Berkel en Rodenrijs. De woningen voldoen aan de wens van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod, in dit geval met een dorps, landelijk karakter. Daarnaast zorgt de inpassing van de woningen voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, aangezien er ter plaatse een bedrijf is gesaneerd en de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Op deze manier kan de nieuwbouwwijk Rodenrijse Zoom worden afgerond. Dit is een verbetering van het woonmilieu en de leefomgeving.

3.4.4 Welstandsnota

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

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

Op navolgende afbeelding is het welstandsniveau van het plangebied aangewezen.



Uitsneden kaarten Gebiedenkaart en Welstandsniveaus uit de Welstandsnota

Het plangebied valt voor het grootste gedeelte onder het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling', gebiedstype 'Historische polderlinten'. Het achterste gedeelte van het plangebied valt in het 'woongebied van na 1985' met een welstandsniveau 'licht'.

Welstandsniveau 'vrij met excessenregeling'

Voor het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' zijn enkele minimale welstandscriteria van toepassing. In tegenstelling tot de geheel vrije gebieden acht de gemeente het in deze gebieden van belang om minimaal toezicht uit te oefenen, gericht op het voorkomen van uitwassen.

Dit welstandsniveau is toegekend aan enkele historische polderlinten, een aantal bedrijventerreinen, een deel van het agrarisch gebied, de recreatie- en sportgebieden en twee woonbuurten. In deze gebieden wordt óf de kwaliteit niet bepaald door de samenhang van de bebouwing, óf is de bebouwing weinig openbaar, óf wordt deregulering mogelijk geacht.

Welstandsniveau 'licht'

Bij dit welstandsniveau is de preventieve welstandsbeoordeling primair gericht op het bewaren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang. In deze gebieden worden de openbaarheid en de publieke ruimte vooral beleefd door de mensen die er wonen of werken. Het zijn 'rustige' gebieden waar de leefbaarheid van groot belang is omdat mensen er langdurig (moeten) verblijven.

Gebiedstype 'historisch polderlint'

Het plangebied valt deels onder het gebiedstype 'historische polderlinten'. In het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Binnen de linten is van oudsher een enorme diversiteit aan individuele bebouwing, die onderling sterk verschilt in kwaliteit. De samenhang van het gebied wordt bepaald door het landschappelijk raamwerk, en niet zozeer door de bebouwing. De linten kunnen daarom deels, wat welstand betreft, 'vrij met excessenregeling' worden. Cultuurhistorisch gezien belangrijke panden worden op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Voor boerderijen en toegangsbruggen gelden de criteria voor cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Gebiedstype 'woongebieden na 1985'

Een klein gedeelte van het plangebied valt in het woongebied van na 1985. Het welstandsbeleid is er op gericht de samenhang binnen de wijk en de architectonische kwaliteiten ervan te waarborgen, zonder het particulier initiatief teveel in te perken. Welstandseisen zijn vooral gericht op de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Verder zijn ze bedoeld om het op niet passende manier veranderen van de vaak opvallende architectuur te voorkomen, omdat dit een nadelige invloed kan hebben op het straatbeeld als geheel.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'historisch polderlint' en 'woongebied na 1985'. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau 'vrij met excessenregeling' en 'licht'. Met de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Toetsing van het definitieve bouwplan vindt verder plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De toekomstige verkaveling volgt de schaal en oriëntatie van de omliggende bebouwing. Hierdoor zal de nieuwe situatie goed aansluiten op de directe omgeving.

3.4.5 Nota parkeren (2014) en nota parkeernormen (2014)

Nota parkeren (2014)

In deze nota⁴ (vastgesteld 27-4-2014) zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 - 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid maakt onderscheid naar woongebieden, werkgebieden, centra, overstappunten openbaar vervoer, vrachtautoparkeren en handhaving. Onderhavig initiatief is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Hier is de toevoeging van parkeerplaatsen vaak duur en daarmee strijdig met het uitgangspunt van kosteneffectiviteit. Daarnaast gaat uitbreiding van parkeerruimte vaak ten koste van het groen. Daarom wordt een werkwijze gevolgd die in eerste instantie gericht is op benutting van de aanwezige parkeerruimte. Hierbij wordt gewerkt volgens een vast proces, zijnde 'de parkeerdruktoets'. Daarin wordt bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Hierdoor worden alle parkeerdruk-vraagstukken op uniforme wijze beoordeeld.

⁴ Nota parkeren Lansingerland, SOAB Breda, kenmerk 268300000, februari 2014.

Nota parkeernormen (2014)

De CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012) is als uitgangspunt voor de nota gehanteerd. In Lansingerland wordt uitgegaan van de gemiddelde norm. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 2,2 per woning, inclusief bezoek en voor twee-onder-één kap-woningen geldt een norm van 2,1 per woning, inclusief bezoek.

Beoordeling en conclusie

Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om de nodige parkeerplaatsen te realiseren. In de regels is de parkeernorm uit de nota parkeernormen vertaald. Er is bepaald dat de parkeerplaatsen ook inderdaad aanwezig moeten zijn en blijven. Zie hiervoor ook navolgend hoofdstuk.

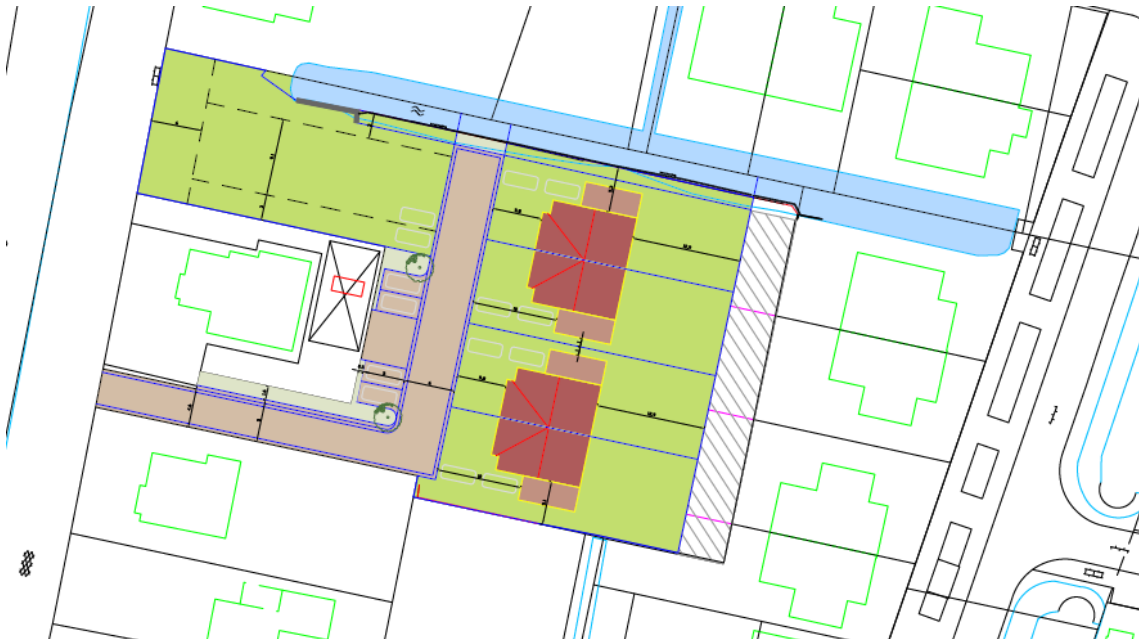
3.4.6 Nota Cultuurhistorie Plus (2012)

Op 26 april 2012 is de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De nota gaat verder dan een gebruikelijke cultuurhistorische analyse. Daarom wordt gesproken van cultuurhistorie ‘plus’. Zie meer in detail in hoofdstuk 4.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Voor het initiatief, de realisatie van maximaal zeven nieuwe grondgebonden woningen, wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. Voorliggend bestemmingsplan maakt de woningen op deze locatie mogelijk. De basis voor dit plan is de navolgende inrichtingsschets.



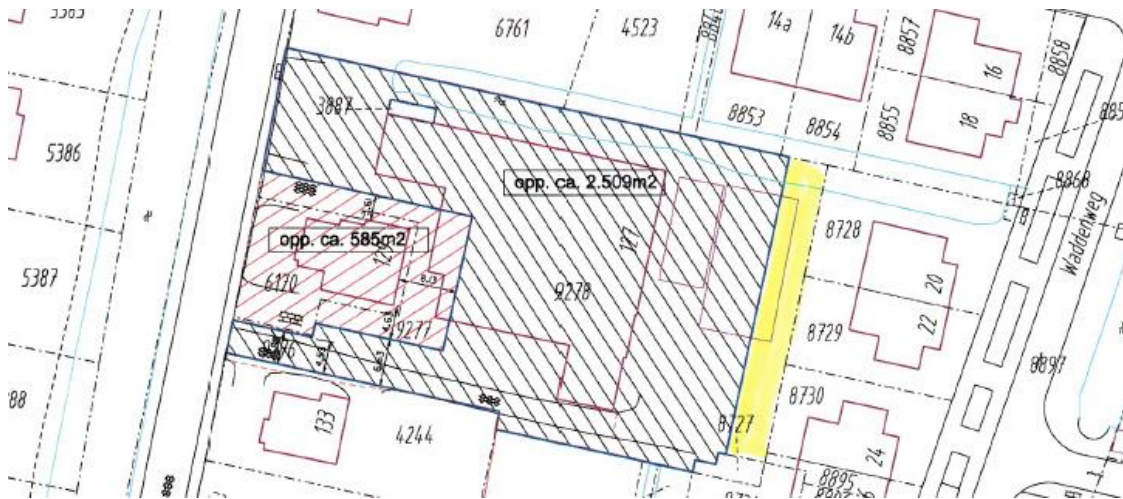
Impressie inrichtingsschets; nadere aanduiding globale woonbestemming en gedetailleerde woonbestemming

Woonbestemming

De exacte afmetingen en ligging van de woningen is nog niet definitief. Een gedetailleerd ontwerp van de woningen volgt bij een aanvraag omgevingsvergunning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een globale woonbestemming opgenomen voor het terrein achter de bestaande woning aan de Rodenrijseweg. In de globale woonbestemming is één groot bouwvlak geprojecteerd op de verbeelding. Hoeveel woningen er maximaal mogen worden gerealiseerd is opgenomen op de verbeelding, wat de maximale afmetingen mogen zijn is opgenomen in de regels en de verbeelding. De nieuwe vrijstaande woning direct aan de Rodenrijseweg heeft een gedetailleerde woonbestemming. Dit gedeelte van het plangebied bevat een bebouwingspercentage op de verbeelding. De reeds aanwezige bestaande woning, Rodenrijseweg 129, krijgt een gedetailleerde woonbestemming met bouwvlak en is in de verkaveling ingepast.

Tuinbestemming

Een strook van het perceel met nr. 9278 ten oosten van het terrein maakt eveneens onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. Deze strook is op de afbeelding hieronder geel gearceerd. Deze grond is toegevoegd aan de kavels behorende bij adressen Waddenweg 20-26. Het betreft een stuk grond van 5,5 meter diep wat als tuin gaat dienen voor de bewoners van de Waddenweg 20-26. Deze gronden hebben de bestemming 'Tuin' gekregen in voorliggend bestemmingsplan. Tevens geldt een tuinbestemming langs de Rodenrijseweg.



Bestemming 'Tuin'

4.2 Verkeer en parkeeraspecten

Parkeernota 2014

In de Nota Parkeren zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 - 2020 vastgelegd. Dit beleidsstuk is besproken bij het gemeentelijke beleid in hoofdstuk 3. Voor vrijstaande woningen geldt de volgende parkeernorm:

	Bebouwde kom
Koop, vrijstaand	2,2
Koop, twee-onder-één-kap	2,1

Beoordeling en conclusie

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Rodenrijseweg. In het zuiden is de Rodenrijseweg ontsloten op de provinciale weg N471 aan de zuidwestrand van de kern en in het noorden op de N472, die in het westen weer aansluit op de N471 en in het oosten op de N209.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande erf-toegangsweg. Op de Rodenrijseweg mag men 30 km per uur rijden. De toevoeging van maximaal 7 woningen zal een verwaarloosbaar effect hebben op de verkeersdrukke.

Met de kencijfers van CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) kan daarnaast globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden bepaald voor het plangebied.

De gemeente Lansingerland is een 'matig stedelijk' gebied⁵. Uitgegaan wordt van een maximale invulling van het bestemmingsplan, namelijk 7 vrijstaande woningen. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' genereert minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal en maximaal 8,6. De *aanname* is dat bij zeven nieuwe woningen sprake is van een toename van 55 tot 60 motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdagemaal.

De verwachting is dat de Rodenrijseweg deze toename in verkeersintensiteit gemakkelijk kan verwerken gezien het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal betreffen.

Parkeren

Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied bekend. Voor ontwikkelingen in het gebied geldt dat ingevolge het beleid (Nota Parkeren Lansingerland 2014) het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Voor het bepalen van de norm wordt de Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Lansingerland gehanteerd. De parkeerplaatsen moeten in onderhavig plan-gebied gerealiseerd worden op eigen terrein. Bij de aanvraag van omgevingsvergunning(en) zal getoetst worden of wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

4.3.1 Archeologische waarden

Algemeen

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

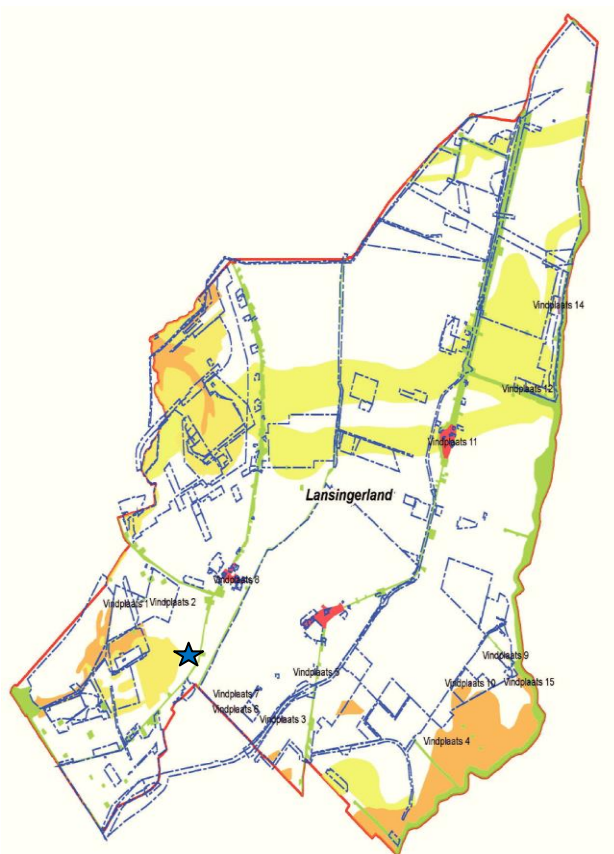
Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart van de gemeente Lansingerland, zoals deze naar verwachting in 2017 wordt vastgesteld. Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Dit, zoals in navolgend kader is omschreven:

⁵ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>.



Beoordeling

Uit de nieuwe gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor geldt dat er tot een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 0,3 meter geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Er is in het algemeen eveneens geen archeologisch onderzoek nodig indien bij de grondroerende werkzaamheden van een ontwikkeling alleen heipalen worden geslagen.



Archeologische beleidskaart (plangebied globaal bij blauwe ster)

Conclusie

Op basis van een specifieke beschouwing van de locatie door de gemeentelijke archeologe is gebleken dat geen archeologisch onderzoek nodig is op deze locatie. Gebleken is dat er op kaarten uit de 18^e en 19^e eeuw geen bebouwing aanwezig was op deze locatie; de locatie in de 18^e eeuw stond zelfs geheel onder water. Daarom is er ook geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en is nader onderzoek niet nodig.

4.3.2 Cultuurhistorische waarden

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Nota Cultuurhistorie Plus

In april 2012 heeft de gemeente Lansingerland de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afgenomen.

Eén van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat met de 18^e- en 19^e-eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen.

De linten, waarin de kernen als het ware als 'verdikkingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. De historische bebouwing voegt zich hier naar de landschappelijke structuren. Op niveau van de gemeente als geheel liggen de cultuurhistorische kwaliteiten daarom met name in:

- de historische linten: langs de westoever van de Rotte, het lint Bergschenhoek – Bleiswijk en het lint Rodenrijs – Berkel –Noordeinde en de bijbehorende historische kernen van Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek;
- de elementen en structuren die afzonderlijk en in samenhang inzicht geven in het ontstaan en de ontwikkeling van Lansingerland tot ca. 1960. Een belangrijke plaats daarbinnen neemt de historische waterstructuur in.



Uitsnede kaart cultuurhistorische elementen en structuren met globale aanduiding plangebied (rood), uit de Nota Cultuurhistorie Plus

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling is gelegen in een historisch lint begeleid door een historische vaart aan de overzijde van de Rodenrijseweg. In het gemeentelijk beleid is vastgelegd dat de lintbebouwing herkenbaar moet blijven. Dit kan worden bewerkstelligd door het landschappelijke raamwerk (vaart met weg erlangs, lager gelegen droogmakerijen) maximaal ervaarbaar te houden. Bij de ontwikkeling van het plangebied zal deze historische structuur worden aangehouden. Dit houdt in dat er voor het perceel aan de Rodenrijseweg een maximum percentage bebouwd mag worden zodat doorzicht tussen de gebouwen mogelijk blijft. Om te zorgen dat de bebouwing daarnaast haar kleinschalige en op zichzelf staande karakter behoudt krijgen de woningen een bepaalde maximale bouwhoogte, nader aangeduid in de regels. Aan het lint van de Rodenrijseweg is een karakteristiek talud aanwezig, hetgeen op de meeste plekken waarneembaar is vanuit de Rodenrijseweg. Om dit talud ter hoogte van het plangebied te behouden, is een regeling in dit plan opgenomen, die voorkomt dat de gemiddelde hoogte van het maaiveld met meer dan 0,3 m wordt opgehoogd en/of verlaagd, ten opzichte van de hoogte die gold ten tijde van inwerkingtreding van het plan. Met deze regeling wordt de ophoging beperkt gehouden, zodat het talud van de Rodenrijseweg waarneembaar blijft.

Een klein gedeelte van het plangebied valt in een woonwijk die te typeren is als 'woongebied van na 1985'. Dit heeft verder geen beperkingen voor de ontwikkeling van de woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich geen (bebouwing met) cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving. Derhalve gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4 Natuur

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuur Netwerk Nederland) en belangrijk weidevogelgebied dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

- *Wet Natuurbescherming*

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Wilck, op ongeveer 13,6 kilometer afstand van het plangebied. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied De Wilck en verder gelegen Natura 2000-gebieden. De Wet Natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming, staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

- *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet in de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland), een belangrijk weidevogelgebied of een gebied met de status als strategische reservering natuur of recreatiegebied rond de stad. Derhalve vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Vanwege de afstand en tussengelegen reeds verstorende elementen (stedelijk gebied), zijn daarnaast geen negatieve effecten te verwachten op de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland). De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (thans: Natuur Netwerk Nederland) staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Momenteel ligt het terrein braak aangezien de bebouwing in het plangebied zeer recentelijk is gesloopt, waarna bodemsanering van het terrein heeft plaatsgevonden. Hierdoor is het aannemelijk dat er met de ontwikkeling van het perceel geen soorten worden verstoord. De Wet Natuurbescherming (onderdeel soortenbescherming) staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Conclusie

De huidige staat van het plangebied zorgt ervoor dat er bij ontwikkelingen ter plaatse geen sprake is van belemmering van beschermde soorten. Bovendien maakt de ligging van het perceel in het centrum van Berkel en Rodenrijs het aannemelijk dat er geen natuurwaarden verstoord worden door de ontwikkeling. Het aspect natuur staat het mogelijk maken van het initiatief niet in de weg.

4.4.1 Ondergrondse infrastructuur

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur. In de nabijheid (op circa 300 meter afstand) bevindt zich een planologisch relevante leiding; het betreft een buisleiding van aardgas, 40 bar, 12,52 inch. Voor de toetsing van de buisleiding in het kader van de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.5.5.

4.5 Milieuaspecten

4.5.1 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 heeft een zeer geringe omvang en past in de omgeving, aangezien dat ook een woonbestemming heeft. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dan ook achterwege blijven.

Desalniettemin zijn in dit plan de diverse (milieu)aspecten van de voorliggende ontwikkeling zorgvuldig afgewogen. Op grond daarvan zijn nadelige milieueffecten uitgesloten.

4.5.2 Akoestische aspecten

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig objecten. Volgens artikelen 76 en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van wegen, akoestisch onderzoek worden verricht.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Voorkeursgrenswaarde*: Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen).
- *Maximale ontheffingswaarde*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Besluit geluidhinder (Bgh) voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Het plangebied ligt direct aan de Rodenrijseweg en nabij de Waddenweg. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg is echter dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze weg. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd⁶. De Waddenweg is een ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen. Deze weg heeft een zeer lage verkeersintensiteit en heeft daarom geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

Bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Uit dit onderzoek blijkt dat bij één nieuwe woning (Rodenrijseweg 127) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de Rodenrijseweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rodenrijseweg bedraagt 56 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Tevens blijkt uit het onderzoek dat bij de nieuwe woningen in het bouwvlak op het achterterrein de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de Rodenrijseweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rodenrijseweg bedraagt 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, op de rand van het bouwvlak.

Beoordeling en conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op; er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai.

4.5.3 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan⁷. Ter plaatse van de verdachte deellocaties "olietank en lekbak" en "voormalige olietanks" zijn alleen ter plaatse van de voormalige olietanks in de grond licht ver-

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer Rodenrijseweg 127-129 in Berkel en Rodenrijs, SAB, 17 januari 2017.

⁷ Nader bodem- en asbestonderzoek Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs, inclusief verkennend bodemonderzoek, AnteaGroup, 26 februari 2016.

hoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Op het overige deel van de onderzoekslocatie worden in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Ter plaatse van boringen 08 en 21 (uitgesplitst mengmonster MM3) wordt in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Het matig verhoogd gehalte aan zink in mengmonster MM4 wordt in de individuele monsters niet bevestigd. Ter plaatse van boring 25 wordt in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan koper en een sterk verhoogd gehalte aan PAK en zink gemeten. De matig verhoogde gehalten aan zink komen overeen met de lokale achtergrondwaarden (zie hoofdstuk 2.6). De licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen zijn te relateren aan de waargenomen bijmenging van puin en bakstenen in de bodem.

Het sterk verhoogde gehalte aan PAK wordt vermoedelijk veroorzaakt door de bijmenging van kolenruis die in boring 25 is aangetroffen. Het matig verhoogd gehalte aan koper en sterk verhoogd gehalte aan PAK zijn hoger dan de lokale achtergrondwaarde. Doordat een groot aantal boringen gestaakt is op een oude verharding is hier de bodemkwaliteit summier in kaart gebracht. Gelet op het historische gebruik van de locatie als kolenhandel / opslag, de sterk verhoogde gehalten aan PAK te plaatse van boring 25 en de waargenomen bijmenging van kolenruis, wordt geadviseerd om hier aanvullend bodemonderzoek uit te voeren om de omvang van het geval vast te stellen. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd (zie dezelfde bijlage).

Resultaten van dit onderzoek wezen uit dat de locatie verontreinigd was en niet in deze hoedanigheid mocht worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. Op de zuidelijk en noordoostelijk gedeelten van het terrein is sprake van een sterke verontreiniging met PAK in de grond. Ter plaatse van het hoogst gemeten gehalte is tevens een sterk verhoogde concentratie aan PAK in het grondwater aangetroffen. Het volume aan sterk verontreinigde grond (gehalten > interventiewaarde) bedraagt meer dan 50 m³ en is aanwezig in het traject van 0,05 - 0,7 m -mv, met een gemiddelde laagdikte van 0,5 m. De verontreiniging is niet eenduidig te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen in de grond maar bevindt zich niet dieper dan 0,7 m -mv. Op basis van de criteria zoals vastgelegd in de Wet bodembescherming is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Overige gehalten zijn geen (ernstige) vorm van verontreiniging als gevolg van de omvang en/of het gemeten gehalte.

Gevolg hiervan is dat de bodem ter plaatse van het plangebied is gesaneerd. Er is hiertoe een saneringsplan opgesteld⁸, dat is uitgevoerd van 7 juli tot en met 28 juli 2016. Door DCMR Milieudienst Rijnmond is een beschikking i.k.v. de Wet Bodembescherming afgegeven na evaluatie van de sanering⁹. Onder andere zijn de grondverontreinigingen ontgraven tot concentraties onder de terugsaneerwaarden, conform het saneringsplan. Daarmee is de bodem geschikt geworden voor het gebruik als wonen en tuin.

Conclusie

Ter plaatse van de gesaneerde grond bestaat er op grond van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bodem en het grondwater geen bezwaar de locatie voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

⁸ Saneringsplan Bodemsanering Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs, Anteagroup, 14 maart 2016.

⁹ Beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming, DCMR Milieudienst Rijnmond, 25 oktober 2016.

4.5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt voorts duidelijk (zie hierna) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Beoordeling ontwikkeling

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van maximaal zeven nieuwe woningen. Voor wonen is vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is.

Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 14 juli 2016) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website¹⁰ van Infomil. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Hieruit is op te maken dat de verwachte toename van de verkeersaantrekkende werking van de locatie naar verwachting zeer beperkt is. Het resultaat van de NIBM-berekening is weergegeven in navolgende afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-berekening (resultaat weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,14 µg/m³ en 0,02 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving.

Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

¹⁰ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>.

Weg	Jaar	Concentratie NO ₂ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Concentratie PM ₁₀ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Overschrijdings- dagen PM 10 (grenswaarde 35 dagen /jaar)	Concentratie PM _{2,5} (grenswaarde 25 µg/m ³)
Rodenrijseweg	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³

De grootschalige depositiekaarten maken duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in en rond het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 38,5 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

4.5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

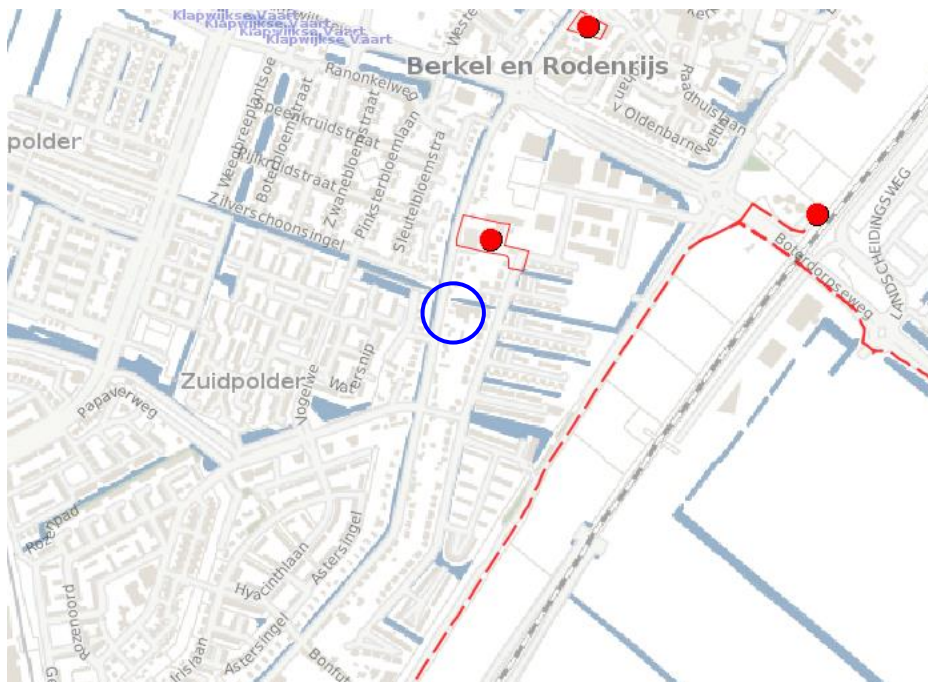
Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording moet worden gedaan binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke buisleiding, inrichting of transportroute houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij buisleidingen wordt het invloedsgebied ook wel effectafstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Op circa 2,5 km van het plangebied is Rotterdam The Hague Airport gelegen. Langs de vliegroutes is sprake van een $PR 10^{-6}$ risicocontour. Daarnaast gelden als gevolg van de nabijheid van dit vliegveld hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid en in verband met correcte werking van apparatuur. Het plangebied ligt niet binnen de $PR 10^{-6}$ risicocontour van Rotterdam The Hague Airport. Wel dient er in verband met de vliegveiligheid rekening gehouden te worden met hoogtebeperkingen binnen de aanvliegroutes. Uit de Milieurandvoorwaardenkaart van de gemeente Lansingerland blijkt dat voor onderhavig plangebied een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter geldt. De toegestane bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt maximaal 11 meter en is daarmee lager dan de hoogtebeperkingen van Rotterdam The Hague Airport.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal zeven nieuwe woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten waardoor in theorie het groepsrisico kan toenemen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland.



Uitsnede risicokaart met de globale aanduiding van het plangebied (blauw)

Hierop is te zien dat er op 280 meter van het plangebied een hogedrukaardgasleiding ligt. Deze hogedrukaardgasleiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding en derhalve hoeft het groepsrisico niet nader te worden verantwoord. De rode stippen stellen potentieel gevaarlijke inrichtingen voor. Aan de Rodenrijseweg zelf gaat het om Autobedrijf Treurniet (ten noorden van het plangebied) en ten noorden daar weer van, Treurniet mengvoeders, een veevoederbedrijf. Beide bedrijven zijn geen Bevi-inrichting en veroorzaken geen onacceptabele risico's. Dit geldt ook voor de rode stip ten noordoosten van het plangebied; dit betreft namelijk de afsluiterinstallatie van voornoemde gasleiding. De risico's met betrekking tot externe veiligheid zijn hiermee verantwoord.

4.5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen 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.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”.

Beoordeling en conclusie

Op ruim 110 meter afstand van het initiatief bevindt zich bedrijventerrein Berkelse Poort met bedrijven van milieucategorie 2 t/m 3.2. Uitgaande van een rustige woonwijk zou een afstand van 100 m voor het aspect geluid moeten worden aangehouden volgens de VNG publicatie. Circa 140 m ten noorden van het plangebied is tankstation P.C. Treurniet B.V. gelegen. Voor een tankstation zonder lpg geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze richtafstand. Voor het overige bevindt zich geen bedrijvigheid nabij het plangebied, waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de afstand tot het bedrijventerrein en het tankstation groot genoeg is om geen directe invloed te hebben op het initiatief; er zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken richting de nieuwe woningen, dan wel in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de nieuwe woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid en klimaat

4.6.1 Toetsingskader

Gemeentelijk beleid

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO₂ wereldwijd terug gebracht moet zijn tot 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 - 2016) vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van onze inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma worden een aantal concrete projecten benoemd.

4.6.2 Duurzaamheid in dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden geen randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van klimaat en energie vastgelegd. Het is echter wel de bedoeling om buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan nieuwe gebouwen zo veel mogelijk klimaatneutraal uit te voeren. Initiatiefnemers worden uitgenodigd een plan te ontwikkelen met een zo laag mogelijke EPC. In ieder geval dient worden voldaan aan de normen voor de EPC in het Bouwbesluit. Daarnaast zal er meer groen worden bijgeplant.

4.7 Waterhuishoudkundige aspecten

4.7.1 Watertoets

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Delfland (vanaf nu: Delfland), na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven.

4.7.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

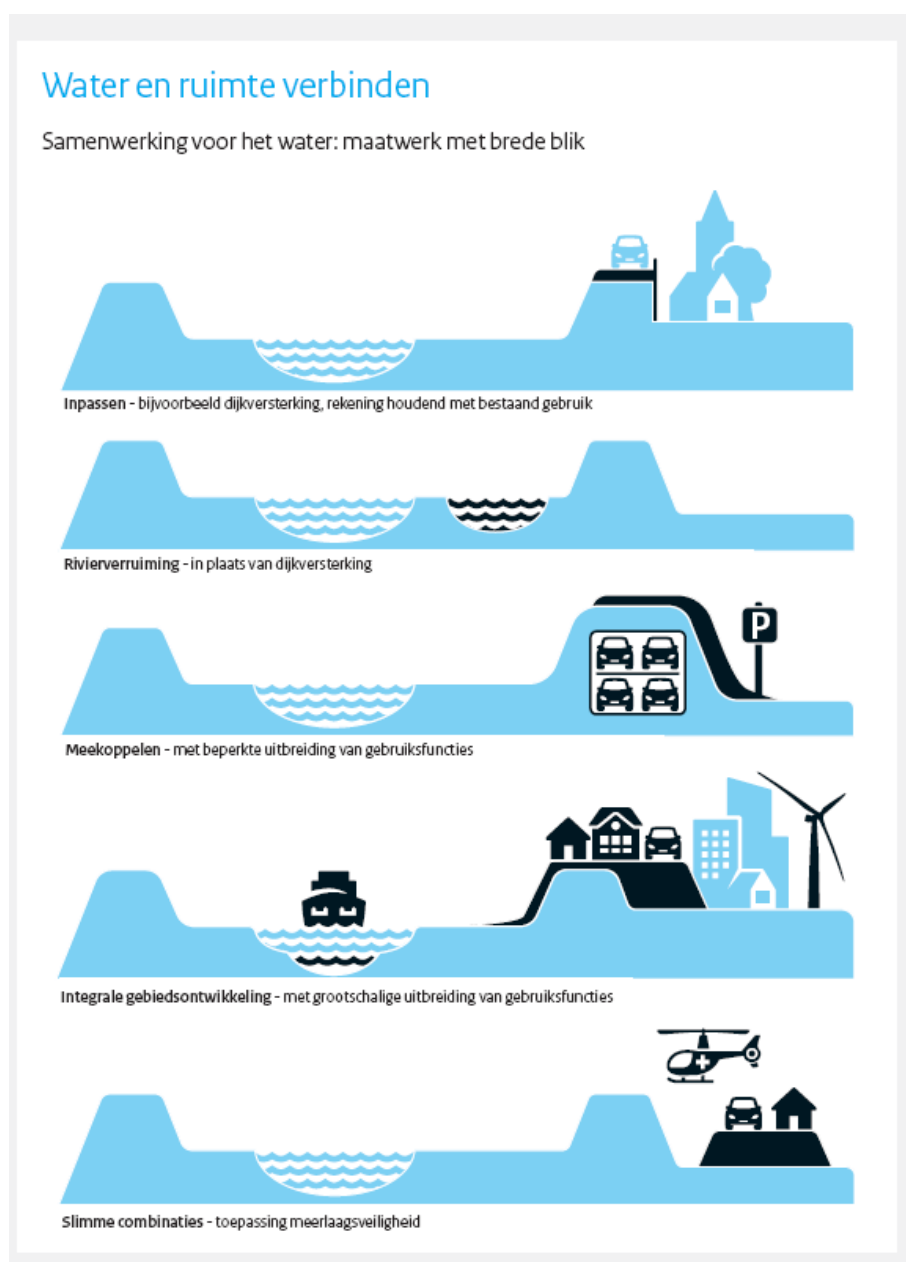
In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken.



Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

4.7.3 Provinciaal waterplan 2016

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (2014) 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.

Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

4.7.4 Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland

In 2016 is het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. Hierin zijn de doelen van 2016 tot 2021 vastgesteld. De volgende thema's/doelstellingen zijn benoemd:

1. Zelfvoorzienend
2. Klimaatbestendige stad
3. Door dijken beschermd tegen overstromingen
4. Schoon water voor planten, dieren en mensen
5. Beheer en onderhoud
6. Zuivering en hergebruik
7. Vaarwegen en recreatie

In dit volgebouwde stukje Nederland, waar meer dan één miljoen mensen wonen en een belangrijk deel van het Nederlandse bruto nationaal product wordt verdiend, is Delfland het waterschap dat ervoor zorgt dat het gebied is beschermd tegen de zee en overstromingen. Ook zorgt men voor voldoende en schoon water in de sloten en plassen en het zuiveren van afvalwater. Het versterken van de dijken, het maken van ruimte voor water, onderhoud aan sloten kunnen we alleen met uw hulp. Delfland nodigt inwoners en bedrijven uit hun steentje bij te dragen.

4.7.5 Waterplan Lansingerland

De gemeente Lansingerland en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland uitgewerkt. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie (2010) op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma om deze visie te realiseren.

Het doel van het stedelijk waterplan is het maken van afspraken waarmee een robuust, veilig en duurzaam watersysteem gerealiseerd kan worden. Het te realiseren watersysteem voldoet aan alle landelijke en Europese normen en wordt gerealiseerd op basis van een gezamenlijke visie en strategie van gemeente en hoogheemraadschappen op het waterbeheer. De huidige situatie van de gemeente Lansingerland, ten aanzien van het watersysteem, is in kaart gebracht. Hierbij is er een watersysteemanalyse uitgevoerd waarbij per waterthema de bestaande kansen en knelpunten zijn geïnventariseerd. De gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Lansingerland luidt als volgt: "Het watersysteem van de gemeente Lansingerland is in 2040 veilig en functioneel, mooi en schoon tegen verantwoorde kosten. Het watersysteem wordt efficiënt beheerd.

Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden." Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- 1) alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
- 2) oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.

Om de geformuleerde oplossingsrichtingen in praktijk te brengen is er een uitvoeringsprogramma tot en met 2016-2017 ontwikkeld. In dit programma worden de maatregelen beschreven die bijdragen in de realisatie van de genoemde ambities voor elk waterthema. Met deze maatregelen dragen de organisaties bij aan een robuust, veilig en duurzaam watersysteem.

4.7.6 Gemeentelijk Rioleringsplan

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. 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.

Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimperwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt. We hechten als gemeente belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

4.7.7 Toetsing plangebied

Plangebied en type ruimtelijke ontwikkeling

Middels het initiatief worden maximaal zeven nieuwe woningen gerealiseerd. De planlocatie ligt in de kern van Berkel en Rodenrijs. Voorheen werd deze grond, naast de bestaande woning Rodenrijseweg 129, gebruikt als bedrijventerrein en was nagenoeg geheel verhard.

Veiligheid en waterkeringen

Het plan ligt in de regionale waterkering en de bijbehorende beschermingszone van de aangrenzende polder. Er is reeds vergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland voor de sanering, welke is verleend op 11 februari 2016¹¹. Voor de bouw van de nieuwe woningen is nog een watervergunning nodig. Deze zal worden aangevraagd.

Aangezien het beschermingsniveau tegen wateroverlast voor wonen hoger is dan voor bedrijven zal het maaiveld ter plekke van de nieuw te bouwen woningen worden opgehoogd met gemiddeld 0,50 m, waarmee het maaiveld gelijk komt te liggen met dat van het omliggende woonbestemming.

Voorkomen van wateroverlast

In het bestemmingsplan moet een compenserende waterberging worden gerealiseerd wanneer er sprake is van een toename van verharding. Ter compensatie van de toename van verharding zijn in het beleid "Handreiking watertoets voor gemeenten 2012" van het Hoogheemraadschap

¹¹ Watervergunning Rodenrijseweg 127-129, Hoogheemraadschap van Delfland, 11 februari 2016.

van Delfland richtlijnen opgenomen voor de benodigde waterberging voor de nieuwbouw. Het initiatief voorziet niet in een toename van verharding (er is immers ruim 1.000 m² aan bebouwing gesloopt), zodat het infiltrerend vermogen van het gebied niet afneemt en geen sprake is van een versnelde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater waardoor ongewenste peilstijgingen zouden kunnen ontstaan. Het initiatief is verder dusdanig kleinschalig van karakter dat het de uitvoering van voornoemd beleid van diverse overheden niet in de weg staat.

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit zandige klei. Er is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 0,60 m beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 0,80 m beneden maaiveld. Voor de woningbouw wordt het maaiveld met gemiddeld 0,50 m opgehoogd, waardoor de ontwikkeling geen invloed zal hebben op de grondwaterstand.

Onderhoud en bagger

Het plangebied grenst slechts met een klein gedeelte aan bestaand water. De ontwikkeling heeft geen effect op het onderhoud van het bestaande water en de oevers, dat vanaf de kant onderhouden blijft worden.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein door creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen toe te passen. Hierbij valt te denken aan open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of watervasthoudende maatregelen zoals de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer (regenton).

Binnen dit bestemmingsplan is de maximale drooglegging aangehouden, zodat de maximale hoeveelheid water als grondwater geborgen kan worden, zodat dit niet meteen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en/of het riool. Om dit systeem optimaal te laten werken, worden in het openbaar gebied de volgende maatregelen toegepast.

- Dakwater wordt gedeeltelijk afgevoerd via maaiveld, met mogelijkheid van infiltratie in de fundering onder de rijbaan die water kan bufferen en vertraagd afvoert naar open water;
- Tevens zal de ontwikkelaar groenvoorzieningen (hagen) op particuliere kavels aanleggen, waarbij de instandhouding en het onderhoud worden vastgelegd in koopovereenkomsten.

Afvalwaterketen

De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwateren van het stedelijk gebied. Onder ontwatering van een stedelijk gebied wordt verstaan de afvoer van regen- en afvalwater. Het afvalwater en het regenwater (vanaf straten en daken) wordt door twee aparte stelsels afgevoerd.

Het stelsel voor het regenwater wordt regenwaterafvoer (RWA) genoemd en dat voor het afvalwater wordt meestal droogweerafvoer (DWA) genoemd. De droogweerafvoer leidt naar de afvalwaterzuivering.

Omdat er geen sprake is van extreme pieken en dalen in de afvoer zijn overstorten hier niet nodig. Het regenwater wordt rechtstreeks of via een beperkte zuivering op het oppervlaktewater afgevoerd.

4.7.8 Conclusie

Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten voor wat betreft het aspect water.

5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan

5.2.1 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere).
In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in één bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving.
Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3.1 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Voor wat betreft systematiek is aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan “Rodenrijse Zoom” in samenhang met de actuele modelplanregels van de gemeente.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: ‘Tuin’, ‘Water’, ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’.

Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemming. De bouw mogelijkheden zijn beperkt; gebouwen, carports of andere overkappingen mogen niet worden gebouwd.

Water

De aanwezige sloot heeft de bestemming ‘Water’ gekregen; waarmee behoud van deze waterpartij is geborgd.

Wonen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ mogen worden gebruikt voor wonen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en water. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan, is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ of de aanduiding ‘vrijstaand’.

Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Voor een goed begrip van deze termen is in artikel 1 een omschrijving opgenomen.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 m respectievelijk 11 m, met uitzondering van de bestaande woning Rodenrijseweg 129. In de regels worden daarnaast aanvullende eisen gesteld aan oppervlaktes, afstanden tot perceelsgrenzen, et cetera.

Bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel zijn toegestaan, evenals aan de zijgevel. Er zijn echter wel beperkingen gesteld aan onder meer de hoogte daarvan.

Aanbouwen voor de voorgevel zijn ook toegestaan voor de nieuw te bouwen woningen. De breedte van een aanbouw aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 60% van de woning en niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van de woning.

Waterstaat - Waterkering

Het functioneren van het aanwezige dijklichaam is met deze dubbelbestemming geborgd.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Voorontwerpfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een voor aankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze voor aankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 19 februari 2018.

Voor overleg

Het voor overleg met diverse partijen zoals de provincie, de waterbeheerder en de veiligheidsregio wordt geregeld in artikel 1.1.1 lid 4 jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overlegpartners. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"', die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Er is gelegenheid geboden tot inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Omwonenden en andere belangstellenden zijn voorafgaand aan het voorontwerpplan geïnformeerd. De ingekomen inspraakreactie is opgenomen in de 'Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"', die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. De hieruit voortvloeiende wijziging is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.1.2 Ontwerpfase

Zienswijzeperiode

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

6.1.3 Vaststellingsfase

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan past binnen de grondexploitatie en is naar verwachting en gelet op voorgaande financieel-economisch uitvoerbaar.

6.2.1 Planschade

Eventuele planschade is in de grondexploitatie voor de locatie meegenomen.

Bijlage 1:

Akoestisch onderzoek wegverkeer Rodenrijseweg 127-129 in Berkel en Roden-
rijs, SAB, 17 januari 2017

Bijlage 2:

Nader bodem- en asbestonderzoek Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs, inclusief verkennend bodemonderzoek, Anteagroup, 26 februari 2016

Bijlage 3:

Saneringsplan Bodemsanering Rodenrijseweg 127-129 te Berkel en Rodenrijs,
Anteagroup, 14 maart 2016

Bijlage 4:

Beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming, DCMR Milieudienst
Rijnmond, 25 oktober 2016

Bijlage 5:

Watervergunning Rodenrijseweg 127-129, Hoogheemraadschap van Delfland,
11 februari 2016

Bijlage 6:

Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan
"Rodenrijseweg 127-129", 11 december 2018

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Water	13
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12	Algemene procedureregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)
------------------	---

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rodenrijseweg 127-129 met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0116-VAST van de gemeente Lansingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

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 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 automatenhal:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

1.13 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;

1.14 bedrijf aan huis:

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

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

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

1.15 bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.16 bedrijfspvloeroppervlakte:

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

1.17 beroep aan huis:

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

1.18 beroepsmatige activiteiten:

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

1.19 beroepsmatige werkruimte:

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

1.20 bestaand bouwwerk:

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

1.21 bestaand gebruik:

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

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

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

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag, laag:

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

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwvolume:

een vrijstaand, twee-aangebouwde en/of aangebouwde hoofdgebouw(en);

1.32 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;

1.33 carport:

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

1.34 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.35 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen verhuren en/of 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;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 erfafscheiding:

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

1.40 gastouderopvang:

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

1.41 gebouw:

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

1.42 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.43 geluidsgevoelig object:

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

1.44 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.45 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;

1.46 huishouden:

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

1.47 kantoor:

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

1.48 kap:

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

Regels**Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"****Vast te stellen**

1.49 kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.50 kinderopvang:

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

1.51 milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage 1 bij de regels opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)';

1.52 nutsvoorziening:

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

1.53 onderhuis:

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

1.54 onderkomen:

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

1.55 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;

1.56 overkapping:

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

1.57 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 aanwezig hoofdbouw, 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 aansluitend afgewerkt terrein;
 3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

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

Regels**Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"****Vast te stellen**

1.58 perceel:

zie bouwperceel;

1.59 perceelsgrens:

zie bouwperceelsgrens;

1.60 peuterspeelzaal:

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

1.61 prostitutie:

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

1.62 seksinrichting:

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

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. 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;
- c. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt;

1.64 straatmeubilair:

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

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

1.65 twee-aaneengebouwd:

bebouwing waarbij het hoofdgebouw minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden;

1.66 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;

1.67 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;

1.68 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.69 webwinkel:

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

1.70 Wet geluidhinder:

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

1.71 woning:

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

1.72 zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw;

1.73 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 De inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de in artikel 3 lid 3.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.3 Andere bouwwerken

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

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

De bouw van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

- a. de afstand tot de grens van het openbaar gebied niet minder mag bedragen dan 2 m;
- b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- c. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m²;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m.

3.3.2 Andere bouwwerken

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

3.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.1.

3.4.2 Parkeren

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

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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 (de woning) mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen (woningen) dienen met een kap te worden afgedekt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geldt als peil voor de woningen de hoogte van de Rodenrijseweg;
- e. voor zover binnen een bouwvlak of een bestemmingsvlak de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. indien de onder e. bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- h. de afstand van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' tot de zijdelingse perceelsgrens en de (verlengde) grens van de bestemming 'Water' dient minimaal 3 m te bedragen;
- i. ter plaatse van het figuur 'gevellijn' dienen hoofdgebouwen met de voorgevel georiënteerd te worden op het figuur 'gevellijn';
- j. ter plaatse van het figuur 'gevellijn' dienen hoofdgebouwen in of achter én evenwijdig aan het figuur 'gevellijn' te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dient de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens aan de zijde van de interne ontsluitingsweg van dit hoofdgebouw minimaal 3 m te bedragen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dient de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen, tenzij de zijdelingse perceelsgrens gevormd wordt door de grens met de bestemming 'Water' dan wel de (zuidelijke) plangrens;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dient de afstand van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens, die niet gevormd wordt door de aangebouwde woning, minimaal 3 m te bedragen, tenzij de zijdelingse perceelsgrens gevormd wordt door de grens met de bestemming 'Water' dan wel de (zuidelijke) plangrens;
- o. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' twee of meerdere bouwvolumes met de voorgevels in het verlengde van elkaar staan, dienen de voorgevelrooilijnen van de bouwvolumes minimaal 2 m ten opzichte van de andere bouwvolumes te verspringen;
- p. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' één bouwvolume met aaneengebouwde woningen wordt gebouwd, dienen de voorgevelrooilijnen van de woningen te verspringen, met dien verstande dat als de verspringing per 3 rijwoningen plaatsvindt deze minimaal 2 m dient te bedragen en als de verspringing per 2 rijwoningen plaatsvindt deze minimaal 1 m dient te bedragen;

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

- q. in aanvulling op de onder o. en p. bedoelde verspringing dienen de woningen aan de zijde van de bestemming 'Water' het dichtste op de perceelsgrens gericht op de interne ontsluitingsweg te staan;
- r. de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 60°;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' dient de nokrichting van de woningen evenwijdig aan het figuur 'gevellijn' te liggen, met uitzondering van dwarselementen (met de nokrichting haaks op het figuur 'gevellijn') aan de voorzijde van deze woningen;
- t. de voor-, zij- en achtergevel(s) van de hoofdgebouwen, zoals deze in de omgevingsvergunning bij de bouw van de woningen zijn opgenomen, worden aangemerkt als bebouwingsgrenzen die niet door hoofdbebouwing mogen worden overschreden.

5.2.3 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 8, lid 8.4.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (de woning), 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan ieder hoofdgebouw voor de oorspronkelijk vergunde voorgevel van de woning erkers, entrees of tochtportalen worden gebouwd, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de parkeerfunctie bij het hoofdgebouw, waarbij:
 - 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrens gericht op de interne ontsluiting niet minder dan 3 meter mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 - 5. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. 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 bouwvlak, dan wel buiten de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning), 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 bouwvlak, dan wel buiten de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning), 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 bouwvlak, dan wel buiten de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning), meer dan 500 m² bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, dan wel buiten de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning), voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

5.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak, dan wel buiten de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning) de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

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

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

5.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.1.

5.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.2.

5.4.3 Parkeren

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

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken zonder aanleg en instandhouding van een haag van maximaal 1 m hoog op de perceelsgrens tussen de interne ontsluitingsweg en de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.4.5 Voorwaardelijke verplichting afscheiding

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken zonder aanleg en instandhouding van een afscheiding ter voorkoming van inschijnende koplampen van motorvoertuigen in woningen buiten het plangebied.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
- c. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;

- e. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- f. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- g. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
- h. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
- i. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

5.5.2 *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 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.

5.5.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels*

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 9, lid 9.1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouwwerken

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

8.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

8.2.1 Hoogte

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

8.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling van de bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, balkons, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter, buiten beschouwing gelaten.

8.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 8.2.1 en 8.2.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

8.3 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.

8.4 Dakkapellen

8.4.1 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.

8.4.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8, lid 8.4.1 sub b2, voor een grotere breedte van een dakkapel.

8.4.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

8.5 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

9.1.1 Algemeen verbod

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

9.1.2 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. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

9.1.3 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 5, lid 5.4.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5, lid 5.5.1 (bedrijf aan huis) en 5.5.2 (Bed & breakfast);
- 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).

9.2 Beroep aan huis

Indien op grond van de bestemming een beroep aan huis is toegestaan, dan mag een gedeelte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de 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.

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

9.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 8, lid 8.2 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

9.4 Ophogen en afgraven gronden

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

9.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Bij de bouw van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden.
- c. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

9.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

9.6.1 Ophogen en afgraven gronden

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

9.6.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 10, lid 10.2.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde 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 8 'Algemene bouwregels' leden 8.2.1 en 8.2.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
 1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op voorwaarde dat open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

10.2 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.

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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 bouw aanvragen 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 bouw aanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

11.2 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 bebouwingmogelijkheden, 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 Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rodenrijseweg 127-129'.

Bijlage bij regels

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

Vast te stellen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (wonen)

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

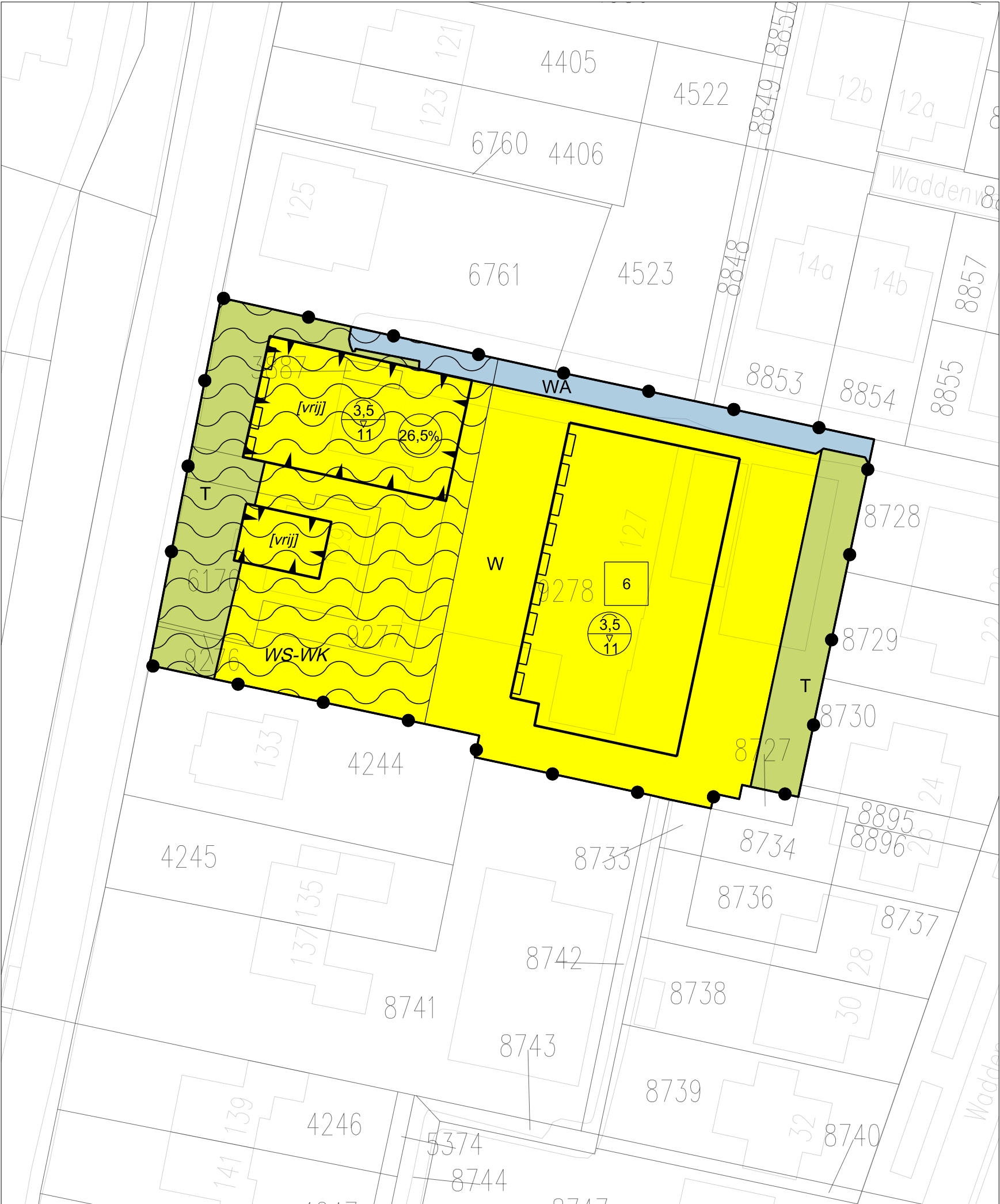
Vast te stellen

Regels

Bestemmingsplan "Rodenrijseweg 127-129"

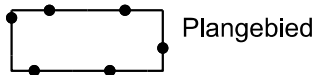
Vast te stellen

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
	nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND					
22	58	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1 G	1		
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1	1 P	1		
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3 -gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst- Cat. A	0	0	10	G	10	10	1	1 P	1		
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10		10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10		10	10	1	1 P	1		
5224	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	G	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774	Apotheken en drogisterijen	0	0	0		10	10	1	1 P	1		
5249	4778	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1 P	1		
55	55	- LOGIES, MAALTIJDEN EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10		10	10	1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Café's, bars	0	0	10	G	10	10	1	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10	G	10	10	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	G	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3 -GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	G	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	G	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	G	10	10	1	1 P	1		
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0 Begravenisondernemingen:											
9303	9603	1 -uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2 -begraafplaatsen	0	0	10		0	10	1	2 P	1		
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1 P	1	



LEGENDA

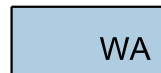
PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



Tuin



Water

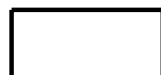


Wonen

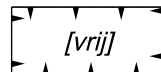


Waterstaat - Waterkering

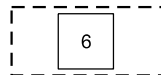
AANDUIDINGEN



bouwvlak



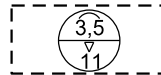
vrijstaand



maximum aantal wooneenheden



maximum bebouwingspercentage (%)

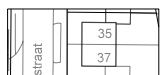


maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

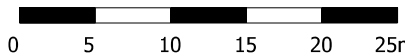


gevellijn

VERKLARING



BGT- en Kadastrale gegevens



SAB postbus 479 6800 AL Arnhem 026-3576911 www.sab.nl

bestemmingsplan Rodenrijseweg 127-129

schaal : 1:500
formaat : A3
projectnummer: 160186
bladnummer: 1
aantal bladen: 1
identificatiecode : NL.IMRO.1621.BP0116-VAST

datum : 18-04-2019
datum ondergrond : 10-12-2018
voorontwerp : 06-02-2018
ontwerp : 11-12-2018
vaststelling : 18-04-2019

gemeente Lansingerland

