Bundel van de Commissie Ruimte van 12 januari 2021

Agenda bijlagen

BV20.0189 Agenda Ruimte 12-01-2021

1 Opening en mededelingen voorzitter

2 Inspreker(s)

3 Vaststelling verslag vorige vergadering

BV20.0178 Verslag commissie Ruimte van 1 december 2020

4 Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen

5 Bespreekpunten

5.a Participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen (CU, VVD en D66) Afwijkende spreektijden: 5 min eerste termijn, 3 min tweede termijn.

*Griffie
*

T20.15405 bespreekpunt participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen

5.b Prestatieafspraken 2021 gemeente, corporaties en huurdersvereniging Lansingerland

*Griffie
*

U21.00129 Betrokkenheid raad bij prestatieafspraken

U20.09295 Prestatieafspraken 2021 gemeente, corporaties en huurdersvereniging Lansingerland

T20.13984 Convenant prestatieafspraken 2021

T20.13985 Prestatieafspraken 2021 woonzorg nederland

6 Stukken ter advisering aan de raad

6.a Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o 117a
te Berkel en Rodenrijs (bijlagen in map persoonsgegevens in ibabs)

<P class=Huisstijlkleinekop>Gevraagde beslissing:</P>
<OL>
<LI>De Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” vast stellen.</LI>
<LI>Het bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”, te Berkel en Rodenrijs met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0196-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”.</LI>
*<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 16098

I20.25388 Bestemmingsplan vast te stellen (zonder bijlagen)

T20.14010 Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a", te Berkel en Rodenrijs

6.b Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c' te Berkel en Rodenrijs

<P>Gevraagde beslissing:</P>
<OL>
<LI>De Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” vast stellen.</LI>
<LI>Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0209-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2020, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”.</LI>
*<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 16099

T20.14009 Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c"

T20.14184 Vast te stellen bestemmingsplan "Noordeindsdweg 380 b en c"

7.a Actualiteiten uit het college, o.a. HSL geluidsoverlast, A13/16 (nazending week 2 van januari)

7.b Actualiteiten uit de commissie

7.c Verbonden partijen

8 Rondvraag en sluiting

GEMEENTE Lansingerland

Agenda

Aan de leden van de Commissie Ruimte
c.c. College van B&W, MT

Uw brief van/kenmerk	**ons kenmerk/afdeling**	**Bijlage(n)**	**Lansingerland**
	-- Griffie		17 december 2020

Onderwerp	**Doorkiesnummer**
Agenda Commissie Ruimte d.d. 12 januari 2021	010-8004391/4392

Geachte commissieleden,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de digitale vergadering via teams van de Commissie Ruimte, te houden op dinsdag 12 januari 2021 om 20.00 uur. U bent uitgenodigd deze vergadering bij te wonen.

De agenda voor de a.s. vergadering luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen voorzitter
2. Inspreker(s)
3. Vaststelling verslag vorige vergadering
4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen
5. Bespreekpunten

5.a. Participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen (Afwijkende spreektijden: 5 min eerste termijn, 3 min tweede termijn).

5.b. Prestatieafspraken 2021 gemeente, corporaties en huurdersvereniging Lansingerland

6. Stukken ter advisering aan de raad

6.a. Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o 117a te Berkel en Rodenrijs (bijlagen in map persoonsgegevens in ibabs)

6.b. Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c' te Berkel en Rodenrijs

7.a. Actualiteiten uit het college, o.a. HSL geluidsoverlast, A13/16

7.b. Actualiteiten uit de commissie

7.c. Verbonden partijen

8. Rondvraag en sluiting

Hoogachtend,
de voorzitter,
Nelleke Bouman

VERSLAG
Commissie Ruimte

BV20.0178
Datum vergadering : 1 december 2020

Digitaal aanwezig via Teams:

Commissieleden:	
Leefbaar 3B	: Henk Meester, Jan Pieter Blonk, Georgine Zwinkels
VVD	: Matthijs Machielse
CDA	: Hans van der Stelt, Charles van Harn
WIJ Lansingerland	: Jan Jumelet
CU	: Kees Willem Markus, Arjen Hofman
D66	: Michiel Muis, Ronald van der Stad
GroenLinks	: Menno Duk, Anja de Geus
PvdA	: Petra Verhoef, Valmir Xhemaili
Wethouders	: Simon Fortuyn, Kathy Arends en Jan-Willem van den Beukel

Aanwezig in de raadszaal:

Voorzitter	: Nelleke Bouman
Commissiegriffier	: Rianne Kokke

Afwezig

VVD	: Mauriel van As
WIJ Lansingerland	: Jan Alsemgeest

1. Opening en mededelingen voorzitter

De voorzitter, om 20.00 uur: Dames en heren, leden van de commissie ruimte, een ieder heel hartelijk welkom op deze vergadering, het is alweer december. Ook een bijzonder welkom naar de wethouders, vanavond hebben wij mevrouw Arends, de heer Van den Beukel en de heer Fortuyn, welke wij aanhoren bij diverse items. Voordat wij overgaan tot de agenda, is het gebruikelijk dat ik de lijst even langs loop van de leden van de commissie om te kijken of zij ook daadwerkelijk aanwezig zijn. Ik heb al veel mensen gezien dan wel gehoord. Verhinderd is de heer Alsemgeest. En ook een bericht van verhindering hebben wij ontvangen van de heer Van As.

De heer Blonk, de heer Duk, mevrouw De Geus, de heer Van Harn, de heer Hofman, de heer Jumelet, de heer Machielse, de heer Markus, de heer Meester, de heer Muis, de heer Van der Stad, de heer Van der Stelt, mevrouw Verhoef, de heer Xhemaili, mevrouw Zwinkels: aanwezig.

U heeft het waarschijnlijk al gezien of gehoord: naast mij zit niet mevrouw Koemans, zij is verhinderd vanavond, maar wij hebben mevrouw Kokke voor het eerst hier in de commissie ruimte. Succes.

2. Insprekers

De voorzitter: We hebben vanavond drie insprekers.

1. De heer R. Triesschijn, uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg;
2. De heer Van Muiswinkel, inzake Rodenrijsweg 2a en 2b;
3. De heer Van Son, inzake Rodenrijseweg 2a en 2b.

Inspreker 1:
De heer Triesschijn: Geachte mevrouw de voorzitter, ik begin opnieuw. Mijn tijd gaat nu in, neem ik aan. Hartelijk dank, dat ik namens KSB, de klankbordgroep seniorenbouw Bleiswijk, gebruik mag maken van het inspreekrecht van de commissie ruimte. Uw commissie ruimte gaat straks onder agendapunt 6.a de nota van uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk bespreken. Een belangrijk onderwerp voor Lansingerland, maar zeker ook voor Bleiswijk. Laat ik eerst iets meer vertellen over het initiatief van de klankbordgroep senioren bouw Bleiswijk. Mijn naam is Rogier Triesscheijn. In juli van dit jaar heb ik het initiatief genomen om samen met andere belangstellenden uit Bleiswijk KSB op te richten. Dit is een particulier initiatief om de huisvesting van senioren in Bleiswijk beter op de kaart te zetten. Letterlijk: het gemis eraan. Inmiddels hebben wij als KSB al meerdere gesprekken

gevoerd met de gemeente o.a. met de projectleider van de locaties Merenweg en Lange Vaart. Ook heeft KSB zich geïntroduceerd bij 3B Wonen. KSB spreekt zijn waardering uit voor de inhoud van de nota van uitgangspunten, maar wil graag een aantal zaken benadrukken. De woningvoorraad van Lansingerland is eenzijdig en die moeten wij vooral gevarieerd maken. Lansingerland / Bleiswijk kent minstens twee zwakke plekken: geen woningen voor starters en geen woningen voor senioren. Laat staan de betaalbaarheid van e.e.a. Er is de laatste tijd in de pers de nodige aandacht besteed aan het bouwen in Bleiswijk. U heeft een beeldvormende avond gehad, waarbij alle aandachtspunten nog een keer de revue zijn gepasseerd. De nota van uitgangspunten spreekt een flink aantal ambities uit, waar KSB achter staat. Ik wil graag daarbij nog een aantal kanttekeningen plaatsen. Bij het ontwikkelingsperspectief zouden wij graag het collectief particulier opdrachtgeverschap niet onvermeld willen laten. In Bleiswijk is het eiland Teylingenhof daar een mooi voorbeeld van. Gebouwd door bewoners onder leiding van de stichting Samen Bouwen In. Ook de stichting Knarrenhof is hier een voorbeeld van. Gerealiseerde projecten zijn te vinden in de regio. Samen Bouwen In en Knarrenhof maken thans ook deel uit van onze klankbordgroep. Daarnaast is er ook zeker de typologie van de nieuwe woningen, die van belang zijn. De multifunctionaliteit en flexibel, daardoor te gebruiken voor meerdere doelgroepen, starters en senioren. Los van de discussie over om hoeveel appartementen gelijkvloers, gaat het om levensbestendige woningbouw. De bouwcapaciteit / plancapaciteit van Lansingerland zit per jaar op de 400 tot 500 woningen voor de gehele gemeente. Wilderszijde neemt maximaal 3.000 woningen op tot 2030. Blijft er nog wat over voor Bleiswijk tot 2030? Dat is de vraag. De aangetoonde woonbehoefte, dus de vraag ernaar, liegt er niet om. 200 woningen voor de Lange Vaart en 500-700 woningen aan de Merenweg. Hoe verhoudt zich dit aantal tot de eerder genoemde 400-500 woningen per jaar? Bouwen voor de regio zal beperkt worden, aldus de notitie. Daar zei wethouder Arends in één van uw eerdere vergaderingen het volgende over: met de twee schaarse plekken, die wij daar in Bleiswijk hebben, Lange Vaart en Merenweg, willen wij met name de vraag uit Bleiswijk beantwoorden. Locaties op andere plekken zijn veel groter, daarin zien wij vooral het antwoord voor de regio. Einde citaat. 40-50% van het woonprogramma betaalbaar, dat wil zeggen voor huur en voor koop. Hoe gaat de overige 50% eruit zien? Of voelen wij al de hete adem in onze nek, doordat de provincie 3.000 woningen sociaal extra wil bouwen in Lansingerland? Zie het artikel in het AD van 14 dagen geleden. Het stedenbouwkundig model in Bleiswijk moet geen kopie worden van Wilderszijde. Er worden voldoende ambities genoemd m.b.t. het dorps karakter, de sociale leefgemeenschap, saamhorigheid als kernwaarden. Deze belangrijke items zijn kenmerkend voor Bleiswijk en moeten terug komen in het ontwerp van beide locaties. Laten wij daarbij de zorgcomponent vergeten, die onderdeel moet worden van de woonvisie. In het kader van de verkeersmobiliteit maakt KSB zich er zeer bezorgd om, dat alle oplossingen verkeerstechnisch gezocht gaan worden op Bleiswijks grondgebied. In onze ogen onmogelijk. Ook de provincie moet betrokken worden bij de aansluiting N209 en de kruispunten o.a. Hoekeinseweg. De verkeersintensiteit in Bleiswijk zal toenemen door de uitbreiding, maar wat te denken van de N209 met nieuwe distributiecentra in de directe omgeving, die als paddenstoelen uit de grond schieten. Nog los van de ontwikkeling van de uitbreiding van de A16. De provincie kan niet weg kijken en dit probleem overlaten aan de lokale politiek. Misschien moet zelfs worden overwogen, voor zover dit al niet gebeurt, het rijk te betrekken bij deze problematiek. De ontwikkeling binnen Lansingerland, zowel op de korte, midden als lange termijn, op punten van woningbouw, lokale bedrijvigheid en omliggende infrastructuur is te rechtvaardigen ons inziens. De duurzaamheidsthema's zijn bijna verplichte nummers in ieder toekomstig bouwproject en zullen hopelijk in het masterplan een prominente plaats innemen en verder worden uitgewerkt. Voor het grondbeleid en de financiële haalbaarheid zal Lansingerland als bevoegd gezag alles uit de kast moeten halen, zeker om de betaalbare woningen te realiseren en veilig te stellen. Of dit alleen lukt met de regiefunctie en faciliterend grondbeleid is voor ons, KSB, nog maar de vraag. Participatie, KSB, maar ook de bewoners in Bleiswijk moeten volop betrokken worden bij de ontwikkeling van beide locaties. De instrumenten van inspraak worden pas beloond als dorpsgenoten serieus worden genomen, herkenbare inbreng terug zien in hun nieuwe wijken, kunnen genieten van het dorps karakter, de sociale cohesie en de veiligheid. KSB heeft n.a.v. het krantenartikel in de Heraut ruim 30 reacties gekregen o.m. van professionals, specialisten en belangstellenden, mensen die mee willen werken aan dit bouwinitiatief. Dat geeft aan hoe dit onderwerp leeft in Bleiswijk. We hebben KSB kunnen uitbreiden met enkele vakmensen/specialisten, die ons gaan ondersteunen in de verschillende bouwfases om van dit project samen met de gemeente, 3B Wonen en de ontwikkelaars iets moois te maken. Het doel van KSB is op te komen voor het belang van seniorenhuisvesting en indirect de starters. Daar waar het kan het proces te versnellen, groot te denken in planvorming voor de beide locaties, maar klein te beginnen en alle ambities uit de nota van uitgangspunten voor de Lange Vaart en de Merenweg te bewaken. Namens KSB, Rogier Triesschijn, 4 minuten en 59 seconden. De voorzitter: Ik wilde net vragen om uw spreektijd te beëindigen, maar het is helemaal gelukt.

De heer Van Harn, CDA: Dank u wel voor het inspreken. Een duidelijk verhaal. Mijn complimenten voor uw initiatief. Door uw ingezonden brief in de Heraut is de klankbordgroep seniorenbouw Bleiswijk ontstaan. Maar nu mijn vraag: wat is de ultieme droom van deze klankbordgroep? De heer Triesschijn:

Wat wij ontzettend graag zouden willen als klankbordgroep seniorenbouw is dat er flexibel gebouwd gaat worden. Met flexibel bouwen bedoel ik bouwen voor meerdere doelgroepen in combinaties, zodat we zowel starters kunnen bedienen als de senioren. We kunnen zo flexibel mogelijk bouwen. Er zijn in het land voorbeelden, dat ze woningen die eerst voor senioren worden gebruikt, later met een kleine wijziging voor starters gebruikt kunnen worden. Of andersom. Wat ik verder van belang vind, is dat we groen behouden in het dorp en ook de dorpse uitstraling en dat we ook het landschappelijk raamwerk, zoals we dat hier kennen door de polder, zo in stand laten. Nieuwbouw vooral laten aansluiten op de bestaande bouw van het dorp Bleiswijk, geen harde overgangen, want dat zou architectonisch niet juist zijn. Bouw ook voor sociaal, maar bouw wel in evenwicht. Daarmee bedoel ik: maak een evenwichtige afspiegeling van de Bleiswijkse bevolking, zodat zij hier rustig kunnen wonen en rustig oud kunnen worden. Gebruik daarvoor de demografische gegevens. Verder zou ik zeggen: ga in het land kijken naar allerlei projecten, die er op dit moment zijn. Ook voor de senioren, maar ook voor de starters en de combinatie van flexibele bouw, want vindt niet weer opnieuw het wiel uit. Er zijn overal en nergens voldoende projecten in te zien, die een heel goed alternatief bieden voor Bleiswijk.

De heer Xhemaili, PvdA: Dank u wel voor uw inspraak. Heel helder, volgens mij is het een goed verhaal. Ik heb een vraag aan u en ook aan uw klankbordgroep. Heeft u erover nagedacht of er hoogbouw moet komen in de beide projecten en hoe dat past in de nota van uitgangspunten om meer woningen te realiseren voor senioren en starters? De heer Triesschijn: Hoogbouw, laat ik het zo zeggen, er is in Bleiswijk een behoefte om appartementen te bouwen. Dat zal waarschijnlijk hoogbouw worden, maar dat moet niet te hoog worden. Ik zit zelf te denken aan een drielaags bouwgebeuren, waarbij het appartement ook weer gebruikt kan worden voor starters of voor senioren, want die combinaties zijn er ook. Ik zou het in een beperkte vorm willen doen en het uitsluitend willen doen voor mensen, die ook echt kiezen voor het appartement. Dus wij zijn er in principe niet op tegen.

De heer Meester, L3B: Bedankt, meneer Triesschijn. Ik zou wel graag van u willen horen, welke rol u voor uzelf ziet in het verdere proces. Voor uzelf, dan bedoel ik natuurlijk uw klankbordgroep. De heer Triesschijn: Ik denk dat de klankbordgroep heel erg voorop staat in het samenwerken met de gemeente en met name dan met de projectleider. Vooral ook samenwerken met 3B Wonen, omdat we natuurlijk ook een stukje sociaal moeten bouwen. Als we dan ook kunnen samenwerken met 3B Wonen, maar ook met de projectontwikkelaars, dan kunnen we komen naar een op harmonie afgestemd bouwmodel, zodat we ook kunnen zeggen: er is iets neergezet, wat gewoon ook uitstraling heeft en wat passend is bij de lokale situatie van woningbouw, zoals die op dit moment is. De heer Meester: Het leidt wel tot een vervolgvraag. Wie vertegenwoordigt u eigenlijk? De heer Triesschijn: Wie vertegenwoordigen wij? Wij vertegenwoordigen in feite de groep senioren in Bleiswijk. Wij hebben nog geen contact met bonden of seniorenverenigingen of wat dan ook, want daarvoor bestaan wij te kort. Maar als ze zich aan zouden melden om aan te sluiten bij het initiatief of speciale wensen zouden hebben, dan zijn ze natuurlijk van harte welkom om die inbreng te hebben, want het gaat uiteindelijk om hen, maar ook in feite om mijn leeftijdscategorie, laat ik daar duidelijk in zijn. De heer Meester: Ik ben tevreden gesteld met de antwoorden, dank u wel.

Inspreker 2:
De heer Van Muiswinkel: Dank u voor de gelegenheid om in te spreken, ook namens mijn buren, over de voorgenomen bouw op de locatie Rodenrijseweg 2a en 2b te Berkel en Rodenrijs. 9 woningen aan de Warmoezerij grenzen direct aan het bouwperceel. Op de foto kunt u zien, dat wij onderaan de dijk wonen en het bouwperceel is op de dijk en zal 2 meter worden opgehoogd tot kruinhoogte. Het perceel is een zeedijk, een kwetsbaar en oud deel van het lint. Ik heb stukken gestuurd, waarvan ik nu de hoofdpunten zal noemen en ik sluit af met een paar concrete vragen. Aansluitend zal de heer T. van Son verwoorden wat bij ons in de straat leeft. De foto’s kan ik niet zelf presenteren, maar u ziet een foto met een dwarsaanzicht van het bouwperceel. Het is een perceel waar altijd schapen liepen. Wij kijken vanuit ons huis uit op de locatie Treurniet, de maalderij, welbekend. Op de plattegrond, ook in de powerpoint, ziet u de huizen, die dicht bij ons perceel liggen en niet aan de vaart, zoals bij de meeste woningen aan het lint gebruikelijk is. Ik heb in de powerpoint ook opgenomen een dwarsprofiel met links het oude bouwplan, gewoon op maaiveld, dus op onze tuinhoogte. Het nieuwe plan is gepland met een ophoging van 2 meter en zal dan ook ver boven onze huizen uittorenen. Verder ziet u op de foto’s hoe smal ons achterpad is. Direct langs het achterpad zal een ophoging van damwand worden geplaatst van 2 meter, met nog eens tuin. We hebben straks te maken met een muur van 4 meter achter ons huis. We zijn dan ook heel bezorgd en waarom u bent mee gegaan in het bouwplan zonder ons te betrekken. De hoogtepunten van onze zorg en bezwaren zijn als volgt. Door het plaatsen van het damwand direct naast ons achterpad ontstaat er als het ware een lekkend zwembad direct naast onze tuin. Dit kan bij extreme regen zorgen voor wateroverlast en in de zomer juist voor uitgedroogde tuinen en misschien wel schade aan fundering. Er is geen sprake geweest van participatie. Zo hadden wij graag willen meedenken over de damwand, terwijl er nu geen voorwaarden zijn gesteld aan de damwand en de ophoging. Wij denken

dat het meegenomen had moeten worden in de omgevingsvergunning. Het hoogheemraadschap van Delfland stelt in de watervergunning, die ze verleend hebben, dat de tuin van de nieuwe woningen niet op onze percelen of achterpad mag afwateren. Op een gegeven moment zoekt het water zijn weg naar lager gelegen terrein en dus naar ons. Het hoogheemraadschap stelt geen voorwaarden aan de afwatering. We denken dat dit ook in de omgevingsvergunning meegenomen had moeten worden. De ophoging zorgt voor zettingen en daarmee voor schade bij ons door wateroverlast enzovoorts. De erfscheiding wordt 4 meter hoog, terwijl normaal een erfafscheiding 2 meter hoog is. Ook komen de woningen 2 meter hoger te liggen dan bij de vorige vergunning. Wij voelen ons hier misleid, met name door de bouwtekeningen, waarop dat niet goed te zien is. Zo is op het achteraanzicht op de tekening, die ziet u ook in de powerpoint, de damwand met die 2 meter ophoging niet goed te zien of eigenlijk niet te zien. We leiden het alleen af uit het dwarsprofiel. Als laatste moet ik nog iets kwijt. Meerdere mensen hebben mij erop gewezen, dat ik de formele bezwaartermijn heb gemist. Mijn reactie is nu op de vergunning, via overheid.nl gepubliceerd, 2 weken na verlening. Hierdoor is er na mijn idee sprake geweest van 4 weken en geen 6 weken bezwaartermijn. Mijn suggestie is dan ook aan de gemeente om deze procedure te verbeteren. Het hoogheemraadschap meldt in een publicatie expliciet de starttermijn van de bezwaartermijn. Dat was niet het geval van de publicatie bij de gemeente Lansingerland. Ik vraag dan ook namens mijn buren het volgende van de gemeente. We zien schade door zetting, droogte en wateroverlast door dit bouwplan. Daarom vragen wij de procedure nogmaals te doorlopen en daarbij ons als directe buren te betrekken in dit plan. We willen een natuurlijke overgang van het bouwperceel naar onze percelen. Dus geen muur van 4 meter langs ons achterpad. Uit te zoeken hoe de waterafvoer zonder overlast voor ons kan worden gerealiseerd en hier voorwaarden aan te verbinden en zo schade door wateroverlast of droogte te voorkomen. De effecten van ophoging te laten uitzoeken met name bij de bouw, maar ook op lange termijn door zetting, die gaat plaats vinden. Tenslotte. We gunnen onze nieuwe buren een huis om net zo leuk te wonen als wij. We willen ook graag dat er duurzame oplossingen worden gerealiseerd, die er over 30 jaar ook nog goed bij ligt. Door nu aanvullende afspraken te maken, kunnen later problemen voor ons en de nieuwe bewoners worden voorkomen. Dank u we. Ik ben graag bereid om vragen te beantwoorden.

De heer Blonk, L3B: Ik wil de heer Van Muiswinkel graag mee geven, dat ik de wethouder dadelijk bij agendapunt 7.b, actualiteiten uit de commissie, een schriftelijke reactie zal vragen op uw inspraak en op de info van die 6 documenten, die u ons gisteren heeft toegestuurd en ook de info van vandaag. Ik zal de wethouder vragen in te gaan op die hoogte van de erfscheiding aan de achterzijde en de hoogte van de woningen ten opzichte van het vorige plan. Ik zal dat bij dat agendapunt vragen. U geeft zoveel info, dat moeten we even goed tot ons laten doordringen. Althans, tot mij.

De heer Van der Stad, D66: Ik heb n.a.v. uw schrijven twee vragen. Begrijp ik goed, dat u allen op de Warmoezerij niet direct zijn aangeschreven omtrent de vergunningsprocedure, terwijl jullie percelen grenzen aan de Rodenrijseweg 2? Heeft Delfland wellicht een uitspraak gedaan over de veiligheid van het achterland van de dijk? Weet u of Delfland ook verantwoordelijk is voor het achterland? De heer Van Muiswinkel: Wij zijn inderdaad niet geïnformeerd. Op geen enkele wijze. Dat is een antwoord op vraag 1. Delfland gaat feitelijk niet in op de gevolgen van de ophoging voor ons. Het enige wat daar over gezegd wordt, is dat er wateroverlast moet worden voorkomen. Ik heb gebeld met de ambtenaar van Delfland en die zei: ik zie dat het wordt opgehoogd en daarom heb ik voorwaarden gesteld aan wateroverlast, die niet mag optreden. In de watervergunning is niets gezegd over de gevolgen voor het achterland. Wij vinden dat het wel mee genomen had moeten worden. Ik denk dat ze ervan uitgaan, dat de gemeente daarop zou toezien, maar het is niet terug te zien in de omgevingsvergunning.

De voorzitter: U heeft van meneer Blonk gehoord, dat hij aan het eind van de vergadering vragen zal stellen aan de wethouder. Ik moet u wel even melden: het item, dat u en de heer Van Son hebben, vanavond niet op de agenda staat. Er worden vragen gesteld en mocht er aanleiding zijn voor bespreking, dan is het aan de leden van de commissie om er een bespreekpunt van te maken. Maar misschien is de brief helder, dat zal de tijd leren.

Inspreker 2:
De heer Van Son: Dank voor de gelegenheid om hier uw commissie toe te mogen spreken. Tevens wil ik ook mijn buurman, de heer Van Muiswinkel, zeer bedanken voor alle inspanningen, die hij voor onze hele straat doet in deze zaak. Toen ik afgelopen zomer aan het hek van de schapenweide kort met de toekomstige bewoners van de Rodenrijseweg 2a sprak, is mij een geheel andere voorstelling van zaken gegeven dan wat nu in de omgevingsvergunning is aangevraagd en gehonoreerd door de gemeente. Er zou 5 meter van onze erfafscheiding gebouwd worden, het zou 1 woonlaag met een puntdak worden met een lage aanbouw. We waren gerust gesteld, omdat er eindelijk een plan kwam, waarbij we niet tegen kolossale buren aan zouden hoeven te kijken. De geruststelling was van relatief korte duur. Totdat mijn buurman Van Muiswinkel aan de deur kwam en de Berlijnse muur liet zien, waar straks de rest van ons

leven tegenaan moeten kijken. Mijn verbazing was groot, toen ook nog bleek, dat de bezwaarperiode kennelijk was verlopen. Zonder enige voorafgaande consultatie dan ook is de vergunningaanvraag in alle stilte goed gekeurd ten faveure van 2 gezinnen, terwijl het woongenot van 9 gezinnen daaronder moet lijden. Ik hoef u niet te vertellen, dat deze 9 gezinnen, waaronder de mijne, boos, verdrietig en teleurgesteld zijn. Daar staan deze 9 gezinnen dagelijks mee op en gaan ermee naar bed. Het is het gesprek van de dag en zorgt voor grote spanning. We voelen ons enorm benadeeld, weten niet was ons te wachten staat, omdat zoveel aspecten nog niet zijn ingevuld. We voelen ons machteloos en radeloos, omdat onze nieuwe buren ons in onze sop gaar laten koken en ondanks herhaaldelijke verzoeken niet eerder met ons in gesprek willen, voordat de plannen concreet zijn gemaakt. We zitten om Covid te citeren geheel in de cirkel van betrokkenheid en hebben zeer beperkte invloed op ons leven op deze wijze. Ongetwijfeld zullen de behandelend ambtenaren naar eer en geweten hun werk doen, daar ben ik van overtuigd, om de belangen van Lansingerlanders zo goed mogelijk te behartigen, maar u begrijpt ook, dat wij van mening zijn, dat de belangenafweging in dit geval niet juist is. Hier worden 9 gezinnen ernstig benadeeld ten faveure van het genot van 2. Door middel van de omgevingsvergunning, die nog vol open einden zit op belangrijke punten, waarmee de nieuwe bewoners een blanco cheque hebben gekregen om naar eigen behoeven in te vullen. Als dit zo door gaat, rest ons een juridisch gevecht. Dit is het laatste wat wij willen, maar niet uit de weg zullen gaan als dat nodig en mogelijk is. Het is geen goede start van een relatie met nieuwe buren. We zijn radeloos. Het enige portaal, dat ons hier nog van af kan houden, bent u, onze volksvertegenwoordiging. We willen u daarom met klem vragen de gemeente te verzoeken de vergunning te heroverwegen en ons inspraak te geven in de huidige plannen. Dank u voor uw aandacht.

De voorzitter: Ik zie niemand met vragen, dus dan mag ik ervan uitgaan, dat uw tekst helder is. Dank u beiden voor uw inspraak, meneer Van Muiswinkel en meneer Van Son. Ik zou u willen vragen om uit te loggen uit de webcast, maar u kunt de vergadering wel blijven volgen en wat straks gevraagd gaat worden aan de wethouder. Dank aan u beiden.

3. Vaststelling verslagen vorige vergaderingen d.d. 10 en 11 november 2020

De voorzitter: Daar hebben wij geen op- of aanmerkingen op gekregen. Nee, schudt de griffier, dus bij deze vast gesteld.

4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen

De voorzitter: Hier op- of aanmerkingen of vragen over? Nee? Ik zie niets.

Inventarisatie rondvraag:
De voorzitter: Wie heeft er een rondvraag. De heer Blonk: Ik heb er eentje. Dat gaat over de relatie Vestia, de financiële positie Vestia en de mogelijke gevolgen daarvan voor 3B Wonen.

5. *Bespreekpunten:*

De voorzitter: Die hebben we niet.

6. Stukken ter advisering aan de raad:

6.a Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg in Bleiswijk

De heer Meester, L3B: De heer Blonk behartigt onze belangen in Berkel en zoals u weet, ben ik weliswaar geen autochtone Bleiswijker, maar ik woon er al heel lang. Het was een goede nota, die we gekregen hebben, met aandacht voor het eigen karakter van Bleiswijk en voor de wensen van omwonenden. Ik wil er enkele punten uit lichten, waarvoor we speciaal aandacht vragen bij de verdere uitwerking. Om de financiële bereikbaarheid vooral voor jeugdige inwoners, de heer Triesschijn noemde het ook al even, van Bleiswijk te bevorderen, is het belangrijk dat sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in ruime mate in de plannen worden opgenomen. De omwonenden hebben al aangegeven, dat zij geen hoogbouw wensen en daar sluiten wij ons ook graag bij aan. In de loop van dit jaar hebben we in deze commissie gesproken over tiny houses en over flexwoningen. De wethouder heeft toen positief op onze voorstellen gereageerd. Dit is een gelegenheid, die ons inziens gebruikt zou kunnen worden om daar invulling aan te geven en dus ook een deel van de beschikbare ruimte voor dat doel te reserveren. Ik zou dat graag terug zien. Het is genoemd in de nota van uitgangspunten, daar staan tiny houses in, maar ik zou het ook graag terug willen zien in de vervolgdocumenten, dus het masterplan en zo. Het ontsluitingsprobleem voor autoverkeer is heel lastig, zowel aan de Lange Vaart als aan de Merenweg. Aan de Merenweg is het vooral de toegang tot de N209, dat heel moeizaam is. Het is in ieder geval een knelpunt. Wij vinden het wel heel belangrijk, dat voor beide een passende oplossing gevonden wordt. Wat ons betreft, mag er rigoureus ingegrepen worden. In de nota wordt gesproken over het ontmoedigen van autogebruik, dan zou je dat dus niet nodig hebben, maar het klinkt wat ons betreft eigenlijk veel te mooi, want Bleiswijk heeft een slechte openbaar vervoervoorziening en het dorp is niet helemaal zelfvoorzienend, dus voor

bepaalde zaken moeten de inwoners van Bleiswijk toch ergens anders naar toe. Een goede bereikbaarheid per auto vinden wij dus belangrijk. Er wordt gesproken over faciliterend grondbeleid. Dat is een consistente gedragslijn, want ik herinner me dat we een aantal jaren geleden als raad besloten hebben, dat de gemeente zich daarop zou moeten richten en niet zou moeten proberen om alle grond in eigendom te krijgen. Maar het nadeel is wel, dat je dan in overleg moet met de eigenaren, de particuliere partijen en sommige projectontwikkelaars. Nou vinden wij het wel belangrijk, dat er in goede harmonie met die partijen aan de realisatie van de plannen gewerkt wordt, maar mochten de grondeigenaren niet mee willen werken, wat we ook helaas wel eens hebben moeten meemaken, dan vinden wij toch dat er niet al te lang gewacht moet worden met andere maatregelen, zoals onteigenen. Resumerend zou ik willen zeggen, dat de nota een goed uitgangspunt biedt, maar er liggen nog wel enkele uitdagingen. We zien uit naar de verdere uitwerking. Ik dank u wel.

De heer Machielse, VVD: Ik wil eigenlijk beginnen met de afsluitende woorden van de heer Meester te herhalen, want er ligt hier voor ons een nota van uitgangspunten, die eigenlijk in grote mate onze goedkeuring als VVD weg kan dragen. We kijken eigenlijk wel uit naar de verdere uitwerking in het masterplan. Wel hebben we enkele aandachtspunten, die we graag nog even onder uw aandacht willen brengen. We hoorden het eigenlijk ook al aan het begin van deze vergadering, de inspreker bracht het naar voren, en ik wil daar ook opnieuw een punt van maken: we hebben wel een bijzonder karakter in Bleiswijk. Laten we ons inspannen om dat karakter, dat dorpse karakter, dat we daar nog zo mooi terug zien komen, te behouden. Ik sluit me dan ook volledig aan bij de woorden van de heer Meester om terughoudend te zijn bij het toepassen van hoogbouw. Natuurlijk die diversiteit aan woningtypes en de aantallen, maar laten we daar terughoudend zijn, laten we passen en aansluiten bij het Bleiswijkse karakter. Juist dat dorpse karakter, zoals dat zo mooi omschreven staat in het coalitieakkoord, dan denk ik toch altijd eerst aan Bleiswijk, onwillekeurig, want ik woon er niet, zoals de heer Meester, en ik ben er ook niet geboren, maar toch heb ik die associatie daarmee. Ervan uitgaande dat dat opgepakt wordt op die manier door het college, hebben we toch een aantal zorgen. Het is een beetje een spontane actie, maar die aandacht voor de ontsluiting van deze 2 woongebieden is wel een grote. Natuurlijk kunnen we in een masterplan opschrijven, dat autogebruik ontmoedigd moet worden. Daar zal mijn partij nooit voor zijn, laat ik dat duidelijk maken. Zelfs al zouden we het willen ontmoedigen, dan nog hebben mensen een auto nodig. Zoals de heer Meester al aangaf: de ontsluiting van Bleiswijk is lastig als je geen auto hebt en toch echt ergens naartoe wilt. Het idee, waar ik toen op kwam, is dat wij de vorige raadsvergadering op initiatief van het CDA hebben gesproken over de N209 en de mogelijkheden die wij hebben als partij om daar naar de provincie toe aandacht voor te gaan vragen. Ik wil eigenlijk de heer Fortuyn vragen, hij zou een one-pager opstellen met aandachtspunten, om te kijken of hij daar een link kan leggen naar deze mogelijke woningbouwontwikkeling. Ik weet niet of hij daar al op kan antwoorden, zo niet, dan volgt dat ongetwijfeld later. Ik denk dat als wij die gesprekken gaan opstarten met de provincie over de N209, dan is dit een hele mooie aanvulling daarop. Het was de motie van het CDA, dus ik hoor graag hoe ze daar zelf over denken. In de nota van uitgangspunten lezen we dat het geheel financieel haalbaar moet zijn. Dan heb ik toch een vraag aan deze commissie. Wat is financieel haalbaar? Als u het de VVD vraagt, en laat dat dan ook gelijk een uitgangspunt zijn, is financieel haalbaar voor ons als gemeente, wel rond die nullijn als je kijkt naar de exploitatie en ontwikkeling van zo'n wijk. Dit mag wat ons betreft geen tweede Wilderszijde worden, waar we grote verliezen op riskeren, maar ik ben heel benieuwd hoe andere commissieleden daar naar kijken, wat onze definitie is van financieel haalbaar en wellicht hoe het college daar naar kijkt. Dan kom ik ook gelijk op het laatste aandachtspunt, dat ik graag nog naar voren wil brengen. Dat gaat toch ook wel over het aantal woningen. We lezen in de stukken, dat er in Bleiswijk een vraag wordt verwacht van circa 400 woningen. Er zou voor 700-900 woningen in totaal ruimte zijn in deze plannen. Laten we proberen die twee in balans te brengen. Die 700-900 is voor ons dan ook eerder een maximum dan een minimum voor wat er gerealiseerd moet worden in deze gebieden. Uiteraard kijken we daar graag breder naar wanneer het masterplan is voorbereid, want ik kan me ook zo voorstellen, dat een teloefening tot op heden niet is gedaan. Resumerend sluit ik toch af met de woorden van de heer Meester. Er ligt een nota van uitgangspunten, die onze goedkeuring kan wegdragen. Wat de VVD betreft, kan het als hamerstuk naar de gemeenteraad later deze maand. Dank u wel.

De heer Van Harn, CDA: In maart 2019 is door het initiatief van mijn fractie het onderwerp urgentie woningbouw in de woonkern Bleiswijk als bespreekpunt op de agenda van deze commissie gekomen met als resultaat, dat het college een toezegging heeft gedaan om een woonbehoefte-onderzoek in Bleiswijk uit te voeren. De uitkomst van dit onderzoek is in maart j.l. in deze commissie behandeld en als hamerstuk in de raad van 22 april j.l. afgehamerd. Nu ligt voor ons de nota van uitgangspunten woningbouwontwikkeling Lange Vaart en Merenweg Bleiswijk. Een document op hoofdlijnen, dat nog veel flexibiliteit in zich heeft. Lange Vaart circa 200 woningen, Merenweg circa 700 woningen. Dit zou dan over een periode van circa 10 jaar gerealiseerd kunnen worden. Dat zou dus inhouden ongeveer 90 woningen per jaar bouwen. Twee mooie gebieden in Bleiswijk, die al vele jaren gereed liggen om ontwikkeld te worden voor woningbouw. De vertrekpunten voor deze ontwikkeling voor ons zijn vooral

het onderscheidende karakter van Bleiswijk samen met een sterk gemeenschapsgevoel. Het werd ook al eerder aangehaald zojuist. Dan natuurlijk de woonbehoefte. De senioren hebben toenemende interesse in appartementen en grondgebonden nultreden woningen. De jongeren, de starters: voor hen wordt het tijd dat er gebouwd gaat worden. Daar is grote behoefte aan starterswoningen. Het is ook van belang voor de vitaliteit van het verenigingsleven en de sociale structuur in Bleiswijk, dat er jonge gezinnen zullen komen. Dan nu de invulling. Het woongebied krijgt een groene en dorpse uitstraling, passend bij de identiteit van het bestaande dorp. Met zo'n zin zijn wij als CDA blij, want het lijkt ons niet passend om bijvoorbeeld het masterplan Wilderszijde te projecteren op deze twee gebieden. De termen gezond leefklimaat, duurzame materialen, energiezuinige woningen, klimaatadaptieve wijken, deze worden gelukkig in de voorliggende nota met respect genoemd en zullen, hopelijk, ook een juiste plek krijgen. Het is goed om te lezen, dat bij de uitwerking van de plannen rekening zal worden gehouden met nieuwe woonvormen. De KSB sprak daar al over. Knarrehof, ook wel polderhofje genoemd. Collectief particulier opdrachtgeverschap. Samen Wonen In. Tiny houses, waar de heer Meester het over had. Bejaardenwoningen met kleine tuintjes. Dat er gevarieerd gebouwd moet worden, dat lijkt ons wel duidelijk. Zo komen, naar men mag hopen, de toekomstvisie zoals geschetst door professor Jan Latten tijdens een beeldvormende avond op 3 september m.b.t. de sociale demografie trendwatching, dan specifiek t.a.v. veteranen, en de ideeën van de klankbordgroep seniorenbouw Bleiswijk hier mooi bij elkaar. Het streven is, zo staat er, om 40-50% van het woonprogramma als betaalbaar te programmeren. Ik heb dan ook de vraag: wat moeten wij hier verstaan onder betaalbaar? De gemeentelijke inzet is vooral gericht op het stellen van kaders en op sturen van kwaliteit. Ik denk in dit verband dan speciaal aan het eigen onderscheidende karakter van Bleiswijk. Mijn fractie gaat ervan uit, dat het college deze uitgangspunten vast houdt, ook wanneer de druk op de kwaliteit van buitenaf groot zou worden. We weten dat na het vast stellen van deze nota het opstellen van het masterplan volgt en vervolgens komt ook het omgevingsplan nog aan de beurt. Vandaar de vraag aan de wethouder of zij kan aangeven wanneer wij deze documenten mogen verwachten. Om te voorkomen, dat er tijd verloren gaat en om ervoor te zorgen, dat er vaart in het proces blijft, doe ik hierbij een oproep aan de projectontwikkelaars, de woningbouwvereniging 3B Wonen, de grondeigenaren, de gemeente en de andere stakeholders om tijdig met elkaar aan tafel te gaan. Zoek elkaar op en wacht niet totdat alle punten en komma's gezet zijn. Tenslotte. De voorzitter: Ik wilde net vragen of u wilt gaan beëindigen. De heer Van Harn: Het verkeersknelpunt kruispunt N209 Hoekeindseweg. De projectleider van de gemeente heeft tijdens de laatste beeldvormende avond aangegeven, dat hierover nog geen contact is opgenomen met de provincie. Nu zou het kunnen zijn, dat in samenspraak met de provincie een betere oplossing gecreëerd kan worden dan wanneer Lansingerland de verkeersoplossing op eigen grondgebied zoekt. Daarom hier de oproep om tijdig met de provincie aan tafel te gaan en te kijken of hier gezamenlijk een betere oplossing gevonden kan worden. Tot zover.

De heer Jumelet, WIJ: Het zal niemand verbazen, dat de fractie van WIJ blij is met de aanstaande woningbouw in de kern Bleiswijk ten behoeve van Lansingerland en ook wel de regio met behoud van het lokale Bleiswijkse karakter. Wij hebben toch een aantal opmerkingen, die we graag willen delen. Met name ook de vraag aan de wethouder hoe zij daar tegenaan kijkt. Op de eerste plaats wordt er heel sterk geleund op het woonbehoefte-onderzoek Bleiswijk. In de nota van uitgangspunten wordt ook heel sterk geleund op de Bleiswijkse behoefte. Maar als tweede de regio. Ik heb tijdens de beeldvorming, daar ook al een vraag over gesteld. Hoe zit het dan met de woningbehoefte Lansingerland breed? Het lijkt wel alsof we Lansingerland als zodanig onder de regio scharen, maar volgens mij hebben we als gemeente Lansingerland bij elkaar toch een bepaalde woningbehoefte, die ook invulling zou moeten gaan krijgen in Bleiswijk naast Berkel en Bergschenhoek. De vraag aan de wethouder is: hoe kijkt zij aan tegen de bredere woningbehoefte? Natuurlijk, dat zijn ook starters, dat zijn ook senioren, maar ook anderen, maar met name de starters en de senioren. Hoe kijkt ze daar tegen aan? Het tweede punt is de brief van de provincie rondom het meer evenwicht scenario. De gemeente Lansingerland heeft natuurlijk die brief ontvangen, waarin toch wordt aangegeven, dat wij wellicht veel meer moeten gaan doen om richting dat meer evenwicht scenario te komen. Nu is het de vraag aan de wethouder, wat de twee locaties in Bleiswijk voor rol daarin kunnen of moeten gaan vervullen, mocht er inderdaad een ander bod moeten worden gedaan richting de provincie? Wij denken, als je kijkt naar het verschil tussen ons eerdere bod en wat de provincie vraagt, dat er toch substantiële aantallen worden gevraagd, dus wij zijn wel benieuwd hoe de wethouder daar tegenaan kijkt. Het is al eerder genoemd rondom de hele financiële perikelen van deze bouwprojecten. Wij zien een hoge ambitie, we zien allerlei wensen, maar de financiële kaders zullen niet onbeperkt zijn. Wij vragen ons dan ook af hoe de wethouder aankijkt tegen de balans tussen enerzijds ambitie en anderzijds de financiële mogelijkheden voor ons als gemeente om de realisatie van deze twee woonwijken te doen. Het derde punt is het tempo, dat voor ogen is. Er wordt een periode van 10 jaar genoemd. Onze vraag is, gezien de enorme behoefte in Lansingerland aan starterswoningen en seniorenwoningen: in hoeverre rechtvaardigt dat een gefaseerde ontwikkeling of een ontwikkeling die uitgesmeerd wordt over meerdere jaren? Moeten wij niet veel meer tempo maken om aan de woningbehoefte te voldoen, die er momenteel, niet alleen nu, maar ook in de komende periode is?

Tenslotte het punt rondom de ontsluiting, het is al genoemd, met de N209. Als we niets veranderen aan de infrastructuur rondom Bleiswijk, dan kan je de problemen eigenlijk van verre al aan zien komen. 200 en 700 gezinnen, autoluw is natuurlijk fantastisch, maar de praktijk wijst toch uit, dat mensen graag toch een auto hebben en toch de weg op willen. Nu al de problemen, die we zien, op de kruising N209 en Hoekeindseweg, zowel in de ochtend- als in de middagspits, is de vraag: heeft u scenario's in uw hoofd om te voorzien in een ontsluiting van beide wijken buiten wellicht de N209 om? Om in ieder geval mensen ook de kans te geven om 's ochtends of 's avonds naar hun werk te gaan of naar elders te gaan. Dit waren in eerste instantie mijn opmerkingen. Dank u wel.

De heer Markus, CU: Wat ons betreft een prima stuk, dat een goede eerste richting geeft voor de woningbouwmogelijkheden in Bleiswijk. Een stuk, dat ook recht doet aan het karakter dat Bleiswijk heeft. Het is al vaker genoemd deze avond. Het is goed, dat het staat benoemd en laten we hier bij de verdere uitwerking ook goed rekening mee houden. Met de uitgangspunten, die er liggen, is er voldoende ruimte om te bouwen voor met name senioren en starters. 40-50% betaalbaar bouwen lijkt ons dan ook prima. Zoals het er nu uitziet, worden het mooie en duurzame wijken. Wijken, die ook zorgen voor een forse uitbreiding de komende jaren in Bleiswijk. 700 woningen erbij ten opzichte van de huidige 4.800 is een forse stap. Toch nog een paar opmerkingen. Ze zijn al genoemd, maar soms is de kracht van herhaling goed, dus bij deze nogmaals. De knelpunten, met name rondom de bereikbaarheid. Ik hoor veel mensen zeggen: met de provincie praten. In die zin kunnen we dat heel makkelijk doen. We hebben afgelopen raad een motie aangenomen. De heer Fortuyn moet met die motie onder zijn arm al dan niet digitaal toch naar het provinciehuis om met de heer Vermeulen te praten, dus ik stel voor dat de heer Fortuyn gelijk deze knelpunten ook maar meeneemt en gelijk met de provincie goed gaat nadenken hoe we dit binnen een paar jaar gaan oplossen en om met een goed plan te komen. Uit werkervaring weet ik, dergelijke projecten lang gaan duren, zeker als je ook nog het e.e.a. moet aanpassen infrastructureel gezien, dus daar kan je beter vandaag mee starten dan morgen, want het kan niet zo zijn, dat we straks prachtige wijken hebben daar, die zorgen voor een enorme verkeersellende. We kennen wethouder Fortuyn als een gedreven man, dus wellicht is de eerste klap een daalder waard. Dat zou mooi zijn. Dan nog de genoemde van inspreker rondom flexibel bouwen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Die spreken ons zeer aan. We willen deze punten dan ook graag mee geven voor verdere ontwikkeling. Dan het tijdspad, de heer Jumelet begon daar ook over, hij stelde dat vragenderwijs. Wij willen ook aan de commissie vragen: hoe kijken we aan tegen het wellicht al eerder bouwen op locaties waar dat kan? We kunnen er ook voor kiezen om alle plannen tot in detail uitgewerkt te hebben en dan starten met de bouw, maar liggen er niet al kansen op gronden, die van de gemeente zijn, om eerder te starten? Wij kijken daar zeker niet negatief tegenaan. Eerder starten waar het kan, is misschien helemaal zo gek nog niet. Natuurlijk beseffen wij, dat het stedenbouwkundig bij elkaar moet passen, maar volgens mij is er best met wat snelle klappen een actie op te zetten. We zijn benieuwd wat andere partijen hiervan vinden om daar waar het kan vroegtijdig te starten met daar waar de grootste behoefte is. Dan het financiële verhaal. De VVD vroeg: wat vinden wij financieel haalbaar? Dat vind ik een lastige. De nullijn is wat ons betreft zeker niet nodig. Wilderszijde is weer een ander uiterste. Wij vinden, dat je mag investeren bij dergelijke woningbouw. Tenslotte gaat het ook om het levensvatbaar houden van de kern Bleiswijk. Er is echt behoefte om daar te gaan bouwen. We vinden dat je daar als gemeente best op mag investeren. Ik heb geen bedragen in mijn hoofd, maar helemaal nul zeker niet. Dan tenslotte nog een aandachtspunt, participatie. Er is een eerste stap mee gemaakt, goed om te horen. We willen nogmaals benadrukken, dat het echt zeer zorgvuldig doorlopen moet worden. Liever teveel participatie dan te weinig. Een briefje meer of minder: dan voor ons graag een briefje meer. Een overleg meer ook. Als er nog een keer extra participatie gehouden moet worden ook. Juist het betrekken van iedereen leidt ertoe, dat je een vrij vlotte procedure met elkaar kunt doorlopen. Dat was het, dank u wel.

De heer Van der Stad, D66: In de nota van uitgangspunten worden weinig harde specifieke keuzes gemaakt. Het is een prachtige samenvatting over Bleiswijk en de woonbehoeften die al bekend zijn, gericht o.a. op senioren en starters en het behoud van het dorpse karakter. Zaak is om nu door te pakken wat D66 betreft, want er is al heel lang niet meer zoiets grootschaligs in Bleiswijk gebouwd. De locaties Lange Vaart en Merenweg liggen niet in het groen en zijn bekende beoogde bouwlocaties. Prima, wat D66 betreft, om hier te gaan bouwen. 40-50% van de te realiseren woningen dient betaalbaar te worden voor koop en huur. Dat is nog geen directe keus voor het percentage sociaal, maar de businesscase moet nog gemaakt worden. Goed om een definitieve keuze tot later te bewaren. De provincie Zuid-Holland vindt echter, dat 20% te weinig is. Per brief laat zij een heldere boodschap achter voor Lansingerland. Op welk percentage sociaal gaat de wethouder aansturen? Want zonder uitgangspunt en opdracht bereik je nooit je doel. Waar wel reeds voor gekozen is, is een geleidelijke ontwikkeling van de locaties. Prima, wat D66 betreft. Goed ook om te vernemen, dat er gedacht wordt aan flexwonen en tiny houses. We vragen ons af: kunnen die twee hand-in-hand gaan met de geleidelijke ontwikkeling van de locaties? Op welke termijn zou e.e.a. al gerealiseerd kunnen worden? Betreffende de uitgangspunten voor de Lange Vaart: goed, daar kunnen we ons in vinden. Maar wat wordt er nou eigenlijk bedoeld met nieuwe bebouwing die

in schaal en maat aansluit bij de omgeving, maar mag de entree accentueren. Het vrijheidsbeeld accentueert de entree van New York. Op zich wel handig, want dan kan ik mijn navigatie eerder uitzetten op de A12 en A16. Maar iets wat meer past bij het dorps karakter en dat aansluit op de omgeving lijkt mij meer op zijn plaats. Wethouder, kunt u het wellicht smart maken met wat er daadwerkelijk wordt beoogd met deze cryptische omschrijving? Betreffende de uitgangspunten van de Merenweg: akkoord. Er wordt aangesloten op de omgeving, waaronder de linten, andere bestaande bebouwing en de Rottemeren. Prima keuzes en wij stellen ons voor, dat de gemeente in contact blijft met de omgeving hierover. Duurzaamheid: prima keuzes voor nul op de meterwoningen, inzetten op benutten van restwarmte uit de kassen en een sterke paragraaf over klimaatadaptatie. D66 is heel blij, dat er direct op de beschikbare bronnen uit de omgeving wordt aangesloten. Daarbij willen wij ook een verzoek doen aan het college. Houd bij de ontwikkeling rekening met de energietransitie van andere wijken en bekijk wat voor die wijken belangrijk kan zijn in de toekomst en neem zaken alvast mee. Denk aan tracés of uitsparingen voor extra leidingdoorvoer, waar de grond toch al bewerkt wordt voor deze woningbouwontwikkeling. Pak de kansen, die nu ontstaan voor een voordeel in de toekomst. Participatie: goed dat er al vooraf aan de presentatieavond input gevraagd is aan omwonenden van beide locaties. Ook goed, dat met die input rekening gehouden gaat worden bij de uitwerking van de plannen, maar wij vernemen graag van de wethouder hoe verdere invulling aan actief participeren zal worden gegeven. Hoe men met nieuwe input om wil gaan en hoe men keuzes uiteindelijk wilt laten landen bij omwonenden. En of ze daarin mee kunnen beslissen. Wij zien graag, dat er in overleg samen wordt ontwikkeld. Als laatste punt: de zorg om het verkeer. Zoals het college zelf al zegt, is aansluiting op de N209 cruciaal. Wij delen met het college dat woningbouw kansen biedt om voor de mobiliteit te zoeken naar een integrale oplossing. Middels de motie van de afgelopen raad is het college opgedragen in gesprek te raken met de provincie inzake o.a. de veiligheid op de N209. D66 roept op om bij het gesprek deze woningbouwontwikkeling mee te nemen. D66 is voor de ontwikkeling van deze wijken op zoek naar een duurzame verkeersoplossing, in de eerste plaats voor deze nieuwe wijken, maar ook voor Bleiswijk als geheel. Tot zover onze bijdrage.

De heer Duk, GL: Mijn zoon is vandaag jarig en de Sint komt bijna langs, dus in huize Duk worden verlanglijstjes gemaakt. Wat hij daarop schreef, leek oprechter gewenst, dan het verlanglijstje dat het college vraagt in dit stuk: nul op de meter, 40-50% betaalbaar, hoger dan 20% aandeel voor sociale huurwoningen, woningen voor ouderen en jonge gezinnen, aandacht voor het dorpse karakter en geen hoogbouw. Het zijn allemaal dingen waar mijn Bleiswijkse GL-hart sneller van gaat kloppen, maar bij alle ambities staat een asterix, een kanttekening, namelijk: het moet wel financieel haalbaar zijn. Natuurlijk zal een ontwikkelaar aangeven, dat de plannen niet haalbaar zijn. Zijn winst zal groter zijn als hij woningen voor mensen met minimaal twee maal modaal kan bouwen, die net voldoen aan de landelijke bouwbesluiten. Het is zijn rol om zijn winst zo hoog mogelijk te maken. De raad geeft de kaders aan waarbinnen dat kan. Als wij dus staan voor de ambities, die in dit stuk worden weergegeven, dan zullen we die asterixen weg moeten halen. Onze taak is te concluderen waar de Bleiswijkse, waar de Lansingerlander behoefte aan heeft. En dat niet als wens bij de ontwikkelaar te leggen, maar als kader. Hans Wiegel zei ooit: Sinterklaas bestaat en hij zit daar. Wij moeten er als raad op toezien, dat de wethouder het verlanglijstje van Lansingerland niet verwart met dat van de ontwikkelaar. De ambities in dit stuk zijn haalbaar, ook financieel. Dat is al in verschillende wijken door het land heen getoond. Ja, de ambities liggen hoger, dan wij als gemeente gewend zijn, maar zijn niet onredelijk. Een groot deel van de ouderen in Bleiswijk wonen scheef. Niet te goedkoop, maar juist te duur. Het is dus heel verstandig om in de nieuw te bouwen wijken je in te zetten op goedkope woningen, die zijn gericht op ouderen. De woningen, die daardoor vrij komen, zijn al prijzig, dus nog meer dure woningen in die wijken zijn minder noodzakelijk. De vrijkomende woningen zijn bovendien niet geschikt voor starters en jonge gezinnen, dus voor een relatief hoge prijs bouwen voor die mensen is dus wel noodzakelijk. Als we nu inzetten op nul op de meter woningen, zullen we in de toekomst niet hoeven in te zetten op dure warmtenetten voor die wijken. Dit spaart kosten voor de gemeente en maandlasten voor de bewoners. Warmtenetten zijn per slot van rekening vooral geschikt voor oudere woningen, die niet zelf hun energie kunnen opwekken. De woningen wekken dan namelijk zelf de door hen benodigde energie op en hoeven dat dus niet te krijgen vanuit een warmtenet. Er valt veel voor te zeggen om te kijken wat er mogelijk is aan lokale energieopslag. Ik vraag de wethouder om vroegtijdig hierover met netbeheerders gesprekken te voeren. Wat betreft de bereikbaarheid sluit ik me graag aan bij de woorden van de heer Meester, over het slechte OV en de daarmee samenhangende beperken van autoverkeer. Ik heb, zoals u weet, geen auto en kan u uit ervaring vertellen, dat Bleiswijk niet de meest praktische plek daarvoor is. De voorliggende ambities zijn prima weergegeven en moeten mijns inziens worden beschouwd als piketpaaltjes en niet enkel als verlanglijstje. Dank u wel.

De heer Xhemaili, PvdA: De PvdA-fractie is al 10 jaar voorstander van bouwen bij de Merenweg en Lange Vaart in Bleiswijk. Deze ontwikkeling biedt kansen om in te spelen op de toekomstige woonwensen van de bestaande inwoners van het dorp en nieuwe doelgroepen aan te trekken voor het behouden en het

versterken van het huidige voorzieningenniveau, de lokale economie en het verenigingsleven. Ik ga even kort in op de twee vragen, die zijn gesteld, over sneller bouwen en hoeveel het mag kosten. Wat ons betreft, is sneller bouwen een zeer goed uitgangspunt en indien dat wat extra kan kosten, dan zie ik als PvdA-lid geen bezwaren. We moeten meer variatie in ons woningbestand creëren, meer voor starters, meer sociaal, meer middelhuur en meer betaalbare koopwoningen voor starters en meer voor senioren. In de gemeente Lansingerland worden nu maar in totaal 1.020 nieuwe sociale huurwoningen gepland. Echter, de provincie Zuid-Holland legt de lat veel hoger. Die legt Lansingerland tot 2030 een opgave van ruim 3.200 sociale huurwoningen op. Het provinciebestuur beroept zich op het meer evenwicht scenario, dat binnen het samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam in januari 2019 is vast gesteld. Het meer evenwicht scenario wil de grote verschillen tussen het aantal sociale huurwoningen in de gemeenten in de Rotterdamse regio terug brengen. Lansingerland behoort tot de gemeenten met de minste en het laagste percentage huurwoningen. We zitten onder de 20%. Daarmee zijn we ook het slechtste jongetje van de klas. Daar moet verandering in komen. De PvdA-fractie is er voorstander van om nu al vast te leggen dat op de locaties Lange Vaart en Merenweg sprake zal zijn van tenminste 50% betaalbare sociale huur, middelhuur en koopwoningen voor al de doelgroepen, die ik zojuist heb genoemd. Hiermee wordt aangesloten op de provinciale en regionale bouwprioriteiten. Vraag aan de wethouder: hoe kijkt het college tegen deze ontwikkeling aan, dat minimaal 50% sociale huur moet worden gerealiseerd? De locaties Merenweg en Lange Vaart moeten op basis van de huidige uitgangspunten ruimte gaan bieden aan maximaal 900 woningen. De inwoners willen geen mega hoogbouw, maar appartementen van 6 verdiepingen maximaal 15 meter zijn prima mogelijk. Een goed voorbeeld hiervan is de uitbreiding zoals in de wijk De Tuinen, dat wordt ook door de bewoners zo benoemd, waar ook enkele appartementen zijn gebouwd. Vraag aan de wethouder: hoe kijkt de wethouder tegen deze verdichting aan? Aangezien we een behoorlijk maatschappelijke opgave hebben, een uitdaging. Ziet het college mogelijkheden om het aantal woningen te vergroten door de hoogte in te gaan? Mijn fractie vraagt zich af of een snelle ontwikkeling van deze wijken mogelijk is zonder actieve grondpolitiek. Actieve grondpolitiek draagt zeker financiële risico's met zich mee, maar biedt daar tegenover de gemeente grotere sturingsmogelijkheden om de kans tot snellere ontwikkeling stevig te bevorderen. Vraag aan de wethouder: wanneer moeten deze beide wijken helemaal klaar zijn? Is dat voor 2030? Is het college bereid om middels grondpolitiek een versnelling te realiseren? Deze vraag komt inderdaad overeen met de eerdere vraag, die aan de raad is gesteld zojuist, om daarover na te denken. In de eindfase zal Bleiswijk ongeveer 3.000 extra inwoners tellen. Dan zullen er ongeveer 16.000 Bleiswijkers zijn. De vraag om voldoende basisscholen, sportfaciliteiten en winkels: wordt hier rekening mee gehouden bij het uitwerken van het plan? Dan kom ik op de ontsluitingen, ook door de collega's benoemd. De nieuwe ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied biedt kansen om breder te kijken naar het vraagstuk verkeer en te onderzoeken welke mogelijkheden denkbaar zijn voor integrale oplossingen, die de toekomst van de nieuwe woningen mogelijk maakt, zonder dat de verkeersontsluiting slechter wordt en wellicht zelfs beter. De capaciteit op het kruispunt N209/Hoekeindseweg is cruciaal. In de spits ontstaat nu al wachttijden van enkele minuten, zowel binnen al buiten de bebouwde kom. Afhandeling van verkeer van en naar Bleiswijk wordt een stevig probleem door het steeds aantrekkelijker worden van het Rottemerengebied, maar ook door het toenemende aantal inwoners in de toekomst. De N209 moet veel meer de status van lokale ontsluitingsweg krijgen en veel minder die van een doorgaande provinciale weg, anders loopt het helemaal vast, wat het nu eigenlijk ook al doet. Vraag aan het college: gaat het college van meet af aan in gesprek met het recreatieschap en de provincie over de toekomstige status van de N209? Het is nu een goed moment om dat integraal op te pakken en er gezamenlijk met de provincie een oplossing voor aan te dragen. De voorzitter: Gaat u eindigen? De heer Xhemaili: Ja, ik ben bij mijn laatste stukje. Ik benoemde al eerder, dat wij minimaal 50% sociale huur zouden willen. We zijn voornemens om daar een amendement voor in te dienen om dat te realiseren. Dank u wel.

De voorzitter: De nodige aandachtspunten, zorgen. Ik hoor een heleboel over de verkeersontsluiting, over wonen, wat is betaalbaar wonen, de brief van de provincie wordt aangehaald, het tempo, de nodige vragen financieel en niet ondenkbaar, wat regelmatig terug komt in deze commissie: participatie. Aan u het woord.

Beantwoording college

Wethouder Arends: Allereerst hoor ik veel waardering over het stuk, dat voor u ligt. Dat het helder is met veel uitgangspunten en belangrijke doelstellingen voor de twee te ontwikkelen wijken voor Bleiswijk. Ik zal die waardering overbrengen aan de projectleider, u heeft hem ontmoet in de beeldvormende avond. Er zijn inderdaad meerdere thema's de revue gepasseerd. Er is eigenlijk door veel partijen ingegaan op de verschillende thema's, dus dat leeft ook. U ziet daarin ook de zorgen of de opgaves, die het college daarbij ziet en die ook verwerkt zijn in de nota van uitgangspunten. Als u het goed vindt, ga ik langs de thema's, maar ik probeer er ook gelijk de partijen bij te noemen en de inbreng van een ieder. Allereerst gaf de heer Meester heel veel aandachtspunten aan. Dat zijn allemaal goede aandachtspunten en die heb

ik goed genoteerd, dus die nemen wij ook zeker mee in het verdere onderzoek richting het masterplan. Zo zie ik dat vooral ook. Met name het thema ontsluiting, dat is echt wel een cruciaal belangrijk onderzoek, dat plaats moet vinden. Dat wordt ook met veel verkeerskundigen worden gedaan in de voorbereiding naar het masterplan. U vraagt er ook bij: in een vroeg stadium is het ook belangrijk om daarover met de provincie in gesprek te gaan. Dat lijkt ons zeker ook van fundamenteel belang. U noemde al, dat mijn collega de heer Fortuyn met regelmaat spreekt over de N209. Ik weet, dat hij veel tijd over heeft, dus volgens mij kan ik dat prima toezeggen. Ook de heer Fortuyn hecht veel waarde aan de ontwikkeling in Bleiswijk, dus dat zullen wij doen. Dat neemt niet weg, dat voor de ontwikkeling er echt wel heel veel onderzocht moet worden. Niet alleen op de N209, maar er werden ook vragen gesteld over alle andere mogelijkheden buiten de N209 om. Ook is er veel gezegd over het dorpse karakter en dat het moet aansluiten. Dat is ook wel een belangrijk onderdeel in de nota van uitgangspunten. De omwonenden, die heel betrokken zijn, maar ook de inspraak die vanavond een belangrijke bijdrage heeft gedaan. Ook vrijwel allen van u zegt: het moet wel passen in het gebied van Bleiswijk. Dat zijn wij het dan ook met u eens. Ik kom straks nog even sec op elke fractie, maar eerst even de algemene thema's. De financiële haalbaarheid is natuurlijk ook een heel belangrijk thema. De heer Machielse noemde dat ook al, hij vroeg aan u allen: hoe ziet u dat? En ook: hoe ziet het college dat? De richting is natuurlijk dat het de nulde lijn is. Maar u ziet ook hoe hoog onze ambities zijn als eerste fase in de nota van uitgangspunten. Het zal altijd, dat is een belangrijke fase in de aankomende periode, goed met elkaar onderzocht worden. Met de uitgangspunten, die er nu in staan: is dat financieel haalbaar, waar komen we op uit of vraagt dat iets in de ambities die wij met elkaar willen nastreven? Ook is door meerdere partijen genoemd: collectieve vormen. Voorbeelden als tiny houses, Knarrenhof, collectief opdrachtgeverschap, dat eerder ook in Bleiswijk is gedaan, wat ik toen heb geopend, echt een prachtig voorbeeld, u zou er eens moeten kijken, dat is echt heel mooi ontwikkeld door de bewoners zelf. Dat is echt een heel mooi voorbeeld en dat kenmerkt zich ook wel door de krachtige cohesie van Bleiswijk. Daarom hebben we dat ook zo opgenomen in de nota van uitgangspunten. Dat betekent niet dat we in deze fase al zeggen: daar moet een Knarrenhof komen of daar moet dat komen. Het geeft ons een echt goede blik, dat wij mogelijkheden zien voor de ontwikkeling van beide locaties. Dan komt dat ook concreter terug in het masterplan, waarin we ingaan op: wat is het programma, hoe moeten de ontsluitingswegen zijn, hoeveel percentage groen, hoeveel percentage water? Dat heeft u ook gezien bij bijvoorbeeld Wilderszijde. U maakt dan ook de kanttekening: Wilderszijde moeten we niet plakken op Bleiswijk. Dat ben ik het ook met u eens, want Bleiswijk vraagt iets anders in het masterplan dan Wilderszijde. Ook is er veel aandacht gevraagd voor het percentage. Wat we nu specifiek hebben opgenomen is een percentage tussen 40 en 50% betaalbaar. Wat dat betekent, daar werd een vraag over gesteld door de heer Van Harn. Dat is zowel sociaal als middeldure huur of goedkope koop. Dat zit daar allemaal in. U heeft ook aandacht gevraagd voor de brief, die is gekomen vanuit de provincie. Hoe staat dat in relatie met Bleiswijk? Vooralsnog is dat een belangrijke brief en daarover willen wij ook goed met u in gesprek, om daar vervolgens ook een goede reactie op te kunnen geven aan de provincie, maar dat hoeft nu niet een belemmerende factor te zijn in het doorgaan naar de volgende fase. Vandaar dat we bewust hebben gekozen voor een percentage betaalbare woningen, waar ook sociaal onderdeel van is. In het masterplan kunt u de keuze maken: hoe wordt dan de verdeling qua percentages? Dus daar komen we nog uitgebreid met elkaar over in gesprek. Er is ook gevraagd naar het proces. Ik zie aan de ene kant de behoefte aan snelheid en aan de andere kant ook de behoefte voor kwaliteit. Even in algemene zin, maar ik kom straks ook bij de heer Jumelet, die daar een specifieke vraag op heeft gesteld, maar in algemene zin kunnen we zeggen: als u deze nota van uitgangspunten vast stelt, dan verwachten wij dat we in de tweede helft van 2021 het masterplan aan u voor kunnen leggen. Dat is natuurlijk ook een besluitvormend plan, waar u uw goedkeuring aan moet geven. Dan wordt er gewerkt aan het bestemmingsplan, het omgevingsplan. Dat brengt ongeveer een jaar met zich mee. Als alles mooi vlot gaat, dan is het de verwachting, dat we in 2023 kunnen starten met de bouw. De heer Xhemaili vroeg: loopt dat dan tot 2030? In het stuk staat, dat we 10 jaar de tijd nemen voor deze ontwikkeling. Wij denken dat dat passend is bij de behoefte van Bleiswijk, dus dan kunt u daar rekening mee houden, als we starten in 2023. De woonbehoefte breed, meneer Jumelet vraagt daar aandacht voor, of de woonbehoefte van Bleiswijk. Wij zien wel heel duidelijk verschil en dat komt ook wel terug in de nota van uitgangspunten. De woningmarkt van Bleiswijk is wel erg sterk gericht op zichzelf en het is dan ook niet logisch om in Bleiswijk te bouwen voor de behoefte van Berkel en Bergschenhoek. Daar zijn ook nog ontwikkellocaties, die daarin kunnen voorzien. Wat we ook zien, is dat de verhuisbewegingen dus vooral ook binnen Bleiswijk plaats vinden en niet zozeer vanuit de andere twee kernen naar Bleiswijk toe. Om deze reden is het ook veel logischer om vooral de behoefte van de mensen in Bergschenhoek en Bleiswijk in de dorpen zelf te voorzien en de behoefte voor Bleiswijk hierin goed te faciliteren. Dan geeft natuurlijk ook de bouw en het gefaseerde de mensen in Bleiswijk de kans, of moeten we dan ook breder bouwen? We willen vooral de woningen voor die specifieke behoefte van Bleiswijk, dat is ook echt een andere behoefte dan bijvoorbeeld vanuit de regio. Voor Bleiswijk zijn dat echt gelijkvloerse woningen, appartementen, starterswoningen, maar vooral voor de senioren is dat een specifieke behoefte. Vanuit de regio is er vooral behoefte aan gezinswoningen. Daarom is het ook belangrijk om gestaag die woningen

toe te voegen, zodat de kans voor de behoefte van Bleiswijk ook echt voorzien kan worden. Want als je in één keer die wijken bouwt, dan wordt het best wel gevuld, maar het is onze verwachting dat je dan niet aansluit bij het proces van de vraag van Bleiswijk. Door de heer Van der Stad werd eigenlijk een heel mooie vraag gesteld: wat betekent dat nou concreet aan de Lange Vaart, die entree? Hij zag al het vrijheidsbeeld of een heel groot gebouw voor zich. Dat zie ik ook weleens voor me, dat is prachtig, dat soort gebouwen, maar dat lijkt me nou niet wenselijk in Bleiswijk. Nee, wat daar echt mee bedoeld wordt, is dat het goed aan moet sluiten bij Bleiswijk. Als je het dan hebt over de entree, dat dat zichtbaar moet zijn, ja, dan denken wij aan een appartementengebouw van meerdere lagen en zeker niet hoogbouw. Het is niet, zoals nu ook in het stuk staat, dat wij uitgaan van metershoge gebouwen. Het moet echt goed aansluiten op de bestaande woningen aldaar. Ook zijn er veel vragen gesteld, vanuit de CU en ook D66 heeft er aandacht voor gevraagd, over de vorm van participatie. U heeft kunnen lezen, dat we in een heel vroeg stadium de bewoners hebben uitgenodigd. Er is echt heel erg goed op gereageerd, er waren ongelooflijk veel bezoekers op de digitale sessies. Aan de Lange Vaart wel 30 en aan de Merenweg zo'n 80 omwonenden. Er is heel veel betrokkenheid bij deze gebieden. U heeft in algemene termen kunnen lezen wat de inbreng was en dat willen we ook meenemen in de ontwikkeling. Verder zien wij in het proces voor ons, dat in alle fases de betrokkenheid groot gaat zijn. Dat komt ook in de volgende fase verder tot u, hoe dat precies eruit gaat zien, maar denkt u aan klankbordgroepen, een website, digitale en papieren nieuwsbrieven, informatieavonden, dus een heel breed scala van verschillende vormen van de bewoners betrekken en mee laten denken. De heer Van der Stad vroeg: is het dan ook mee beslissen? U heeft als raad de beslissingsbevoegdheid van dit soort documenten. Dit document, het masterplan en ook het bestemmingsplan, het omgevingsplan. Daarin hoort u als volksvertegenwoordiger natuurlijk ook de wens van de direct betrokkenen, zoals de bewoners, maar ook 3B of de ontwikkelaar, die u ook goed kan meenemen en uiteraard nemen we die ook mee, maar de echte beslisbevoegdheid ligt natuurlijk bij u. De heer Duk had het nog over Sinterklaas. We zijn aan de vooravond van Sinterklaas en dat is natuurlijk een prachtige periode, u heeft nog een kind en natuurlijk fantastisch om het daar over te hebben. Aan de ene kant wil je natuurlijk een verlanglijstje, die dan ook gehonoreerd wordt door Sinterklaas en niet dat je stiekem mee genomen wordt naar Spanje. Eerst wil ik wat recht zetten aan de heer Duk. De projectleider heeft mij gevraagd om aan u wat recht te zetten. Dat heeft te maken met duurzaamheid. Op de beeldvormende avond heeft hij bevestigd geantwoord op de vraag of ook de openbare verlichting in de wijk meedoet als onderdeel van de energieneutrale wijk. Dat is niet het geval. In de nota van uitgangspunten zetten wij echt in op de woningen, nul energie per woning. In de wijk bedoelen we dan dat sommige woningen qua ligging soms minder aantrekkelijk zijn voor zonne-energie. Dan zou de ene woning meer kunnen opleveren en de andere minder gunstig zijn. Met het totaal van al die woningen willen we dan een neutrale wijk hebben, dus van al die woningen. Dat is de lijn, die we hetzelfde hanteren als in Wilderszijde. Dat wilde ik nog aan u recht zetten. Dat heeft de projectleider mij gevraagd om dat aan u te doen. U stelde ook nog wel de vraag: hebben de ontwikkelaars nou ook een mooi verlanglijstje? Wat is nou de toets qua financiële haalbaarheid. Ja, uiteraard toetst de gemeente dat ook zelf goed. We hebben zelf ook een goede indruk wat het mag kosten en daarin zijn we natuurlijk niet afhankelijk van ontwikkelaars. Uiteraard moeten we nog wel nader onderzoeken de warmte voor het gebied, maar dat komt in de volgende periode aan de orde om dat te onderzoeken. De heer Xhemaili gaf in zijn bijdrage aan: wij zien graag meer sociaal. Dat is een belangrijke voor u om naar te streven en het is natuurlijk aan de gemeenteraad om uiteindelijk in het masterplan aan te geven wat het kader gaat worden daarover. U vraagt ook: zou er meer verdichting kunnen, zou men meer de hoogbouw in willen? Wij zien nu echt een richting aan de Lange Vaart, zo'n 200 woningen, passend bij de vorm van Bleiswijk. In het andere gebied 500-700 woningen, dat moet natuurlijk wel nader onderzocht worden. Wij zien niet, dat wij heel sterk de hoogte in gaan, omdat we dat minder recht vinden doen aan het karakter, dat nu in Bleiswijk is, dat zo gewaardeerd wordt en wat men graag zo wil houden in de te ontwikkelen wijken. U stelde ook nog een goede vraag: wordt er nog rekening gehouden, als je deze 2 wijken bouwt, met scholen, verenigingen. Ja, juist, dat we dit gaan toevoegen, maakt dat het vitaal blijft. Als we niet gaan bouwen, dan ligt er een risico juist voor het verenigingsleven of juist voor de winkels of juist voor de scholen, want we gaan te maken krijgen met een hele sterke vergrijzing in Bleiswijk. Het is dus vooral belangrijk om dat op niveau te houden door het toevoegen van de doorstroom van senioren en een mogelijkheid voor starters. Als de doorstroom er is, de woningen die vrij komen, dat daar gezinnen komen met kinderen, die dan ook gebruik maken van de sportverenigingen en van de scholen natuurlijk. Ik denk dat ik redelijk de eerste termijn heb kunnen beantwoorden, anders hoor ik dat graag in de tweede termijn. Dank u wel.

De voorzitter: De heer Markus heeft aan u allen nog een vraag gesteld, misschien kunt u dat in de tweede termijn nog even mee nemen.

Tweede termijn

De heer Meester, L3B: Uit de discussie van de collegae en ook de wethouder heb ik drie punten, waar ik nog even aandacht aan wil geven. In de eerste plaats de opmerking van collega Machielse over dat de uitkomst nul zou moeten zijn. Nu kan je een heel eind daarin komen door met projectontwikkelaars af te spreken, dat ze in een project zowel woningen, waar ze aardig wat aan kunnen verdienen als woningen waar ze weinig winst op maken, te gaan bouwen. Op die manier kan je een hele hoop regelen. Maar wij zitten er toch wat anders in dan de VVD. Wij vinden dat maatschappelijk welzijn ook een waarde heeft en dat mag best wat geld kosten. Als het maatschappelijk welzijn bevorderd wordt doordat wij als gemeente een bijdrage moeten leveren, dan hebben wij daar geen moeite mee. Dan ten aanzien van het tempo. De heer Jumelet wilde hoog tempo maken en ik heb ook anderen dat horen zeggen. Ik vond het nou juist zo aantrekkelijk, dat het doel van het temporiseren, wat in mijn ogen nog eens uitstekend is uitgelegd door de wethouder, ik ga dat nu niet doen, maar ik vond het juist een heel creatieve oplossing van onze wens om zoveel mogelijk voor onze eigen inwoners te bouwen. U heeft ook van de wethouder gehoord, dat er vanuit de andere dorpen weinig behoefte is om naar Bleiswijk te verhuizen, terwijl Bleiswijkers graag in hun dorp willen blijven. Overigens ben ik het wel met de heer Markus eens, dat we zo snel mogelijk moeten beginnen. Wat mij betreft moeten we wel heel efficiënt werken in de voorbereidingstijd, maar daarna kan het opleveren best uitgesmeerd worden over een langere periode. Mijn derde punt is de hoogbouw. De heer Xhemaili zegt: er zijn in Bleiswijk al flats van 7 hoog. Ik moet u zeggen: ik zat destijds in de gemeenteraad van Bleiswijk en nog steeds vind ik het heel jammer, dat ik dat niet heb kunnen tegenhouden, want ik vind het niet zo mooi, het past eigenlijk niet zo in het dorp. Ik vind dat we dat niet meer moeten doen. De wethouder heeft al aangegeven, dat ze dat niet wil. Dat was het wat mij betreft.

De heer Machielse, VVD: Ik sluit me wederom grotendeels aan bij de woorden van de heer Meester. Dank ook aan de wethouder voor haar beantwoording in de eerste termijn. Ten aanzien van het tempo, denk ik dat we vooral tempo moeten maken met het uitwerken van de plannen en dat onderdeel daarvan kan zijn hoe snel we vervolgens gaan realiseren. Sneller is altijd beter, maar ook tot op zekere hoogte. Laten we er ook niet aan voorbij gaan wat er allemaal moet gaan gebeuren en wat er allemaal geregeld moet worden. Ik noemde al een aantal zorgen in mijn eerste termijn. Laten we daar wel de tijd voor nemen. Ik hoorde dat we na de zomer volgend jaar het masterplan wellicht al kunnen verwachten, dat lijkt me een prima tijdspad. Laten we dan ook nader met elkaar kijken of we die ontwikkeling daadwerkelijk zien. Verder rest mij niets dan te blijven bij wat ik in mijn eerste termijn al zei. Wat de VVD betreft kan deze nota van uitgangspunten als hamerstuk naar de volgende raadsvergadering.

De heer Van Harn, CDA: Dank aan de wethouder voor haar beantwoording. Volgens mij heb ik antwoorden gekregen op de vragen, die ik gesteld had. Dank daarvoor. Rest mij nog reacties te geven op de vraag van de CU. In principe ben ik het ermee eens. Versnellen als het kan, maar dan wel met de nodige zorgvuldigheid. Dat lijkt me een goede zaak. Het is alweer te lang geleden, dat er dergelijke projecten in Bleiswijk geweest zijn. Ik sta er achter wanneer we eerder zouden kunnen starten, maar nogmaals: met zorgvuldigheid. Dan de vraag van de VVD over betaalbaarheid. Ja, op dit moment is dat best wel vroeg om deze vraag te stellen, want we zien op dit moment ook hoe het met Wilderszijde gaat. Dat gaat ook op en neer en dat is in een veel verdere fase. Ik denk dat het moeilijk te beantwoorden is, maar de lijn zoals de heer Meester dat verwoordde, het maatschappelijk welzijn en dan zeker de calimero onder de drie kernen, daar kan ik me wel in vinden. Dan was er eerst nog een vraag over de N209 van de VVD, maar daar is inmiddels al zoveel over gezegd, dat ik denk dat wethouder Fortuyn die boodschap wel heeft meegekregen. Rest mij om te zeggen, dat het ook voor ons zeker een hamerstuk kan zijn en dat we uitzien naar het masterplan. Dan hoop ik, tweede helft 2021, dat het dan niet december wordt, maar juli. Dank u wel.

De heer Jumelet, WIJ: Om maar gelijk te beginnen bij de vraag, die de VVD stelde over betaalbaarheid. Ik zei in de eerste termijn: hoge ambities. Maar goed, we moeten ook goed kijken naar het financiële kader, waarbinnen we dit kunnen doen. In die zin, vind ik dat we heel realistisch moeten zijn. Niet tegen de achtergrond van Wilderszijde, want dat heeft een aparte geschiedenis. In die zin moet je bezien wat er in Bleiswijk op stapel staat. Laten we alsjeblieft wel realistisch zijn over de betaalbaarheid. Ambities kunnen natuurlijk niet onbeperkt zijn. In die zin moeten we ook wel voorzichtig zijn met wat we willen, of het inderdaad ook betaalbaar is. De brief van de provincie heb ik al genoemd. Ik blijf me toch afvragen, ook in het licht van de temporisering, die met name toch gepredikt wordt, in hoeverre dat realistisch is, om de temporisering voor te staan met de eisen die de provincie ons gaat stellen. Dan wringt wat mij betreft ook wel de schoen bij de uitspraak van de wethouder, dat we niet bouwen voor de behoefte van Berkel en Bleiswijk. We hebben het over de behoefte van Lansingerland en de regio, zoals u zelf ook in het stuk aangeeft. Ik vraag me af in hoeverre je nog heel erg vrij bent straks met het bod, dat we nu gaan doen wellicht richting de provincie n.a.v. haar schrijven j.l. Ik vraag me af in hoeverre dat houdbaar is, zoals u dat aangeeft. Ik blijf het toch heel bijzonder vinden, dat we zo focussen op één kern als we een bouwopgave daar neerleggen van 700 en 200 woningen, dus 900 woningen, substantiële

bouwlocaties, dat je dat alleen voor één kern doet. Voor mij is dat niet realistisch. We moeten ons realiseren, dat er een bredere woonbehoefte is dan alleen in Bleiswijk. Het idee van de CU spreekt mij zeer aan, omdat je de behoefte ziet aan starterswoningen en seniorenwoningen, want die is groot. Daar waar je kan versnellen, zou dat natuurlijk fantastisch zijn, zeker op gronden, die je al in bezit hebt als gemeente. Het lijkt wel alsof er een soort tegenstelling is tussen snelheid en kwaliteit. Volgens mij is de bouwwereld heel erg goed in staat om snel kwalitatief goede woningen neer te zetten, die passend zijn in haar omgeving. Volgens mij moeten we niet de tegenstelling creëren van snelheid versus kwaliteit. Hetgeen de CU zegt, de gronden die nu in bezit zijn, laten we die wellicht snel benutten. Ik weet niet in hoeverre de wethouder daar nog op zou kunnen of willen reageren. Tenslotte, de wethouder zei het al een klein beetje: laten we ons zeker voor de locatie Merenweg niet voor ontsluiting alleen focussen op de N209, maar ook verkennen of er andere ontsluitingen mogelijk zijn om niet terecht te komen in een soort flessenhals, die heet N209, waardoor je uiteindelijk een soort verkeersinfarct creëert aan de voorkant. Ik hoop van harte dat de wethouder breder wil kijken dan de N209. Ik dank u wel.

De heer Markus, CU: Dank aan de collega's voor de beantwoording op onze vraag. De heer Jumelet gaf het al aan: ik ben ook benieuwd wat de reactie van het college is. De wethouder geeft een helder tijdspad aan. Als ik even doorreken en we ergens in 2023 kunnen starten met de bouw, dan betekent dat dat de eerste bewoners er eind 2023 of 2024 erin kunnen. Dat duurt nog heel lang vanaf nu, terwijl de noodzaak er zeker al is, dus ik vraag me af in hoeverre het college bereid is om goed en kritisch te kijken in hoeverre er bij gronden, die we al in bezit hebben, mogelijkheden liggen tot versnelling. Nogmaals, de planvorming moet zorgvuldig, dat snappen wij, maar wellicht kunnen we bepaalde locaties alvast naar voren trekken en daar bijvoorbeeld al eerder starten met het bestemmingsplan of dat soort zaken. Daarop graag een reactie van het college. Op de VVD hadden wij in de eerste termijn gereageerd, over de financiën, dat er wat ons betreft best geïnvesteerd mag worden in Bleiswijk. Volgens mij hebben wij daarmee alle vragen beantwoord. Dank u wel.

De heer Van der Stad, D66: Al met al een goede nota waarin we ons kunnen vinden. We zijn heel blij met het antwoord van de wethouder, dat ook de Lange Vaart zal aansluiten met de omgeving. Wat betreft participatie zijn we blij met het brede scala aan instrumenten, dat zal worden ingezet. Middels het antwoord van de wethouder begrijpen we echter, dat er niet zal worden meebeslist door inwoners. Wij verwachten wel, dat er een gedragen voorstel tot ons zal komen, waarin ieders belang zo goed mogelijk mee is gedekt, dan hoeven we achteraf niets te repareren of te blokkeren. Dank u.

De heer Duk, GL: Het voorstel van de PvdA om 8 etages hoogbouw in deze wijk te bouwen is wat GL betreft niet aan de orde. Inspreker had het over 3 etages en komt daarmee veel dichter in de buurt van wat er ruimtelijk past in dit gebied, wat betreft GL. Verdichting levert meer woningen op, wat fijn is, maar past niet in het dorpse karakter van Bleiswijk. Als men over de Hoefweg komt aanfietsen, wil men de kerktoren boven het dorp zien uitsteken en niet een woontoren. Hoe mooi het uitzicht ook vanuit die woningen is, het uitzicht op die woningen weegt wat ons betreft zwaarder. De heer Xhemaili: Niet een vraag, maar meer een toelichting, ook naar de rest van de collega raadsleden. Met hoogbouw bedoel ik niet 8 of 9 etages hoog. Met hoogbouw bedoel ik echt 3 woonlagen op elkaar gestapeld à la De Tuinen. Dat zijn volgens mij geen 8 etages woningen of appartementen. Dat bedoel ik dus met hoogbouw. In mijn tweede termijn kom ik daarop terug. De heer Duk: Dank u wel voor deze verhelderende opmerking, want ik meen mij toch te herinneren uit een vorige termijn, dat u het over 8 woonlagen had, maar gelukkig heb ik hem dan verkeerd begrepen. Wat betreft de vraag over het percentage sociale huurwoningen: onze partij heeft altijd ingezet op minimaal 30% en is blij, dat het lijkt dat de provincie nu ook op die lijn zit en dat ook van ons vraagt. Ik heb de gegevens over woningbouw in Bleiswijk er nog eens bij gepakt en schrok me rot. De gemiddelde woning, die het afgelopen jaar is verkocht, kostte meer dan een half miljoen euro in Bleiswijk. Verder zijn er nog geen 30 woningen verkocht. Snel goedkope en betaalbare woningen bouwen is dus echt van belang, dat dat iets mag kosten, ligt dan ook voor de hand, gezien de maatschappelijke waarde die dat oplevert. Wat betreft de duurzaamheid: het voorliggende stuk is duidelijk, de ambitie is nul op de meter woningen. Dat betekent dus dat elke woning nul op de meter is. De wethouder heeft het nu over gemiddeld nul op de meter over de hele wijk, terwijl inderdaad tijdens de beeldvorming werd gesproken over energieneutraal op wijkniveau inclusief de voorzieningen. Ik waardeer het, dat de wethouder hier verheldering over wilde geven, maar toch zie ik graag een schriftelijke verheldering op dit punt, omdat ik zie dat er ruimte is tussen mijn lezing en de woorden van de wethouder, zeker ook als het gaat over opwekking de warmte. Daarna is wat ons betreft er sprake van een hamerstuk. Dank u wel.

De heer Xhemaili, PvdA: In mijn eerste termijn heb ik al benoemd, dat versnellen een prima uitgangspunt is. Als dat wat extraatjes kost, ziet mijn fractie geen bezwaar. Ook werd gezegd dat gebouwd wordt om primair aan behoefte te voldoen en dat is sociaal bouwen en betaalbaar wonen. We leven nog steeds in een verzorgingsstaat en het is primair een taak van de gemeente om dat te realiseren. We hebben veel

behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Dit sluit aan bij mijn vraag, die nog niet beantwoord is door de wethouder en ook door de CU is benoemd. Over grondpolitiek. Door grondpolitiek te bedrijven, kunnen wij als gemeente zelf initiatief nemen en regie voeren bij de realisatie van woningbouw, dus niet alles bij de ontwikkelaars laten. Gaat de wethouder grondpolitiek bedrijven om de snelheid van het bouwen naar voren te behalen. Terugkomend op de hoogbouw: het is dus niet de bedoeling om een flat van 8 of 9 etages neer te zetten in Bleiswijk. Mijn vraag was meer: hoe kunnen we kijken, net als bij De Tuinen, wat is overigens zeer mooie appartementen vind, die goed in het Bleiswijkse dorpse karakter passen, om die ook te realiseren bij de Lange Vaart en de Merenweg. Dus niet 6, 7, 8, 9 of 10 etages hoog, maar echt max 3 of 4 in de hoogte gaan om juist de verdichting te bewerkstelligen, die echt broodnodig is in de behoefte voor starters en senioren. Daarnaast ook minstens 50% sociaal bereikbaar. Dank u wel. Wat onze fractie betreft geen hamerstuk voor nu. We gaan 1 of 2 amendementen indienen tijdens de raad. Dank u wel.

De voorzitter: Er zijn nog wat vragen aan de wethouder over het bouwen van woningen, gelet op de brief van de provincie, de temporisering en misschien versnelling in het geheel. En nog een vraag van de heer Duk.

Wethouder Arends: Voor de verandering begin ik even bij de heer Xhemaili en dan ga ik naar boven toe voor de variatie. De heer Xhemaili benadrukte nogmaals het percentage sociaal. Voor deze fase is dat nog echt niet nodig. Dat komt uitgebreid aan de orde naar het masterplan toe. De bandbreedte, die nu wordt voorgesteld is 40-50% betaalbaar. Daarin heeft u nog alle ruimte om daar een keuze binnen die marge te maken. Dus het percentage sociaal kan richting het masterplan nog een goede plek krijgen. Over de hoogte heeft u nog wat toelichting gegeven aan uw collega's. Daar zijn beelden over gewisseld. Daar is nu niet een uitgangspunt voor, hoeveel verdiepingen of hoeveel meters, dat komt natuurlijk ook in een volgende fase. Wel hoor ik iedereen zeggen: het moet wel passen bij het dorpse karakter en aansluiting op de wijken met de andere bebouwing. Dat is juist een belangrijk uitgangspunt van de nota van uitgangspunten. De heer Xhemaili is nog terecht ingegaan op zijn vraag over het grondbeleid. Is dat vooral faciliterend of gaan we dat actief doen? De lijn is dat het faciliterend zal zijn en indien nodig en wenselijk, de heer Meester noemde dat ook, dan kunnen we daar een actief grondbeleid in doen, maar de eerste lijn is faciliterend. De heer Duk vroeg heel terecht: wil de wethouder het nog schriftelijk bevestigen? Natuurlijk wil ik dat, dus dat zeg ik u ook toe. Dat komt naar u toe voor de raadsvergadering. Dan kunt u dat lezen. Over het proces, het dilemma van snelheid en aan de andere kant het temporiseren. Ik hoor vooral, dat u de voorbereidingsfase versneld wil. We willen natuurlijk echt wel de zorgvuldigheid en kwaliteit en ook de participatie, die we met elkaar heel belangrijk vinden. Zoals het nu voor ligt proberen we de tweede helft van 2021 het masterplan. Dan vraagt het qua procedure een jaar naar het bestemmingsplan. Dat kan ook niet sneller, wetmatig gezien. U kent waarschijnlijk de projectleider, die is heel voortvarend en ik ga ervan uit, dat hij dat ook zeker in Bleiswijk gaat doen. Wat wel heel belangrijk is, u stelde: u heeft toch zelf ook nog gronden? Dat klopt? Kunt u dat niet eerst zelf ontwikkelen? De heer Markus: Ik was iets te snel, sorry, maar ik dacht dat de wethouder ging afronden, maar ze begint nu over de eigen gronden. Ik houd het vraagteken nog even bij mij, excuses. Wethouder Arends: Daar wilde ik natuurlijk inderdaad op komen. Wat belangrijk is: dat we echt eerst een eindbeeld met elkaar schetsen. Het is namelijk ook afhankelijk van de gronden, die wij zelf hebben, ook richting de ontsluiting. Ons beeld is wel, dat dat wel over gebieden moet, waar ontwikkelende partijen in zitten ofwel particuliere eigenaren. Daar zijn we wel mede afhankelijk van, voor die goede ontsluiting, om dat te realiseren. Sowieso vinden we het voor de visie en het grotere integrale beeld per gebied, we hebben twee gebieden om tot ontwikkeling te komen, daar willen we wel eerst een eindbeeld met elkaar hebben, maar dan kan er natuurlijk wel gekeken worden of het makkelijker is om eerst op de grondpositie van de gemeente te bouwen of dat dat juist in een ander gebied is. We willen natuurlijk ook niet tijdens de bouw en alle voorbereidingen, dat omwonenden langdurig bouwterreinen voor zich hebben. Dat moet ook wel goed aangepast worden, waar er mensen in de omgeving wonen. De vragen, die het CDA gesteld heeft hierover, zijn beantwoord. Mogelijk kunt u die daar nog op terug lezen, want het college heeft daar uitgebreid antwoord op gegeven, met name over gronden snel benutten, die de gemeente heeft. De heer Markus: Ik snap het relaas, dat je soms over andere gronden moet, maar langs de Lijsterlaan hebben we natuurlijk gewoon een strook liggen. Geldt die afweging, die u net vertelde, daar ook voor? Wethouder Arends: Die Lijsterlaan weet ik ook en daarvan zou je denken: daar kan je zo oprijden, over de weg die daar is, dus dat lijkt heel simpel. Maar wat ik ook noem, aan de ene kant de ontsluiting, maar ook rondom een eindbeeld met elkaar hebben en ook het programma, het percentage sociaal, het percentage betaalbaar, groen, water, ja, dat is echt wel een gebiedsontwikkeling. Je wil daar niet kleine hapjes uit halen, wel in de fase daarna, wat je dan eerst tot ontwikkeling laat uitkomen. Dan kan ik me voorstellen, dat dat mogelijk wel van de gemeentegrond is, maar dat kan ik ook nog niet voorzien. Maar ik pleit er wel voor en ik hoop ook, dat u dat met mij vind, dat dat totaalbeeld, de kwaliteit en de zorgvuldigheid ook echt nodig zijn voor deze twee laatste ontwikkelingsmogelijkheden nog in Bleiswijk. De heer Jumelet zei: er is toch een bredere woningbehoefte? Ja, dat is er zeker.

Natuurlijk ook voor Bergschenhoek. We gaan natuurlijk een hele grote wijk in Bergschenhoek bouwen, Wilderszijde, en natuurlijk ook in Berkel, Westpolder wordt natuurlijk ook nog verder uitgebouwd aan de andere kant van het OV-station. Daarin gaan we natuurlijk voorzien, want er is een brede behoefte aan woningen in de andere twee kernen. De heer Jumelet vroeg aandacht voor de brief en het bod. Voor de fase, waarin we nu zitten met het percentage betaalbaar hoeven we daar in deze fase niet eerst op te wachten. De heer Jumelet: Even over uw vorige punt. U noemde de locaties in Bergschenhoek en Berkel. Daar hebben we de zinsnede opgenomen dat we voor de lokale behoefte bouwen. We bouwen daar toch ook voor de behoefte van Lansingerland en de regio. Ik vind uw vergelijking wat mank gaan. Waarom zeg je in Berkel: voor Lansingerland en de regio. In Bergschenhoek: voor Lansingerland en de regio. En in Bleiswijk: we bouwen voor Bleiswijk en de regio. Dan denk ik: volgens mij gaat het hier ergens mank. Toch? Of heb ik het dan verkeerd. Wethouder Arends: Laten we niets mank laten lopen, want dat loopt zo ingewikkeld. Volgens mij weten we dat zowel binnen Lansingerland er een woonbehoefte is, met een andere typologie. Vanuit de regio is er veel behoefte. Wat wij zien is dat het aantal verhuisbewegingen in Bleiswijk er echt heel anders uitzien dan in de andere twee kernen. We zien heel weinig verhuisbewegingen van Bergschenhoek of van Berkel, want daarin wordt voorzien vanuit die twee kernen. In Bleiswijk zien we vooral een interne verhuizing. Maar natuurlijk, wij zeggen ook: je hebt ook nieuwe aanwas nodig. Dat mag natuurlijk ook vanuit Bergschenhoek. We gaan niet een hek erom heen zetten of tegen de verkopende partij zeggen: er mag echt niemand uit Bergschenhoek daar komen. Alleen, wij zien dat gedrag van de mensen zelf niet in de afgelopen periode. De heer Jumelet: Op het moment dat je bouwt voor senioren en voor starters, kan ik het me voorstellen, door het gebrek aan bijvoorbeeld seniorenwoningen en starterswoningen in de twee kernen Berkel en Bergschenhoek, dat wellicht starters en senioren zeggen: dat is zo aantrekkelijk om in die omgeving te wonen. Wellicht is het juist kansrijker om voor starters woningen te realiseren en voor senioren woningen te realiseren, op het moment dat je wat meer volume kan creëren vanuit heel Lansingerland. Elk aanbod heeft natuurlijk zijn eigen vraag. De vraag is dan ook: op het moment dat u starterswoningen en seniorenwoningen realiseert in Bleiswijk op basis van de woonvisie en mensen gaan inschrijven, dan mag je toch niet tegen Bergschenhoekers zeggen, dat een Bleiswijker voor gaat? Daarom vind ik het zo ingewikkeld, dat u zo concentreert op Bleiswijk. Als het aanbod er is, is de vraag veel breder dan Bleiswijk. Wellicht komen er meer mensen vanuit elders in aanmerking dan mensen uit Bleiswijk. Is het dan niet een foute voorstelling van zaken, dat wil ik eigenlijk niet zeggen, want dan lijkt het alsof je iets fout doet. Wekt u geen verwachtingen in Bleiswijk, die u wellicht niet waar kan maken? Begrijpt u wat ik bedoel? Wethouder Arends: Ik begrijp zeker wat u bedoelt. U herkent, dat er ook behoefte is aan seniorenwoningen voor mensen, die nu in Berkel wonen en mensen, die in Bergschenhoek wonen. Daarin willen we ook voorzien, ook in de woonprogramma's, die we daar aan het ontwikkelen zijn. Wat wij zien, is dat de verhuisbewegingen minimaal is vanuit de twee kernen en we zien een hele sterke verhuisbeweging en behoefte in Bleiswijk. Terecht, wij zetten nergens een hek omheen. De heer Jumelet: Dat heeft toch ook te maken met het aanbod? De voorzitter: Ik denk dat uw punt helder is. Wethouder Arends: Wat wij zien in de behoefte van Bleiswijk, willen we ook voorzien, want we zien daar een heel sterke cohesie en verhuisbewegingen vooral binnen Bleiswijk. Die gaan nu ook niet elders heen, ze blijven in grote gezinswoningen. Die doorstroming is daar heel erg belangrijk voor het vitaal houden van de toekomst van Bleiswijk. Vandaar ook deze gefaseerdheid. Aan de ene kant willen we voorzien in de behoefte die daar is en aan de andere kant het toevoegen van gezinswoningen, die uit de regio kunnen komen. Natuurlijk, als iemand uit Lansingerland daar wil komen, dan kan dat natuurlijk ook. De ervaring van wij zien, is dat hierop gebaseerd, volgens mij ook passend voor Bleiswijk. De heer Xhemaili: Ik ben het toch niet helemaal eens met de wethouder. Ik sluit me aan bij de heer Jumelet. Er wordt gezegd, dat de verhuisbewegingen enkel binnen Bleiswijk gebeuren. Maar als je kijkt naar het woningaanbod in Bleiswijk, dat is minimaal. Het aanbod om te verhuizen naar Bleiswijk is er niet. Als dat toeneemt, kan je wel een verhuisbeweging krijgen binnen Lansingerland en zelfs buiten Lansingerland. Ik snap de focus voor Bleiswijk zelf wel, maar ik denk, dat dit vraagstuk veel breder ligt dan alleen Bleiswijk. Het ligt Lansingerland-breed en het ligt ook regio-breed. Huiszoekende, senioren, starters, ouderen, net afgestudeerden, niet uitsluiten in de huizentocht. Ik snap dat u dat niet wilt bereiken daarmee, maar we moeten er toch voor waken, dat we dat niet zo uitstralen. De heer Jumelet: Volgens mij realiseren wij een andere werkelijkheid straks door een groter aanbod te doen van woningen, 900 in aantal met een heel duidelijk segment van seniorenwoningen en starterswoningen, waardoor er dan wel de mogelijkheid is om richting Bleiswijk te gaan. Door het beperkte aantal bewegingen in Bleiswijk geeft dat een ander beeld, dan dat je straks zou bewerkstelligen met een groter aanbod van seniorenwoningen en starterswoningen. Daarom ben ik bang, dat we een redenatie hebben, die niet past bij de werkelijkheid, die zich straks voor gaat doen. Daarin kunnen we van mening verschillen. Wethouder Arends: Ik ga nog even kort in op de heer Xhemaili en dan ga ik nog iets zeggen over de woonbehoefte, maar ik zal het kort houden, want misschien verschillen wij daarin of we zien hoe het in de toekomst zal gaan. Ik ben het wel heel erg eens met de heer Xhemaili. Als je geen andere typologie hebt in Bleiswijk, dan is de doorstroom ook niet mogelijk. Dat is nou precies wat we willen creëren door appartementen, gelijkvloerse woningen. We hebben een behoefteonderzoek gedaan bij alle inwoners in Bleiswijk. De inspreker heeft dat ook bevestigd vanuit de

seniorenklankbordgroep: die behoefte is er, bouw vooral een andere typologie, want wij willen heel graag in Bleiswijk blijven wonen. Dat willen we precies gaan voorzien. Ten aanzien van: als je aanbod creëert, dan wordt het gevuld. We zien, dat de verhuisbewegingen van de andere twee kernen vooral in die twee kernen is als daar ruimte is voor woningen en niet zozeer in Bleiswijk. Ook bij de behoeftevraag, ook onder jongeren, ook onder senioren, eigenlijk alle inwoners zijn bevraagd, dan zien we vooral de starters, die echt heel graag in Bleiswijk willen blijven. Wat we in de andere kernen zien, dat speelt wel meer in Bergschenhoek en in Berkel, maar dat komt ook nog in de woonvisie naar u toe, dan zien veel jongeren, die eerst naar de stad gaan en dan weer terug keren. Je ziet, dat de Bleiswijkers toch langer in Bleiswijk willen wonen ook al gaan ze misschien studeren, dus daar zien we echt wel iets anders in. Dat is wel typerend en anders dan we in de andere twee kernen zien. Dat is van oudsher ook veel meer Vinex en Bleiswijk is van oudsher gewoon van de eigen groei geweest. Meer kan ik er ook niet van maken. Ik hoop, dat ik toch iedereen bediend heb met de vragen, die ze aan mij gesteld hebben. Dank u wel.

De voorzitter: Ik ga even terug naar de heer Xhemaili. Van velen het ik gehoord, dat het een hamerstuk is, maar ik heb u twee keer het woord amendement horen zeggen. Waar zou dat amendement dan over gaan? De heer Xhemaili: Dat zou gaan over minimaal 50% sociaal bereikbare woningen. En waarschijnlijk ook een amendement of een motie over niet hoogbouw, maar 3 of 4 lagen gestapeld. De voorzitter: Helder, dan weten we waar het over gaat, welke amendementen we kunnen verwachten.

6.b Verordening Duurzaamheidslening Gemeente Lansingerland

Mevrouw Verhoef, PvdA: U gaat altijd zo rap van het ene naar het andere agendapunt en dan ineens ben ik aan de beurt. Als het over sociaal bouwen gaat, blijf ik heel alert. We gaan het nu hebben over het revolverend fonds. Ik denk dat met mij heel veel andere fracties ook blij zijn, dat nu eindelijk die verordening voor dat revolverend fonds voor ons ligt en dat we daar een besluit over kunnen nemen, zodat we ook echt kunnen beginnen met het geven, het verstrekken, van leningen. Eigenlijk doet een andere partij dat voor ons, zodat de burgers die eigenaar zijn van een pand of een huis of een woning huren, dat die aan verduurzaming van dat pand kunnen gaan werken, dat ze daar een lening voor kunnen krijgen. Dat helpt uiteindelijk Lansingerland om de duurzaamheidsdoelen te gaan halen. Dus goed nieuws. We hebben gekeken naar deze verordening. In grote lijnen ziet dat er eigenlijk heel goed uit. Ik heb wel een aantal aandachtspunten en ook nog een aantal vragen voor de wethouder en ook voor de andere fracties. Ik kom allereerst bij de vraag aan het college: heeft het college enig idee van het animo, dat er zal zijn voor de aanvragen voor een lening uit dat fonds? Ik weet wel, dat in de tekst staat geschreven, dat dat eigenlijk nog vrij onduidelijk is, maar mijn vraag is eigenlijk: hoe zorgt het college ervoor, dat dat animo ook echt goed omhoog gaat? Want dat helpt uiteindelijk onze duurzaamheidsdoelen te bereiken. Een tweede vraag is aan de andere fracties en dan grijp ik even terug op een aantal moties, die zijn ingediend in deze raad in de afgelopen jaren. In juli 2018 was er een motie van de PvdA/GL/WIJ en die heette 'sociale energietransitie'. Die motie haalde het niet, maar het ging er eigenlijk om: we willen zorgen dat ook inwoners met een laag inkomen mee kunnen gaan in de energietransitie richting duurzame energie. Maar in 2019, in juli, was er een unaniem aangenomen motie en die heette 'energiebesparing voor iedereen'. Daar hoort natuurlijk ook bij het verduurzamen van een woning om zo de energieverbruikskosten te drukken en dus ook energie-armoede tegen te gaan. Maar dan kom ik bij mijn vraag. Dit gaat dus om een lening en een lening betaal je terug. Staan fracties toch nog open om in de verordening iets op te nemen, dat mensen met een laag inkomen een deel van de lening na zoveel jaren voor een deel of geheel kwijt gescholden zouden kunnen worden? Dat is een vraag aan de andere fracties. Ten derde heb ik een punt van zorg en dat gaat over het feit, dat in principe mensen die een woning huren wel in de verordening zijn opgenomen, dus ze kunnen in aanmerking komen voor zo'n lening, maar tegelijkertijd zegt het college in de toelichting, dat 3B Wonen zich er zorgen over maakt, dat individuele huurders zich zullen wenden tot dat fonds en dat het een rommeltje kan worden en dat 3B er wat grip over gaat verliezen, want men huurt een woning en is geen eigenaar. Mijn vraag is: hoe kunnen we ervoor zorgen, dat er ook een optie is, dat huurders zich in een collectief verenigen en dan als collectief van huurders een lening aanvragen? Hoe kunnen we dat faciliteren in overleg met 3B Wonen? Dat is een vraag aan de wethouder, of ze daar al over heeft nagedacht. Ik zeg zij, maar ik denk, dat wethouder Fortuyn hierover gaat. De voorzitter: Het is wethouder Van den Beukel. Mevrouw Verhoef: Precies, ik gooi allerlei zaken door elkaar, maar het is inderdaad wethouder Van den Beukel. Ik zou graag daar een antwoord op krijgen. Daar wil ik het voor nu bij laten. Dank u wel.

De heer Duk, GL: Voor ons ligt een voorstel, waar de financiële risico's voor de gemeente laag, de maatschappelijke waarde hoog en de financiële voordelen voor de inwoners groot zijn. Een prima voorstel dus, daar kan ik kort over zijn. Daarom wil ik mijn bijdrage beperken tot 2 opmerkingen en natuurlijk het beantwoorden van de vraag van de PvdA. Het voorliggende voorstel beperkt zich tot enkel inwoners en worden ondernemers uitgesloten. Dit is in tegenstelling tot wat er in de kaderbrief stond. Betekent dit dan ook, dat verhuurders van woningen hier ook voor zijn uitgesloten? Het lijkt ons namelijk

juist van belang, dat verhuurders hier wel gebruik van kunnen maken. Het opnemen van punt 2 van art.2. doen vragen bij mij rijzen. Het feit, dat er maatwerk moet worden gecreëerd voor de woningen in de Havenbuurt doet mij denken, dat er een zeer uitgebreide lijst van maatregelen, die voor deze lening in aanmerking komen, toch niet verstrekkend genoeg is. Graag een toezegging van de wethouder, dat woningen, waarbij vergelijkbare plannen worden gepresenteerd, mogen rekenen op de hardheidsclausule, de mogelijkheid om af te wijken van de regeling, toch tot een positief besluit over te gaan. Dan de vraag van de PvdA. Wat GL betreft, zou het bedrag, dat terugbetaald dient te worden nooit hoger moeten zijn dan het bedrag dat bespaard wordt door de maatregel, waar deze lening voor is. Daarmee is het dus een kostenbesparing voor de inwoner. Mocht blijken, dat het toch niet voldoende is, dan zou ik me inderdaad kunnen voorstellen, dat je zegt: een gedeelte daarvan betalen we als gemeente. Maar daar wil ik dan wel eerst meer over horen, wanneer daar behoefte aan is. Het is bijzonder om een maand voor de regeling in werking treedt hierover in de commissie te spreken. Ik hoop, dat het college de mogelijkheden van deze lening in de komende maand en daarna zoveel mogelijk kenbaar maakt aan de inwoners, want we hebben een mooi bedrag hiervoor beschikbaar en we zouden het heel graag willen, dat deze ook daadwerkelijk gebruikt wordt. Dank u wel.

De heer Muis, D66: Ik ben niet zo bang, dat er geen gebruik gemaakt zal worden van deze regeling. Het is een goede uitwerking van een mooi initiatief. Fijn, dat we als gemeente nu ook een duurzaamheidslening voor onze inwoners aan kunnen bieden. Vooral ook voor inwoners, die graag willen verduurzamen, maar een kleine beurs hebben. Ik kom er zo op terug, ook n.a.v. de vraag van de PvdA. Voor ons ligt de verordening. Wij kunnen ermee leven, dat het alleen voor inwoners is en niet voor ondernemers. Wel is het goed om naast deze duurzaamheidslening binnen het programma duurzaamheid te blijven kijken op welke ander wijze wij ondernemers ondersteuning kunnen bieden en hen ook te vragen waar zij behoefte aan hebben en of er gaten zitten tussen landelijke en lokale regelingen. Ook goed, dat deelname mogelijk is zowel woningeigenaren als huurders. Het is de vraag of de aanname dat inwoners met een kleine beurs weinig aan zullen vragen klopt. Dit is waarschijnlijk erg afhankelijk van de terugverdientijd van de investeringen en de terugbetaalvoorwaarden. GL zei daar ook al iets over. De terugverdientijd is natuurlijk wel belangrijk voor het doen van een investering, een lening. Wij vinden hier niets over terug. Wij vermoeden, dat de SVN hierover gaat, maar dat horen we graag van de wethouder, hoeveel ruimte dat biedt om de investering terug te verdienen, zodat het ook voor mensen met een kleine beurs interessant wordt. Uit eigen ervaring bij één van de grootste woningcorporaties in de gemeente Den Haag weet ik dat het complex is, wanneer gewenste maatregelen onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen, de woningcorporatie in dat geval. Zijn er al duidelijke afspraken gemaakt met 3B Wonen? Is mijn vraag aan de wethouder. Uit het voorstel spreekt helaas nog weinig enthousiasme van 3B Wonen, terwijl je juist zou verwachten, dat ze blij zouden zijn met de mogelijkheden tot investering van verbetering van hun woningvoorraad. Hoewel we begrijpen, dat we ondernemers uitsluiten, lijkt het uitsluiten van VvE's, en ik neem aan dat hiermee wordt bedoeld verenigingen van eigenaren, niet logisch. Het gaat hierbij om een collectief van bewoners, het biedt juist voordelen om gezamenlijk grote investeringen te doen of kunnen doen. We horen graag van het college waarom zij niet zouden mogen deelnemen en/of ze dit willen heroverwegen of waarom niet, wat de redenen zijn om het niet te doen. Liever wel. Ook is het logisch, dat we moeten betalen voor de administratie aan de SVN. Het is goed dat die kosten worden afgeroomd van het rentepercentage. Over de resterende rente-inkomsten wordt in het voorstel gezegd, dat we deze eventueel kunnen inzetten voor nieuwe leningen, maar we begrijpen ook, dat SVN niet alles regelt en dat er ook kosten zijn voor de gemeente. Die kosten zijn nu ingeschat op 8 uur per week en zijn misschien deels te financieren uit de resterende rente-inkomsten. Daar hoor ik ook graag de wethouder over. Overigens denk ik wel, dat er massaal gebruik gemaakt gaat worden van deze regeling, dus dat je in het begin vooral meer capaciteit nodig hebt dan 8 uur per week. Goed dat in de communicatie samenwerking wordt gezocht met NLS en Opgewekt in Nederland. Graag een antwoord op de gestelde vragen. Dank u wel.

De heer Hofman, CU: Zoals we eerder voorstander waren van dit fonds voor duurzaamheidsleningen toen we de duurzaamheidsvisie bespraken, zo zijn we dat nu nog steeds. Goed om te zien, dat de verordening nu klaar is voor gebruik. Hopelijk binnenkort ook in begrijpelijke taal voor burgers, die we er warm voor proberen te maken. We hopen, dat het aanslaat en dat we in onze gemeente veel burgers middels deze regeling weten te enthousiasmeren om hun huizen te verduurzamen. We zien dat er in het voorstel serieus is gekeken naar mensen met een kleine portemonnee. Dit, naar wij aannemen, als uitvoering van de motie 'energie-armoede'. Het is helaas niet gelukt, of het lukt waarschijnlijk vrij slecht. Het is teleurstellend om te vernemen, dat 3B Wonen de regeling uitdrukkelijk niet ziet zitten. Met dit fonds gaan we voornamelijk mensen met hogere inkomens met koopwoningen bedienen. Graag zien we in andere duurzaamheidsinitiatieven ook uitdrukkelijk door de gemeente vermeld hoe ook mensen met lagere inkomens hieraan kunnen deelnemen. Ik haak gelijk even in op de vraag, die de PvdA stelt over kwijtschelding bij mensen met een kleinere portemonnee. In het voorstel wordt gerept over niet-inbare leningen. Op het moment dat je een lening afsluit en hij is op een gegeven moment niet meer inbaar,

omdat je om wat voor reden dan ook in financiële problemen bent geraakt, dan biedt de regeling daar mijns inziens al wel aangrijpingspunten toe, maar daar wil ik ook even de wethouder over horen. Ik hoor andere partijen erg enthousiast zijn over het te verwachten animo van de regeling. Wat ons betreft is het toch even kijken hoe de regeling het gaat doen onder eigenaren van huizen. De aangeboden rente is namelijk hoger dan de meeste hypotheken. Eigenaren, die de mogelijkheid hebben om duurzaamheidsmaatregelen in een extra hypotheek op te nemen, zullen daarom wellicht niet snel kiezen voor deze lening. Kan de wethouder aangeven wat de aantrekkelijkheid van deze lening is voor deze doelgroep? Tot slot zouden we aan de wethouder willen vragen hoe we de regeling gaan evalueren. Wij stellen hierbij een evaluatiemoment in het voorjaar van 2021 voor. Ook willen we van de wethouder weten wanneer hij de regeling een succes vindt en wat een drempelwaarde zou kunnen zijn om de regeling te stoppen wegens te weinig animo. Dat is het wat ons betreft in de eerste termijn. Dank u wel.

De heer Jumelet, WIJ: Ik heb eigenlijk twee punten. Dat is met name het punt, dat de PvdA opbracht rondom de minder kapitaalkrachtigen of mensen met een laag inkomen. Om uitvoering te geven aan de motie destijds had ik verwacht, dat er wellicht ook in de regeling zou zitten, dat bij een kleinere lening, want het gaat toch over de wat kleinere woningen, dat dan wel 100% lening wordt verstrekt en bij wat grotere woningen, wat duurdere woningen, waar mensen met een hoger inkomen zitten, bijvoorbeeld maar een gedeelte zou worden gefinancierd. Met name om de lagere inkomens meer te bereiken. Op de vraag, die mevrouw Verhoef stelde over het niet terug hoeven te betalen: ik vind dat eigenlijk een heel ander onderwerp en die zou ik eigenlijk wel een keer apart willen bediscussiëren, wellicht in de context van: hoe stimuleer je nou wellicht op andere wijze de verduurzaming in brede zin? Om het nu te koppelen aan de leningen vind ik lastig, want dan moet je ook op gaan nemen wat een laag inkomen is. Wanneer mag je het dan inderdaad zien als een gift en wanneer moet je toch gewoon het volledige bedrag terug betalen? Dat is één. Twee. Dat punt wil ik even starten met artikel 8 in de verordening, art.8.b, waar staat: de werkelijke kosten zijn naar zijn oordeel in redelijke verhouding staan tot het verkrijgen van het resultaat. Dat is een afwijzingsgrond om de lening niet te verstrekken. Waarom haal ik dat punt aan? Omdat bij de argumenten in het raadsvoorstel staat dat de duurzaamheidslening bijdraagt aan de doelstellingen uit de visie Lansingerland Duurzaam. Mijn vraag aan de wethouder is: hoe gaat u nou beoordelen of de maatregelen, die worden genomen of die voorzien zijn door het aangaan van de lening, of die daadwerkelijk in voldoende mate bijdragen aan de doelstellingen, die wij hebben met elkaar? Ik heb weleens in eerdere discussie gezegd: de euro, die je investeert brengt die voldoende CO2 reductie of een voldoende bijdrage aan de doelstellingen die wij hebben? Hoe ga je nou beoordelen of er voldoende bijdrage is aan de doelstellingen, omdat je het een afwijzingsgrond maakt. Ik ben benieuwd hoe de wethouder dat ziet. Dat was hem even. Dank u wel.

De heer Van der Stelt, CDA: Dank aan het college voor dit heldere stuk, dit heldere voorstel. We zijn blij, dat het er ligt, de uitwerking. We hebben ook veel vertrouwen, dat dat op deze wijze met SVN goed uitgevoerd kan worden. Tegelijkertijd hebben wij ook wel een paar vragen. In die zin kan ik ook aansluiten bij de woorden van de heer Muis. Hoe het nou toch zit met de opvatting van 3B Wonen met name? Daar hoor ik graag de opvatting van de wethouder over. Voor het overige denken wij, dat hier veel belangstelling voor zal bestaan. Vanzelfsprekend kun je natuurlijk ook zelf naar de bank gaan en misschien met een vergelijkbaar percentage een soortgelijke lening krijgen, maar dat zal toch voor veel mensen verschillend uitpakken, daarom zijn we blij dat dit product er ligt om maar zo te zeggen. Dit draagt natuurlijk absoluut bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen voor onze gemeente. Dat is het in de eerste termijn.

De heer Machielse, VVD: Ik kan eigenlijk grotendeels aansluiten bij voorgaande sprekers. Er leven nogal wat zorgen over hoe dit nu uiteindelijk in de uitvoering zal gaan, maar dat mag natuurlijk geen tekort doen aan het an sich mooie doel om inwoners te ondersteunen bij investeringen in de verduurzaming van hun woningen. Toch moet me wel even van het hart, dat we ons wel bewust moeten zijn van waar we eigenlijk aan beginnen. Geld uitlenen aan inwoners om te investeren in hun woning, daar hebben we over het algemeen banken voor. Als we ons als gemeente op dat terrein gaan begeven, en ik zou willen vragen hoe de wethouder daar naar kijkt, dan moeten we daar eigenlijk wel een verd.. goede reden voor hebben, want dan moeten het nu klaarblijkelijk grote issues zijn voor inwoners om duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd te krijgen. Dan zou je nog kunnen zeggen: oké, wij gaan daar een rol in spelen. Maar het is natuurlijk niet helemaal eerlijk. Wij hebben veel interessantere leencondities dan marktpartijen om geld aan te trekken. Daarnaast hoeven wij helemaal geen winst te maken, sterker nog, als we verlies maken zouden we dat ook nog wel kunnen dekken in de exploitatie. Dus wij kunnen het aanbieden voor zeer concurrerende tarieven in een markt die van marktpartijen is. Ik herinner mij de afgelopen raadsvergadering, waar wij spraken over de algemeen belangverklaring om afval op te halen bij scholen. Daar hebben we klaarblijkelijk een algemeen belang voor nodig. Maar om € 5mln uit te lenen aan inwoners om te investeren in duurzaamheid hebben we geen algemeen belangverklaring nodig. Dat vond ik eigenlijk een heel gek iets, dus ik wilde eigenlijk weten hoe de

wethouder daar naar kijkt, maar toen ging ik die uitvoeringsregels nog eens nader lezen en toen viel bij mij het kwartje wel, waarom mogelijk bij bepaalde inwoners er nu geen dekking gevonden kan worden bij marktpartijen. Wat ik mis in de huidige lijst met toetsingscriteria en uitvoering: hoe borgen wij nu, en dat wil ik echt graag van de wethouder horen, dat als ik als inwoner een aanvraag indien voor € 20.000, ik heb een aantal offertes voor maatregelen, dat past, ik ben kredietwaardig, dat past, hoe borgen wij nu, dat ik daadwerkelijk € 20.000 ga investeren in die duurzame maatregelen? Want dat is het onderdeel van de doelstelling, die wij er als gemeente achter hangen. Dat is ook onderdeel van de zekerheid, die we willen hebben om het terug te verdienen, dat het uiteindelijk een soort besparing is voor inwoners, dat ze daarmee een stuk terug verdienen en dat het voor het goede doel is, voor de duurzaamheid van onze gemeente, maar ik mis dat in de hele verordening. Daar staat gewoon: als de procedure wordt gevolgd, er wordt een offerte aangeleverd, er wordt een financiële toetsing gedaan en die zijn beide positief, dan wordt het geld over gemaakt. Terwijl bij een bank, als ik mijn hypotheek zou willen verhogen om zo'n investering te doen, dan zet de hypotheekverstrekker dat in een depot, waar ik daadwerkelijk de factuur van de zonnepanelen-installateur of warmtepomp-installateur naar toe kan sturen en dan betalen zij die uit. Dan is geborgd voor die financiële instelling, dat het geld ook daadwerkelijk wordt besteed aan die duurzaamheidsmaatregelen. Dat mis ik eigenlijk in onze huidige verordening, hoe we dat kunnen borgen. Misschien staat het er niet en doen we het wel, dan hoor ik dat ook graag van de wethouder. Maar anders maak ik me daar echt wel zorgen om. Eigenlijk wil ik het daarbij laten in de eerste termijn, want daar zal toch het e.e.a. van af gaan hangen.

De heer Blonk, L3B: Er is al heel veel gezegd, maar ik heb ook nog dingen, die ik wil neerleggen. Ik begin wat simpel. De rente op de lening is 1,6%. Hoe lang staat dat vast? Dat heb ik niet gezien, maar dat is wel belangrijk. De verwachting is dat de kosten van de lening lager zijn dan de jaarlijkse besparing op de energie. Mijn vraag is: is dat ook zo als de salderingsregeling vervalt? Dat gaat een behoorlijke aderlating worden als dat verandert. In die zin, als dat echt zo is, dat de kosten voor die lening altijd lager zijn dan de energiebesparing, dan is dat natuurlijk ook t.a.v. armoedeval, energie-armoede, dan is daar geen sprake van. In die zin, wil ik de vraag van de PvdA toch even weg zetten, omdat ik daar op dit moment niet mee aan de gang kan. In de praktijk, lage inkomens. Ik verwacht niet, en dat schrijft het college ook, dat veel mensen, die een huurhuis hebben, tussen de € 2.500 en € 25.000 zullen gaan lenen. Want ja, je gaat toch wel even nadenken. Een zonnepaneel verdien je in pakweg 5 of 6 jaar terug en je woont daar bijvoorbeeld wat korter, dan ben jij vervolgens je investering kwijt en het plezier heb je er niet van, want dat is voor de volgende bewoner. Dus je gaat je knopen tellen of je dat echt wilt doen. Wat ik zie, is dat 3B Wonen heel veel doet t.a.v. energiemaatregelen voor zijn woningen. Bij nieuwbouw zijn het allemaal nul op de meter woningen. Bij staande bouw: een heleboel heeft er zonnepanelen en worden er maatregelen genomen t.a.v. isolatie. Ik begrijp best wel, dat het voor een woningcorporatie veel makkelijker is om het op die manier te doen. En dan een klein beetje huurverhoging te financieren, waarbij je energiebesparing hoger is en dat je er per saldo beter uitkomt. In die zin moet ik 3B Wonen wel steunen, dat zij niet staan te trappelen om dat te doen. Dan kom ik terug op de mogelijkheden voor mensen, die weinig verdienen. Bij de mensen die een eigen huis hebben, zal de groep wat kleiner zijn dan bij mensen die huren. Ik weet niet hoe die verhouding is, maar ik heb niet het idee, dat mensen met een koophuis het niet zullen kunnen terugbetalen, tenzij hun huis onder water staat, maar die tijd is een beetje voorbij, want dat hebben we bijna niet meer in vergelijking met 10 jaar geleden. Waar ik me dan wel zorgen om maak, is dat er vanochtend in Binnenlands Bestuur staat, dat er een maatschappelijke kosten/baten analyse is gedaan in Brabant van 2 regio's. Daar staat met dikke letter boven het artikel: duurzame warmte gaat geld kosten. Ze hebben dat allemaal uitgezocht. Wij moeten ons niet blind staren op het feit, dat de maatregelen die wij nemen t.a.v. de energietransitie, dat ze per definitie financieel voordeel hebben. Nee, zeggen zij, let op: duurzame warmte gaat geld kosten. Ik wil die punten toch nog even mee geven in het geheel, terwijl ik wel vind, dat de verordening er goed uitziet. Wij zullen ook voor die verordening gaan stemmen, zo simpel is het, maar ik wilde toch nog even deze punten mee geven. Dank u wel.

De voorzitter: Volgens mij heeft u vanuit elke fractie wel één of twee vragen gekregen, dus ik hoop dat u dat in een snel tempo er doorheen kan krijgen, gelet op het tijdstip waar we nu zitten.

Beantwoording college

Wethouder Van den Beukel: Zal ik de inleiding over ijsberen achterwege laten? Dan memoreer ik wel even kort, dat mijn kinderen geen schaatstochten hebben meegemaakt. De Molentocht was in 2012 voor het laatst en dat heeft wel iets te maken met klimaatverandering. U staat me vast toe om hier toch even te benoemen, dat het inmiddels volgens het KNMI hier 2 graden warmer is dan 100 jaar geleden in Nederland. Daaruit volgt, dat het belangrijk is om minder fossiele brandstoffen te verbruiken, dat is goed voor het klimaat, dat is goed voor de economie, want Haitsma, waar ik vroeger mijn schaatsen kocht, die doet ook goede zaken met warmtepompen. En de firma Rodenburg idem. Het is ook goed voor het

comfort, want een energiezuinig huis is mee comfortabel dan een tochtend huis. En het is ook goed voor onze energie-onafhankelijkheid, want er komt steeds meer gas uit Rusland en andere dictatoriale regimes. Daar willen we ook vanaf. Kortom, het is heel goed dat veel van onze inwoners volop aan het investeren zijn in energiebesparing en ook in het opwekken van eigen energie. Als ik door mijn straat in Berkel rijd, dan zie ik steeds meer zonnepanelen. Dat is heel goed nieuws. Tegelijkertijd is het zo, dat ook een heleboel inwoners van de gemeente, of het nou huurders zijn of eigenaar/bewoners, nog tegen drempels aanlopen, hindernissen ervaren bij het verduurzamen van hun eigen huis en dat is jammer. Daar willen we wat aan doen, waar inderdaad een rol ligt voor ons, zeg ik in de richting van de heer Machielse. Ik kom zo op zijn vraag. Dat het overigens goed gaat, blijkt ook uit het feit, dat inmiddels ongeveer de 750e energiebespaarbox wordt uitgereikt vanuit de energiewinkel in Berkel. Dat vindt gretig aftrek. Dus even op alle vragen over animo: ik maak me daar geen zorgen over. Bij de energiewinkel blijkt dat er buitengewoon veel vraag naar is. Het moet wel een beetje goedkoop zijn, zo zijn Hollanders en Lansingerlanders dan ook weer en daar helpt dit inderdaad bij. Even voor de referentie: een lening voor duurzaamheidsmaatregelen bij de ING kost ongeveer 4,5% rente. Wat we zien in de praktijk, is dat het voor mensen een te hoge drempel is om zo'n lening aan te gaan. Dus dat zeg ik richting de heer Machielse: nee, het is inderdaad bijzonder om als overheid in deze markt te stappen. Je zou wensen, dat de markt dit zelf oppakt. Alleen, de realiteit is dat dit hele kleine leningen zijn, relatief. Die hele kleine leningen zijn voor grote organisaties als de ABN en ING enorm onaantrekkelijk, heel duur. We zien dat hier echt een rol voor de overheid ligt. Dat zien niet alleen wij, dat zien bijna 100 gemeenten in Nederland, waar dit gebeurt. Er wordt goed gebruik van gemaakt in Zuidplas, in Krimpen en andere gemeenten, die deze regeling een aantal jaren geleden in het leven hebben geroepen. Ik heb gezegd: deze regeling stellen we voor als college en ik merk bij u allen daar groot draagvlak voor. Dat is heel fijn. Wel zijn er veel terechte en logische vragen. Het is ook een regeling met veel aspecten. Ik probeer ze staccato langs te lopen, u heeft mij gewezen op de tijd. Over animo heb ik het gehad. Hoe zorgen we ervoor, dat er nog meer animo komt? Hoe bevorderen we dat nou? Ik denk dat onze samenwerking met de lokale energie-coöperatie Nieuw Lansinger Stroom er echt een belangrijke rol in kan spelen. Ik zal er zelf op toezien, dat we wat dat betreft heel goed aansluiten bij bestaande kanalen waarlangs mensen zich laten informeren over duurzaamheid, energie en dat soort dingen. Het heeft geen zin om als gemeente zelf je campagne op te starten, we doen dat echt in de context van de campagne die we samen uitvoeren, de campagne Opgewekt in Lansingerland. Ik roep trouwens iedereen, die dat nog niet is, op om lid te worden van de Facebook-groep Opgewekt in Lansingerland. De bedoeling is dat er echt een gemeenschap ontstaat rond dat thema, waardoor mensen elkaar enthousiast maken. Uit de praktijk blijkt dat dat de beste manier is om je huis te verduurzamen, als je weet wie het ook heeft gedaan, dan kan je daar leentjebuur spelen. Een specifieke vraag: kan een collectief van huurders een aanvraag doen? Het antwoord daarop is: ja, mits ze wel uiteindelijk individueel het formulier invullen. Natuurlijk kunnen mensen zich samen organiseren, samen een plan maken, ik denk dat dat alleen maar verstandig is, maar uiteindelijk is een lening een individuele aangelegenheid. Zo werkt dat nu eenmaal in juridische zin, dus daar kunnen we niets aan veranderen. Kan 3B Wonen misschien een gemeenschap van huurders bij elkaar brengen, die allemaal individueel zo'n aanvraag doen? Zeker, dat kan. We hebben daarover geen specifieke afspraak met 3B Wonen. 3B Wonen is een zelfstandige organisatie, ik respecteer hun autonomie, ik respecteer ook hun zorg als het gaat over huurders, die misschien maatregelen treffen zonder overleg met de verhuurder. Die zorg hebben we ook een plekje gegeven in de verordening, zoals u heeft gezien. In het stroomschema staat, dat als je als huurder een lening wil aanvragen, dat je dan een akkoord van je verhuurder moet overhandigen. Daarmee borgen we, dat die afstemming weldegelijk heeft plaats gevonden. Maar verder hebben we met 3B Wonen een goede verstandhouding in het algemeen, ook hierover, dus ik verwacht niet, dat zij hier afwijzend tegenover staan. Dat hebben ze niet kenbaar gemaakt, dus volgens mij trekken we hierin prima samen op. Het is wel zo, dat investeringen in sociale huurwoningen, de verduurzaming daarvan, dat financiert 3B Wonen primair zelf. Ze hebben een goed en ambitieus programma als het gaat over duurzaamheid, u ziet dat waarschijnlijk in uw eigen omgeving, en daar komt het gros van de financiering dan ook vandaan. Ik denk dat dat zo zal blijven, maar er zijn veel andere huurders in Lansingerland, die niet sociaal huren, en zij zullen hier wel gebruik van gaan maken, denk ik. Ik ben daar niet negatief over. Een vraag over kwijtschelden kwam ook naar voren. De idee van de lening is, dat het een revolverend fonds is. Dus kwijtschelden bij voorbaat past natuurlijk niet in die gedachte. Ik hoor u er ook niet toe oproepen, maar dit is wel een lening en een lening willen we ook niet aan mensen aansmeren, die dat eigenlijk niet kunnen dragen. Daar hoort wel een bepaalde zorgvuldigheid bij, dat is allemaal wettelijk geregeld, dat je geen leningen aan mensen verstrekt, die dat niet kunnen dragen. Het hoeft in beginsel ook niet het geval te zijn, los even van draagkracht, omdat het zo is, dat deze maatregelen, waar de lening op ziet, bewezen effectieve maatregelen zijn, waarvan je inderdaad de verwachting mag hebben, dat die zichzelf terug verdienen of meer dan terug verdienen. Maar uiteindelijk kan het zo zijn, het is wel een heel klein percentage blijkt uit de ervaring van al die 100 gemeenten, dat er een keer iemand tussen zit, die niet de lening kan terug betalen. Ja, dan geldt natuurlijk dat we hier geen gekke incassobureaus op mensen afsturen. Er geldt hier een sociale regeling, maar tegelijkertijd proberen we natuurlijk wel het geld terug te krijgen en

terug te halen. Want het is inderdaad zo, dat het rendement, dat wordt gemaakt, in eerste instantie dient ter dekking van de administratiekosten en in tweede instantie is het weer nieuw kapitaal, dat kan worden uitgeleend. Kunnen we het dan ook gebruiken voor de dekking van onze eigen personele kosten? Uiteindelijk wel, als we het fonds over 10 of 15 jaar, als heel Lansingerland duurzaam is, zouden liquideren, ja, dan vloeit het allemaal terug naar de algemene middelen en dan kunnen we daar nieuwe goede dingen mee doen, waaronder personele kosten mee dragen. Maar in principe is die € 5mln puur bedoeld om bij SVN op de rekening te zetten en die in te zetten voor hun administratiekosten en voor het uitzetten van leningen. De terugverdientijd, ik heb er al iets over gezegd, dat is ook wel een reden om een maatregelenlijst te hebben. Als iemand een enorm innovatief idee heeft, wat op papier leuk klinkt, wat misschien een administrateur ook goed in de oren klinkt, maar wat in de praktijk niet blijkt te werken, dan kan dat de terugverdientijd onder druk zetten, dus dat wil je niet, ook ter bescherming van consumenten, van huiseigenaren. Maar met deze maatregelen is in principe een goede terugverdientijd geborgd. Gaan we dat toetsen op individueel huishoudniveau? Nee, dat is ondoenlijk. Dan moet je per huis een energie-adviseur inhuren en dan dwing je mensen ook tot kosten of je moet die kosten zelf voor je rekening nemen, die niet in verhouding staan tot de baten. VvE's, waarom mogen die niet deelnemen? Dat heeft te maken met de juridische status van VvE's. VvE's zijn eigenlijk een heel vreemd figuur. Dat is een aantal mensen samen, waar ook banken grote moeite mee hebben en waar ook een SVN moeite mee heeft, om die goed te administreren. Daar geldt aparte wetgeving voor. Dus het gaat helaas niet lukken om die te bedienen met onze regeling. Er is nationaal wel een regeling voor als element in het energie-bespaarfonds. Een vraag: hoe aantrekkelijk is het voor eigenaars en bewoners om überhaupt te lenen als ze al een hypothecaire lening kunnen afsluiten? Een terechte vraag. Soms is een hypothecaire lening afsluiten een hele dure aangelegenheid. Als je die wil ophogen, moet je naar de Hypotheker en daar kun je een hoop kosten en moeite mee kwijt zijn en daarom zien we in de praktijk, dat ook mensen met een hypotheek, die ze zouden kunnen ophogen, graag gebruik maken van zo'n relatief makkelijke persoonlijke lening. Evaluatie: ja, met evaluatie wil ik niet wachten, de evaluatie start op dag 1. We willen voortdurend monitoren en die informatie krijgen we ook van SVN, hoe de vraag zich ontwikkelt, hoe de financiële positie van het fonds zich ontwikkelt. Als bijvoorbeeld na enige tijd blijkt, dat er toch frequent wordt gevraagd om financiering voor een andere maatregel, die niet op de lijst staat, dan zou me dat enerzijds verbazen, maar anderzijds zouden we dat natuurlijk meteen welwillend beschouwen en zouden we tot de conclusie kunnen komen, dat we die maatregel toevoegen aan de maatregelenlijst. Om de effectiviteit, het bestaansrecht van de regeling als zodanig al begin 2021 te evalueren, dat lijkt me voorbarig. We gaan de verordening voor een hele poos instellen, het fonds voor een hele poos instellen, juist omdat je stabiliteit moet geven aan inwoners met dit soort regelingen. Ik zie te vaak dat overheden op dag 1 een regeling bedenken en die op dag 2 weer wijzigen en op dag 3 is er weer een nieuwe. Dat geeft helemaal geen investeringszekerheid. Dat helpt ook de betrouwbaarheid van de overheid niet, dus we gaan dit voortdurend evalueren enerzijds, maar anderzijds ook weer niet fundamenteel, niet ten principale al begin 2021. Alle beleid in onze gemeente wordt natuurlijk frequent geëvalueerd, dus hij komt gewoon in de evaluatieplanning van het beleid. Een drempelwaarde om te stoppen? Dat past eigenlijk in hetzelfde straatje. We verwachten goede animo. Als we bij die voortdurende monitoring zouden constateren, dat er echt na 2 jaar nog steeds geen lening is uitgegeven, ja, dan kom ik natuurlijk bij u terug, eerder al. Ik denk dat ook het actualiteitenoverzicht duurzaamheid, wat later vandaag op de agenda staat, een handig instrument is om u op de hoogte te houden over de ontwikkelingen als het gaat om deze leningen. Een andere vraag is van WIJ: hoe beoordelen we nou of die maatregelen voldoende bijdragen aan de doelen die we hebben? Dat hebben we eigenlijk vooraf gedaan, wil ik zeggen richting de heer Jumelet. Door de maatregelen zo te beschouwen, die zijn opgenomen in de verordening. We weten nu eenmaal, dat zonnepanelen prima een effectieve bijdrage leveren aan het doel Lansingerland CO2 neutraal 2050, dus ik heb er geen enkele zorgen over. We kunnen op een goed moment, als we een X-aantal leningen hebben uitgezet wel indicatief weergeven, wat het dan aan CO2-reductie heeft opgeleverd, maar uiteindelijk hebben we die zekerheid vanuit de aard van die maatregelen. Art.8.b waar u aan refereerde, gaat eigenlijk over iets anders. Dat gaat erover, dat de investering juist om die terugverdientijd te waarborgen een beetje in verhouding moet staan tot het resultaat. Als iemand een offerte overlegt van € 20.000 voor radiatorfolie, dan is dat waarschijnlijk een heel slechte aanbieder en dan willen we die persoon beschermen tegen de slechte aanbieder en zeggen dat dat waarschijnlijk € 15.000 te hoog is. Dat is eerder de portee van art.8.b. Hoe beoordelen we, dat er daadwerkelijk wordt geïnvesteerd, was een vraag van de heer Machielse. Dat is eigenlijk heel simpel: door het overleggen van de factuur. Niet alleen de offerte moet worden overlegd bij het aanvragen van de lening, maar uiteindelijk moet ook een factuur worden overlegd aan de SVN. Als daar fraude mee zou plaats vinden, dan geldt het fraudebeleid, maar daar gaan we vooralsnog niet van uit, dus we gaan niet bij iedereen in het huis kijken of daadwerkelijk het zonnepaneel of de warmtepomp is aangebracht. Ook dat is verstandig en risicogericht, maar ook om de kosten te beperken, want juist door die kosten zo laag te houden van de administratie, kunnen we ook die aantrekkelijke rente aanbieden. De vragen van de heer Blonk specifiek, was o.a. een vraag over hoe lang die renteperiode is van 1,6%. Dat is voor de gehele looptijd, dus dat is niet voor 1 jaar, niet voor 2 jaar, dat is voor de gehele looptijd. Ik heb ook een vraag

gehoord: wat nu als de salderingsregeling vervalt? Die heeft zeker een impact op de rentabiliteit van de zonnepanelen. Tegelijkertijd is die ook weer niet verschrikkelijk groot, want daar is relatief goed over nagedacht door de rijksoverheid, dus maak u er geen zorgen over, daar maken wij ons ook geen zorgen over. Het rendement op zonnepanelen is natuurlijk al vele malen groter dan die 1,6%, die de rentelasten bedragen. Ik heb ongetwijfeld 1 of 2 vragen gemist, want het was een hele lange lijst, ik moest snel schrijven, maar ik denk dat ik de belangrijkste vragen heb beantwoord en anders hoor ik het graag in de tweede termijn.

Tweede termijn

Mevrouw Verhoef, PvdA: De wethouder heeft uitgebreid antwoord gegeven op mijn vragen, maar ook de vragen van de andere fracties. Op zich heb ik op dit moment geen verdere vragen. In grote lijnen is de verordening naar wens. Er is rekening gehouden met een aantal zorgen, die wij zelf hadden en ook andere fracties hebben uitgesproken. Op dit moment heb ik geen verdere vragen. Het zou voor ons dus een hamerstuk kunnen zijn. Mochten we het weer op de agenda willen plaatsen, dan doen we dat, maar op dit moment ben ik tevreden gesteld en ook gerust gesteld.

De heer Duk, GL: Wat fijn, dat de wethouder zo duidelijk en uitgebreid de vragen uit de commissie heeft beantwoord. Ook fijn om te zien, dat we zo duidelijk op één lijn zitten. Mijn vraag over waarom er maatwerk moet worden opgenomen voor de woningen in de Havenbuurt lijkt niet beantwoord. Daar hoor ik graag in de tweede termijn een antwoord op. Het voorliggende voorstel is goed en zal onze steun krijgen in de raad. Gezien de tijd zal ik daarom mijn bijdrage afsluiten na gezegd te hebben, dat ook ik graag met mijn kinderen de Molentocht zou willen rijden. Dank u wel.

De heer Muis, D66: Dank aan de wethouder voor alle antwoorden. Misschien niet alles wat we wilden horen, maar dat doet niets af aan dit goede voorstel. We kunnen er zeker positief over adviseren. Wat ons betreft een hamerstuk.

De heer Hofman, CU: Ook vanuit ons dank aan de wethouder voor de uitstekende beantwoording van de vragen. Prima om de evaluatie te doen via de periodieke duurzaamheidsterugkoppeling aan de raad. Dat is eigenlijk onze bijdrage in de tweede termijn. Meneer Duk, ik doe ook mee.

De heer Jumelet, WIJ: Ik heb geen verdere vragen. Wat mij betreft kan het een hamerstuk zijn. Dank u wel.

De heer Van der Stelt, CDA: Dank aan wethouder Van den Beukel. Voor ons is het ook een hamerstuk.

De heer Machielse, VVD: Ik vraag me wel af, na de beantwoording door de wethouder op mijn vraag over de financiële toetsing bij de uitvoering, inwoners moeten een factuur overleggen, waarom dat dan niet gewoon in het voorstel staat en in de procedure tijdlijn, die erbij zit, want daar staat nu gewoon dat het geld wordt overgemaakt. Maar de wethouder heeft me voldoende gerust gesteld, dus voor de VVD een hamerstuk. Dank u wel.

De heer Blonk, L3B: Voor ons kan het ook een hamerstuk zijn, maar ik heb nog twee opmerkingen. De wethouder verwacht weinig aanvragen van huurders. Dat staat in het voorstel onder punt 3 en 1.1. In zijn woordvoering gaf de wethouder zojuist aan, dat die daar wel veel animo in zou zien. Misschien dat hij dat nog kan verduidelijken. Voor de helderheid nog even: voor een VvE is deze verordening dus niet van toepassing. Begrijp ik nu dat wel het warmtefonds van het rijk en het BNG duurzaamheidsfonds, beschikbaar zijn voor duurzaamheidsmaatregelen voor mensen van een VvE?

Wethouder Van den Beukel: De vraag over de Havenbuurt was ik vergeten. Meneer Duk vraagt hoe dat zit. Er was een subsidieregeling, waar nooit gebruik van is gemaakt, speciaal voor de Havenbuurt. Er is daar een initiatiefnemer, er is zelfs de gedachte geweest, dat het een pilotwijk zou moeten worden in het kader van de nationale campagne. Om dat initiatief mogelijk te maken, die all-electric aanpak, was een duurzaamheidslening. Die nemen we hierin op voor de efficiency en het verminderen van de bureaucratie. Dat is waar die vandaan komt. Op dit moment zien we geen aanleiding om dat nu, ook vanwege het innovatieve karakter daarvan, zo plots voor de gehele gemeente van toepassing te gaan verklaren als optie, maar daar komt het dus vandaan. In het kader van onze transitievisie warmte en de wijkaanpak komen we over de Havenbuurt, maar ook over de andere buurten nog graag met u te spreken. Dan gaat het ook over buurten, waar een warmtenet de voorkeursoptie is. Ook daar moeten financiële arrangementen komen, maar daar gaat het vandaag even niet over, niet in de breedte. De heer Duk: Begrijp ik hier nou uit, dat de wethouder aangeeft, dat de duurzaamheidsdoelen met deze woningen wel worden gehaald, maar dat ze niet vergelijkbare initiatieven voor andere woningen, die

eigenlijk net zo goed de duurzaamheidsdoelen gaan halen, zou steunen? Wethouder Van den Beukel: Nee, dat bedoel ik niet. Ik heb me dan niet duidelijk uitgedrukt. Ik ga er nog twee zinnen aan wijden, om de heer Duk van het antwoord te voorzien. Er is een bedrijf, dat heet Helena Solutions. U kunt googlen. Zij hebben een inventieve toepassing, waar ze specifiek voor de Havenbuurt grote kansen zagen. Het is er alleen nog niet van gekomen, om dat ook grootschalig in de wijk toe te passen. Het is niet van de baan, maar het zit nog steeds in die pilotfase. Gelet op de fase, waarin het zit, denken we dat het niet passend is om dat nu voor heel Lansingerland zo plots te lanceren, te promoten als gemeente. Ik zie aan de mimiek van de heer Duk, dat ik over mag gaan naar de vragen van de heer Blonk. Huurders, hoe zit het nou? Verwachten we nou wel of geen animo? Relatief verwachten we, uit ervaring van andere gemeenten, meer animo van eigenaar bewoners. Relatief is het zo, dat bij huurders we minder belangstelling verwachten. Het zijn er overigens ook een stuk minder in onze gemeente, maar bij die huurders, niet zozeer zijnde de huurders van 3B Wonen, hoewel het ook daarvandaan zou kunnen komen, ja, daar verwachten we wel, dat het mogelijk is, anders hadden we het ook niet van toepassing verklaard op die doelgroep, dat daar aanvragen vandaan komen. Alleen, een aantal maatregelen, neem zonnepanelen, daar is het wel zeer onwaarschijnlijk van, dat een huurder die zal laten installeren, want dat is dan weer een taak van de verhuurder. Maar zeker isolerende maatregelen, daar zien we in de praktijk van andere gemeenten, dat het heus weleens voor komt van langjarige huurders. De VvE: dat kan ik alleen maar bevestigend beantwoorden. Ja, het warmtefonds biedt inderdaad mogelijkheden voor VvE's, dus alle VvE's die meeluisteren naar deze vergadering in Lansingerland: als u er zelf niet uit komt, meldt u bij de gemeente, maar anders, meld u zich vooral bij het nationale warmtefonds. Dank u wel.

De voorzitter: Het e.e.a. van een ieder gehoord hebbend, hoorde ik toch veel 'hamerstuk'. Volgens mij kan dit als hamerstuk naar de raad. Ik zie verder niets binnenkomen. Hamerstuk. Mooi.

6.c Besluitvorming verlenging en wijziging GR Schadevergoedingschap HSL-Zuid

De heer Blonk, L3B: Ik kan heel snel zijn. We zijn akkoord met het voorstel. Het kan als hamerstuk naar de raad.

De heer Machielse, VVD: Ik sluit me volledig aan bij de woorden van de heer Blonk. Het kan wat ons betreft als hamerstuk naar de raad. Wij wensen de wethouder alle succes toe de komende 5 jaar met de uitvoer van deze regeling.

De heer Van der Stelt, CDA: Ik kan het wederom kort houden. Voor ons is het ook een hamerstuk.

De heer Jumelet, WIJ: Nog korter. Hamerstuk.

De heer Markus, CU: Hamerstuk.

De heer Van der Stad, D66: Ook een hamerstuk.

Mevrouw De Geus, GL: Ook voor ons een hamerstuk.

Mevrouw Verhoef, PvdA: Ik zeg ook: hamerstuk. Ook namens de heer Xhemaili.

De voorzitter: Het e.e.a. gehoord hebbend, hebben jullie geen behoefte aan de wethouder, die nog eventueel iets wilde zeggen. Tenzij de wethouder nog iets wil zeggen. Wethouder Arends: Hamerstuk. De voorzitter: Een hamerstuk voor de raad. Dank u wel.

7a. Actualiteiten uit het college

De heer Duk, GL: Ik wil wat vragen over de duurzaamheids-update stellen. Ik ben heel erg blij met deze update. Het is duidelijk leesbaar, mooi. Daar zal de CU vast blij mee zijn, met een duidelijk leesbare taal. Maar ik wil toch weten, wat betreft de windenergie, wat het onderzoeksbureau als opdracht heeft gekregen. Niet alleen of het mogelijk is, maar ook of het mogelijk is met alleenstaande molens of met samenvoegen en dat soort dingen. Ik zie dat er een zonnedak op station Rodenrijs komt. Heel goed, dat de samenwerking met Nieuw Lansinger Stroom is gezocht. Ziet het college ook mogelijkheden voor het station Lansingerland Zoetermeer om zo'n zelfde samenwerking te creëren? Dank u wel. De voorzitter: Wie gaat de vragen beantwoorden, wethouder Fortuyn of wethouder Van den Beukel? Wethouder Van den Beukel: Het college spreekt met één mond, dus dat is overzichtelijk. Van het station Rodenrijs is te lezen, dat we samenwerking hebben gezocht. Tegelijkertijd staat er in de brief, dat we hebben besloten dat het ingewikkeld is, geconcludeerd eigenlijk, om gebruik te maken van die postcoderoosregeling. Het loopt niet van een leien dakje. Het is niet van de baan, maar het is best ingewikkeld. Zo hebben we een hele nauwe werkrelatie met Nieuw Lansinger Stroom, dat is een club waar we echt blij mee zijn, waar we trots op zijn, dat die bestaat en floreert binnen Lansingerland, dat heel veel Lansingerlanders daar lid

van zijn. We hebben samen het succes gevierd van het zonnedak bij die tuinder, dat via de postcoderoosregeling heel snel is gerealiseerd. Soms is het mogelijk en soms is het onmogelijk. Hier bleek het eventjes onmogelijk. Specifiek Lansingerland Zoetermeer: daar is collega Fortuyn de meest ingewijde, dus ik geef graag even het stokje over. Wethouder Fortuyn: De heer Duk weet, dat wij met een andere partij via de gemeenschappelijke regeling Bleizo en Prisma een andere partij hebben, die in onderzoek is in de geweldig complexe materie rondom het plaatsen van zonnepanelen. Die partij is voorlopig nog even aan zet. Mocht die partij uiteindelijk in het businessmodel afhaken, dan zullen wij opnieuw initiatief nemen om te kijken hoe we dat het beste weg kunnen zetten. De heer Duk: Mijn vraag over de opdracht aan het onderzoeksbureau wat betreft de windmolens is nog niet beantwoord. Wethouder Van den Beukel: Ik dacht: eerst de stations, dan de windmolens. Die opdracht is verstrekt. Dat onderzoeksbureau heeft eigenlijk twee vragen gesteld. Ten eerste: wat zijn de juridische mogelijkheden en onmogelijkheden van het plaatsen van windturbines in het gebied, waar u het over heeft, bij de provincie noemen ze dat het VRM-gebied. Dat kunnen windturbines zijn van 5 meter hoog of van 100 meter hoog. Ze hebben een heel brede zoekvraag. Het heeft te maken met een flink station van Tennet en je hebt ook te maken met vliegtuigen, het station, allerlei gevoelige locaties. Ze willen juridisch precies weten wat mag en wat echt niet meer mag. Maar ook technisch hebben we die vraag gesteld: wat kunnen we hier feitelijk nog realiseren? Het is vanuit een positieve insteek geformuleerd. Er is wel wat zorg bij partners in de regio als zouden wij het onderzoek misschien willen benutten om toch aan te tonen, dat het eigenlijk een heel raar idee is, windturbines langs de A12. Dat is uitdrukkelijk niet zo. We willen wel heel realistisch zijn. We zien dat het een heel druk stukje van de Randstad is en daarom willen we gewoon de feiten op een rijtje hebben en niet onnodig zitten kissebissen en bestuurlijke druk te hebben over een locatie, waarvan we eerst maar even moeten weten wat hier überhaupt eigenlijk nog wel kan. Het onderzoek loopt.

De heer Jumelet, WIJ: Op blz.3-4 wordt er gesproken over de aardgasvrije wijken. De laatste zin op blz.4 van dat blokje staat: op deze wijze wordt er gewerkt aan een breed gedragen wijkuitvoeringsprogramma. Mijn vraag is concreet: wanneer is de planning beschikbaar rondom de aardgasvrije wijken? De tweede vraag gaat over blz.6, over samenwerking met bewonersinitiatieven, de regeling reductie energieverbruik. De wethouder Van den Beukel refereerde er net ook al een klein beetje aan, over de online community en de lancering op Facebook. De vraag is wel even: we veronderstellen hiermee dat al onze inwoners op Facebook zitten, maar velen zitten niet op Facebook. De vraag is dan wel gerechtvaardigd: hoe bereiken wij die mensen ook om hieraan deel te nemen? Dank u wel. Wethouder Van den Beukel: Twee hele fijne vragen om te hebben, want het geeft me gelegenheid om iets meer erover te zeggen. De RRE subsidie hebben we gekregen van het rijk, we hebben het samen ingediend met de energiecoöperatie. De uitvoering ligt bij hen. Expertise zit ook bij hen en waar ze die niet hebben, huren ze die in, want zo ruim is die subsidie. Die expertise zit ook op: hoe maak je, hoe creëer je die beweging rondom verduurzaming van woningen? Een heel belangrijke lijn in hun project, dat wij ondersteunen, maar wat zij dragen, is inderdaad die gemeenschap ontwikkelen, online is daarin een heel belangrijk component, maar dat is niet het volledige verhaal. Er zijn mensen, die niet op Facebook zitten, sterker, er zijn ook mensen die nog steeds niet op internet zitten en dat is helemaal prima. Dat is ook de meerwaarde van zo’n fysieke energiewinkel, waarvan eerst zelfs de gedachte was: kan dat wel, in coronatijd, om die te gaan openen? Dat heeft Nieuw Lansinger Stroom gedaan en dat is goed, want daarin zie je dat er heel veel mensen binnen lopen, toch even willen zien, voelen, horen hoe het nou gaat, je woning energiezuinig maken. Daarnaast zijn nog vele andere initiatieven nodig op dit vlak, dat is een kwestie van een hele lange adem. Veel mensen zullen überhaupt blijvend maatregelen treffen zonder dat de gemeente daar maar enige bijdrage aan levert of zonder dat daar een energiecoöperatie aan te pas komt, gewoon omdat de aannemer tegen ze zegt: joh, als je toch gaat uitbouwen, doe het meteen zus en zo. Er wordt voortdurend gekeken bij Nieuw Lansinger Stroom, bij de projectleiders: hoe kunnen we nog meer die gemeenschap vormen, online en offline. Wat betreft de timing van het uitvoeringsprogramma. In het voorjaar kan ik u daarover een update geven, we willen dat goed doen. Het is heel weerbarstige materie, de heer Blonk refereerde aan een artikel in Binnenlands Bestuur. Als je dat goed projectmatig wil doen en je wil ook leren van de vele lessen, die getrokken worden elders in het land, in de proeftuinen, dan moet je niet over één nacht ijs gaan. Ik verwacht in het voorjaar een update te kunnen geven. De projectleider voor de aardgasvrij wijken is al aangetrokken, dus er wordt volop aan gewerkt, maar voor een groot deel op dit moment achter de schermen.

De heer Blonk, L3B: Ik heb een aantal vragen en opmerkingen over de actualisatie overzicht duurzaam. De eerste valt onder de verduurzaming glastuinbouw. Daar wordt in de tweede alinea gesproken over de warmterotonde. Ik wil daar toch een opmerking bij maken. Let op, wethouder, college, dat er geen onevenredige kosten worden afgewenteld op onze gemeente. In het verleden hebben we daar heel vaak over gesproken met uw voorganger wethouder Albert Abee. Dat was de leiding van Rotterdam naar Leiden. We werden geconfronteerd met gigantische kosten. Ik weet niet hoe het hier zit, maar ik wil toch even waarschuwende woorden laten horen. Dan kom ik direct op het vervolg daarvan. Hoe zit het

eigenlijk met die oude plannen van het warmtebedrijf Rotterdam met die leiding naar Leiden? Ik heb geen flauw idee hoe het daarmee staat. Dan heb ik nog een opmerking, dat zit bij aardgasvrije wijken. De verhouding betaalbare woningen en warmtevoorziening mag niet doorslaan ten ongunste van betaalbaar wonen. We hebben het er net over gehad. Je moet opletten dat als je good to good dat soort dingen doorzet en je maakt daar de woonlasten te hoog, dan is dat het paard achter de wagen spannen. Daar is mijn fractie in ieder geval niet voor. Ik wilde dat toch nog graag even aangeven. Tot slot vroeg ik me af: hoe zit het nou met het gemeentehuis? Liggen daar nou zonnepanelen? Ik ben het even kwijt. Zo ja, maar hoeveel liggen er dan? Ik zie er niet zoveel liggen. Wat is de opbrengst daarvan? Ik denk dat het een beetje aan de karige kant is, maar ik kan het mis hebben. Dat waren ze. Wethouder Van den Beukel: Voor het gemeentehuis ga ik straks naar collega Fortuyn, want die heeft ze eigenhandig geïnstalleerd. Er liggen er heel veel, maar ik weet niet precies hoeveel. De vraag, die aan mij gericht is, maar ik heb ook de opmerkingen goed gehoord en ook genoteerd, dank daarvoor, de specifieke vraag, die u stelde en ook de waarschuwing: let op, geen onevenredige kosten voor de gemeente bij die warmterotonde en wat is eigenlijk de stand van zaken? De stand van zaken: er is een briefje in aantocht naar u, dat is eigenlijk een update van de warmtesamenwerking Oostland. We doen het in verband met de gemeenten hier in de regio. Mijn agenda deze week zit vol met 4 bestuurlijke overleggen over dit thema. Het is heel spannend op dit moment, want de leiding over oost is voorlopig in de ijskast gezet. Die komt uiteindelijk wel weer uit de ijskast als onderdeel van het integraal ontwerp, de hele warmterotonde Zuid-Holland, maar de keuze is nu gemaakt voor de leiding door het midden. De leiding door het midden heeft een hippe naam en die naam is: Warmtelinq. Van de Warmtelinq is het de vraag: wordt die 600mm dik of 700mm dik? En waar gaat die warmte dan heen? Naar het Oostland, naar het Westland, naar Leiden, naar Delft, naar Den Haag? Het rijk zit er momenteel zo in, dat ze eigenlijk zeggen: alle gemeenten moeten bijdragen. Ze moeten tot op zekere hoogte garant staan voor een deel van de afname. Daar zitten ze heel geharnast in. Veel gemeenten, niet alleen de gemeente Lansingerland, kijken daar wel met zorg naar. Die zeggen: we snappen dat jullie een beetje zekerheid willen hebben als je die leiding aanlegt, dat die warmte ook afgenomen wordt en dat niet die leiding daar vervolgens werkloos ligt te wezen, want dan is het een desinvestering van Gasunie, dat snappen we. Tegelijkertijd moeten jullie ook wel weten, dat dit soort transportleidingen primair verantwoordelijkheid is van de rijksoverheid. Wij hebben al een Stedin om te financieren. Dat gesprek is nog niet afgerond. We zijn in heel nauw contact met Gasunie, met Economische Zaken, met de provincie. Nogmaals: er komt een briefje uw kant op, dat daar iets meer inkleuring aan geeft, maar dat zijn dagkoersen. Het beweegt de goede kant op, maar het kan ook nog mislopen, want het zijn hele kapitaalintensieve projecten, waar uiteindelijk heel veel mensen hun goedkeuring aan moeten verlenen. Er is vandaag nog een signaal gekomen uit de gemeente Leiden, dat ze voorlopig grote moeite hebben hiermee, omdat er geen woonlasten neutrale garantie komt vanuit het rijk. U heeft er nu een paar dingen over gehoord, er valt nog veel meer over te zeggen. We zouden er misschien een keer een apart debat over moeten voeren, maar er komt meer informatie uw kant op. Dat is het even voor nu. Wethouder Fortuyn: Dat is een technische vraag waar ik nou geen antwoord op heb, het aantal. Ik weet wel, dat vorig jaar de heer Abee, de voorganger van de heer Van den Beukel, boven op het dak geweest is van de ambtenarenvleugel. Daar is het inderdaad vol gelegd. Het maximale is wel gelegd, maar de vragen: wat deed de investering, welke opbrengst hebben we in megawatt? Dat zou ik na moeten vragen. Als de heer Blonk daar interesse in heeft, wil ik dat best wel even uitzoeken. Maar het ambtenarengedeelte ligt helemaal vol. Het bestuursgebouw ligt ook maximaal vol, maar daar staan ook technische units op, maar het gemeentehuis is maximaal en optimaal ingericht met zonnepanelen. De heer Blonk: Dat antwoord is voldoende. De wethouder hoeft verder niets uit te zoeken. Het ging mij erom: ligt het vol? Ik ben nog een vraag vergeten, dat gaat over de duurzame bedrijventerreinen. In de laatste alinea gaat het ook over bedrijventerrein Prisma. Nu weet ik dat er een mulitfuel station komt naast de horecacluster, tegenover de Kruisweg. Ik wil er graag op aandringen bij het college om daar de bewoners van de Kruisweg actief bij te betrekken. Ik denk dat wethouder Arends daar nog een reactie op kan geven. Wethouder Arends: Dat kan ik toezeggen, om dat even schriftelijk te beantwoorden ten aanzien van de inspraak. De voorzitter: Ik beluister twee toezeggingen op de vragen van de heer Blonk. Een brief, die de heer Van den Beukel stuurt en een toezegging van mevrouw Arends ten aanzien van het betrekken van de bewoners dan daaromtrent de Kruisweg.

De heer Van der Stad, D66: Ik had drie vragen, waarvan twee over de duurzaamheids-update. De eerste vraag was eigenlijk over de warmterotonde, waar de heer Blonk ook al een vraag over heeft gesteld. De businesscase voor de leiding over oost was natuurlijk niet florissant, maar ik heb ook begrepen, dat vanaf 2021 e.e.a. weer zou worden opgepakt. Ik was benieuwd of wij hier eventueel op gaan anticiperen, wat het ook mag gaan voorstellen dan in de praktijk. Vervolgens voor de middenweg: we zijn benieuwd of we daar nog invloed op kunnen hebben en op welk moment dat dan zou kunnen zijn. Dan nog een vraag over groen/blauwe schoolpleinen. We zijn blij dat e.e.a. nu gerealiseerd gaat worden. De locatie Oudelandselaan is echter wel erg vertraagd. Er was een bottom-up initiatief, waarbij de omgeving bereid was niet alleen te investeren in de openbare omgeving, maar waarbij ze de werkzaamheden zelf ook wilden laten uitvoeren. Een directe opwaardering dus van de buitenruimte. Dat soort initiatieven moeten

we koesteren en goed faciliteren. Ook op andere onderwerpen, zoals de energietransitie. Het baart ons echter zorgen, dat we enigszins gedesillusioneerde reacties vernemen van de initiatiefnemers, de drie scholen, inzake het proces. Ze wilden het heel graag, gingen met enthousiasme voortvarend aan de slag en ze hadden een uitgewerkt plan, dat kon rekenen op steun van de omgeving. Wat wil je nog meer, vraag je je af. Door de gemeente schijnt echter veel invloed geëist te zijn. Op zich begrijpelijk als eigenaar van de grond en bij aanbod van co-financiering. Een moeizaam proces volgde, waarbij afgestemde boomkeuzes weigerde en het eindresultaat niet veel anders is dan het initiële voorstel vanuit de scholen. Er is wel veel tijd aan besteed, mede omdat het participatieproces over is gedaan. De vraag rijst wat het heeft opgeleverd en wat dit wellicht onnodig extra heeft gekost. De scholen hebben reeds een investering in vergroening gedaan. Graag vernemen wij van de wethouder of het tijdpad kenbaar gemaakt kan worden aan de scholen. Zij weten vooralsnog dat het alleen over de Kerst heen is getild, terwijl de raad nu middels deze update verneemt dat de werkzaamheden in de voorjaarsvakantie plaats vinden. Wij vernemen ook graag van de wethouder of een evaluatie met alle betrokkenen verricht gaat worden, dit om meer punten op te halen voor andere toekomstige initiatieven. Stimuleer het actief burgerschap en zet niet ergens onnodig de rem op. Dat was het wat betreft duurzaamheid. Wethouder Van den Beukel: De eerste vraag ging over de leiding over oost en iets over de leiding over midden. Er is dus echt een keuze gemaakt door de rijksoverheid en Gasunie, dat wordt gerealiseerd. Halverwege dit decennium moet die leiding operationeel zijn. Dus daar zit nu alle focus op. Het warmtebedrijf Rotterdam, dat een belangrijke rol speelde bij de leiding over oost, heeft dus ook zijn conclusies getrokken, dat er niet veel gewerkt wordt aan de leiding over oost. Er loopt een groot project, dat heet 'integraal ontwerp Zuid-Holland' in opdracht van het ministerie van Economische Zaken samen met de provincie en Gasunie, waarin het hele plaatje wordt geschetst, van zowel de dikke transportleidingen als de onderliggende distributienetten, waar ook bijvoorbeeld de roka-leiding in zit, waar nu veel tuinders gebruik van maken. De verduurzaming van die roka-leiding en de uitbreiding daarvan, wat veel te maken heeft met de leiding over oost, daar komt het in terug. De exacte planning daarvan, van het verder ontwikkelen, het door ontwikkelen, hangt af van de keuzes in het integraal ontwerp en hoe integraal ontwerp verder wordt gebracht door het rijk en EZK. We anticiperen daarop, dat we dagelijks met hen meewerken, meedenken om van de juiste informatie te voorzien, zodat onze gebouwde omgeving, maar ook onze tuinders daar optimaal van kunnen gaan profiteren, van dat meer uitgebreide warmtenet. Uw vraag over de middenweg kon ik niet helemaal plaatsen, maar misschien als ik daaronder mag verstaan de leiding over het midden, dan heb ik die vraag beantwoord. De vraag over groen/blauwe schoolpleinen hoort formeel bij collega Van Tatenhove, maar omdat het overzichtelijk is wil ik een kleine poging wagen, zodat ik kan ontsnappen aan een brief of aan een doorverwijzen, want dat zou misschien vervelend zijn voor u. Ik ben eigenlijk ook wel heel blij, dat het bij collega Van Tatenhove ligt, want het geeft aan, dat alle vragen over duurzaamheid voor een deel worden beantwoord, terecht, door collega Arends, collega Fortuyn, collega Van Tatenhove, wat duidelijk maakt, dat dit een collegebrede inspanning is, die wij leveren. Het antwoord zou zijn: er is al elders een mooi groen/blauw schoolplein geopend, daar heeft u in de media het e.e.a. over kunnen lezen. Wat betreft de Oudelandselaan, als ik de nieuwsbrief van mijn kinderen lees, die daar op school zitten, dan zou het inderdaad het voorjaar worden, dat het wordt gerealiseerd, maar als er kennelijk onduidelijkheid is over de planning, en dat hoor ik u weergeven, daar heeft u ongetwijfeld uw bronnen voor, dan ga ik ervan uit en dat durf ik wel te zeggen namens collega Van Tatenhove, dat er natuurlijk, dat zal voortdurend gebeuren, contact zal zijn met de scholen om daarover de klokken gelijk te zetten. Dat lijkt me op zich niet echt spannend. Vindt er evaluatie plaats? Ja. Het is eigenlijk een gegeven usance, onze manier van projecten bedrijven, om die voortdurend te evalueren. Dus ook hiervan zal een evaluatie plaats vinden. Er zullen leerpunten uit komen, want het is allemaal mensenwerk.

De heer Markus, CU: Allereerst zijn we blij, dat we weer eens over duurzaamheid komen te spreken in deze commissie. Dat heeft wat ons betreft veel te lang geduurd. Namens ons hierbij het voorstel om voortaan dit actualiteitenoverzicht als agendapunt op de agenda te plaatsen, want volgens mij heeft elke partij hier vragen. Ik denk dat dat de discussie ook beter maakt. Juist over het feit, dat we er te weinig over spreken en ik er in mijn omgeving helaas nog te weinig over hoor, vind ik dat we als raad ook het goede voorbeeld moeten geven door er goed en vaak over van gedachten te wisselen. Dat allereerst als voorstel. We zijn blij met de wethouder, die enthousiast veel dingen toelicht, met name ook rondom het kenbaar maken van duurzaamheid aan onze samenleving en dat we daarin stappen moeten zetten. We zijn blij met de stappen die er gezet worden. Ik zit ook niet op Facebook, maar je zou er bijna lid van worden om inderdaad toch bij de club te horen. Maar ik ben ook blij, dat de wethouder zegt dat dit de aandacht heeft. We moeten er constant aan werken om het gedachtengoed rondom duurzaamheid aan iedereen kenbaar te maken, dat we met elkaar de stappen moeten zetten om met elkaar ooit weer eens die Molentocht te kunnen schaatsen inderdaad. Een mooie opsomming ook, helder dat het volgens de lijn is, die we ook in andere documenten hebben vast gelegd m.b.t. duurzaamheid. Wel nog een vraag. Heeft de wethouder het gevoel, dat we bij alles waar we mee bezig zijn, op koers liggen? We hebben een stip neergezet en het zou fijn zijn als we steeds dichter bij de stip komen. Mocht dat te langzaam gaan, dan

horen we dat graag, want dan betekent dat dat we moeten bijschakelen. Een andere vraag, die wij hebben. Tijdens de begrotingsbehandeling hebben wij onze zorg uitgesproken over het integraal beheerplan. Het verduurzamen daarvan is terug gedraaid, maar de doelstellingen houden we wel in stand. Dat heeft ons in die zin gerust gesteld, maar nu lees ik in dit stuk, dat het hele spulletje on hold gezet is. Dat lijkt een tegenstrijdigheid te zijn met hetgeen in de begrotingsbehandeling is aangegeven. Daar werd aangegeven, dat we de doelen nog steeds nastreven, maar op een andere manier invulling geven en het geld niet meer nodig is, maar hier staat dat het voorlopig on hold staat. Daar graag nog een reactie op. Dank voor dit overzicht. Mooi, dat we met elkaar erover komen te spreken. Laten we dit voortaan doen als een bespreekpunt in de commissie. Dank u wel. De voorzitter: Uw signaal is helder. We gaan even kijken hoe we de aanvliegroute dan gaan doen. Wethouder Van den Beukel: Voor het integraal beheerplan ga ik naar collega Fortuyn verwijzen, want daar is hij de portefeuillehouder over. Als u het zou agenderen, de agendacommissie, dan valt dat vanuit het college alleen maar toe te juichen. Dat is helemaal prima. Liggen we op koers? Dat is een heel makkelijke vraag en tegelijk een heel ingewikkelde vraag. Ja, we liggen op koers in de zin dat we onze projecten tot uitvoering brengen en dat die projecten samen onze uitvoeringsagenda zijn en we daarmee steeds beter die duurzaamheid in de genen van al onze medewerkers brengen en via die projecten ook de samenleving dienen. Het wordt ook steeds beter verankerd in alle werkprocessen, waardoor iedereen die bij wijze van spreken nu binnen komt als medewerker in rioolbeheer, in openbare ruimte, in groen, in waar dan ook, vanaf dag 1 snapt: ohja, we doen het hier op een duurzame manier. Dat draagt vrucht. In die zin liggen we volledig op koers. Tegelijkertijd is het een systeemverandering, die we ambiëren. En niet alleen de gemeente ambieert, maar met de gemeente het rijk. Soms hebben we te maken met tegenvallers. Zo'n tegenvaller is een keuze van de rijksoverheid om tuinders zwaarder te belasten voor elektriciteit. Dat leidt ertoe dat de businessclass voor tuinders voor geothermie drastisch is verslechterd ten gunste van warmtekrachtkoppeling. Dat helpt niet bij het behalen van onze doelen. Iets vergelijkbaars zou zich kunnen voordoen, ik ga er niet van uit, maar zou zich kunnen voordoen als het gaat om die warmterotonde. Dus er zijn buitengewoon veel afhankelijkheden. Die afhankelijkheden kan ik niet weg poetsen. Die zijn wel belangrijk voor het behalen van onze doelen. Lansingerland kan niet CO2 neutraal worden in 2050 als de rijksoverheid en provincie niet hun bijdrage leveren. Wij leveren onze bijdrage als gemeente en dat doen we voluit, met volle kracht. Wat dat betreft ben ik tevreden over de voortgang, die we boeken. Dat voor nu. IBP is passender bij de heer Fortuyn. Wethouder Fortuyn: Het integraal beheerplan, ja, het is een woord waar de heer Markus over valt, omdat het on hold gezet wordt. Ga er maar van uit, en dat is ook bij de begroting besproken, dat we geen opgave hebben gedaan van de ambitie. De ambitie staat nog immer overeind. Maar gezien de opgave voor de begroting 2021 hebben wij ervoor gekozen om het niet uit te voeren, maar om wel de ambitie te bewaren. Ik vraag mijn collega Van den Beukel om bij een volgende update even daar aan te geven, dat het IBP weer ter tafel komt, want dan houd je hem ook weer scherp, dat we wel de ambitie hebben, maar op dit moment het geld even niet hebben om daaraan bij te dragen vanwege tekorten in het sociaal domein. Ambitie: ja, nog steeds. Dat hier toevallig on hold staat: ja, het is gebeurd zoals het gebeurd is. Mijn collega Van den Beukel zal het IBP zeker op zijn overzicht houden van de duurzaamheidsplannen, die we hebben en ook de zaken die we ten uitvoer willen brengen.

7b. Actualiteiten uit de commissie

De voorzitter: Ik refereer aan wat de heer Blonk zei n.a.v. de inspraak van de heer Van Muiswinkel en de heer Van Son. De heer Blonk: Dat klopt. Naar aanleiding van die inspraak van de heren Van Muiswinkel en Van son wil ik de wethouder vragen de commissie een schriftelijke reactie te geven op de inspraak van de heer Van Son en op de info van 6 documenten, die de commissie gisteren ontving van de heer Van Muiswinkel en ook de info, die hij begin deze avond stuurde. Ik wil de wethouder graag vragen in een schriftelijke reactie in te gaan op de hoge erfafscheiding aan de achterzijde. Dat is wat ik in feite vraag. Ik ben ook overvallen door wat ik zag en dat u dat ook heeft. Je moet je er even in verdiepen. Neemt u daar even de tijd voor en kijk even. Schrijft u dan op in een reactie naar de commissie hoe het college daarnaar kijkt. De voorzitter: Naar mevrouw Arends: er is het nodige vandaag en gisteren bij ons binnen gekomen. De griffie zal ervoor zorgen, dat u ook deze stukken krijgt. De heer Markus: Hele goede vragen van de heer Blonk. Aanvullend daarop zitten de inwoners natuurlijk met het feit, dat zij te laat zijn voor de inspraaktermijn, dat die verstreken is. Ik zou ook van de wethouder willen vragen om daar expliciet op in te gaan. Dank u wel. Wethouder Arends: Het lijkt me prima om vanuit het college een schriftelijke reactie te geven op alle stukken, die blijkbaar bij u zijn binnen gekomen. Ook de specifieke vraag over de periode, die de heer Markus stelt, zal ik daarin mee nemen. De voorzitter: Een toezegging. Mooi.

7c. Verbonden partijen

De voorzitter: Hier niemand over? Nee.

8. Rondvraag en sluiting

De heer Blonk, L3B: Vestia heeft bijna 10 jaar na het derivaten schandaal opnieuw financiële steun nodig van de andere corporaties. De sector redde één van de grootste huisvesters eerder van een faillissement, maar Vestia gaat nog steeds gebukt onder hoge rentelasten en een miljardenschuld. Extra bijdragen moeten Vestia nu weer gezond maken, schrijft het financieel dagblad. Vanochtend stond daarover een artikel in Binnenlands Bestuur. Een speciale commissie lichtte vorige week op een congres van de corporatiebranchevereniging Edes kort toe welke mogelijkheden er zijn om Vestia uit de financiële problemen te brengen, maar dat het financieel weer moet worden opgelost door de andere corporaties is bijna zeker. Mijn vraag aan de wethouder: wat betekent dat nou financieel voor 3B Wonen? Eenvoudiger gezegd: hoeveel geld moet 3B Wonen dadelijk weer gaan betalen, samen met al die andere corporaties, om Vestia op de been te houden? Wat betekent dit voor de investering van 3B Wonen voor sociale woningbouw in Lansingerland? Met name voor Wilderszijde en de locatie Hergerborch. Met andere woorden: kan de bouw van sociale huurwoningen op die twee locaties gewoon doorgaan? Dat waren mijn vragen. Wethouder Arends: Het zijn drie vragen, die de heer Blonk stelt. Wat betekent dat financieel voor 3B Wonen? Dat is afhankelijk van de oplossing, die wordt gekozen en dat is nu nog niet precies te zeggen. In het verleden is door 3B Wonen € 850.000 aan saneringsheffing betaald voor Vestia. Het Vesia-debacle wordt door de volledige sector gedragen, dus zo'n 300 corporaties. Die betalen naar rato mee. Uitgaande van het tekort van € 700mln nu bij Vestia zou het ongeveer uitkomen op € 2,3mln gemiddeld per corporatie en dat is eenmalig. 3B Wonen betaalt nu jaarlijks al meer verhuurdersheffing, namelijk € 4mln. Wat betekent dit voor de investeringen, met name op de locaties Wilderszijde en Hergerborch? Het is natuurlijk heel erg jammer, want iedereen kan maar één keer zijn centjes uitgeven, maar dit heeft substantieel geen invloed. 3B Wonen investeert de komende 10 jaar € 200mln voor 1.000 woningen. En € 2,3mln, als je dat als saneringsheffing hebt, dan gaat het om ongeveer 10 woningen minder. Dat zou de enige oplossing zijn voor hen om deze kosten op te vangen. Als laatste vraag: kan het gewoon doorgaan? Ja, ons inziens zou het gewoon door kunnen gaan en hoeft het geen gevolgen te hebben voor de geplande locaties van 3B Wonen. Dank u wel. De heer Blonk: Ik ben blij te horen van de wethouder dat zij dit voor mij in perspectief heeft gezet. Het is toch triest dat 3B Wonen zo'n ruim € 4mln per jaar verhuurdersheffing moet betalen. Dat getal kende ik. Dat komt neer op ongeveer 2,5 tot 3 maanden huur van 3B Wonen. Ik vind dat heel zorgelijk. Ik wil dan toch nog er even bij de wethouder op aandringen, dat zij mogelijk in MRDH-verband of ander verband, woonregioverband, bij het kabinet erop aan te dringen jaarlijks de verhuurdersheffing af te schaffen. Dat zou heel Nederland een enorme boost geven om de woningbouw echt aan te jagen. Dat wilde ik nog even opmerken, mijn vraag of zij actie wil ondernemen binnen de regio Rotterdam richting de minister, richting het kabinet. We zijn niet de eerste, want andere regio's hebben het ook al gedaan. Dank u wel. Wethouder Arends: Dat is al onderwerp van gesprek, dat kan ik u in ieder geval benoemen. Hoe dat er concreet uit zou zien vanuit de regio, dat heb ik even niet zo paraat.

De voorzitter, om 23.35 uur: Dan zijn we aan het einde van deze vergadering gekomen. Ik dank u allen voor uw inbreng en de wethouders voor de beantwoording van de vragen. Gelet op de klok, nog een klein halfuurtje en dan is het alweer een volgende dag. Ik wens u nog een goede avond en voor straks welterusten. Dank u.

Verslag opgesteld door Marianne Jansen, Lothassa Secretarie, met behulp van geluidsopname.

AGENDEREN BESPREEKPUNT COMMISSIE

Registratienummer : *(In te vullen door de raadsgriffie)*	T20.15405

De commissie Ruimte in vergadering bijeen d.d. 12 januari 2021

Onderwerp: Participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen

<u>Reden om onderwerp op agenda te plaatsen:</u>
De afgelopen periode is er rondom participatie van omwonenden bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten veel discussie geweest. Voorbeelden zijn discussies rondom woningbouw Driehoek Noordpolder, Villa de Lans en herontwikkeling locatie Treurniet. Wie is verantwoordelijk voor de participatie? Wanneer vinden we dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden? Zijn er kaders voor deze participatie? Met dit bespreekpunt hopen we antwoord te krijgen op deze vragen om zo te komen tot een gedragen kader hoe participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen vorm gegeven moet worden.

Dit met als doel:
- Bij de aanvraag controleren of aan de aanvraagvereisten voor participatie is voldaan (=proces)
- Het resultaat van de participatie meewegen in de integrale afweging op het besluit (=inhoud).

Rond de verschillende discussies bij ruimtelijke ordeningstrajecten speelden er meer discussies. Deze moet ook zeker aan bod komen, hiervoor worden separate bespreekpunten voorbereid.

Zie ook bijlage met achtergrondinformatie.

<u>Vragen aan de commissie</u>
1. Is het opstellen van duidelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk?
2. Is er een verschil in een participatietraject voor grote of kleine plannen? Plannen met veel of weinig impact op de omgeving?
3. Wanneer in het proces moeten omwonenden/betrokkenen worden geïnformeerd?
4. Moet de raad worden geïnformeerd over de voortgang van de participatie? En zo ja wanneer in het proces? En zo ja, op welke wijze moet de raad geïnformeerd worden?
5. Mogen plannen naar de commissie/raad als het participatietraject aantoonbaar niet goed is doorlopen?
6. Wie neemt de regie bij particuliere trajecten? De gemeente of de initiatiefnemer?
7. Is de gewenste route dat het college op basis van deze discussie komt met een participatieverordening in het kader van de omgevingswet. Zo nee waar moet deze discussie dan in landen?

Ondertekening en naam,

Michiel Muis, D66
Matthijs Machielse, VVD
Kees-Willem Markus, ChristenUnie

Bijlage Achtergrondinformatie

Huidig beleid

Op dit moment zijn er geen kaders opgesteld vanuit de gemeente waaraan particuliere ontwikkelaars moeten voldoen bij participatie. Uit navraag bij de ambtelijke organisatie blijkt dat dit maatwerk is afhankelijk van het project.

Link met aangenomen moties

1. Met de motie 'De raad stelt de kaders' (d.d. 29 november 2018, M2018-31) is afgesproken dat het college de raad bij een ontwikkelingsgericht plan in een vroeg stadium actief betrekt bij de ontwikkeling.

Deze motie is niet datgene wat we in dit bespreekpunt willen bespreken. Dit moet wellicht in een apart bespreekpunt terugkomen en is ook onderdeel van het project Kracht van de Raad. College heeft n.a.v. deze motie op 24 april 2019 een brief gestuurd.

2. Met de motie 'aanbevelingen rekenkamer over burgerparticipatie (M2019-032) wordt opgeroepen dat "het college en de raad gezamenlijk komen tot een visie op burgerparticipatie en deze uit te werken tot een nieuwe nota burgerparticipatie".

Afdoening van de motie 'burgerparticipatie' en het daarvoor organiseren van een beeldvorming is door de coronaperiode verschoven naar 10 februari 2021. Dit bespreekpunt is een onderdeel van de burgerparticipatie.

Relatie met omgevingswet:

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Overheden maar ook initiatiefnemers zelf moeten draagvlak organiseren. Het is aan de raad om het draagvlak te toetsen. De raad kan hierover procesafspraken maken per ontwikkeling of algemene (participatie)kaders meegeven aan het college.

Bevoegd gezag

Participatie maakt een groot onderdeel uit van de Omgevingswet (ingangsdatum 1-1-2022. In de Omgevingswet is een en ander opgenomen over participatie en wat het bevoegd gezag moet doen bij bijvoorbeeld omgevingsvisie (motiveringsplicht), omgevingsplan (kennisgeving voornemen en motiveringsplicht) en projectbesluiten (Kennisgeving voornemen – kennisgeving participatie – motiveringsplicht). De vorm is vrij!

Particulier initiatief

Bij particulier initiatief is de vorm ook vrij en worden er geen eisen aan gesteld. De initiatiefnemer kan daar zelf invulling aan geven én het is geen verplichting voor het al dan niet verkrijgen van de vergunning. Dit betekent dat bij de aanvraag de initiatiefnemer bijvoorbeeld kan invullen dat hij geen participatie heeft uitgevoerd. Deze informatie/berichtgeving van de aanvrager van de vergunning kan voor het bevoegd gezag op zich geen grond voor weigering van die vergunning zijn. Het bevoegd gezag blijft dus verantwoordelijk voor het nemen van het besluit over het al dan niet verlenen van de vergunning. De informatie over het uitvoeren van participatie kan het bevoegd gezag wel meenemen in het besluit, zoals nu ook al het geval is. Er kan bijvoorbeeld een afweging worden gemaakt om (aanvullende) participatie te (laten) organiseren als bijvoorbeeld de verwachting is dat er weerstand in de buurt ontstaat.

1) Maar ook Motie Nooren

Motie Nooren: de strekking van de motie: 'De gemeente moet zelf zorgen voor participatie bij haar visie- en planvorming, ze moet spelregels opstellen voor initiatiefnemers en aangeven welke participatievorm zij verwacht en erop toezien dat participatie goed wordt vormgegeven. De particuliere initiatiefnemer moet het voortouw nemen op de wijze waarop de gemeente participatie voorschrijft.'
'Het oordeel of er voldoende is gedaan, ligt bij de gemeente. Van belang is dat belanghebbenden aan de voorkant bij een initiatief worden betrokken, niet als de vergunning aan de projectontwikkelaar al is verstrekt. Een gemeente die een private partij moet terugfluiten, omdat er onvoldoende aan participatie is gedaan, is te laat, zeker als er dan al een geschil met de buren is. Probeer de plooien dan maar eens glad te strijken.'

Sinds de motie-Nooren is aangenomen, is de motiveringsplicht uitgebreid. De gemeenten zullen namelijk ook moeten aangeven op welke wijze invulling is gegeven aan hun eigen participatiebeleid. De motie roept decentrale overheden dus op om eigen participatiebeleid op te stellen. Zij mogen zelf bepalen hoe zij hun participatiebeleid vormgeven. Zij kunnen daarin hun visie op participatie en uitgangspunten

opnemen. Bijvoorbeeld over de toegankelijkheid, de representativiteit, de betrokkenheid van ondervertegenwoordigde groepen, de eigen rol en hoe het participatieresultaat wordt meegewogen in het uiteindelijke plan. Op deze manier is voor alle betrokkenen inzichtelijk hoe zij kunnen meedenken en meedoen. Samengevat, de motiveringsplicht wijzigt door de motie Nooren als volgt: de overheid moet bij vaststelling van bepaalde plannen aangeven wie zij hierbij betrokken heeft, wat de uitkomsten hiervan zijn en hoe ze invulling heeft gegeven aan haar participatiebeleid.

2) Maar ook lijst van uitzonderingen
De gemeenteraad krijgt de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waar participatie wel verplicht is. Let wel, dat kunnen alleen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn. Dus dat zijn activiteiten waarvan in het omgevingsplan is aangegeven, 'deze activiteiten willen we niet toelaten'. En dat geldt uiteraard alleen wanneer het college van B en W bevoegd gezag is. Voor die gevallen, zal de aanvrager wél moeten aangeven wat die aan participatie heeft gedaan en wat hij met de resultaten heeft gedaan. Dus in die gevallen is 'nee' op het uitvoeren van participatie geen antwoord.

3) Maar ook meer bevoegdheden college bij omgevingsvergunningen en bindend adviesrecht raad.
Het college van B&W is straks het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. Met de omgevingsvisie en het omgevingsplan legt de raad de doelen vast en stuurt op de realisatie hiervan, zoals gebruikelijk is binnen een gemeente. Over initiatieven en (bouw)plannen die passen binnen het omgevingsplan, maar waarvoor een vergunning is vereist, geeft het college van B&W eenvoudig en snel uitsluitsel. Onder de huidige wetgeving kan het college van B&W uitsluitend een omgevingsvergunning voor een initiatief of (bouw)plan dat in strijd is met het bestemmingsplan verlenen met instemming van de gemeenteraad. Daarover besluit de raad met een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Daarvoor in de plaats komt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet een verzwaard, bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

De gemeenteraad moet - vóórdat de Omgevingswet in 2022 van kracht wordt - een besluit nemen over de gevallen waarin hij advies wil geven. Regelt de gemeenteraad niets, dan hoeft B&W niet naar de raad voor activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan.

Conclusie
Participatie is een belangrijk onderdeel van de omgevingswet. In het kader van deze wet moet er dus een participatieverordening opgesteld worden en uitgewerkt in participatiebeleid. De discussie op basis van dit bespreekpunt is dus belangrijke input voor deze verordening die opgesteld moet worden. En dit is weer in lijn met de aangenomen motie 'aanbevelingen rekenkamer over burgerparticipatie'. Deze participatieverordening in het kader van de omgevingswet en de uitwerking daarvan kan uiteraard een prima onderdeel zijn van de nota Burgerparticipatie.

Goede participatie
Goede participatie borgt dat het bestuur zich rekenschap geeft van alle belangen en gevoelens die er leven, en daarmee dus ook rekening kan houden. Dit kan onder inwoners een grotere mate van tevredenheid opleveren over de wijze waarop het bestuur zijn rol invult. Een bestuur dat participatie niet invult als 'moetje', maar participatie vormgeeft naar de bedoeling. Dat sluit natuurlijk niet uit dat inwoners ontevreden kunnen zijn met de uitkomst van een goed participatieproces. De ervaring leert dat zij dan die uitkomst wel vaker accepteren.

Goede participatie heeft niet als eerste doel absoluut draagvlak te realiseren, of bezwaar en beroep te voorkomen. Het bestuur heeft de taak alle (en vaak tegenstrijdige) maatschappelijke en particuliere belangen te wegen en te komen tot een weloverwogen en gemotiveerd besluit. Dat hoeft en kan niet altijd leiden tot een besluit waarmee iedereen het eens is. Goede participatie zal zich uiteindelijk in de praktijk moeten bewijzen, en is behalve van goede spelregels en procedures ook afhankelijk van de manier waarop mensen hieraan invulling geven.

GEMEENTE Lansingerland

Ruimte & Economie
Ruimtelijke Economische Strategie
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Rob Hogenbijl
Telefoon
14 010
E-mail
info@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Aan de leden van de commissie Ruimte

Verzenddatum 8 januari 2021
Ons kenmerk U21.00129
Uw brief van

Onderwerp **Betrokkenheid raad bij prestatieafspraken**

Geachte commissieleden,

Dinsdag 12 januari debatteert u in de commissie Ruimte over de wijze waarop de raad betrokkenheid wenst bij de totstandkoming van prestatieafspraken tussen de gemeente Lansingerland, de woningcorporaties en huurdersvereniging Lansingerland.

Graag reiken wij u vooraf enige informatie aan welke ons inziens kan bijdragen aan uw debat. De informatie betreft de wettelijke context van prestatieafspraken en de procesgang zoals we deze lokaal voor ogen hebben in 2021.

Wettelijke context
Bij de herziening van de woningwet in 2015 is de verplichting van het maken/overeenkomen van prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen ontstaan.
De verplichting bestaat eruit dat corporaties op basis van het gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid jaarlijks een bod uitbrengen op welke wijze de corporatie kan/wil bijdragen aan de totstandkoming van het volkshuisvestelijk beleid. Vervolgens vinden gesprekken plaats om tot prestatieafspraken te komen die in lijn zijn met het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.
In 2021 wordt de raad nauw betrokken bij de totstandbrenging van het toekomstgerichte volkshuisvestelijk beleid, verwoord in onze aanstaande woonvisie (zo is er op 8 februari een dialoogavond over de uitgangspunten voor de woonvisie). Aan het eind van dat proces stelt de raad dit beleid, de woonvisie, vast. Vervolgens is het een collegeaangelegenheid om uitvoering te geven aan dit beleid. Onderdeel daarvan is prestatieafspraken te maken met corporaties en huurdersvereniging Lansingerland, die in lijn zijn met het vastgestelde volkshuisvestelijke beleid.

Procesgang totstandbrenging prestatieafspraken
Het proces om tot prestatieafspraken te komen is, gebaseerd op de wettelijke context, iedere keer nagenoeg hetzelfde. Dit komt omdat er altijd 4 stappen doorlopen worden door de gemeente, woningcorporaties en huurdersvereniging Lansingerland. Voor de komende op te stellen prestatieafspraken ziet het proces er als volgt uit:

Stap 1 – Opstellen volkshuisvestelijkbeleid
Het opstellen van het volkshuisvestelijkbeleid gebeurt in de vorm van een Woonvisie, die geldig wordt voor een aantal jaar. Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat het richting geeft aan corporaties die naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. De betrokkenheid van de woningcorporaties en huurdersvereniging bij het formuleren van het volkshuisvestelijk beleid daarbij heeft meerwaarde omdat de gemeente jaarlijks met deze partijen om de tafel zit voor het maken van prestatieafspraken. Concreet betekent dit dat de nieuwe Woonvisie, die op dit moment wordt opgesteld, het te volgen volkshuisvestelijk beleid zal zijn voor de komende prestatieafspraken.

Stap 2 - Corporatie stelt een activiteitenoverzicht op: het bod
De woningcorporaties dienen voor 1 juli een overzicht van voorgenomen activiteiten te overhandigen aan gemeente en huurdersvereniging. Dit wordt ook wel het bod genoemd. Daarmee laat de corporatie zien wat haar bijdrage is aan het volkshuisvestelijk beleid, en nodigt de gemeente en huurdersvereniging uit erover in gesprek te gaan (stap 3). Het activiteitenoverzicht is concreet voor het komende jaar, en geeft eventueel een doorkijk naar de jaren erna.
De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het activiteitenoverzicht (conform de Wet op het overleg huurders verhuurder).

Stap 3 - Maken van prestatieafspraken
Na het ontvangen bod gaan de woningcorporaties, gemeente en huurdersvereniging er met elkaar over in gesprek. Na de zomer vinden er op ambtelijk niveau gesprekken plaats in een aantal gespreksrondes. Dit levert een ambtelijk concept prestatieafspraken op welke wordt aangeboden aan de bestuurders van de drie partijen. Eventuele overgebleven knelpunten worden op dat niveau doorgesproken. Het bestuurlijke concept wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan het college. Uiteindelijk ondertekenen de bestuurders van de drie partijen op uiterlijk 15 december van het betreffende jaar de prestatieafspraken. Die dag dient de corporatie de prestatieafspraken namelijk te hebben verstuurd naar de Minister. De prestatieafspraken worden ter informatie aangeboden aan de raad.

Stap 4 - Evaluatie van het uitvoeren van de afspraken
In het voorjaar gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

GEMEENTE Lansingerland

Ruimte & Economie
Ruimtelijke Economische Strategie
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Rob Hogenbijl
Telefoon
14 010
E-mail
rob.hogenbijl@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Aan de gemeenteraad

Verzenddatum 1 december 2020
Ons kenmerk U20.09295
Uw brief van

Onderwerp **Prestatieafspraken 2021 gemeente, corporaties en huurdersvereniging Lansingerland**

Geachte leden van de raad,

Zoals u bekend maakt de gemeente jaarlijks tot meerjaarlijks prestatieafspraken met de in onze gemeente aktieve woningcorporaties en huurdersvereniging Lansingerland. Zij zijn belangrijke partners om afspraken te maken over beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Graag informeren wij u over de vorige week door partijen getekende prestatieafspraken en het wettelijk kader dat daarvoor geldt.
Op 14 december 2019 hebben de gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland en de in Lansingerland actieve woningcorporaties de Prestatieafspraken 2020 ondertekend.

Wettelijke basis en huidige ambitie
Op basis van de Woningwet 2015 maakt de gemeente prestatieafspraken met de woningcorporaties en Huurdersvereniging Lansingerland over de lokale woonopgaven. Daartoe brengen corporaties jaarlijks een bod uit aan de gemeente. Het bod draagt bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, zoals –in onze gemeente- is opgenomen in de Woonvisie 2015-2020.
De gemaakte afspraken gelden deze keer voor alleen het jaar 2020 en hebben een conserverend karakter. Zowel woningcorporatie 3B Wonen als wij zijn actief in het formuleren van het volkshuisvestingsbeleid voor de periode tot 2030. De nieuwe en hoge ambities van zowel het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid als corporatiebeleid willen we in gezamenlijkheid met huurdersvereniging Lansingerland vertalen naar prestatieafspraken voor de periode 2022 en 2023. Met dit proces van nieuwe prestatieafspraken gaan wij intensief aan de slag in 2021.

De nu voorliggende prestatieafspraken vormen de uitkomst van evaluatie en gespreksrondes over de uitgebrachte biedingen van de vier corporaties 3B Wonen, Havensteder, Wooninvest en Woonzorg Nederland. De afspraken hebben onder meer betrekking op het beschikbaarheid, huurprijsbeleid, passend toewijzen, omvang sociale voorraad, duurzaamheid, doorstroming en bewonerstevredenheid. De gemaakte afspraken liggen in lijn met die van vorig jaar.

Relatie met standpunt provincie sociale woningbouw
Al enige tijd is de gemeente in gesprek met de Provincie over haar wens dat Lansingerland meer sociale woningen zal bouwen dan het uitgebrachte bod om daarmee een grotere bijdrage te leveren aan het 'meer evenwicht' scenario. U bent daar recentelijk over geïnformeerd door het college (U20.09194) met daarbij de brief van de provincie(I20.24417). De eerstvolgende stap is dat de provincie ons gevraagd heeft zicht te geven op de resterende sociale woningbouwopgave. Uiterlijk 1 februari wil de provincie hierover beschikken.

Wij vertrouwen u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Convenant Prestatieafspraken 2021gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland en Corporaties 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest

Voorwoord
De herziening van de Woningwet in 2015 heeft het speelveld voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen veranderd. Zij maken nu gezamenlijk afspraken om invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Daarbij komen ambities en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven tot uiting en de inspanningen die daarvoor individueel of gezamenlijk geleverd worden. Er is een gedeeld bewustzijn over de meerwaarde van samenwerking en het bundelen van de krachten om volkshuisvestelijke doelen, verwoord in de Woonvisie Lansingerland 2015-2020, voor de sociale doelgroep te behalen.
Deze versie van prestatieafspraken 2021 is de opvolger van de prestatieafspraken 2020. Er is gekozen voor een periode van 1 jaar omdat het verwoorden van de toekomstambities samenhangt met de nieuwe gemeentelijke woonvisie welke in 2021 gereed is. Dit document vormt dan de basis voor prestatieafspraken over 2022 en 2023.
In het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 van januari 2019 zijn regionale afspraken vastgelegd over onder andere de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam. Deze afspraken leiden voor Lansingerland tot een uitbreiding van de sociale voorraad over een periode tot 2030. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande sociale woningvoorraad. De gemaakte afspraken komen tot uitdrukking in de bijbehorende paragrafen.

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: G*emeente*.
- Corporaties Stichting 3B Wonen, Stichting Havensteder en Wooninvest, hierna te noemen: *Corporaties*.
- Huurdersvereniging Lansingerland, hierna te noemen: *Huurdersvereniging*.

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
- De Woningwet 2015 de basis is, maar partijen zelf ook de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader;
- Het convenant geen doel op zich is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Door een looptijd van één jaar, te weten 2021, het best aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven;
- Een convenant met een integraal karakter het beste aansluit bij de diversiteit van de woonopgaven in Lansingerland en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt;
- De afspraken de sociale huurvoorraad in de gemeente Lansingerland betreffen;
- In de Spelregelnotitie van 30 juni 2016 verder wordt beschreven hoe partijen met elkaar om wensen te gaan.

Kader:

- Gemeentelijke Woonvisie Lansingerland 2015-2020;

- Koersplan 2020 3B Wonen “Passend en dichtbij” en Havenstederplan 2017-2021 ‘Goed voor elkaar’ van Havensteder;
- Bod aan de gemeente van 3B Wonen juni 2020, Havensteder juni 2020 en Wooninvest juni 2020;
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009;
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017);
- Wet Aanpak Woonoverlast(2017);
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030;
- SOK 3B Wonen met HVLL 2018;
- SOK Havensteder met HVLL 2019;
- Beheerovereenkomst tussen 3B Wonen en Havensteder;
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland;
- Activiteitenplan Huurdersvereniging 2020.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemeen

- In dit convenant spreken partijen voor diverse woonopgaven de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen af;
- Alle in dit convenant overeengekomen zaken hebben een op zichzelf staande relevantie en kunnen niet tegen elkaar worden afgewogen;
- De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.
- Als werkende weg, gedurende 2021, er ontwikkelingen zijn, beleidsvaststelling plaatsvindt zullen partijen in overleg bepalen of genoemde ontwikkeling kan leiden tot nadere afspraken tussen partijen die tussentijds ingaan en niet blijven liggen tot 2022. Deze afspraken worden dan als aanvullend beschouwd op de set afspraken van 2021.

I) Op peil houden c.q. uitbreiden van de betaalbare sociale voorraad

Doel: Voldoende huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

Betreft: **Artikel 2 t/m 6**

Woonvisie:
U9 *Jaarlijks wordt de sociale voorraad en de planvoorraad gemonitord. Op ongewenste ontwikkelingen wordt actiegenomen.*
U12 *De komende jaren worden er voor starters koopwoningen gebouwd in de sociale klasse van 140.000 en in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000, type eengezinswoningen en appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie als maatschappelijk gebonden eigendom eraan te verbinden.(mogelijkheden zijn koopgarant en koopstart).*
U13 *Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten (we passen deze mogelijkheid toe voor 50% van de doelgroep, de overige 50% is bestemd voor starters op de woningmarkt).*
U14 *Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen wordt voorrang gegeven aan (koop)starters die als scheefwoner een sociale huurwoning bewonen (bij de hierboven genoemde 50% heeft de scheefwonende huurder voorrang op degene die zonder scheefwonen een sociale huurwoning achterlaat).*
U19 *Minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen beneden de € 35.739,- (prijspeil 2016). (De huidige Europese regelgeving gaat uit van 90%, dit passen we toe; prijspeil 2019 is € 38.035).*
U20 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.*
U21 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.*
U23 *Met de woningcorporatie worden jaarlijks afspraken gemaakt over het terugdringen van scheefwonen als invloedsfactor op de bewoning van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.*
U24 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn.*

Overige relevante stukken:
- Verordening sociaal domein Lansingerland en beleidsregels sociaal domein Lansingerland
- Nota Garantstelling Gemeente Lansingerland 2015
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Wet Maatregelen Middenhuur

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 2. Huurbeleid/betaalbaarheid

Gezamenlijk:
- Partijen streven naar een huurbeleid dat passend en betaalbaar is met name voor mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

Corporaties:
- Conform het Bod en wettelijke voorschriften (80-10-10) wijzen de corporaties passend toe.

- In het kader van betaalbaarheid toppen de corporaties bij mutatie af op de liberalisatiegrens, zodat de doelgroep een sociale huur behoudt. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatiegrens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning.
- Corporaties hanteren voor de periode 2021 een gelijkluidend huurprijsbeleid voor alle in Lansingerland werkzame corporaties waarvan de woningen door 3B Wonen worden beheerd. Dit huurprijsbeleid is gebaseerd op het sociaal huurakkoord 2018-2021 van december 2018 tussen Aedes en de Woonbond. 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest toppen daarnaast bij zittende huurders af op de liberalisatiegrens. 3B Wonen informeert Huurdersvereniging Lansingerland en de gemeente via de kwartaalrapportages over de uitvoering van passend toewijzen.
  Op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt worden de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomensgroep boven de € 43.574 (prijspeil 2020) ingezet voor investeringsprojecten sociale woningbouw in Lansingerland. Gezinnen vanaf 4 personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd zijn hiervan uitgesloten.

Gemeente:

- De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen door regelingen als individuele inkomenstoeslag, woonkostentoeslag, gemeentelijke kwijtscheldingen, schuldhulpverlening, Rotterdampas, Jeugd Sportfonds, Jeugd Cultuurfonds, Stichting Leergeld, Individuele bijzondere bijstand, collectieve zorgverzekering en individuele studietoeslag.

Huurdersvereniging:

- De Huurdersvereniging vertegenwoordigt het collectief van huurders en zoekt naar de mogelijkheid tot beperking van woonlasten.

Artikel 3 <u>Optimaal benutten van bestaande voorraad voor de sociale doelgroep</u>

Gezamenlijk:

- Partijen benutten in onderling overleg de bestaande voorraad van de corporaties optimaal om de lokale doorstroming te bevorderen en “scheefwonen” naar inkomen of huishoudgrootte zo veel mogelijk tegen te gaan.
- Partijen monitoren jaarlijks de slaagkans van woningzoekenden uit Lansingerland voor sociale huurwoningen in Lansingerland. De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Uitgangspunt is de gemaakte afspraak over de beschikbaarheid in het regioakkoord: minimaal 70% moet beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Partijen monitoren structureel de wachttijd van woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland. Specifieke aandacht hebben de primaire doelgroepen van beleid. Momenteel bedraagt de wachttijd voor actief woningzoekenden 81 maanden. De beïnvloedingsinstrumenten uit de gemeentelijke notitie ‘Wachttijd sociale huurwoningen in Lansingerland’ van vierde kwartaal 2019 worden ingezet om de wachttijd waar mogelijk te verminderen.
- Partijen benutten instrumenten voor de aanpak van scheefwonen en bevorderen doorstroming binnen of vanuit de bestaande woningvoorraad. In te zetten instrumenten zijn:
  - van 2x scheefwonen naar 1 x scheefwonen
  - voorrang bij doorstroming naar nieuwbouw
  - bouwen van huurwoningen(alleen 3B Wonen) met middeldure huur vanaf 737 tot maximaal circa € 900 euro per maand

- inzetten doorstroommakelaar 3B Wonen. Inzetten verhuiskostenvergoeding door gemeente wordt in 2021 onderzocht.

In de grondnota van april 2019 staan nadere voorwaarden voor het startershuursegment

Corporaties:

- De corporaties verlenen "emptynesters"(vanaf 55 jaar) die een grondgebonden sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten voorrang voor een gelijkvloerse huurwoning.
- Passend binnen hun huurbeleid zullen de corporaties geen of een geringe huurharmonisatie toepassen. Bij doorstroming houden de corporaties rekening met de regels van passend toewijzen en het bestaande streefhuurbeleid. Hierbij vindt, voor emptynesters, horizontale huurdoorstroming plaats indien sprake is van bemiddeling door de doorstroommakelaar (kale huur, exclusief servicekosten).

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwbouwinitiatieven/plannen ten aanzien van het toevoegen van sociale (huur)woningen rekening met het Regioakkoord en het bijbehorend gemeentelijk bod.
- Uitgaande van een bouwopgave van 4.000 tot 7.000 woningen erbij in 2030 wil de gemeente Lansingerland op basis van het huidige bod[1] in de periode 2018-2020 770 tot 1.020 sociale woningen toevoegen. Wat betreft corporatiewoningen gaat het om 750 tot 1.000 sociale huurwoningen extra ten opzichte van peildatum 31-12-2016: 4.228 (op basis van dpi).
- De gemeente houdt bij nieuwe woningbouwontwikkelingen, als het project zich daarvoor leent, rekening met U13 en U14.
- De gemeente werkt in principe bestuurlijk mee om op projectbasis in Lansingerland gebruik te maken van de mogelijkheden van de geldende Huisvestingsverordening als het gaat om de bevordering van doorstroming (25% lokaal toewijzen), zoals toegepast bij de benedenwoningen aan de Notaris Kruijtstraat in Bergschenhoek, de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan en Julianastraat/Bernardlaan in Berkel en Rodenrijs.

Huurdersvereniging Lansingerland:

- De huurdersvereniging signaleert eventuele omissies in het woonruimteverdelingssysteem en rapporteert deze in het tripartiete overleg.

Artikel 4. <u>Onttrekking sociale huurvoorraad (verkoop, sloop/herbouw, liberalisatie)</u>

Gezamenlijk:

- Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale voorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken partijen zo min mogelijk sociale woningen c.q. zorgen voor voldoende compensatie op dezelfde locatie.
- Partijen monitoren de totale sociale voorraad in Lansingerland. Aantal onttrekkingen worden hierin apart genoemd.
- Bij de te ontwikkelen projecten in Berkel dorp/centrum trekken 3B Wonen, gemeente en huurdersvereniging in goed overleg met elkaar samen op. Het gaat hierbij om de projecten Wethouder Schipperstraat/Coornwinderlaan, Julianastraat/Bernardlaan en Hergerborch.

Corporaties:

[1] Op dit moment heeft de provincie Zuid-Holland het bod van de gemeente nog niet goedgekeurd. Weliswaar wordt ruim voldaan aan de berekende consumentenbehoefte, maar de provincie vraagt de gemeente nog een extra stap richting Meer Evenwicht maken.

- 3B Wonen verkoopt jaarlijks gemiddeld zes sociale huurwoningen. Deze richtlijn is ook van toepassing op 2021. Bij een aanleiding tot afwijken hiervan, vindt een gesprek plaats. Havensteder verkoopt in 2021 niets van haar bezit in Lansingerland. 3B Wonen wil bovengenoemde gebiedsontwikkeling in Berkel dorp/centrum gefaseerd uitvoeren. Dit om de druk op de woningmarkt te beperken en aan zittende huurders van Julianastraat/Bernardlaan de mogelijkheid te bieden in de nabije omgeving te kunnen blijven wonen.
- De corporaties toppen de huren van bestaande sociale huurwoningen af om liberalisatie te voorkomen.

Gemeente:

- De gemeente heeft een positieve grondhouding bij de uitwerking van renovatie en herontwikkeling.
-

Huurdersvereniging:

- Bij de herontwikkeling van sociale huurwoningen in bovengenoemd gebied in Berkel & Rodenrijs zal de Huurdersvereniging een actieve rol spelen, door middel van het sociaal statuut/sociaal plan, bij de participatie van de bewoners en omwonende huurders. De deelname vindt plaats middels afvaardiging bestuurslid bij de meedenkgroepen.

Artikel 5. <u>Nieuwbouwinitiatieven:</u>

Gezamenlijk:

- Partijen dragen zorg voor een gevarieerd woningaanbod, dat inspeelt op de sociale en demografische opbouw van de gemeente en past bij het karakter van de gemeente.
- De gemeente en de corporaties zetten zich optimaal in om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken en vertraging te voorkomen op lopende projecten en initiatieven, met als basis het Regioakkoord met bijbehorend gemeentelijk bod en het Coalitieakkoord 2018-2022.
- Partijen streven bij de nieuwbouw van sociale woningen met name naar kleinere en geschikte betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters.
- 3B Wonen is de first supplier. Indien 3B Wonen niet ten volle deze rol kan vervullen, wordt met Havensteder gesproken over hun mogelijkheden second supplier te zijn voor het aanvullende projectdeel.
- Partijen hebben aandacht voor levensloopbestendig bouwen.

Corporaties:

- 3B Wonen heeft specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters. Zij realiseert daartoe 3-kamer appartementen voor senioren/emptynesters en 2-kamer appartementen voor alleenstaanden vanaf 23 jaar.
- In 2020 zijn de volgende projecten onderhanden:

Locatie	Aantal	Typologie	datum	stap
Westpolder-Bolwerk	30	Appartementen	Q4 2020	Start bouw
Hordijk	25	Appartementen	Q2 2021	Start bouw
Meerpolder project 71	25	Grondgebonden	Q1 2021	intentieovereenkom
Parkzoom 4	12 sociaal en 12	Appartementen	Q2 2021	intentieovereenkom

	middeldure huur			
Herontw. Weth. Schipperstraat/Coornwinderlaan	Sloop 43/Herbouw 43	Grondgebonden	Q1 2020	Start bouw
Goud- en Vuurjuffer	31 en 37	Appartementen	Q4 2020	oplevering
Herontw. Julianastraat/Bernhardlaan	Sloop 50/Herbouw 73	Grondgeb./app.	Q4 2020	Gewijzigd bestemmingsplan
De Wildert			Q1 2020	intentieovereenkom
Hergerborch	Sloop 47/ herbouw 60-80, ambitie 80	Appartementen	Q1 2021	Start bestemmingsplanpr
Noordpolder	25-30%	Grondgebonden	Q4 2021	Afronding bestemmingsplan
Zuiderparklaan	n.t.b.	Grondgebonden/App.	Q2 2021	Bestuurlijke besluit

Onderstaande tabel bevat starterskoop en-huur waarvoor afspraken gelden over voorrang voor woningstarters en/of doorstromers vanuit een sociale huurwoning.

Locatie	Aantal nieuwbouw	Typologie	opmerking
Parkzoom 3	20 koop	Beneden boven woningen	10 opgeleverd in 2020
Hoeksekade noord	14 koop, 14 middenhuur	Oplevering 7 in 2020	

- Na oplevering van de Goud- en Vuurjuffer draagt Havensteder het beheer en toewijzing van de woningen over aan 3B Wonen.
- Bij 50% van de starterskoopwoningen krijgen kandidaten die (scheefwonende) huurders van sociale huurwoningen zijn in Lansingerland, voor deze woningen voorrang. De corporatie attendeert haar huurders hierop.
- Wanneer zich wettelijke en financiële mogelijkheden voordoen om middeldure huurwoningen tot circa € 900, - per maand te bouwen, is corporatie 3B Wonen bereid daartoe initiatieven te ondernemen. Bij deze woningen zal bij de jaarlijkse huurverhoging de CPI index worden toegepast.

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwe woningbouwontwikkelingen/plannen in het starterssegment waar mogelijk rekening met U13 en U14.
- De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale woningen. Uitgangspunt is de Grondnota en de daaraan verbonden jaarlijkse Kaderbrief Grondprijzen. De Grondnota stelt dat sociale huurwoningen minimaal 20 jaar sociaal blijven. Voor de financiering van hun activiteiten maken corporaties gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met 3B Wonen is een gelimiteerde achtervangovereenkomst afgesloten, aangezien zij alleen projecten in de gemeente Lansingerland realiseert. Voor de overige corporaties hanteert de gemeente Lansingerland conform haar Nota Garantstelling 2015 een achtervang per lening. Er worden alleen garantstellingen verstrekt als er sprake is van publieke taken door maatschappelijke organisaties die actief zijn binnen de gemeente Lansingerland en voor activiteiten binnen het grondgebied van de gemeente.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid voor de omgeving tijdens nieuwbouw in een bestaande wijk met corporatiebezit.
  De huurdersvereniging wordt over alle nieuwbouwinitiatieven van de corporaties geïnformeerd. Voor de corporaties is de portefeuillestrategie leidend. Na oplevering van complexen wil de Huurdersvereniging zich inzetten een welkomst bij de buurt/ontmoeting nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty fifty basis hierin optrekken.

II) Doelgroep gerichtheid

Doel: Passend huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

Betreft: **Artikel 6 t/m 10**

Woonvisie:
U31: We blijven de effecten van het scheiden van wonen en zorg monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen.

Overige relevante stukken:
- Handboek Sluitende Aanpak gemeente Lansingerland
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland
- Convenant 2e kans beleid
- Regionaal convenant woonoverlast
- Regionaal convenant hennepkwekerijen

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 6. Scheiden wonen en zorg.

Gezamenlijk:
- Gemeente en 3B Wonen maken in 2021 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele woningaanpassingen op basis van de WMO in de woningvoorraad van de corporaties in Lansingerland. Partijen betrekken en integreren hierbij het project "Langer wonen in eigen woning" van 3B Wonen en intergenerationeel wonen van de gemeente.
- 3B Wonen en de gemeente maken deel uit van het WZVW-team Lansingerland.
- Specifieke casussen die door het scheiden van wonen en zorg ontstaan, worden in het WZVW-team Lansingerland besproken en aangepakt.
- Partijen maken inzichtelijk wat belemmerend werkt om langer thuis te wonen.
- Partijen stellen een 'business case' op voor een signaalfunctie. Deze richt zich op de ambulante zorg door zorgorganisaties en heeft ten doel problemen bij bewoners met psychische problematiek te voorkomen of te verminderen.
- Partijen zoeken naar mogelijkheden en instrumenten hoe om te gaan met acute (bedreigende) situaties en maken daarbij gebruik van de Wet Aanpak Woonoverlast. Dit wordt in 2021 geconcretiseerd en vastgelegd in een regionaal convenant aanpak woonoverlast

Corporaties:
- De corporaties huisvesten bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. De corporaties huisvesten bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking. Vanwege de gewenste uitbreiding van het aantal plaatsen voor beschermd wonen, stelt de corporatie:
  - 5 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar in 2020 en
  - 5 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar in 2021, voor 1 oktober van dat jaar.
- Op basis van het Convenant Uitstroom beschermd wonen, stellen de corporaties, gebaseerd op een uitbreiding van het aantal plaatsen beschermd wonen in 2021 7 woningen (in 2020 5) via directe bemiddeling beschikbaar voor deze doelgroep. Bij verdere uitbreiding van het aantal

plekken voor beschermd wonen wordt in overleg een mogelijke verdere uitbreiding van het jaarlijks aantal beschikbaar te stellen woningen voor directe bemiddeling besproken.

Gemeente:

- Bij herinrichting en regulier onderhoud heeft de gemeente aandacht voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid in de openbare buitenruimte.
- Inwoners kunnen bij de gemeente en Stichting Welzijn Lansingerland terecht voor informatie over ouderen(activiteiten/voorzieningen), mantelzorg en langer thuis wonen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging wordt geïnformeerd over eventuele projecten voor wat betreft leefbaarheid, zelfredzaamheid, burenhulp en mantelzorg.
  De huurdersvereniging zet zich in om de huurders te informeren over bovengenoemde onderwerpen. Hiervoor benut zij de algemene ledenvergaderingen, de website en de nieuwsbrieven. In voorkomende gevallen verwijst de huurdersvereniging door naar het juiste loket.

Artikel 7. Huisvesting reguliere urgenten.

Gezamenlijk:

- Op basis van de Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 worden reguliere urgenties in Lansingerland verleend.
- Partijen volgen nauwgezet de landelijke discussie over woonruimteverdeling.

Corporaties:

Gemeente:

- De gemeente is eindverantwoordelijk voor het proces rondom de behandeling en de afgifte van urgentieverklaringen.

Huurdersvereniging:

Artikel 8. Huisvesting asielgerechtigden.

Gezamenlijk:

- Asielgerechtigden vallen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 onder het begrip “reguliere urgenten”.
- We voeren de Taakstelling door het Rijk uit. De corporaties zorgen in overleg met de gemeente voor de huisvesting van deze asielgerechtigden.
- 3B Wonen en gemeente werken, samen met Humanitas, in 2021 een voorstel uit voor een vlotte start van asielgerechtigden in hun woonomgeving.

Corporaties:

- De huisvesting van urgente doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.
- In een artikel in de huurovereenkomst wordt aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Integrale aanpak Asielgerechtigden in Lansingerland.
- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Alternatieve huisvesting Asielgerechtigden.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging wordt geïnformeerd over de jaarlijkse taakstelling. Zij draagt bij aan maatschappelijk draagvlak

Artikel 9. Huisvesting bijzondere doelgroepen.

Gezamenlijk:

- Partijen huisvesten bijzondere doelgroepen in Lansingerland altijd via een voorrangsverklaring van het WZVW-team. In 2020 ging het om 5 woningen en in 2021 om maximaal 7 woningen voor wat betreft de doorstroom uit beschermd wonen.
- Verkenning van de woon-/zorgopgave heeft duidelijk gemaakt dat behoefte bestaat aan een woonvorm voor 16-27 jaar voor wonen met begeleiding. Momenteel is de verkenningsfase gaande op welke wijze de woon-/zorgopgave voor kwetsbare jongvolwassenen (minimaal 18 plaatsen) wordt vormgegeven. Wilderszijde wordt hierbij gezien als de wijk waar deze huisvestingsvorm wordt gelokaliseerd. Deze opgave neemt de gemeente mee in de Kaderbrief 2021.
- Ondersteund door de 'versnellingskamer' van Bzk onderzoeken gemeente en 3B Wonen de kansrijkheid en haalbaarheid van het realiseren van 'Flexwonen' als woonconcept. Naar verwachting kunnen conclusies hierover in de eerste helft 2021 getrokken worden.

Corporaties:

- 3B Wonen maakt als beheerder en eigenaar van sociale huurwoningen in Lansingerland samen met de gemeente deel uit van het WZVW-team.
- De huisvesting van urgente/bijzondere doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.

Gemeente:

- De gemeente maakt deel uit van het WZVW-team.

Huurdersvereniging:

Al naar gelang de situatie draagt de huurdersvereniging bij aan maatschappelijk draagvlak dan wel verbetering van de eventuele probleemsituaties waar de huurdersvereniging bij betrokken wordt.

Artikel 10. Lokaal sociaal vangnet

Gezamenlijk:

- 3B Wonen maakt als eigenaar en beheerder van sociale huurwoningen in Lansingerland samen met de gemeente deel uit van het multidisciplinaire team Sluitende Aanpak en het WZVW-adviesteam.
- Het multidisciplinaire team werkt conform geldende wet- en regelgeving.

Corporaties:

- In geval huurders, die tot een bijzondere doelgroep behoren via een zorginstantie doorstromen naar een corporatiewoning, wordt in een artikel in de huurovereenkomst aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.
- Direct omwonenden worden betrokken bij het oplossen van woonoverlast.

Gemeente:

- De gemeente stelt het Handboek Sluitende Aanpak bij naar aanleiding van gewijzigde wet- en/of regelgeving. Daarbij houdt zij rekening met de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en de opvang en zorg aan verwarde personen.

Huurdersvereniging:

De huurdersvereniging signaleert dat bewoners soms niet weten waar zij hun klacht over de directe woonomgeving kunnen neerleggen. Indien de huurdersvereniging een individuele klacht bereikt over de directe woonomgeving verwijst de huurdersvereniging door naar het juiste loket (veelal corporatie of gemeente). Betreft het een straat of gebied dan stemt de huurdersvereniging af met de wijkbeheerder van de gemeente en/of de aangewezen functionaris van de corporatie. In het geval dat huurders niet over een computer beschikken en daardoor het digitale meldpunt niet kunnen benutten, kunnen deze personen de wijkmanager van hun woonkern bellen.

III) Basisvoorwaarden

Doel: Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. In samenwerking met burgers/huurders en de corporaties.

Betreft: Artikel 12 t/m 15

Woonvisie:
U1: Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.
U2A: Versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en –omgeving. Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiemaatregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Op basis van het in 2015 vast te stellen actieprogramma duurzaamheid van de gemeente zullen waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden genomen in diverse (lopende) woningbouwprojecten.
U2B: Gemeente en 3B Wonen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen met elkaar. Actiepunten op het gebied van duurzaamheid worden in de met de corporaties te maken prestatieafspraken opgenomen en gemonitord.
U22: Met de woningcorporatie wordt jaarlijks energielastenbeleid overeengekomen als invloedsfactor op betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.
U39: De komende jaren wordt er extra inspanning verricht op burgerparticipatie, communicatie met woonconsumenten en woningcorporatie om daarmee doelen van burgers, corporatie en gemeente te dienen.

Overige relevante stukken:
- Gezamenlijk ondertekend document "Proces van samenwerken in het kader van wijkgericht werken" van 15 april 2014.

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 11. Wijkgericht werken

Gezamenlijk:
- Partijen stimuleren zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners/huurders in de wijken.
- Wijkgericht werken wordt opgepakt wanneer daar aanleiding toe is vanuit de fysieke omgeving (bv. herstructurering), beleid (bv. afval) of vanuit een sociale invalshoek(bv. bewoners). In de meerjarenbegroting van de gemeente staat de planning van wijken die herstructurering ondergaan. Zowel bij de voorbereidingsfase als de implementatiefase worden stakeholders als 3B Wonen en Huurdersvereniging Lansingerland betrokken en wordt burgerparticipatie toegepast. Momenteel zijn 5 wijken onderhanden/in voorbereiding (Vogelbuurt, Schildersbuurt, Weidebuurt, Bloemenbuurt en Dorp noord-oost te Bergschenhoek).

Corporaties:
- Het beheer van haar woningen in Lansingerland, en hiermee het wijkgericht werken, hebben Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.
- Het uitvoeringsplan van de corporatie wordt besproken om te beoordelen of er overlap is met andere (gemeentelijke) kwesties.

Gemeente:

- De gemeente is actief met wijkgericht werken in Lansingerland zoals beschreven onder 'gezamenlijk'. Daarnaast kunnen individuele burgers met hun vragen en opmerkingen contact opnemen met de 'wijkconsulenten'. Dit is per kern één persoon.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging signaleert sociaal maatschappelijke obstakels voor de huurders en brengt dit in in het tripartiete overleg.
- De huurdersvereniging kan ondersteuning bieden bij wijkgericht werken.
  Wijkgericht werken betekent: draagkracht om de saamhorigheid te bevorderen in een wijk, straat of delen hiervan.
  Flexibiliteit te bevorderen van bewoners onderling in het kader van zorg voor elkaar en zorg voor de buitenruimte.
- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid in bestaande wijken met corporatiebezit. De Huurdersvereniging kan dat bv. doen door welkomst bij de buurt/ontmoeting voor nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty basis hierin optrekken.

Artikel 12. <u>Bewoners(huurders)participatie</u>

Gezamenlijk:

- Partijen streven ernaar om de participatie van burgers/bewoners in Lansingerland te bevorderen.

Corporatie:

- 3B Wonen informeert niet alleen haar bewoners/huurders, maar zij mogen ook waar mogelijk meedenken en meebeslissen
- Het beheer van haar woningen, en hiermee de huurdersparticipatie, in Lansingerland hebben, Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.

Gemeente:

- De gemeente heeft een verordening burgerinitiatieven waarmee ook bewoners/huurders van de corporaties de mogelijkheid hebben om initiatieven in te brengen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging kan als klankbord voor bewonerscommissies en wijkinitiatieven dienen.
- De huurdersvereniging stimuleert en ondersteunt bewonersinitiatieven door middel van informatie en begeleiding bij het opzetten van straat-/buurt-/wijkinitiatieven om het woongenot, de saamhorigheid en de zelfredzaamheid te bevorderen.
- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid in bestaande wijken met corporatiebezit. De Huurdersvereniging kan dat bv. doen door welkomst bij de buurt/ontmoeting voor nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty fifty basis hierin optrekken.
-

Artikel 13. Leefbaarheidsprojecten

Gezamenlijk:

- Inzet van partijen is om door middel van wijkgericht werken de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.
- Partijen bewaken de afspraken over het handhaven van de kwaliteit in buurten en wijken met corporatiebezit.

Corporatie:

- 3B Wonen werkt met vier wijkbeheerplannen en de daaraan gekoppelde uitvoeringsplannen voor leefbaarheid en wijkgericht werken. Bewoners maken inmiddels nog weinig gebruik van de mogelijkheid tot burgerparticipatie.
- 3B Wonen neemt deel aan het Project buurtbemiddeling ter bestrijding van woonoverlast in wijken in Lansingerland.
- 3B Wonen neemt deel aan Schuldhulpverlening (projecten i.s.m. Humanitas, schuldhulpmaatje, thuisadministratie).
- Het beheer van haar woningen, en hiermee de inzet in leefbaarheid, in Lansingerland hebben, Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.

Gemeente:

- De gemeente participeert actief in leefbaarheidsprojecten en wijkbeheerplannen van 3B Wonen als onderdeel van het actieprogramma wijkgericht werken.
- De gemeente werkt waar mogelijk mee aan schuldhulpverlening.
- De gemeente werkt mee aan de vier wijkbeheerplannen van 3B Wonen en de daaraan gekoppelde uitvoeringsplannen.
- De gemeente heeft een samenwerkingsverband met 3B Wonen genaamd 'Vroeg er op af'. Bij dreigende schulden bieden gemeente en corporatie hulp aan de huurder ter voorkoming van erger zoals uithuiszettingen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging speelt informatie door over enge/onveilige en vervuilde plekken in de wijk aan de gemeente of de corporatie.
- De huurdersvereniging stimuleert dat straten hun woonomgeving gevoelsmatig als hun eigendom beschouwen en op die manier er zorg voor dragen. Dit wordt nader uitgewerkt in de overleggen over wijkgericht werken.

Artikel 14. Duurzaamheid

Gezamenlijk:

- Partijen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen, de visie Lansingerland Duurzaam en de Transitievisie Warmte () van de gemeente met elkaar.
- Partijen werken voornamelijk samen op het gebied van aardgasvrij wijken, op een open en constructieve manier.

- Partijen voeren gesprekken om te verkennen of zij samen kunnen optrekken in overige acties, bijvoorbeeld m.b.t. bewonerscommunicatie, energiebesparing of het vergroenen van tuinen (Tuin van de toekomst).
- Partijen stimuleren duurzaam gedrag van huurders door middel van multimediale informatievoorziening.

Corporatie:

- Uitgangspunt is het landelijk convenant over duurzaamheid. Corporaties leggen vast hoe deze doelstelling kan worden bereikt.
- Kosten voor het aanbrengen van energetische voorzieningen binnen het bezit van 3B Wonen komen vanaf 2016 volledig ten laste van 3B Wonen.
- 3B Wonen heeft overleg met Aedes over de routekaart hoe in het jaar 2050 te komen tot een CO2 neutraal gebouwde omgeving. Deze lange termijn doelstelling zal worden ingevuld met ketenpartners (zoals energiebedrijven met innovatieve oplossingen) en de lokale en landelijke politiek.
- 3B Wonen geeft haar duurzaamheidsbeleid vorm, o.a. door het plaatsen van zonnepanelen en isolatie.
- Alle woningen van 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest in Lansingerland hebben in het jaar 2021 een gemiddelde EI-index lager dan 1,25. De woningen voldoen hiermee aan de richtlijnen van het landelijk convenant.
- 3B Wonen draagt actief bij aan de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken, o.a. door kennisuitwisseling.

Gemeente:

- Gemeente zet zich in voor de transitie naar aardgasvrije wijken. Hiervoor heeft de gemeente in 2019 de eerste versie van de Transitievisie Warmte opgesteld (). Dit document geeft een eerste visie op aardgasvrije wijken in Lansingerland. 3B Wonen is bij het opstellen van dit document betrokken. De gemeente blijft de corporatie betrekken bij de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken. Zo doet de gemeente voor enkele wijken nader onderzoek naar de mogelijkheden. Beide partijen brengen expertise in, onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en impact en zoeken naar afstemming van (investerings)plannen.
- De gemeente informeert inwoners over verduurzaming van hun woningen. Zo draagt de gemeente bijvoorbeeld bij aan het energieloket en bijbehorende energiecoaches. Dit loket informeert inwoners over energiebesparing en duurzame energie.
- Gemeente stimuleert inwoners, ontwikkelaars en corporaties om energiezuinig te (ver)bouwen middels een korting op de bouwleges bij energiezuinig bouwen (groene leges).

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging informeert waar mogelijk bewoners/huurders op het gebied van energiebesparing en eventueel duurzaamheid in bredere zin. Op de website en met de nieuwsbrief zal de huurdersvereniging waar en wanneer nodig informatie verstrekken over bestaande/de nieuwste duurzaamheidsmogelijkheden. Met als doel energie te besparen. Deze informatie omvat ook een verwijzing naar het energieloket en de energiecoaches.
- Leden van de huurdersvereniging kunnen zich laten opleiden tot energiecoach. Dit wordt bekostigd door 3B Wonen.

IV Overige bepalingen

Artikel 15. Levering van informatie en gegevens conform Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:

De corporaties delen tijdig en op transparante wijze met de gemeente de volgende gegevens:

- overzicht voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, streven is zes weken voor de deadline van 1 juli van elk jaar (wettekst artikel 44, lid 1): "Het Bod".
- (financiële) gegevens op basis van de Woningwet.

Artikel 16. Looptijd, Monitoring en Herijking

- Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2021 en loopt t/m 31 december 2021.
- Partijen treden uiterlijk in het 1e kwartaal van 2021 in overleg met als doel om vóór 15 december 2021 te komen tot herijking en het opnieuw vaststellen van het convenant Prestatieafspraken voor de jaren 2022 en 2023. Op 1 november beschikken partijen over een conceptconvenant dat naar de verschillende bestuursgremia en ledenvergadering geleid kan worden voor akkoord.
- Met het oog op de toenemende wens/ambitie van integraliteit, mede gevoed door de verwachte invoering van de omgevingswet per 1 januari 2022, zal het overleg in 2021 vroegtijdig starten en intensief van aard zijn.
- In september bespreken partijen de uitkomsten van bovengenoemd overleg welke input is voor de prestatieafspraken 2022 en 2023…

Artikel 17 Communicatie

- Partijen zijn alert en spannen zich in om tijdig de andere partijen te informeren over gemaakte afspraken welke vertraging oplopen en/of niet nagekomen kunnen worden of bijsturing nodig lijken te hebben.
- Indien het onderwerp zich er voor leent vindt er een gesprek plaats om verdieping rond het onderwerp met elkaar aan te gaan en te bezien welke nieuwe afspraak gemaakt kan worden.
- In 2021 krijgen in elk geval de volgende onderwerpen aandacht:
    - Huurdersvereniging stakeholder Woonvisie
    - Huurdersvereniging stakeholder Wilderszijde
    - Huurdersvereniging stakeholder omgevingsvisie
    - Overleg over verhuiskostenvergoeding bij doorstromen
    - Overleg over opzet wijkschouwen
    - Spelregelnotitie aanpassen
    - Huurdersvereniging informeren over taakstelling asielgerechtigden
    - Herziene regionale convenant woonoverlast komt in bezit Huurdersvereniging

Artikel 18. Geschillen

Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in om in goed onderling overleg deze op te lossen

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lansingerland op,

Namens gemeente Lansingerland,
K. Arends, wethouder

Namens Huurdersvereniging Lansingerland,

G.H. Jansen, voorzitter

Namens woningcorporatie 3B-Wonen,

J.M.D. Vliet Vlieland, directeur-bestuurder

Namens woningcorporatie Havensteder,

P. van Lieshout, directeur Wonen

Namens woningcorporatie Wooninvest

M. Straks, bestuurder

Convenant Prestatieafspraken 2021
gemeente Lansingerland en corporatie Woonzorg Nederland

Voorwoord
De herziening van de Woningwet in 2015 heeft het speelveld voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen veranderd. Zij maken nu gezamenlijk afspraken om invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Daarbij komen ambities en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven tot uiting en de inspanningen die daarvoor individueel of gezamenlijk geleverd worden. Er is een gedeeld bewustzijn over de meerwaarde van samenwerking en het bundelen van de krachten om volkshuisvestelijke doelen, verwoord in de Woonvisie Lansingerland 2015-2020, voor de sociale doelgroep te behalen.
Deze versie van prestatieafspraken 2021 is de opvolger van de prestatieafspraken 2020.
In het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 van januari 2019 zijn regionale afspraken vastgelegd over onder andere de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam. Deze afspraken leiden voor Lansingerland tot een uitbreiding van de sociale voorraad over een periode tot 2030. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande sociale woningvoorraad. De gemaakte afspraken komen tot uitdrukking in de bijbehorende paragrafen.

Partijen:
- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: G*emeente*.
- Corporatie Woonzorg Nederland: *Corporatie*

Overwegende dat:
- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
- De Woningwet 2015 de basis is, maar partijen zelf ook de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader;
- Het convenant geen doel op zich is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Door een looptijd van één jaar, te weten 2021, het best aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven;
- Een convenant met een integraal karakter het beste aansluit bij de diversiteit van de woonopgaven in Lansingerland en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt;
- De prestatieafspraken de sociale huurvoorraad in de gemeente Lansingerland betreffen;
- Woonzorg Nederland richt zich met name op het huisvesten van ouderen (vanaf 55 jaar) en het verhuren van verpleeg- en verzorgingshuizen;
- De afspraken alleen het bezit van Woonzorg Nederland in de gemeente Lansingerland betreffen: 42 vhe, waarvan 17 vhe onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (2020) en 25 vhe tussen de eerste aftoppingsgrens en € 737,14 (2020). Daarnaast 6 vhe maatschappelijk vastgoed/bedrijfsruimte. De streefhuren vertonen een lichte afwijking hiervan: 20 vhe onder de eerste aftoppingsgrens en 22 tussen de eerste aftoppingsgrens en € 720,42.
- Er is alleen in de Smitshoek een bewonerscommissie actief momenteel
- Het Landelijk Huurders Platform de bewonerscommissie vertegenwoordigt op het gebied van beleidszaken. Elke zes weken is er regulier overleg met Woonzorg Nederland. Daarnaast organiseren zij jaarlijks een landelijke ledenvergadering voor de bewonerscommissies en ook jaarlijks vijf regiovergaderingen. Aangesloten bewonerscommissies zijn door aansluiting bij het Landelijk Huurders Platform automatisch lid van de Woonbond;

Kader:

- Gemeentelijke Woonvisie Lansingerland 2015-2020.
- Ondernemingsplan Woonzorg Nederland 2017-2023
- Activiteitenplan (Bod) Woonzorg Nederland d.d. 8 juni 2020.
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017)
- Wet Aanpak Woonoverlast (2017)
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemeen

- In dit convenant spreken partijen voor diverse woonopgaven de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen af;
- Alle in dit convenant overeengekomen zaken hebben een op zichzelf staande relevantie en kunnen niet tegen elkaar worden afgewogen;
- De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.

I) Op peil houden c.q. uitbreiden van de betaalbare sociale voorraad

Doel: Voldoende huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

Betreft: **Artikel 2 t/m 6**

Woonvisie:
U9 *Jaarlijks wordt de sociale voorraad en de planvoorraad gemonitord. Op ongewenste ontwikkelingen wordt actiegenomen.*
U12 *De komende jaren worden er voor starters koopwoningen gebouwd in de sociale klasse van 140.000 en in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000, type eengezinswoningen en appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie als maatschappelijk gebonden eigendom eraan te verbinden.*
U13 *Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten.*
U14 *Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen wordt voorrang gegeven aan (koop)starters die als scheefwoner een sociale huurwoning bewonen.*
U19 *Minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen beneden de € 35.739,- (prijspeil 2016).*
U20 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.*
U21 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.*
U23 *Met de woningcorporatie worden jaarlijks afspraken gemaakt over het terugdringen van scheefwonen als invloedsfactor op de bewoning van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.*
U24 *Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn.*

Overige relevante stukken:
- Beleidsnota Inkomensondersteuning 2015-2018 'Ondersteuning op maat'
- Nota Garantstelling Gemeente Lansingerland 2015
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 2. Huurbeleid/betaalbaarheid

Gezamenlijk:
- Partijen streven naar een huurbeleid dat passend en betaalbaar is met name voor mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

Corporatie:
- Conform het Bod van de corporatie en wettelijke voorschriften (80-10-10) wijst Woonzorg Nederland passend toe.
- Woonzorg Nederland beschouwt de totale door haar te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten.

- Landelijk zijn 95,5% van de woningen van Woonzorg Nederland sociale huurwoningen, voor de 42 woningen in Lansingerland is sprake van 100%. Woonzorg Nederland wijst vanaf 01 januari 2016 deze woningen passend toe. Geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd. De woningen van Woonzorg Nederland in Lansingerland zijn (en blijven) allemaal sociaal (daeb).
- Woonzorg Nederland kiest ervoor om bij de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt corporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Woonzorg Nederland bepaalt begin 2021 of het aftoppingsbeleid ten aanzien van de liberalisatiegrens wordt gehandhaafd.
- In 2021 volgt Woonzorg Nederland de huursombenadering. Op dit moment wordt nog aan de begroting gewerkt waardoor de exacte huurverhoging 2021 nog niet bekend is. Woonzorg Nederland voert een gematigd huurprijsbeleid. In 2020 betekende dat inflatievolgend + de mogelijkheid tot max. 1%. Als dit nodig en wenselijk is zullen de extra inkomsten worden ingezet voor investeringen. Streven: 70% onder de 1^{e} aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.
- Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is. Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.

Gemeente:

- De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen door regelingen als individuele inkomenstoeslag, gemeentelijke kwijtscheldingen, woonkostentoeslag, schuldhulpverlening, Rotterdampas, Jeugd Sportfonds, Jeugd Cultuurfonds, Stichting Leergeld, Individuele bijzondere bijstand, collectieve zorgverzekering en individuele studietoeslag.

Artikel 3 <u>Optimaal benutten van bestaande voorraad voor primaire doelgroep</u>

Gezamenlijk:

- Partijen benutten in onderling overleg de bestaande voorraad van de corporaties optimaal om de lokale doorstroming te bevorderen en “scheefwonen” naar inkomen of huishoudgrootte zo veel mogelijk tegen te gaan.
- Partijen monitoren structureel de wachttijd van woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland. Specifieke aandacht hebben de primaire doelgroepen van beleid.

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwbouwinitiatieven/plannen ten aanzien van het toevoegen van sociale (huur)woningen rekening met het Regioakkoord en het bijbehorend gemeentelijk bod.
- De gemeente werkt in principe bestuurlijk mee om op projectbasis in Lansingerland gebruik te maken van de mogelijkheden van de geldende Huisvestingsverordening als het gaat om lokaal maatwerk en de bevordering van doorstroming.

Artikel 4. <u>Onttrekking sociale huurvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)</u>

Gezamenlijk:

- Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale voorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken partijen zo min mogelijk sociale woningen c.q. zorgen voor voldoende compensatie door nieuwe ontwikkelingen.
- Partijen monitoren de totale sociale voorraad in Lansingerland. Aantal onttrekkingen worden hierin apart genoemd.

Corporatie:

- Uitgangspunt voor Woonzorg Nederland landelijk is dat die woningen verkocht worden die niet tot haar doelgroep behoren.
- Woonzorg Nederland is bezig om de portefeuillestrategie te herzien. Mochten er wijzigingen optreden, wordt dit met de gemeente en de huurdersverenigingen overlegd.
- Woonzorg Nederland heeft echter in 2021 geen plannen om haar huurwoningen in Lansingerland te verkopen.
- Tot op heden top Woonzorg Nederland de huren van bestaande sociale huurwoningen in Lansingerland af om liberalisatie te voorkomen (zie artikel 2). Woonzorg Nederland bepaalt begin 2021 of het aftoppingsbeleid ten aanzien van de liberalisatiegrens wordt gehandhaafd.

Gemeente:

- n.v.t.

Artikel 5. <u>Nieuwbouwinitiatieven:</u>

Gezamenlijk:

- De gemeente en de in Lansingerland actieve corporaties zetten zich optimaal in om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met het regioakkoord.
- Partijen streven bij de nieuwbouw van sociale woningen met name naar kleinere en geschikte betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland ontwikkelt vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Woonzorg Nederland benut daartoe kansen voor transformatie in het bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van haar doelgroep[toeneemt.
- Woonzorg Nederland heeft geen plannen tot nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente Lansingerland.
- Woonzorg Nederland heeft voor de komende periode geen plannen tot aankoop of verkoop van grondposities in de gemeente Lansingerland.
- Woonzorg Nederland heeft geen voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals opvangcentra en jongerencentra. In het geval dat er algemene ruimte in en rondom de woningen aanwezig is, overleggen zij graag met de gemeente en de bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij haar doelgroep.
- Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.
- Woonzorg Nederland wil haar woonportefeuille de komende jaren vergroten. Desgewenst () vindt een gesprek tussen gemeente en corporatie plaats over de kansen en mogelijkheden binnen Lansingerland.

Gemeente:

- De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale woningen. Uitgangspunt is de Kaderbrief Grondprijzen die jaarlijks wordt geactualiseerd.
- Voor de financiering van hun activiteiten maken corporaties gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met 3B Wonen is een gelimiteerde achtervang-overeenkomst afgesloten, aangezien zij alleen projecten in de gemeente Lansingerland realiseert. Voor de overige corporaties hanteert de gemeente Lansingerland conform haar Nota Garantstelling 2015 een achtervang per lening. Er worden alleen garantstellingen verstrekt als er

sprake is van publieke taken door maatschappelijke organisaties die actief zijn binnen de gemeente Lansingerland en voor activiteiten binnen het grondgebied van de gemeente.

Artikel 6. Groot onderhoud & renovatie/herontwikkeling

Gezamenlijk:

- In geval van toekomstige gebiedsontwikkelingen streven beide partijen ernaar om gezamenlijk hun belangen op tafel te leggen en op een constructieve manier samen te werken aan visievorming voor het betreffende gebied.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland gaat **vraaggericht** te werk, zo dicht mogelijk aansluitend op de behoeften van onze bewoners. Het gaat erom dat de bewoner zich thuis voelt, los van zorgintensiteit en contractvorm. Woonzorg Nederland gaat daarom de komende periode de samenwerking met bewoners verdiepen en investeren in kennis over onze huurders. We kijken **integraal** naar wonen, zorg en diensten. En naar de functie van onze gebouwen in een wijk. Zorggebouwen krijgen steeds vaker meerdere functies tegelijk, waarbij zorg, diensten en buurtfuncties vloeiend in elkaar overlopen. Bij transformatie van zorggebouwen pakken we een rol in de ontwikkeling van het totale gebied met als doel een zorgzame wijk. Omdat door de vergrijzing en de extramuralisering het aantal zelfstandig wonende ouderen voorlopig blijft toenemen, wil Woonzorg Nederland de komende tien jaar haar voorraad wooneenheden uitbreiden naar 47.000 tot 50.000 eenheden (zelfstandig en intramuraal).
- Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de eventuele bewonerscommissie. Na gunning van de opdracht aan een aannemer worden de huurders geïnformeerd over de globale planning. De definitieve planning volgt via of Woonzorg Nederland of de aannemer.
- Bij het in stand houden van alle complexen hanteert Woonzorg Nederland - zoals de meeste corporaties - een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 voor een zeer slechte staat van onderhoud.

II) Doelgroep gerichtheid

Doel: Passend huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

Betreft: **Artikel 7 t/m 10**

Woonvisie:
U31: We blijven de effecten van het scheiden van wonen en zorg monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen.

Overige relevante stukken:
- Handboek Sluitende Aanpak gemeente Lansingerland
- Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2016, gemeente Lansingerland
- Convenant 2e kans beleid
- Regionaal convenant woonoverlast
- Regionaal convenant hennepkwekerijen

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 7. Toewijzing woningen

Corporatie:
- Per 1 januari 2018 worden alle woningen in Rijnmond via Woonnet Rijnmond aangeboden. De woningen worden aangeboden op basis van het 'wens en wacht' model.
- Conform de wens van de gemeente wordt lokaal maatwerk toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 10% ruimte om af te wijken van passend toewijzen.

Artikel 8. Scheiden wonen en zorg.

Gezamenlijk:
- Specifieke casussen die door het scheiden van wonen en zorg ontstaan, worden in het WZW-team Lansingerland besproken en aangepakt.

Corporatie:
- Woonzorg Nederland richt zich bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep ouderen.
- Woonzorg Nederland heeft landelijk een visie en concepten bepaald met betrekking tot met name verzorgingshuizen die leeg komen te staan. Een van de concepten is het ombouwen naar volledig scheiden van wonen en zorg.
- Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat haar complexen en woningen zo goed als mogelijk voor haar doelgroep zijn. Te denken valt aan drempelloos wonen, liften in alle complexen, algemene ruimtes (recreatiezalen), rookmelders, bewonersconsulenten per complex.
- Woonzorg Nederland heeft, gezien haar doelgroep, een uitgebreid brandveiligheidsbeleid.
- Naast het feit dat de complexen van Woonzorg Nederland voldoen aan het bouwbesluit, realiseert Woonzorg Nederland in elke woning twee rookmelders die ook voor de doelgroep geschikt is. Daarnaast zorgt Woonzorg Nederland voor bijeenkomsten waar onze huurders uitleg

krijgen wat ze wel/ niet kunnen doen bij bv brand. Een en ander samen met de brandweer en brandwondenstichting.

Gemeente:

- Bij herinrichting en regulier onderhoud heeft de gemeente aandacht voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid in de openbare buitenruimte.
- Inwoners kunnen bij de gemeente terecht voor informatie over mantelzorg en langer thuis wonen.

Artikel 9. Huisvesting reguliere urgenten.

Gezamenlijk:

- Op basis van de Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2015 worden reguliere urgenties in Lansingerland verleend.

Gemeente:

- De gemeente is eindverantwoordelijk voor het proces rondom de behandeling en de afgifte van urgentieverklaringen.

Artikel 10. Huisvesting asielgerechtigden.

Gezamenlijk:

- Asielgerechtigden vallen in de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2020 onder het begrip "reguliere urgenten".
- We voeren de taakstelling van het Rijk uit. De corporatie zorgt in overleg met de gemeente voor de huisvesting van deze asielgerechtigden.

Corporatie:

- De huisvesting van urgente doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.
- Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders mits in lijn van haar doelgroep.
- Woonzorg is bereid in Lansingerland een bijdrage te leveren aan het huisvesten van statushouders onder de voorwaarde dat de toewijzing valt onder de regels van passend toewijzen en de leeftijdsgrens vanaf 50 jaar gehanteerd wordt. De bijdrage van Woonzorg Nederland is aan de taakstelling: 1 asielgerechtigde in de komende periode van 2 jaar.
- In een artikel in de huurovereenkomst wordt aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Integrale aanpak Asielgerechtigden in Lansingerland.
- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Alternatieve huisvesting Asielgerechtigden.

Artikel 11. Lokaal sociaal vangnet

Corporatie:

- In geval huurders, die tot een bijzondere doelgroep behoren via een zorginstantie doorstromen naar een corporatiewoning, wordt in een artikel in de huurovereenkomst aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente stelt het Handboek Sluitende Aanpak bij naar aanleiding van gewijzigde wet- en/of regelgeving. Daarbij houdt zij rekening met de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en de opvang en zorg aan verwarde personen.
- De gemeente maakt deel uit van het multidisciplinaire team Sluitende Aanpak en het WZW-adviesteam.

Artikel 12. Veiligheid

Corporatie:

- **Gezien haar doelgroep is Woonzorg Nederland extra alert op veiligheid. Zij kijkt specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften.**

III) Basisvoorwaarden

Doel: Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. In samenwerking met burgers/huurders en de corporaties.

Betreft: **Artikel 13 t/m 16**

Woonvisie:
U1: Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.
U2A: Versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en –omgeving. Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiemaatregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Op basis van het in 2015 vast te stellen actieprogramma duurzaamheid van de gemeente zullen waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden genomen in diverse (lopende) woningbouwprojecten.
U2B: Gemeente en 3B Wonen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen met elkaar. Actiepunten op het gebied van duurzaamheid worden in de met de corporaties te maken prestatieafspraken opgenomen en gemonitord.
U22: Met de woningcorporatie wordt jaarlijks energielastenbeleid overeengekomen als invloedsfactor op betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.
U39: De komende jaren wordt er extra inspanning verricht op burgerparticipatie, communicatie met woonconsumenten en woningcorporatie om daarmee doelen van burgers, corporatie en gemeente te dienen.

Overige relevante stukken:
- Gezamenlijk ondertekend document "Proces van samenwerken in het kader van wijkgericht werken" van 15 april 2014.

Afspraken
Partijen spreken het volgende af:

Artikel 13. Wijkgericht werken

Gezamenlijk:
- Partijen stimuleren zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners/huurders in de wijken.

Gemeente:
- De gemeente is actief met wijkgericht werken in Lansingerlandconform het convenant wijkgericht werken. Voor de uitvoering van het actieprogramma is onder andere een programmamanager wijkgericht werken aangesteld.

Artikel 14. Bewoners(huurders)participatie

Gezamenlijk:
- Partijen streven ernaar om de participatie van burgers/bewoners in Lansingerland te bevorderen.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland heeft op landelijke niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform. Op lokaal niveau vindt overleg plaats met de aanwezige bewonerscommissies.
- Landelijke afspraken, met name ten aanzien van beleid, maakt Woonzorg Nederland met het Landelijk Huurders Platform gemaakt. Er is elke zes weken regulier overleg met verslaglegging. Lokale afspraken vinden plaats via bewonerscommissies waar minimaal twee keer per jaar mee om de tafel gezeten wordt. Ook hier is verslaglegging van.
- Woonzorg Nederland biedt haar klanten een veilige, geborgen woning en woonomgeving. Hiermee wordt sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk voorkomen. Kern van dit aanbod vormt het totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen van Woonzorg Nederland waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd.
- Voor Woonzorg Nederland is sinds 2012 het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders decentraal georganiseerd. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en een adviseur onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen.
- Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van de klantgerichte werkwijze. De medewerkers van Woonzorg Nederland kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.
- Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure die in september 2016 met alle huurders is gecommuniceerd. Daarnaast heeft Woonzorg Nederland ook een onafhankelijke klachtencommissie.
- Klachten worden eerst lokaal bij de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland gemeld. Indien dit niet het gewenste resultaat oplevert, kan deze bij de clustermanager gemeld worden. Tenslotte kan men terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van Woonzorg Nederland. Ook kan een huurder naar de Huurcommissie die als nieuwe landelijke klachtencommissie gaat acteren.

Gemeente:

- De gemeente heeft een verordening burgerinitiatieven waarmee ook bewoners/huurders van de corporaties de mogelijkheid hebben om initiatieven in te brengen.
- De gemeente heeft het ZEIL-fonds om de sociale cohesie in Lansingerland te bevorderen en financieel te ondersteunen. Bewoners/huurders van de corporaties in Lansingerland kunnen hier gebruik van maken.

Artikel 15. <u>Leefbaarheidsprojecten</u>

Gezamenlijk:

- Inzet van partijen is om door middel van wijkgericht werken de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland pakt samen met de gemeente en sociale partners overlastsituaties aan.
- 1. Woonzorg Nederland investeert in maatregelen, die de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving bevorderen. De betreffende maatregelen hebben betrekking op:
  a. Het leveren van een bijdrage aan en uitvoering geven aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid;
  b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere roerende zaken van Woonzorg Nederland;
  c. Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's, onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van Woonzorg Nederland.

  2. De betreffende maatregelen voldoen aan de eisen die de wetgever daaraan stelt en de uitgaven daarvoor zullen zonder nadere prestatieafspraken het toegestane maximum bedrag per sociale verhuureenheid, jaarlijks € 131,37 per vhe, niet overschrijden.

Gemeente:

- De gemeente werkt waar mogelijk mee aan schuldhulpverlening.
- De gemeente voert om de drie tot vier jaar een "Lemon-onderzoek" uit naar de beleving van bewoners van hun wijk.

Artikel 16. <u>Duurzaamheid</u>

Corporatie:

- Uitgangspunt is het landelijk convenant over duurzaamheid.
- Woonzorg Nederland streeft ernaar in 2050 al haar gebouwen CO2 neutraal te hebben. Daartoe richt zij zich op een gemiddelde Ei minder dan 1,4 bij zelfstandige woningen, te bereiken in 2024.
- Woonzorg Nederland werkt voor de periode na 2024 een breder programma uit voor verdere verduurzaming van haar woningen. De kleine huurverhoging die dat met zich mee zal brengen zal lager zijn dan de reductie in energielasten.
- Werkzaamheden ten aanzien van duurzaamheid / verbetering van energielabels worden door Woonzorg Nederland zoveel mogelijk tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.
- Woonzorg Nederland heeft bij de selectie van een nieuwe energieleverancier voor de collectieve aansluitingen, samen met de landelijke huurdersvereniging, gekozen voor een leverancier van enkel groene energie.
- Woonzorg Nederland heeft de ambitie om binnen 5 jaar haar woningvoorraad gemiddeld op label B te hebben. In Lansingerland is dit gemiddelde bij benadering nu al bereikt. De Smitshoek heeft label A, de Leeuwerik heeft label C

Gemeente:

- We stimuleren inwoners, ontwikkelaars en corporaties om energiezuinig te (ver)bouwen. Hiervoor gebruiken we groene leges: een korting op de bouwleges bij energiezuinig (ver)bouwen. Door aanscherping van landelijke eisen is deze regeling in 2019 herzien.
- Gemeente heeft in 2019 een Transitievisie Warmte opgesteld. Dit document geeft een eerste visie op aardgasvrije wijken in Lansingerland. De gemeente blijft corporaties betrekken bij de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken. Zo verwachten we voor enkele wijken nader onderzoek naar de mogelijkheden te doen

- De gemeente informeert inwoners over verduurzaming van hun woningen. Zo draagt de gemeente bijvoorbeeld bij aan het energieloket en bijbehorende energiecoaches. Dit loket informeert inwoners over energiebesparing en duurzame energie.

IV Overige bepalingen

Artikel 17. Levering van informatie en gegevens conform Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:

De corporatie deelt tijdig en op transparante wijze met de gemeente de volgende gegevens:

- overzicht voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, uiterlijk 1 juli van elk jaar (wettekst artikel 44, lid 1): "Het Bod".
- (financiële) gegevens op basis van de Woningwet.

Artikel 18. Monitoring

- Partijen monitoren jaarlijks in september de uitvoering van de inspanningen zoals overeengekomen.

Artikel 19. Geschillen

- Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in om in goed onderling overleg deze op te lossen

Artikel 20. Looptijd en herijking

- Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant en loopt t/m 31 december 2021.
- Partijen treden uiterlijk in het derde kwartaal van 2021 in overleg met als doel om vóór 15 december 2021 te komen tot herijking en het opnieuw vaststellen van het convenant Prestatieafspraken voor de jaren 2022 en 2023.

Ondertekening
Aldus overeengekomen te Lansingerland op 9 december 2020,

Namens gemeente Lansingerland,

K. Arends, wethouder

Namens Woonzorg Nederland,

C. van Boven, directeur-bestuurder

Bijlage 1 Bod Woonzorg Nederland

Prestatieafspraken 2020 Woonzorg Nederland en gemeente Lansingerland

Onze inzet	Gemeente Lansingerland
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Lansingerland 48% van de 42 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren. In 2020 wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging nog niet mogelijk voor senioren. De invoering van deze wet gaat in per 2021. Of Woonzorg Nederland hiertoe overgaat, moet intern nog besloten worden. Als wij deze inkomensafhankelijke huurverhoging gaan hanteren, dan gebruikt Woonzorg Nederland de extra huurinkomsten voor investeringen.	• Initiatieven gericht op het voorkomen van schuldenproblematiek. Kunnen we hier een afspraak over maken?
Woonruimteverdeling gebeurt op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. De toewijzing van leegkomende woningen gebeurt via Woonnet Rijnmond.	.
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. De Leeuwerik heeft energielabel C; De Smitshoek heeft energielabel A.	.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. .	

Onze inzet	Gemeente Lansingerland
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt). In de Smitshoek is inmiddels in de algemene ruimte een Kinderdagverblijf aanwezig. Met maatschappelijke instellingen zijn we in een vergevorderd stadium om hen ook huurruimte te kunnen aanbieden in de Smitshoek.	

Raadsvoorstel
Gemeente Lansingerland

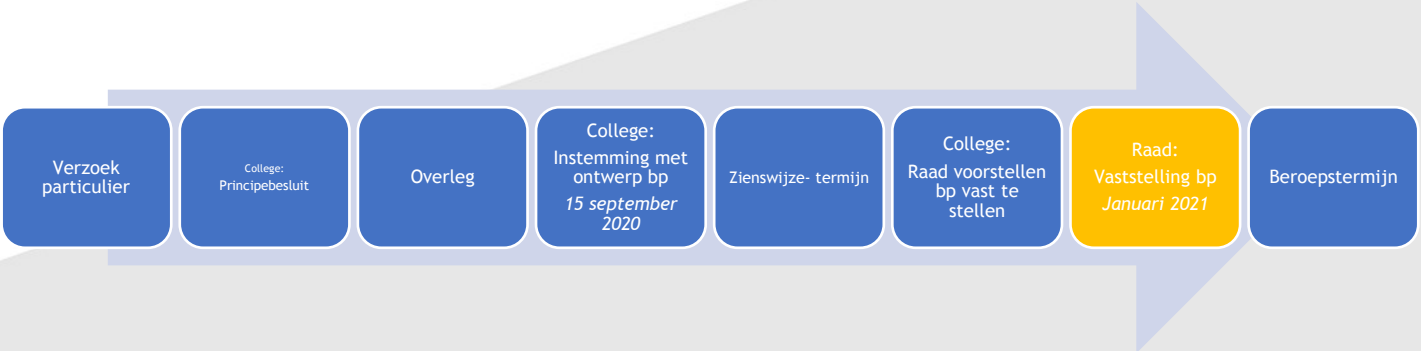
Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a"**
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2000088
Datum Raad	28 januari 2021

Gevraagde beslissing:
1. De Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a", te Berkel en Rodenrijs met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0196-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

0. Samenvatting
Op de gronden aan de Noordeindseweg tegenover nummer 117a in Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om twee woningen te realiseren. Op dit moment bestaat het oostelijk deel van het plangebied uit grasland en op het westelijk deel staat een paardenbak met bijbehorende bebouwing. De paardenbak blijft niet bestaan. Voor de gronden waarop de ontwikkeling van de woningen is voorzien, geldt het bestemmingsplan "Lint Noord". De woningen zijn op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, om de realisatie van woningen mogelijk te maken. Op 15 september informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o 117a" in het kader van de zienswijzetermijn. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 september 2020 tot en met 4 november zes weken ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In 2019 heeft uw college naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het perceel een principebesluit genomen om aan de in de samenvatting beschreven ontwikkeling mee te werken door het geldende bestemmingplan hiervoor te herzien. Dit plan is in procedure gebracht, waarbij uw college is geraadpleegd over het ontwerpplan. Nu is het plan gereed voor de vaststelling en wordt de raad gevraagd het plan vast te stellen.



2. Maatschappelijk effect

De bouw van twee woningen mogelijk maken en hiermee voorzien in de woningbehoefte binnen Lansingerland.

3. Argumenten

1. Er zijn geen zienswijzen op het plan, wel ambtshalve wijzigingen.

Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen. Het betreft het herstel van verschrijvingen, verduidelijking van toelichting en regels en enkele ondergeschikte aanpassingen op de verbeelding. In de bijgevoegde nota is aangegeven om welke wijzigingen het gaat en wat de motivering daarvoor is. De nota is verwerkt in het vast te stellen plan.

2. Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk waarmee voorzien wordt in de woningbehoefte binnen Lansingerland. Er zijn geen planologische bezwaren tegen voortzetting van dit plan.

3. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure en het opstellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar/exploitant. Daarin is ook afgesproken dat de kosten van eventuele planschade voor rekening van de exploitant komen. Verder hoeven ook fasering en/of inrichtingseisen niet in een exploitatieplan geregeld te worden.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten; ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van de exploitant.

6. Juridische aspecten

- De bestemmingsplanprocedure is geregeld In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

7. Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers is opgenomen dat ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan aangesloten wordt bij de door de gemeente opgestelde duurzaamheidseisen.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

De wettelijke overlegpartners zijn uitgenodigd om een vooroverleg reactie in te dienen in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Zes instanties hebben hiervan gebruik gemaakt. Deze zijn beoordeeld en hebben op enkele onderdelen geleid tot aanpassing van het plan.

- Er heeft geen inspraak plaatsgevonden omdat er is gehandeld binnen de wijzigings-bevoegdheden die er zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die gelden binnen het plangebied.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan kon een ieder een zienswijze indienen.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van zes weken beroep indienen.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.

Bijlagen

1. Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” (T20.14010)
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” (I20.25388)
3. Bijlagen bij toelichting vast te stellen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” (T20.14366) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens).

Raadsbesluit
Gemeente Lansingerland

Datum Raad	28 januari 2021
Registratienummer	BR2000088
Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a"**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" van 24 september t/m 4 november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 23 september 2020 in de Staatscourant en het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" in de als bijlage opgenomen 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a"' is weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven worden;
- het bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Rekening te houden met
- artikelen 3.1 en verder en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”, te Berkel en Rodenrijs met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0196-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2019, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

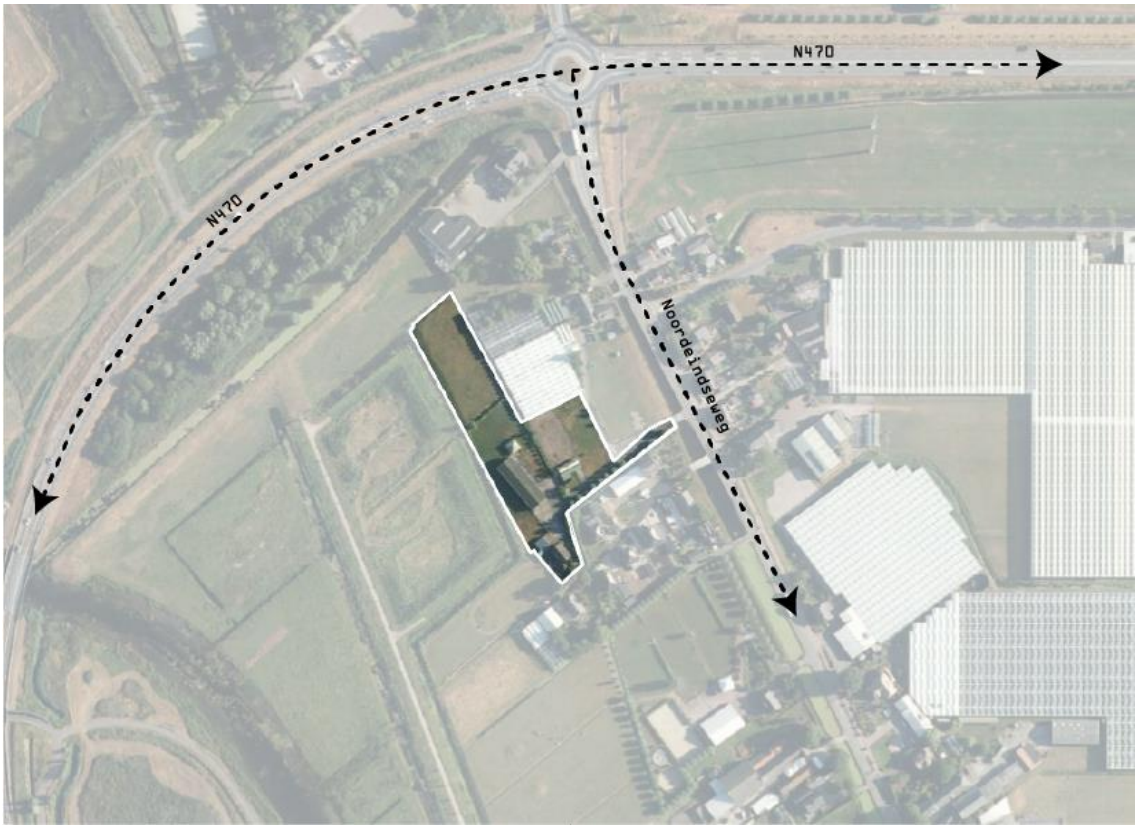
Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 januari 2021,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”



23 november 2020 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a”

VAST TE STELLEN

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0196-VAST
Werknummer: 619.128.60
Datum: 23 november 2020

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Team Omgevingsrecht

Procedureoverzicht			
	datum	***document***	***Opmerkingen***
Concept	*8 november 2019*		
Voorontwerp	*24 maart 2020*		
Ontwerp	*10 augustus 2020*		
Terinzagelegging	*24 augustus t/m 4 oktober 2020*		
Vast te stellen	*23 november 2020*		
Vaststelling			

Projectleider gemeente: Meryem Tas en Tineke Belder
Projectleider KuiperCompagnons: Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**4**
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Ruimtelijke ontwikkelingen	4
2.2.1	Programma	4
2.2.2	Ruimtelijke inpassing	7
2.2.3	Ontsluiting en parkeren	8
2.3	Juridische aspecten	8
2.3.1	Inleiding	8
2.3.2	Bestemmingsmethodiek	8
2.3.3	Regels	8
2.3.4	Geometrische plaatsbepaling / verbeelding	10
3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusies	20
4	**Natuur en landschap**	**21**
4.1	Kader	21
4.2	Onderzoek	22
4.3	Conclusie	23
5	**Water**	**24**
5.1	Kader	24
5.2	Onderzoek	27
5.3.	Conclusie	35
6	**Archeologie en cultuurhistorie**	**36**
6.1	Archeologie	36
6.2	Cultuurhistorie	38
7	**Milieu**	**41**
7.1	Algemeen	41
7.2	M.e.r.-beoordeling	41
7.3	Bodemkwaliteit	42
7.4	Geluid	43

7.5 Luchtkwaliteit 45
7.6 Milieuzonering 48
7.7 Externe veiligheid 49
7.8 Overige belemmeringen 50
7.9 Duurzaamheid 53

8 Uitvoerbaarheid 55

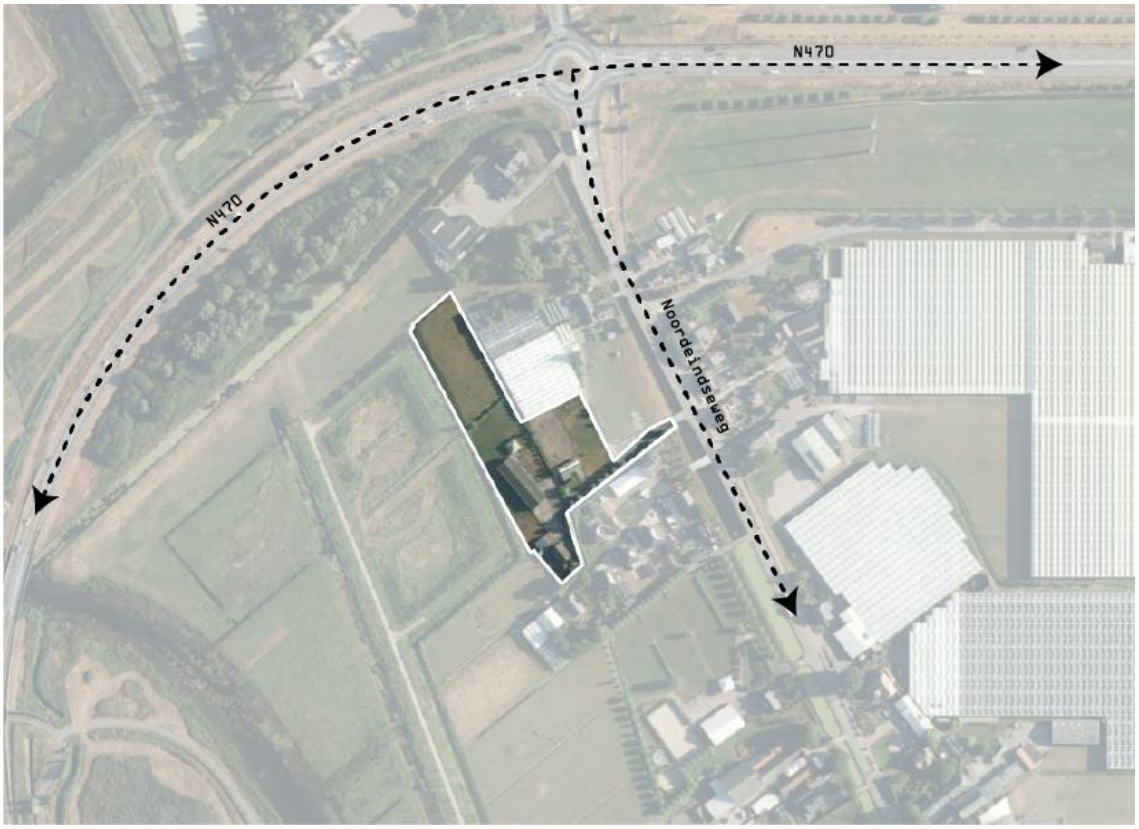
8.1 Economische uitvoerbaarheid 55
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
8.3 Handhavingsaspecten 55

9 Procedure 57

9.1 Voorbereidingsfase 57
9.2 Ontwerpfase 57
9.3 Vaststellingsfase 57

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Flora- en faunaonderzoek Berkel en Rodenrijs - Noordeindseweg tegenover 117a, ABO-Milieuconsult B.V., d.d. 28 oktober 2019
Bijlage 2: Notitie stikstofdepositie woningbouw Lansingerland, DCMR, d.d. 6 december 2019
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Noordeindseweg tegenover 117a te Berkel en Rodenrijs, ABO-Milieuconsult B.V., d.d. 10 oktober 2019
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bestemmingsplan "t.o. Noordeindseweg 117a", KuiperCompagnons, d.d. 30 september 2019
Bijlage 5: Alternatieve watercompensatie voor ontwikkeling nabij de Noordeindseweg 117a te Berkel & Rodenrijs
Bijlage 6: Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder - Inzake het bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" in Berkel en Rodenrijs, Gemeente Lansingerland, d.d. 17 november 2020
Bijlage 7: M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a", Gemeente Lansingerland, d.d. 10 augustus 2020
Bijlage 8: Nota vooroverleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a", Gemeente Lansingerland, d.d. 3 augustus 2020
Bijlage 9: Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a", Gemeente Lansingerland, d.d. 28 januari 2021



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied in de omgeving (het plangebied is wit omkaderd)

Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op de gronden aan de Noordeindseweg tegenover nummer 117a in Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om twee woningen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe en om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald[1] door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Noordeindseweg, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs.

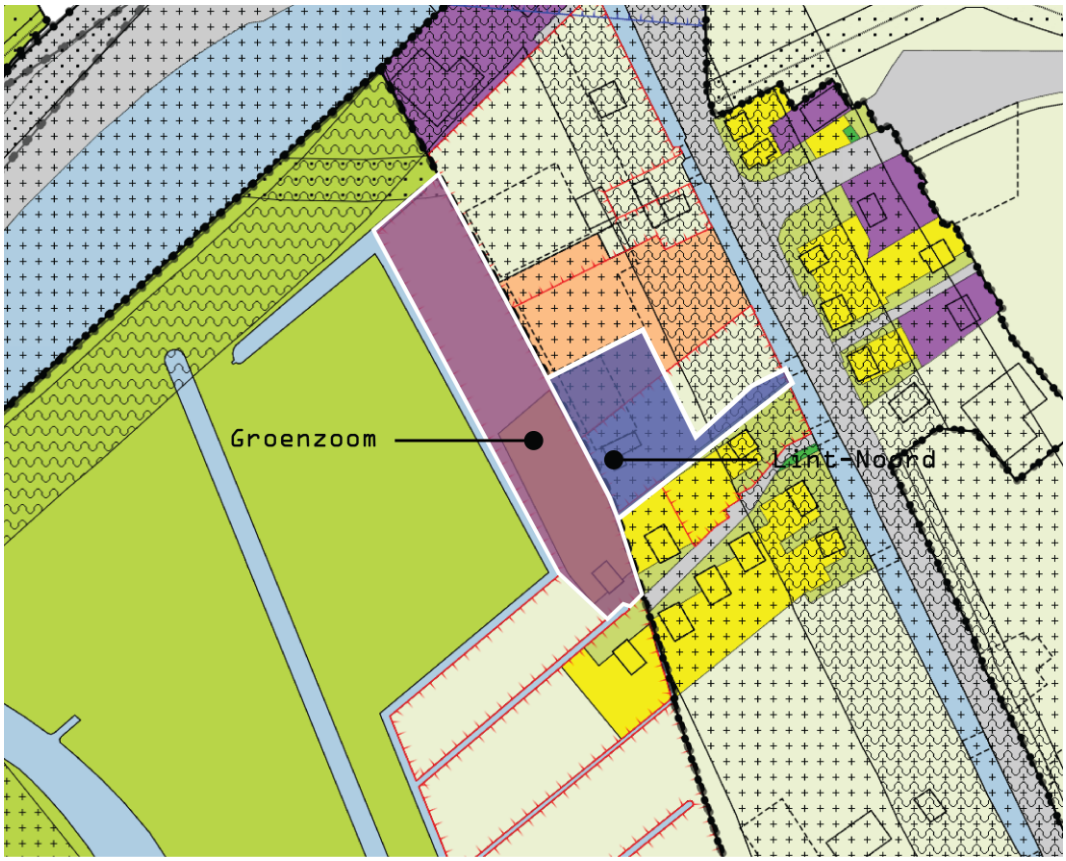
Globaal wordt het plangebied begrensd door:
- Een kassencomplex aan de noordkant;
- De groenzoom aan de oostkant;
- een onbebouwd stuk grasland aan de westzijde;
- de Noordeindseweg met aanliggende woningen aan de zuidzijde.

De afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

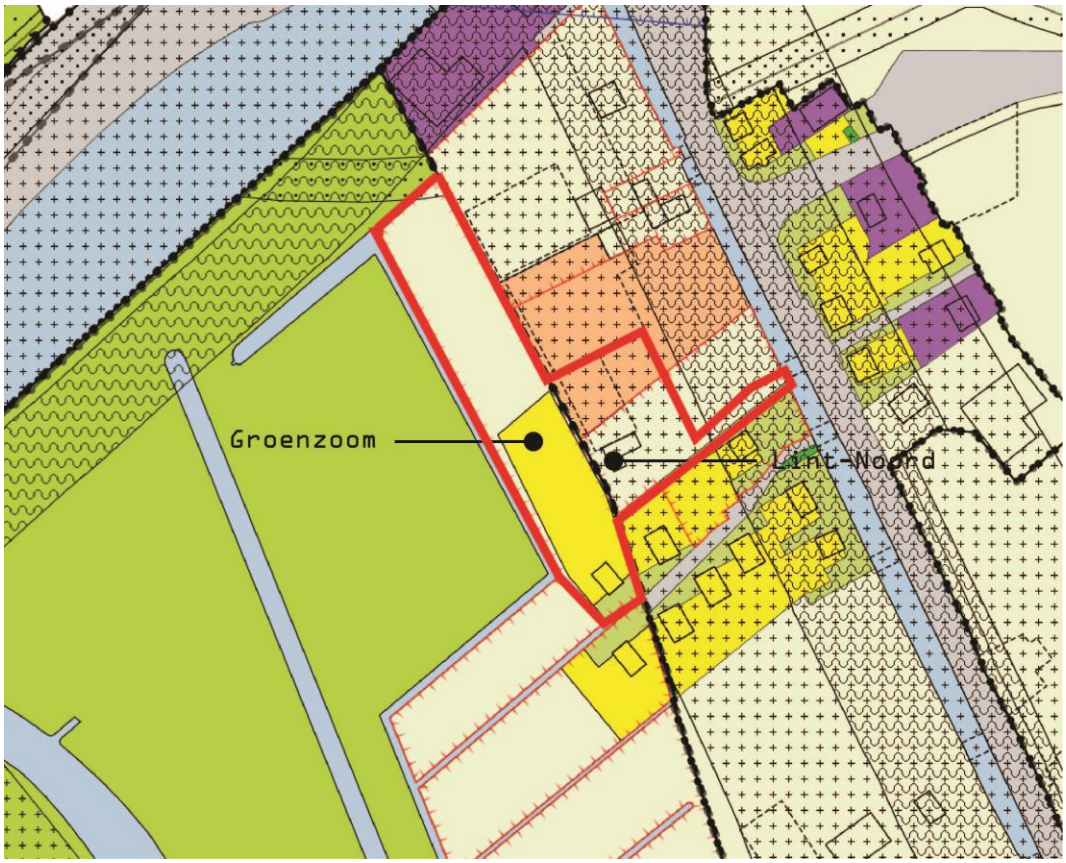
1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de vigerende bestemmingsplannen “Lint Noord” en “Groenzoom” gedeeltelijk herzien. In afbeelding 1.3 is weergegeven voor welke gronden welk bestemmingsplan vigeert. In afbeelding 1.4 zijn de vigerende bestemmingsplan weergegeven.

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



Afbeelding 1.3: Overzicht vigerende plannen (blauw is "Lint Noord, paars is "Groenzoom).



Afbeelding 1.4: Overzicht vigerende plannen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan "Lint Noord"

Voor de gronden waarop de ontwikkeling van de woningen is voorzien, geldt het bestemmingsplan Lint-Noord. Deze gronden kennen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Gemengd'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Op basis van deze vigerende bestemmingen is het bouwen van de woningen niet mogelijk. De woningen zijn namelijk in functioneel opzicht niet toegestaan binnen deze bestemmingen en daarnaast zijn deze ook geprojecteerd buiten een bouwvlak. Voorgenomen ontwikkeling is dan ook in zowel functioneel als ruimtelijk opzicht in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het plan kent met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegheid 2' de mogelijkheid om per 1.000 m^2 één woning te realiseren. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid loopt echter dwars door de kadastrale eigendommen, waardoor geen goede verkaveling plaats kan vinden en maar één woning gebouwd kan worden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Gedeeltelijke wijziging van het bestemmingsplan "Groenzoom"

De westelijk gelegen gronden van het plangebied vallen binnen het vigerende bestemmingsplan "Groenzoom". Deze gronden kennen de enkelbestemmingen 'Wonen -1' en 'Agrarisch – Weide'. Ook op deze gronden ligt een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingszone – wijzigingsgebied D'). Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen worden gerealiseerd op basis van het ruimte-voor-ruimte recht. De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen met als voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid voor de percelen binnen het bestemmingsplan 'Groenzoom' vervalt. Om deze reden zijn deze gronden meegenomen, met uitzondering van het kadastrale perceel 7122. In dit deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Voor deze gronden bestaat dan ook geen strijdigheid met het bestemmingsplan maar dient de wijzigingsbevoegdheid te vervallen. Het perceel 7122 kent een andere eigenaar, voor deze gronden blijft de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving en zijn de ontwikkelingen uiteengezet. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde op Rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. In de hoofdstukken vier, vijf en zes wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan natuur en landschap, water en archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk zeven is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk zes is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk acht gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Tevens wordt daarbij ingegaan op het aspect handhaving. Ten slotte wordt de bestemmingsplanprocedure in het laatste hoofdstuk nader toegelicht.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Noordeindseweg, een oud bebouwingslint met een bijzonder gevarieerde ruimtelijke structuur. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt afwisselend bepaald door oude boerderijcomplexen, kassenpercelen en bedrijfsbebouwing met daartussen fragmenten woonbebouwing. Kenmerkend is daarnaast de Noordeindsevaart, die de basis heeft gevormd voor het ontstaan van het huidige bebouwingslint.

Het oostelijk deel van het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit een paardenbak met bijbehorende bebouwing. Een klein deel van het plangebied bestaat uit verharding. De bestaande situatie is weergegeven in afbeelding 1.2.

2.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

2.2.1 Programma

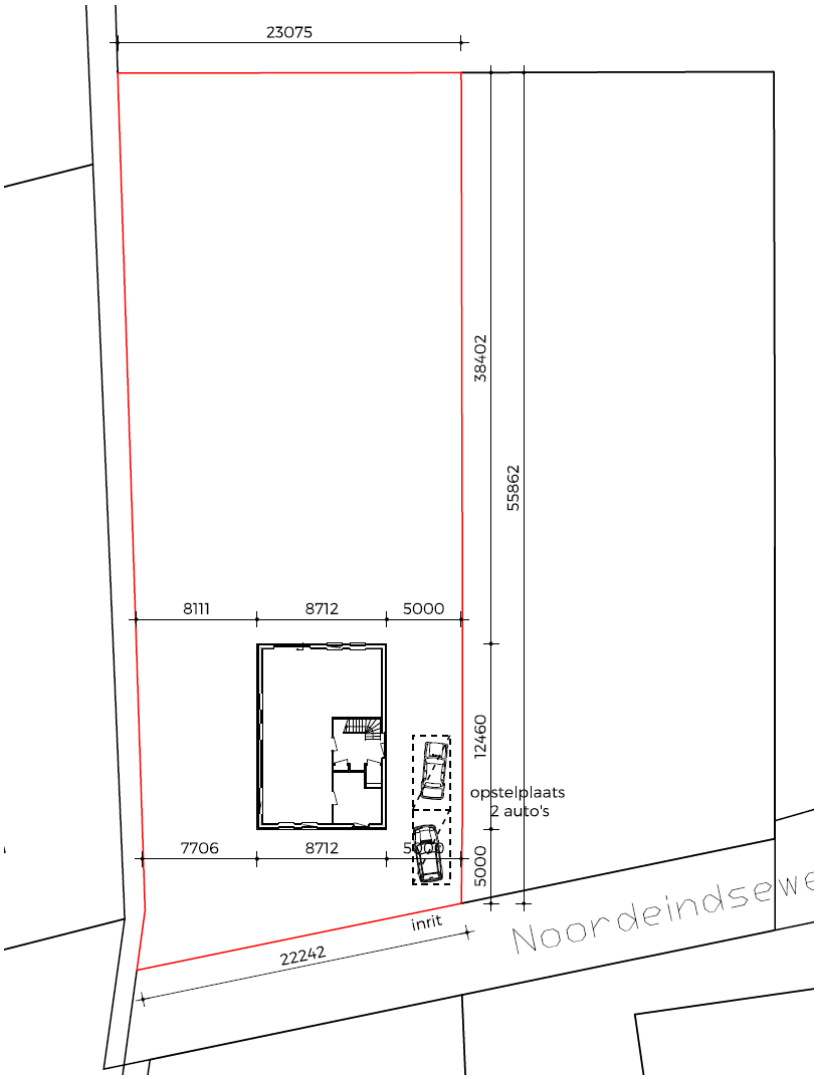
Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de inpassing van twee vrijstaande woningen op het perceel tegenover Noordeindseweg nummer 117a. Om hierin te kunnen voorzien is de sloop van de bestaande bebouwing noodzakelijk. De paardenbak die op het perceel aanwezig is blijft in de toekomstige situatie niet gehandhaafd, en zal verdwijnen.

Dit bestemmingsplan biedt het kader waarbinnen de voorgenomen woningen dienen te passen.

Voor beide woningen bestaan uitgewerkte bouwplannen. In de afbeeldingen 2.1 en 2.2 is het bouwplan voor de westelijk gelegen woning weergegeven.

Op dit perceel is voorzien in de realisatie van één vrijstaande woning. Deze woning kent een ruime afstand tot beide perceelsgrenzen. De woning krijgt een footprint van ongeveer 110 m^2 en wordt uitgevoerd in twee verdiepingen waarvan één volledige bouwlaag. De woning wordt afgedekt met een kap. De nokhoogte ligt op circa 8,5 meter. Aan de oostzijde van de woning worden, achter elkaar, twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Afbeelding 2.1: Impressie van de westelijk gelegen woning.



Afbeelding 2.2:Voorlopige inrichtingstekening van de westelijk gelegen woning.

In de afbeeldingen 2.3 en 2.4 is het bouwplan voor de oostelijk gelegen woning weergegeven.

Ook op het oostelijke perceel is voorzien in de realisatie van één vrijstaande woning. Net als de andere woning is deze woning op ruime afstand tot beide perceelsgrenzen geprojecteerd. Deze woning kent een footprint van ongeveer 70 m^2. In tegenstelling tot de andere woning wordt deze woning uitgevoerd in twee volledige bouwlagen. De woning wordt afgedekt met een kap. De nokhoogte ligt op circa 10,7 meter. Ten westen van de woning worden twee parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd.

Afbeelding 2.3: Impressie van de oostelijk gelegen woning.

Afbeelding 2.4:Voorlopige inrichtingstekening van de oostelijk gelegen woning.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De Noordeindseweg is een bijzonder lint met een eenduidige stedenbouwkundige structuur. Het lint heeft een asymmetrisch karakter en bestaat in de basis uit een dijklichaam met bebouwing aan weerszijden, alsmede een weg en vaart in het midden.

De beoogde nieuwe woningen zullen qua maatvoering aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De nieuwe woningen sluiten daarnaast aan bij de bebouwingstypologie langs de Noordeindseweg, waardoor het bestaande profiel van het lint wordt versterkt.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woningen zullen ontsloten worden door de bestaande ontsluitingsweg. De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van een woning is circa acht motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Noordeindseweg is meer dan voldoende om het beperkte aantal extra verkeersbewegingen (circa 16 per etmaal) op te vangen.

Parkeren

Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij het bouwen op grond van de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende gemeentelijke parkeernota. Momenteel is dat de 'Nota parkeernormen Gemeente Lansingerland' (2014). Conform deze nota dient voor vrijstaande (koop)woningen buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom bepaald dat binnen de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' tenminste 5 parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

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

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs en het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid op nabijgelegen percelen. Voor de juridische regeling is het handboek van de gemeente Lansingerland leidend (Modelplanregels gemeente Lansingerland, versie 3.5), aangevuld met specifieke regelingen.

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

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)

- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Agrarische – Weide

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor weilanden en/of landbouwgronden en agrarisch landschapsbeheer. Het gaat hier om de voortzetting van de vigerende bestemming uit het bestemmingsplan 'Groenzoom'.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden onder meer bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen. Behoudens erkers, entree- en tochtportalen zijn de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt.

Verkeer

De gronden die als ontsluiting voor de toekomstige woningen dienen, zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water

Aan de watergangen in het plangebied is de bestemming "Water" toegekend. Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Wonen-1

De gronden met de bestemming Wonen-1 mogen worden gebruikt voor woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en water. Het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt één per bouwvlak. Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken.

De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven.

Leiding – Riool

Met deze dubbelbestemming wordt geregeld dat de leiding niet zomaar aangetast kan worden. Zowel leiding als de daarom heen liggende beschermingzone zijn bestemd. In de regels worden beperkingen gesteld ten aanzien van het bouwen, graafwerkzaamheden, e.d.

Waterstaat – Waterkering
Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Er is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair geldt ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen. Op deze gronden is tevens de Keur van de waterbeheerder van toepassing. Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn alleen toelaatbaar, als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Daarnaast is een voorwaardelijke bepaling opgenomen betreffende parkeren. Indien op grond van de woonbestemming wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in de ‘Nota parkeren Gemeente Lansingerland’. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid.

Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot water opgenomen. Deze verplichting regelt dat het gebruik van de gronden strijdig is, indien de benodigde waterberging niet is aangelegd én in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Voorliggend plan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk op de oostelijke gronden in het plangebied. De gemeente heeft ingestemd met deze ontwikkeling op voorwaarde dat de wijzigingsbevoegdheid op de naastgelegen gronden (met uitzondering van perceel 7122) wordt verwijderd. Om deze reden zijn ook de westelijke percelen meegenomen in het plangebied. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien en daarom richt dit hoofdstuk zich alleen op de oostelijke gronden waarop de woningen zijn voorzien.

3.2 Rijksbeleid

Het rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Wel draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de ambitie van het rijk om het bestaand stedelijk gebied verder te verdichten.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

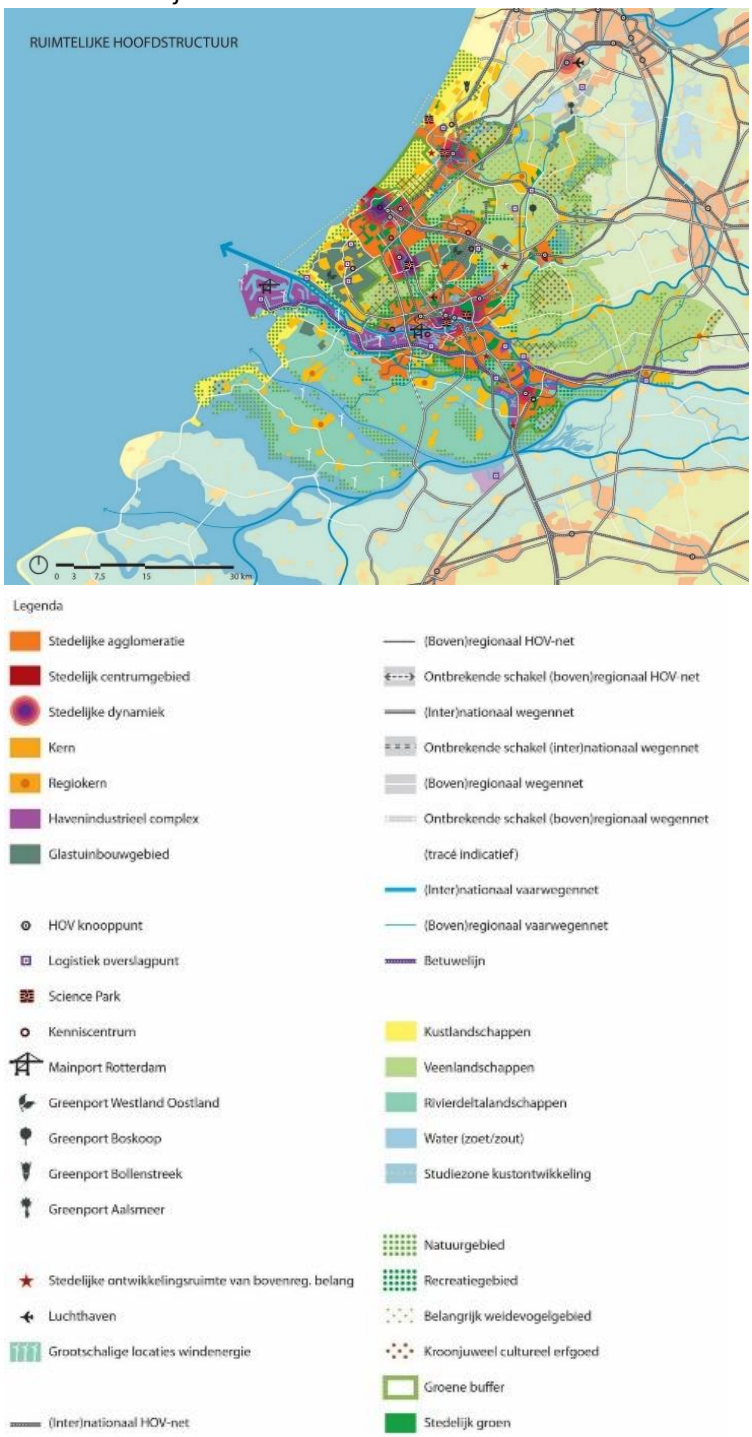
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is plangebied deels aangeduid als 'Veencomplex - Oude zeeklei'. Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering van deze punten.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Relevante richtpunt voor voorgenomen ontwikkeling is:

- ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Landschap en cultuurhistorie
Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

Gezondheid en veiligheid
Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking
Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Wonen
Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte
Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt hieronder aandacht besteed.

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van twee woningen. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Onderhavige ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor ladderonderzoek niet benodigd is.

Conclusie
De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs past binnen de provinciale doelstelling. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lansingerland

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

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

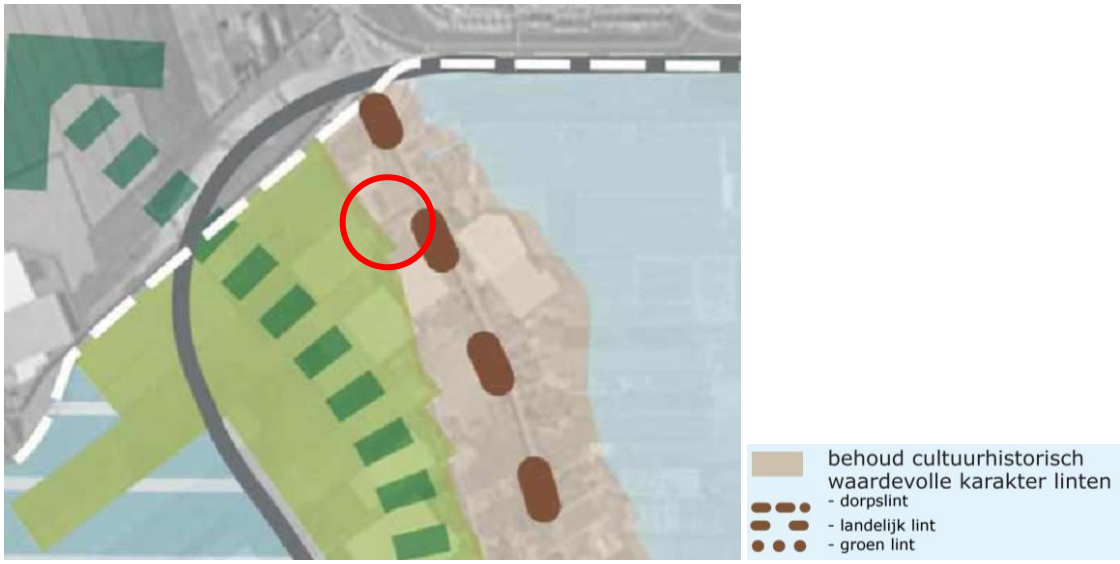
Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). 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 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. 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 Noordeindseweg is aan te merken als een landelijk lint. Aan deze linten kunnen zowel – bescheiden – woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. De woningen worden op een passende wijze ingevoegd in het bestaande historische lint. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (het plangebied is rood omkaderd).

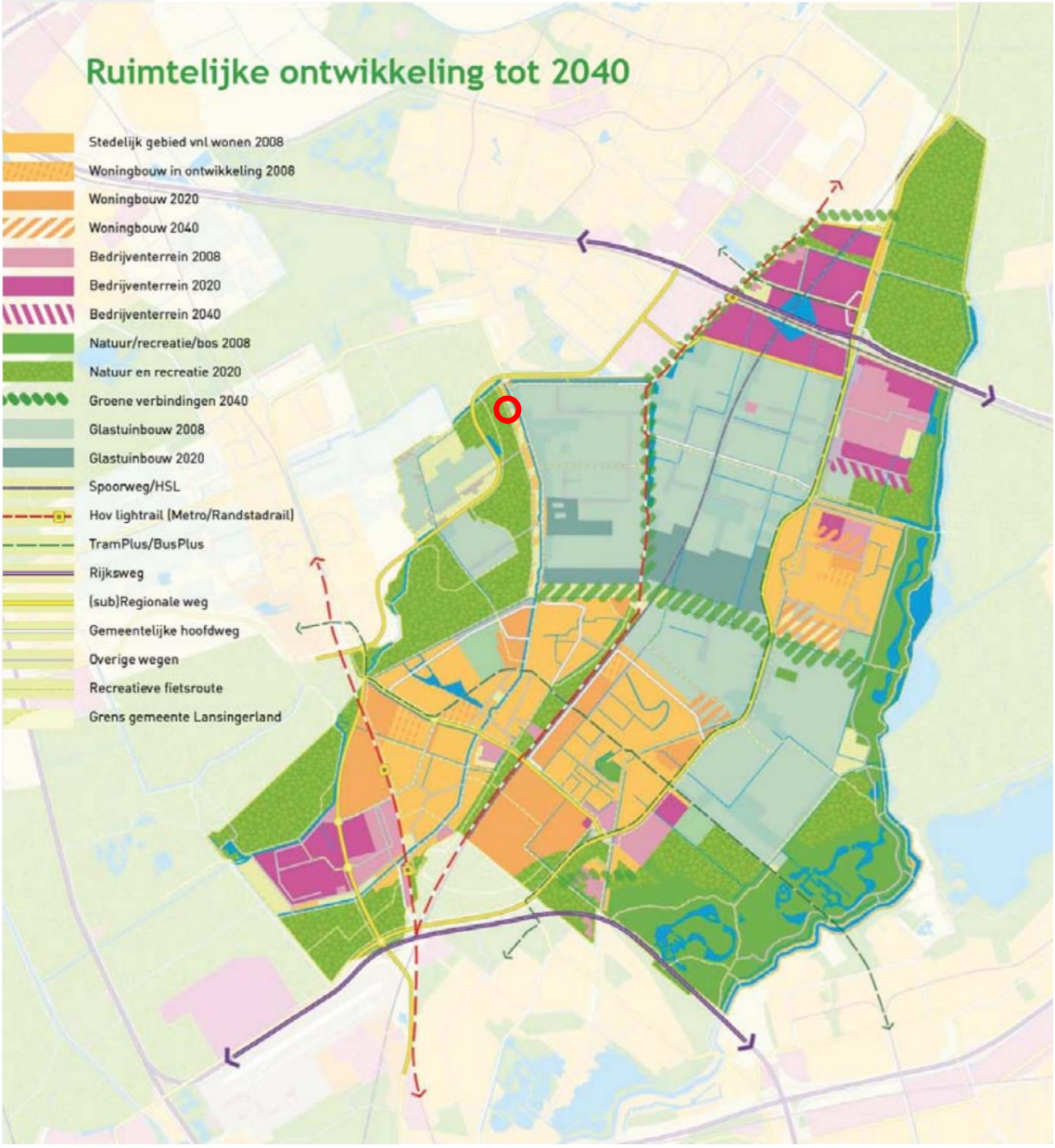
Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

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 wensbeeld is dat Lansingerland uitgroeit tot een suburbane gemeente met een meervoudige functionaliteit wonen, werken en recreëren. Ondanks de sterke groei en de veranderende bevolkingssamenstelling onderscheidt Lansingerland zich als groenstedelijke gemeente van de stedelijke omgeving.

Dit onderscheid ontstaat door de ruimtelijke structuur, de karakteristieke kernen, het rijke verenigingsleven en moderne en ruim opgezette woonwijken in een groene omgeving. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek zullen naar elkaar groeien en een dubbelkern vormen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede toekomstvisie Lansingerland en plangebied (rode cirkel)

Het plangebied lint aan de Noordeindseweg die in de toekomstvisie (gedeeltelijk) is aangeduid als 'Stedelijk gebied vnl. wonen 2008'.

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

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

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

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

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

Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt

Gemeente Lansingerland heeft in het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" op hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020 vastgesteld. Het mobiliteitsplan bestaat uit een visiedocument en een maatregelenpakket. Het visiedocument is op 28 mei 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het visiedocument wordt de huidige situatie beschreven, de belangrijkste knelpunten geanalyseerd en er worden oplossingsrichtingen naar voren gebracht. Daarnaast is er een kader voor uitwerkingsnota's opgenomen. Uitwerkingen van het beleid moeten passen binnen de oplossingsrichtingen die in het mobiliteitsplan zijn vastgelegd.

De beoogde woningen worden in de toekomstige situatie ontsloten op de Noordeindseweg. Ten aanzien van het voor dit bestemmingsplan relevante deel van deze weg worden er geen knelpunten geconstateerd in het Mobiliteitsplan 'Lansingerland beweegt'.

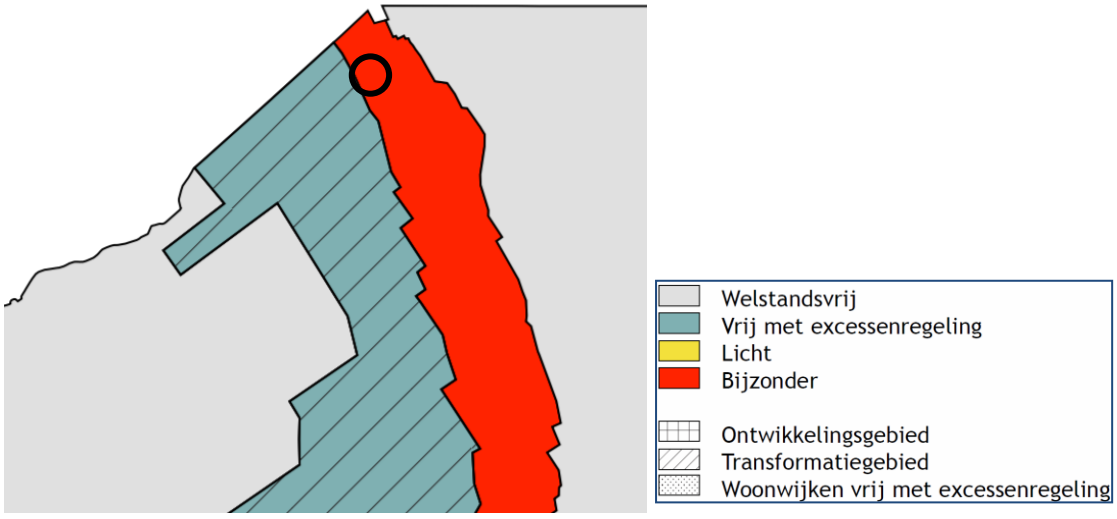
Ter aanvulling op het mobiliteitsplan heeft de gemeente Lansingerland in 2014 de 'Nota Parkeren Lansingerland' vastgesteld. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. Ten aanzien van het parkeren is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan de aanbevelingen in de ASVV 2012. De ASVV 2012 bevat ervaringscijfers voor de benodigde parkeerplaatsen bij woningen, winkels en bedrijven. Deze cijfers zijn uitgewerkt in de parkeernormen zoals opgenomen in de separate 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Lansingerland.

Welstandsnota

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

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

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



Afbeelding 3.3: Uitsnede welstandsnota Lansingerland. Ter plaatse van de cirkel is het plangebied gelegen.

Het onderhavig plangebied valt binnen het welstandsniveau "Bijzonder". Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit. Dit welstandsniveau is toegekend aan de kernen met hun voorzieningen- en winkelgebieden, de infrastructuur en daarbij behorende civieltechnische objecten (kunstwerken), en de gebieden die de kwalificatie 'bijzonder' hebben gekregen, zoals de linten Noordeindseweg en Rottekade.

Het onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype 'historische polderlinten'. 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. Aan de Noordeindseweg is het vooral van belang behoedzaam om te gaan met de doorzichten voor zover die nog aanwezig zijn, en met de kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Dit lint vormt de context voor nogal wat (potentiële)

monumenten. Aan de Noordeindseweg geldt daarom een bijzonder welstandstoezicht (zie afbeelding 3.3). Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De gemeente wil hier duidelijke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat een concreet bouwplan nog ontbreekt, is een toets aan de welstandsnota niet mogelijk. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland.

3.5 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Noordeindseweg. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het rijk en de provincie.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. De voorliggende ontwikkeling kan worden beschouwd als een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

De ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling ‘bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus’ zoals opgenomen in de ‘Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020’. De gemeente wil daarbij uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in twee woningen in een historisch lint die passen bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Hierdoor sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het gewenste woonmilieu.

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de Noordeindseweg waar geen knelpunten geconstateerd zijn. Tevens wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie 2.2.3). Gezien bovenstaande sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het ‘Mobiliteitsplan Lansingerland beweegt’.

Het onderhavig plangebied valt binnen het welstandsniveau “Bijzonder”. Bij dit welstandsniveau is de welstandsbeoordeling gericht op het stimuleren van de beeldkwaliteit, in alle facetten. De twee nieuwe woningen worden op een passende wijze ingevoerd in het bestaande bebouwingslint. De bouwplannen worden in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Lansingerland. Er wordt dus voldoende rekening gehouden met de Welstandsnota.

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

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

Gebieden

Natura 2000

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

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

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Door ABO-milieuconsult is een quickscan ecologie uitgevoerd. De rapportage hiervan is te raadplegen in bijlage 1. De resultaten worden in onderstaande tabel beknopt weergegeven.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee*	Nee	Nee	* Houd rekening met het broedseizoen
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Bomen	Nee	Nee	Nee	Bomen worden niet gekapt. Indien kap toch plaatsvindt, zijn ze niet beschermd in de Wnb en is geen kapvergunning vereist.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn of dat het plangebied geen essentiële functie vormt voor beschermde soorten. De zorgplicht wordt in acht genomen. Op het gebied van soortenbescherming worden geen verbodsbepalingen overtreden.

Gebiedsbescherming

Voor het plangebied dient bekeken te worden of dit in of nabij beschermde natuurgebieden ligt en of er effecten van de ingreep te verwachten zijn op deze gebieden of de hier voorkomende doelsoorten.

Natura 2000
De locatie is op ruime afstand (meer dan 13 kilometer) van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen. Door de uitspraak van de Raad van State van eind mei 2019 is het nu echter voor ieder project nodig uit te sluiten dat negatieve effecten, als gevolg van onder andere stikstofdepositie, optreden.

De DCMR heeft voor een aantal locaties aan de rand van de gemeente Lansingerland berekend via een AERIUS-berekening hoeveel woningen minimaal gerealiseerd kunnen worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit is opgenomen in notitie Stikstofdepositie woningbouw Lansingerland die als bijlage 4 is opgenomen. Hieronder is de conclusie overgenomen.

Uitgaande van een ‘worst-case’ scenario voor de bouw van woningen, kunnen binnen de gemeentegrenzen van Lansingerland te allen tijde 45 woningen worden gerealiseerd zonder dat dit een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

De twee woningen vallen dus binnen het minimaal te realiseren aantal woningen dat gerealiseerd kan worden zonder dat de depositie op Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt op ruim 4 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland. Ten zuidwesten van het plangebied liggen de Ackerdijkse Plassen, een belangrijk vogelgebied in het beheer van Vereniging Natuurmonumenten. De Ackerdijkse Plassen zijn ontstaan door vroegere afgraving van laagveen. Het hedendaags beheer is gericht op het behouden en inrichten van zoveel mogelijk biotopen voor de verschillende soorten vogels die in dit gebied broeden of langstrekken. Mede hierom is het gebied ook niet vrij toegankelijk voor publiek.

Het plangebied bevindt zich buiten het Natuurnetwerk Nederland. De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die niet binnen het NNN liggen. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden tasten de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland niet aan. Het afwegingskader EHS (‘spelregels EHS’) hoeft niet te worden doorlopen.

4.3 Conclusie

Op het gebied van natuur en landschap worden geen belemmeringen verwacht voor voorgenomen ontwikkeling.

5 Water

5.1 Kader

Er zijn een groot aantal beleidsstukken die betrekking hebben op de waterhuishouding. Hieronder wordt één en ander uiteengezet.

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

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

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In het Regionaal Waterplan wordt verwezen naar de Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 7 juli 2014. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben echter op 20 februari 2019 nieuw beleid vastgesteld, namelijk het Omgevingsbeleid. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Het waterbeleid komt op diverse plekken voor in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland. In de Omgevingsverordening zijn voor bestemmingsplannen in hoofdstuk 6 instructieregels opgenomen. Hier komen onder andere de Keur, legger en peilbesluit aan bod.

Verder wordt in het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 verwezen naar de Voortgangsnota KRW en het Provinciaal Waterplan 2010 2015.

Voortgangsnota KRW

In de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021, vastgesteld op 14 oktober 2015, zijn de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Deze nota fungeert als een regionaal waterplan conform de Waterwet, voor het thema waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015
Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Deze hebben betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

5.1.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016 - 2021
Op 10 december 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het Hoogheemraadschap in de planperiode 2016-2021. Het waterbeheerplan is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het waterbeheerplan staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop; de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen.

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

Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen
Delfland geeft met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen invulling aan zijn bevoegdheid om voorwaarden te stellen voor het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder regionale waterkeringen. De beleidsregel vormt het toetsingskader voor vergunningverlening op basis van de Waterwet en de Keur Delfland, vanaf het moment van inwerkingtreding. Met de Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen maakt Delfland voor alle betrokkenen intern en extern transparant op welke manier het medegebruik van de ruimte in, op, boven, over en onder de regionale waterkeringen wordt beoordeeld. Voor Delfland staat de veiligheid van de waterkering voorop. Een voorwaarde voor het toestaan van medegebruik is dat Delfland in het beheer van de waterkering niet wordt belemmerd door het medegebruik. Met beheer wordt bedoeld alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

De doelgroep van het stedelijk Waterplan bestaat uit bestuurders (van de gemeente en de hoogheemraadschappen), bewoners, beleidsmakers en beheerders. Het Waterplan heeft geen wettelijke status, maar fungeert als koepelplan en integraal kader voor afspraken over watermaatregelen tussen gemeente en hoogheemraadschappen. In het uitvoeringsprogramma 2016-2017, dat op 25 januari 2016 is vastgesteld, zijn concrete maatregelen benoemd die bijdragen aan de uitvoering van het Waterplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

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

Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. We hechten verder 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.

5.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse (lichte) klei. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -4,2 m.

Waterkwantiteit

In de provinciale Waterverordening zijn per type landgebruik normen vastgelegd betreffende de beschermingsniveaus voor inundatie vanuit het oppervlaktewater. In onderstaand overzicht zijn deze normen weergegeven.

Landgebruik	Beschermingsniveaus	Maaiveldcriterium
Stedelijk gebied	1 x per 100 jaar	0 % laagste maaiveld
Overig stedelijk gebied*	1 x per 100 jaar	1 % laagste maaiveld
Glastuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Hoogwaardige land- en tuinbouw	1 x per 50 jaar	1 % laagste maaiveld
Akkerbouw	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Volkstuinen	1 x per 25 jaar	1 % laagste maaiveld
Grasland	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld
Natuur	1 x per 10 jaar	5 % laagste maaiveld

*Overige gebied is in ieder geval openbaar groen en sportvelden en eventueel volkstuinen

Het voorliggende plangebied ligt in de deelpolders Meerpolder, Oostmeerpolder, Nieuwe droogmaking en Voorafsche polder, die liggen binnen de Polder Berkel. Het peil ter plaatse van het plangebied bedraagt NAP -5,50 meter. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie deels verhard. Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 zijn er verschillende watergangen aanwezig. Door het plangebied loopt een primaire watergang en ook aan de noordzijde wordt het gebied deels begrensd door een watergang. Ten slotte is in het zuiden van het plangebied ook een watergang gelegen. Deze watergangen worden niet aangetast bij voorgenomen ontwikkeling en blijven behouden.

Afbeelding 5.1: uitsnede Legger Wateren Hoogheemraadschap van Delfland.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig. Wel is de Noordeindsevaart, ten oosten van het plangebied, aangewezen als KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat het plangebied deels binnen de beschermingszone van een waterkering ligt. Binnen dit deel van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Ter bescherming is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen.

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

Toekomstige situatie

Bodem en grondwater
Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand circa 1,1 m -mv ligt. In het bestemmingsplan Lint Noord wordt gesteld dat alleen een normale ophoging van ongeveer 25 cm mag worden uitgevoerd. Tijdens de voorgesprekken over dit plan is aangegeven dat het niet wenselijk is om meer op te hogen dan dat.

Waterkwantiteit
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Noordeindseweg tegenover nummer 117a. Op de noordelijk en westelijk gelegen gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien. Om deze reden wordt dit deel van het plangebied bij navolgende berekening buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is de bestemming ‘Verkeer’ in de huidige situatie ook al verhard. Op deze gronden zijn ook geen ontwikkelingen voorzien. In afbeeldingen 5.2 en 5.3 is de huidige situatie op het gebied van verharding weergegeven.

Afbeelding 5.2: Huidige situatie op het gebied van verharding.

Afbeelding 5.3: Huidige situatie op het gebied van verharding in westelijk deel van het plangebied (oranje cirkel in afbeelding 5.2).

In afbeelding 5.4 is een overzicht weergegeven van de gronden die wel (blauw) en niet (rood) betrokken worden in de watertoets.

Afbeelding 5.4: Overzicht plangebied in relatie tot watertoets.

De gronden waarop de woningen zijn voorzien kennen een oppervlakte van 2.942 m^2. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen die geheel bebouwd mogen worden. De bouwvlakken hebben gezamenlijk een oppervlak van 233,04 m^2. Tot slot is te verwachten dat het overige deel van het woonperceel en tuin in de toekomstige situatie ook gedeeltelijk verhard wordt, ofwel met erfbebouwing ofwel met bestrating e.d. Hierbij kan de vuistregel worden gehanteerd dat bij vrijstaande woningen circa 25% van het uitgeefbare kavel verhard wordt. In afbeelding 5.5 is de toekomstige situatie weergegeven.

Afbeelding 5.5: Overzicht toekomstige situatie in relatie tot watertoets.

Een en ander resulteert in het volgende:

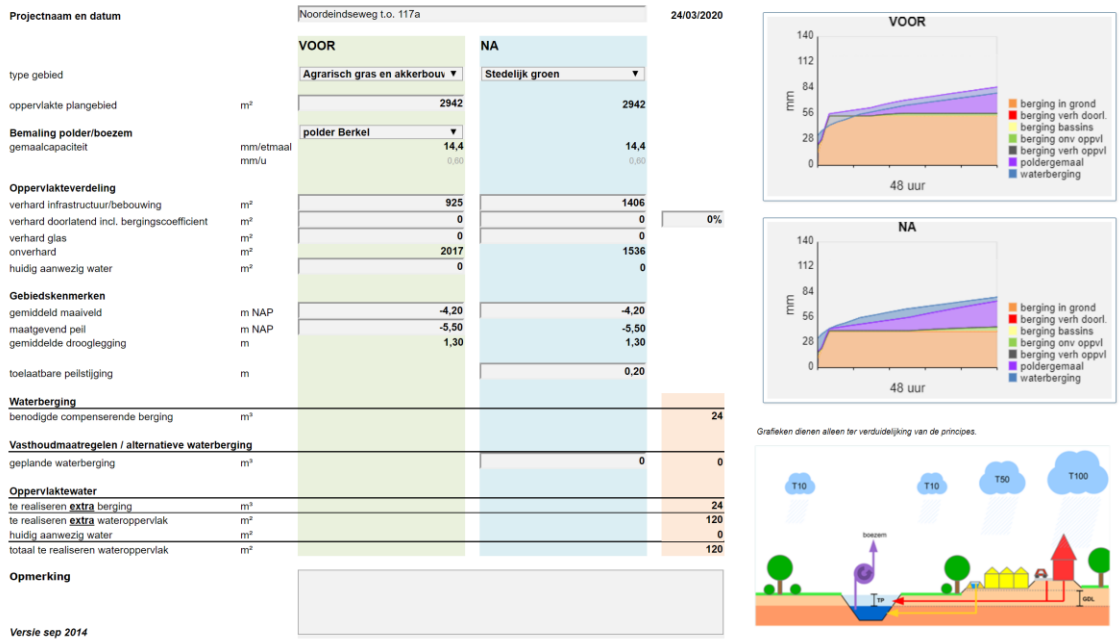
<u>Verharding huidige situatie</u>

Type verharding:	**Berekening:**	**Toename oppervlakte-verharding in m²**
Bebouwing	100% van 128,6 m²	128,6 m²
Verharding	100% van 135,1 m²	135,1 m²
Bestemming ‘Verkeer’	100% 660,9 m²	660,9 m²
Totale verharding		**924,6 m²**

Verharding toekomstige situatie

Type verharding:	**Berekening:**	**Toename oppervlakte-verharding in m²**
Bouwvlak woningen	100% van 131,0 m² en 102,0 m²	233,04 m²
Overige gronden bestemming 'Wonen'	25% van 1.693,8 m²	423,5 m²
Bestemming 'Tuin'	25% van 354,1 m²	88,5 m²
Bestemming 'Verkeer'	100% 660,9 m²	660,9 m²
Totale verharding		**1.405,9 m²**

In de huidige situatie is circa 924,6 m² van het plangebied verhard. Dit zal in de toekomstige situatie toenemen tot circa 1.405,9 m². Er is watercompensatie benodigd. In onderstaande watersleutel is berekend wat de compensatievraag is.



Projectnaam en datum		Noordeindseweg t.o. 117a		24/03/2020
		VOOR	**NA**	
type gebied		Agrarisch gras en akkerbouw	Stedelijk groen	
oppervlakte plangebied	m²	2942	2942	
Bemaling polder/boezem		polder Berkel		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	14,4	14,4	
	mm/u	0,60	0,60	
Oppervlakteverdeling				
verhard infrastructuur/bebouwing	m²	925	1406	
verhard doorlatend incl. bergingscoefficient	m²	0	0	0%
verhard glas	m²	0	0	
onverhard	m²	2017	1536	
huidig aanwezig water	m²	0	0	
Gebiedskenmerken				
gemiddeld maaiveld	m NAP	-4,20	-4,20	
maatgevend peil	m NAP	-5,50	-5,50	
gemiddelde drooglegging	m	1,30	1,30	
toelaatbare peilstijging	m		0,20	
Waterberging				
benodigde compenserende berging	m³			24
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging				
geplande waterberging	m³		0	0
Oppervlaktewater				
te realiseren **extra** berging	m³			24
te realiseren **extra** wateroppervlak	m²			120
huidig aanwezig water	m²			0
totaal te realiseren wateroppervlak	m²			120
Opmerking				
Versie sep 2014				

Afbeelding 5.6: Watersleutel.

Uit de watersleutel blijkt dat in totaal 24 m³ berging of 120 m² aan extra wateroppervlak gerealiseerd dient te worden. Deze wateropgave wordt in een alternatieve vasthoudmaatregel, in de vorm van wadi's, gerealiseerd. Hierover is overleg geweest met het waterschap en gebleken is dat aan de richtlijn vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Belangrijk hierbij is dat de gekozen maatregel goed functioneert, past binnen het gebied en ook op de lange termijn betrouwbaar is. De eigenaar van het perceel is immers zelf volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en het instandhouding van de voorziening. In bijlage 5 is meer informatie met betrekking tot de wadi's en de situering hiervan weergegeven.

Veiligheid
Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. Op het gebied van veiligheid bestaan geen belemmeringen.

Riolering
Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringssysteem van de gemeente Lansingerland. Het hemelwater moet worden afgekoppeld. Hemelwater dat op daken en verharding van het perceel valt wordt afgekoppeld van DWA. De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

1. hemelwater vasthouden voor benutting;
2. (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

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

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

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

Beheer en onderhoud
Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Hieronder valt ook de primaire watergang langs het westelijke perceel. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

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

5.3. Conclusie

Wanneer voldaan wordt aan de wateropgave van 120 m^2. Vormt het aspect water geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Wamz wijzigde een deel van de Monumentenwet 1988, waardoor deze wet het volgende regelt: de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

6.1.2 Onderzoek en conclusie

Volgens de beleidsadvieskaart kent het plangebied geen archeologische verwachting (zie afbeelding 6.1). Deze kaart is afkomstig uit 2016. Het deel van het plangebied, waar het bestemmingsplan ‘Lint-Noord’ vigeert, kent de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Dit bestemmingsplan is echter op 27 juni 2013 vastgesteld. Na die tijd heeft een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid plaatsgevonden en is de verwachtingswaarde voor het plangebied bijgesteld. Omdat het gebied geen archeologische verwachtingswaarde kent is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart Lansingerland (het plangebied is globaal zwart omlijnd).

De algemene meldingsplicht bij het aantreffen van oudheden is altijd van toepassing. Op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vind waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit melden bij de minister van OCW (of in deze, bij de gemeente Lansingerland, of bij diens archeologisch adviseur Archeologie Delft via tel. nr. 0620526028). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen. Het niet melden van het aantreffen van oudheden is een overtreding van de Erfgoedwet en daarmee een strafbaar feit. Consequenties die hieraan verbonden kunnen worden, zijn het intrekken van de verleende omgevingsvergunning of het opleggen van een geldboete.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

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

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op basis van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangetroffen (zie afbeelding 6.2). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten oosten van het plangebied: de Noordeindsevaart is gewaardeerd als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van de woningen niet aangetast en een vertaling in een bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale culturele verwachtingskaart (het plangebied is globaal zwart omlijnd).

Nota Cultuurhistorie Plus

In deze nota wordt de Noordeindseweg als een bijzonder historisch polderlint omschreven. Dergelijke polderlinten vinden hun oorsprong in de ontginningsassen in het veengebied. Vanaf ca. 1000 n. Chr. werd het veengebied ontwaterd door vanuit een ontginningsbasis sloten te graven. Het gebied werd daardoor geschikt voor agrarisch gebruik. De ontginningsbasis functioneerde tegelijkertijd als weg, waarlangs in de 12de en 13de eeuw boerderijen werden gebouwd. In de 17de, maar vooral vroeg in de 18de eeuw werd in het gebied veen gewonnen, zo diep dat de polderlinten met de bebouwing erlangs te midden van uitgestrekte veenplassen kwamen te liggen. Die werden vanaf 1772 tot in de 19de eeuw drooggemalen, zodat het niveau van het maaiveld daar enkele meters lager kwam te liggen. De ontginningsassen met de bebouwing erlangs staken vanaf dat moment uit boven de droogmakerijen in de omgeving. Tussen de boerderijen verrezen tuinders- en arbeiderswoningen en bedrijfjes, vooral na 1850. Die verdichting gaat tot nu toe door.

Aan de Noordeindseweg zijn in eerste instantie aan de oostkant van de weg boerderijen gebouwd, de vaart lag aan de westkant. Vanaf het midden van de 19de eeuw werden westelijk van de vaart vooral tuinderswoningen gebouwd, veelal met een toegangsbrug. Het lint heeft het oorspronkelijke karakter goed behouden. Langs de Noordeindseweg is er nog relatief veel tussenruimte tussen de bebouwing. Aan de westkant grenzen nu achter de vaart aangelegde nieuwbouwwijken aan het lint. Deze bebouwing is niet op het lint georiënteerd, een brug ontbreekt dan ook.

Aan de Noordeindseweg staan relatief veel historische boerderijen, soms met een nieuwe functie. Daartussen staan (historische) woonhuizen, bedrijfsgebouwen, nieuwbouw en een gemaal. Nogal wat panden zijn dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Naar het noorden toe is meer bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van loodsen en kassen. Soms is nieuwbouw, bijvoorbeeld villa's, in series gebouwd. De bebouwing is dan ook uiterst divers. Wel volgt de meeste bebouwing de richting van de kavelsloten, waardoor de panden met de voorgevel op de weg zijn georiënteerd. Typerend is dat er meestal pand voor pand is gebouwd, door of in opdracht van de eigenaren zelf. Daardoor zijn de panden onderling heel verschillend. Ze dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd, de grootte verschilt en de dakcontour verspringt. Ook de kaprichting varieert, zowel parallel aan als haaks op de weg komt voor. Het gaat om boerderijen, tuinderswoningen, allerlei soorten woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Ook materiaal- en kleurgebruik kan per pand verschillen. Diversiteit is daarmee karakteristiek voor dit gebiedstype.

Ondanks de doorgaande verkeersfunctie en de relatief grote bouwstroom van de afgelopen decennia heeft de Noordeindseweg nog steeds de uitstraling van een historisch lint. Op verschillende plekken zijn nog doorzichten aanwezig en de recente bebouwing voegt zich over het algemeen goed in de voor de Noordeindseweg kenmerkende historische verkavelingsstructuur. De beoogde nieuwe woningen tasten de uitstraling van de Noordeindseweg niet aan en de verkaveling sluit aan op de historische structuur.

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

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

Het oostelijk deel van het plangebied, waar de vigerende bestemmingen worden overgenomen en geen ontwikkelingen plaatsvinden, wordt in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien en zijn om deze reden dan ook geen nadelige milieueffecten te verwachten.

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

Vanaf 16 mei 2017 is het door de wijziging van de mer-richtlijn verplicht om een aanmeldnotitie te schrijven (indien de gemeente niet zelf initiatiefnemer is) voor activiteiten die *onder* de drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. vallen. Het Besluit m.e.r. is aangepast vanwege de richtlijn en in werking getreden op 7 juli 2017. Eén van die activiteiten is: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” (categorie 11.2).

De realisatie van twee woningen kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

<u>Kenmerken project / activiteit:</u>
De omvang van het project betreft het realiseren van 2 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. De aanwezige wegen in de directe omgeving van het plangebied worden reeds gebruikt voor de omliggende functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

Plaats van het project / activiteit:
De gronden waarop de nieuwe woning is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand bebouwd gebied. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht zoals aangegeven in dit hoofdstuk van de toelichting.

Samenhang met andere activiteiten:
Er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten in dit hoofdstuk wordt toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit dit hoofdstuk van de toelichting blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. In bijlage 7 is het m.e.r.-beoordelingsbesluit opgenomen waarin is besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Gemeentelijk bodembeleid

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

7.3.2 Onderzoek

De gronden waarop voorzien is in de ontwikkeling van de woningen zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Gemengd’. Binnen beide bestemmingen is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Omdat binnen deze bestemmingen de toekomstige functie, wonen, niet is toegestaan dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Door ABO-milieuconsult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te raadplegen in bijlage 3. Hieronder zijn de resultaten beknopt weergegeven.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat lichte verontreinigingen met PAK, cadmium, kwik, lood en barium zijn aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en het toekomstige gebruik.

7.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Geluid

7.4.1 Kader

Onderzoekszone

Behalve langs 30 km/uur-wegen en woonerven, bevindt zich volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) aan weerszijden van iedere weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:
- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de N470 , de Noordeindseweg, de Munnikenweg en de Berkelseweg. De N470 bestaat ten oosten van de rotonde uit 2x2 rijstroken, waardoor dit weggedeelte een zone heeft van 400 meter. De overige wegen hebben een zone van 200 m (2x1 rijstroken stedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Normstelling
Wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen een zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

Hogere waardenbeleid gemeente Lansingerland
In de situatie dat woningen een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet worden getoetst aan de voorwaarden die zijn neergelegd in de gemeentelijke geluidsnota ‘Beleidsnota Hogere Waarden’.

De Wgh schrijft een aantal onderzoeksverplichtingen voor:
- er moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting. Indien van toepassing wordt tevens de doeltreffendheid van de benodigde maatregelen onderzocht;
- De voorkeurswaarde moet in acht worden genomen;
- Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten maatregelen worden onderzocht waarmee deze waarde alsnog kan worden bereikt.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt op grond van artikel 110a Wgh rekening gehouden met cumulatie van geluid. In het beleid is aangegeven dat de cumulatieve geluidsbelasting per aanvraag wordt beoordeeld.

7.4.2 Onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven.

Op de gronden aan de Noordeindseweg tegenover nummer 117a in Berkel en Rodenrijs bestaat het voornemen om twee woningen te realiseren. De nieuwe woningen zijn gelegen

binnen de onderzoekszone van de N470, de Noordeindseweg, de Munnikenweg en de Berkelseweg. Op grond van de Wgh is om deze reden onderzoek noodzakelijk.

Het wegverkeer op de N470 en de Noordeindseweg veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting door het wegverkeer bedraagt maximaal 50 dB voor de N470 en maximaal 52 dB voor de Noordeindseweg. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan wordt een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd.

Het verkeer op de Berkelseweg en de Munnikenweg veroorzaakt geen geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

De woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor de N470 en de Noordeindseweg wordt overschreden, beschikken beide over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dan ook bij elk van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen voor de bouw van twee woningen financieel niet doelmatig is, is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op N470 en de Noordeindseweg.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen te worden afgestemd op de cumulatieve geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer.

7.4.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen financieel niet doelmatig is, is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op N470 en de Noordeindseweg. In bijlage 6 is het ontwerpbesluit hogere waarden opgenomen.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient daarnaast kritisch gekeken te worden naar de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau

die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

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

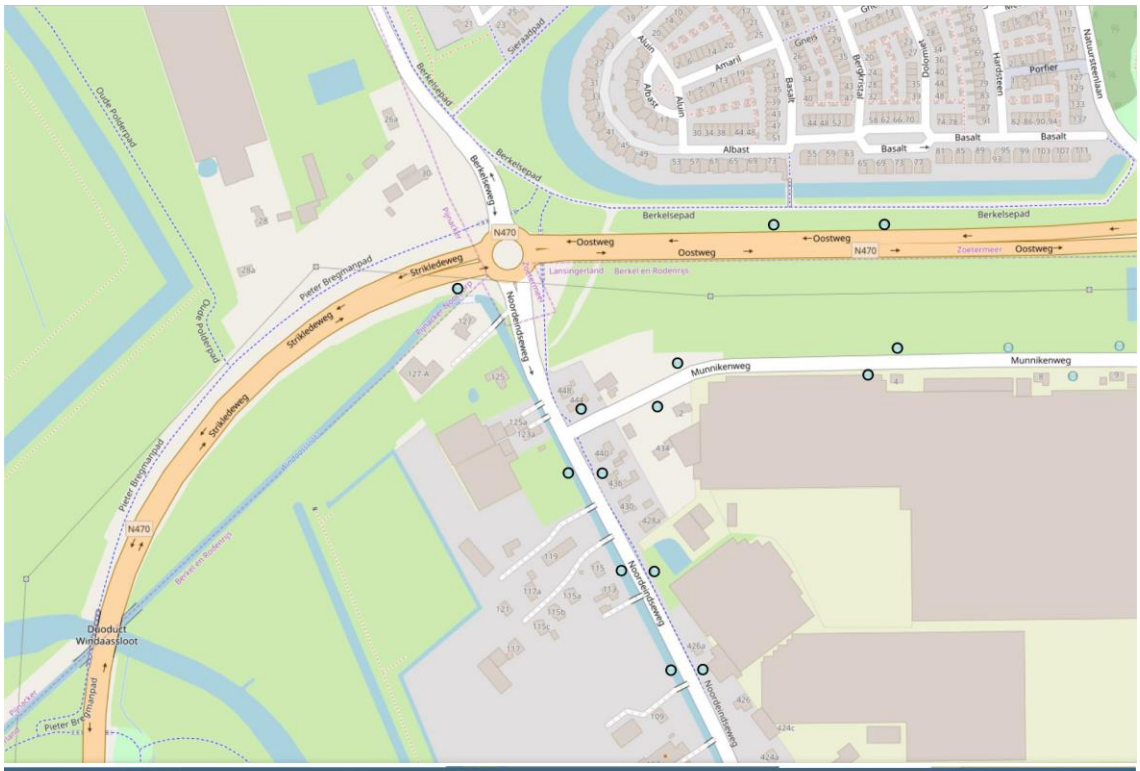
7.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van twee woningen in dit plan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Noordeindseweg, Munnikenweg en de N470) de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2020.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25

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



Rekenpunten Verberg +

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15836461	22.9	19.5	7.2	11.6	2020
15970484	20.5	19.2	7.0	11.5	2020
15973302	20.4	19.2	7.0	11.5	2020
15836459	22.9	19.5	7.2	11.6	2020
15841321	21.1	19.2	7.0	11.5	2020
15970256	20.3	19.2	7.0	11.5	2020
15970258	20.3	19.2	7.0	11.5	2020
15970260	20.2	19.2	7.0	11.5	2020
15970284	20.3	19.2	7.0	11.5	2020
15970286	19.8	19.1	6.9	11.5	2020
15973299	20.3	19.2	7.0	11.5	2020
15973300	20.2	19.2	7.0	11.5	2020
15973304	20.0	19.2	7.0	11.5	2020
15973305	20.4	19.2	7.0	11.5	2020

Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool)

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel

lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 7.2: Richtafstanden VNG-brochure.

7.6.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen mogelijk. In de omgeving van het plangebied, zijn naast woningen, verschillende andere functies/inrichtingen aanwezig en bovendien is het plangebied gelegen aan een drukke ontsluitingsweg, waardoor het gebied is aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genomen in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Lint-Noord’ blijkt dat er twee relevante bestemmingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Ten noorden van het plangebied is de bestemming ‘Gemengd’ gelegen. Binnen deze bestemming is een kas gerealiseerd. Afgaande op de vigerende bestemming vertegenwoordigt deze kas ook de maximale planologische invulling. Uit de VNG-brochure blijkt dat een dergelijke inrichting valt onder categorie 2. Bij deze categorie hoort een richtafstand van 30 meter. Als deze gereduceerd wordt, rest een afstand van 10 meter. De werkelijke afstand van de grens van de bestemming ‘Gemengd’ en de woningen bedraagt meer dan 25 meter. De richtafstand wordt dus gerespecteerd.

Ten oosten van het plangebied zijn de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Gemengd gelegen. Deze agrarische bestemming kent echter geen bouwvlak en is daardoor inrichting in de zin van de

Wet milieubeheer en de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierdoor hoeft er geen rekening te worden gehouden met richtafstanden.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.7.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling

7.8 Overige belemmeringen

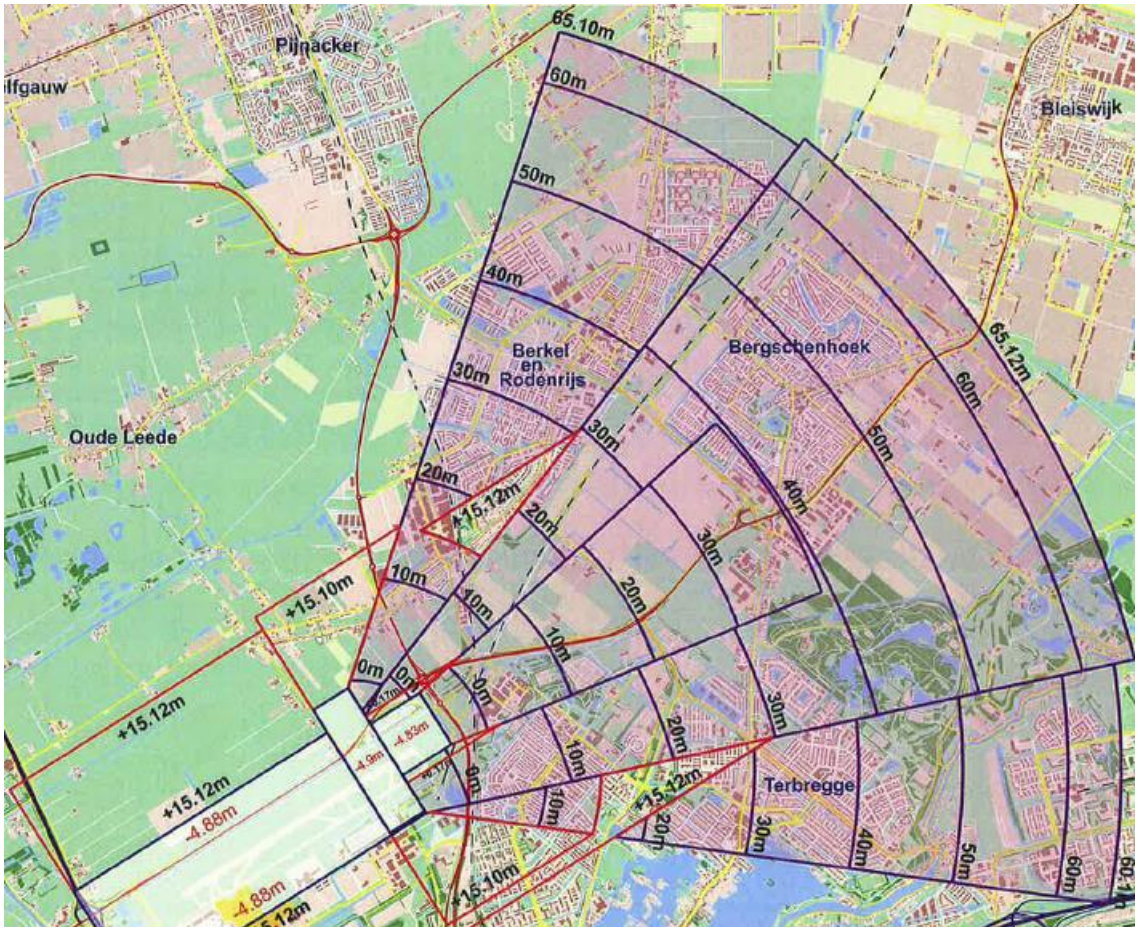
Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen),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

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Binnen het plangebied bevindt zich geen toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.3). Het is daarom niet nodig een beschermende regeling in het plan op te nemen.



Afbeelding 7.3: toetsingsvlakken ILS 24

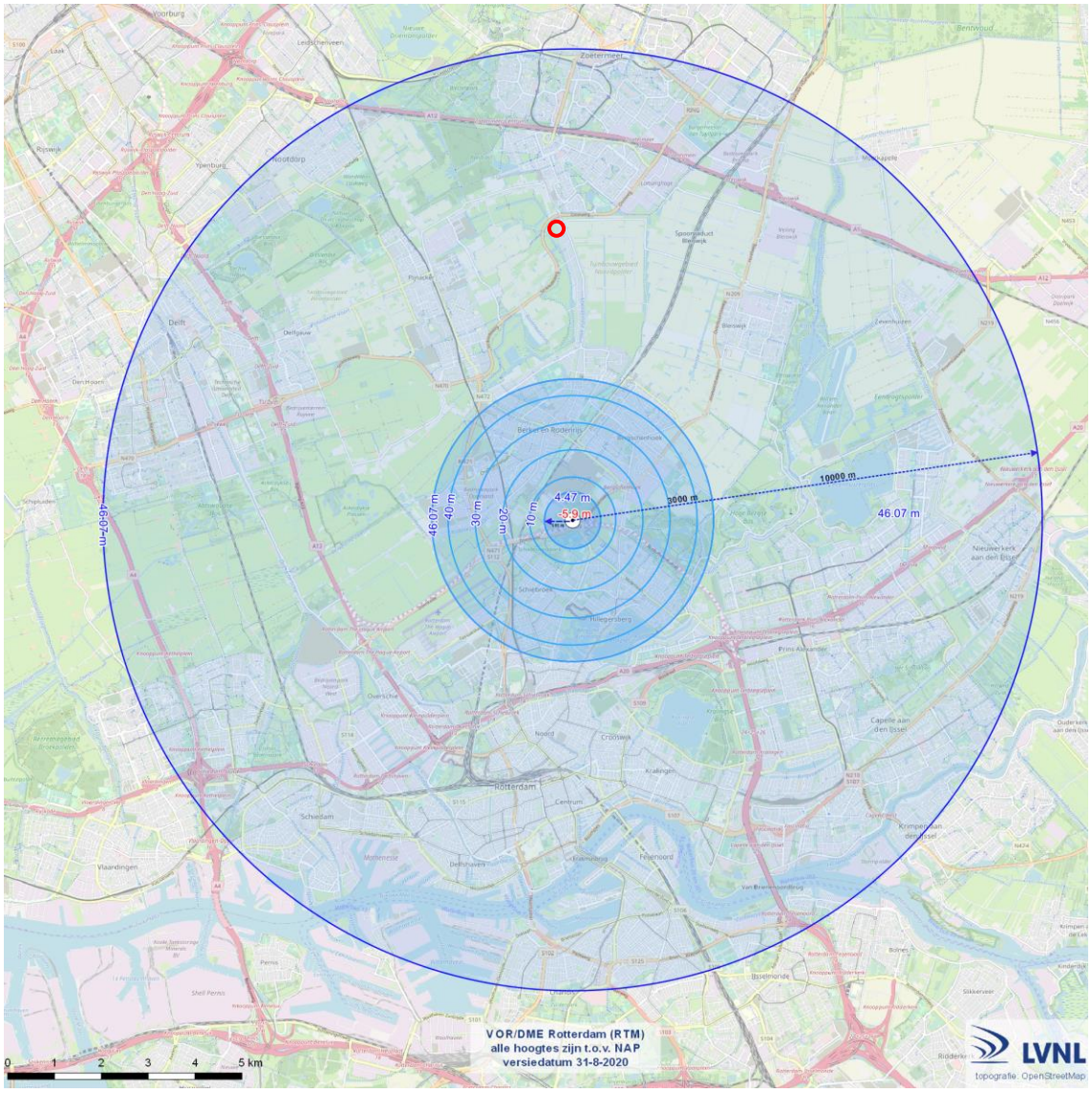
Akoestiek

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

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een straal van 600 m gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte, waarbinnen een toetsingshoogte van 4,47 (NAP) m geldt; elk op te richten object dat hoger is kan verstoring veroorzaken. Vanaf de basis van de antenne loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 46,07 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.4). Het plangebied is niet binnen het toetsingsvlak VOR/DME van 3 km gelegen. De toetsingshoogte van 46,07 m die geldt in het vlak tussen 3 en

10 km, waarbinnen het plangebied ligt, wordt niet overschreden. De maximaal toegestane bouwhoogtes zoals opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan vallen hier ruim onder. Er is om deze reden dan ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.



Afbeelding 7.4: toetsingsvlak VOR/DME Rotterdam (RTM) (het plangebied is globaal rood omcirkeld).

Afbeelding 7.5: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

Invliegfunnel

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” hoort een aanvliegroute (invliegfunnel). In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken. In verband met de vliegveiligheid geldt er binnen de aanvliegroute een hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken tot de aangegeven hoogtes. Zoals blijkt uit afbeelding 7.5 is het voorliggende plangebied niet binnen de aanvliegroute gelegen. Derhalve gelden er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

Lansingerland Duurzaam

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO_2-neutrale gemeente te zijn. Hiertoe is de duurzaamheidsvisie ‘Lansingerland duurzaam’ opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door een inzet op de thema’s energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat exploitant ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan zal aansluiten bij de in het DGO (zie paragraaf 3.3) genoemde duurzaamheidsmaatregelen, waarbij het 'Verbeterd aanvullend niveau' het streven is, maar tenminste op het niveau zoals vermeld in de kolom 'Minimaal aanvullend niveau' zal worden ontwikkeld.

7.9.2 Afweging en conclusie

Het aspect duurzaamheid is geborgd in de anterieure overeenkomst. Op deze manier is verzekerd dat de woningen conform de laatste duurzaamheidseisen worden gerealiseerd.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Met betrekking tot de realisatie van de twee woningen is de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in twee kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De woningen worden op een gepaste wijze ingevoegd in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Bovendien is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 9 van deze toelichting).

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

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

heden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

Bij het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden zo gedetailleerd mogelijk bestemd. Binnen de bestemmingen is weinig flexibiliteit, veel rechtszekerheid en daarmee weinig kans op interpretatieverschillen. Ook zijn de verbeelding, de regels en de toelichting zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota vooroverleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a"’, zie bijlage 8. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen en/of aanvullingen volgend uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, evenals enkele ambtshalve aanpassingen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 augustus tot en met 4 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ontvangen. Tot slot zijn er wel enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze zijn terug te vinden in de Staat van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 9. Het betreft hoofdzakelijk een aanpassing van de begrenzing van het plangebied, en daarnaast enkele wijzigingen van ondergeschikte aard.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking en kunnen vergunningen worden afgegeven.

REGELS

Noordeindseweg t.o. 117a

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**11**
Artikel 3	Agrarisch - Weide	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen - 1	16
Artikel 8	Leiding - Water	19
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**23**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 15	Algemene procedureregels	34
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**35**
Artikel 16	Overgangsrecht	35
Artikel 17	Slotregel	36

Bijlagen bij de regels
Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Watersleutel Noordeindseweg t.o. 117a

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a" van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0196-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel:

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

1.6 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 Bebouwing:

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

1.8 Bebouwingspercentage:

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

1.9 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.

1.10 Bedrijf aan huis:

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

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

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.11 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.

1.12 Beroep aan huis:

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

1.13 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.

1.14 Bestaand gebruik:

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

1.15 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 Bijgebouw:

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

1.19 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.

1.20 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag, laag:

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

1.22 Bouwperceel:

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

1.23 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 Carport:

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

1.27 Erf:

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

1.28 Erfafscheiding:

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

1.29 Gebouw:

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

1.30 Hoofdgebouw:

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

1.31 Huishouden:

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

1.32 Kap:

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

1.33 Milieucategorie:

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

1.34 Nutsvoorziening:

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

1.35 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.

1.36 Overkapping:

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

1.37 Peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de 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: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hopfdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
    2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
    3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein. Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.38 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.39 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.40 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 Voorgevel:

de gevel die naar zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.42 Voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.43 Woning:

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

1.44 Wooneenheid:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.45 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 de bebouwde oppervlakte:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 de 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Weide

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. weide;
b. (hobbymatig) grondgebonden agrarisch gebruik;
c. de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen openheid van het landschap en de slagenstructuur;

alsmede voor:

d. agrarisch landschapsbeheer;
e. water;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder landbouwgronden, ontsluitingen, terreinen, paden, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

i. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a, b en c bedoelde functies en waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 12.1, met dien verstande dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming tevens wordt gerekend het gebruik van:

a. gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
b. gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
c. gronden voor de stalling van caravans;
d. gronden en/of bouwwerken als paardenbak en paddock.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 3, lid 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen en oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3, lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
b. bestaan uit de aanleg van fiets- of wandelpaden;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
e. binnen agrarische bouwpercelen zijn inbegrepen;
f. betrekking hebben op het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3, lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daardoor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies te worden gevraagd bij een landschapsdeskundige.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.1.

4.3.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.9.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;
b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
d. overdekte fietsenstallingen;
e. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. bermen, groenvoorzieningen en water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
j. in- en uitritten;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Er mogen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

Artikel 6 Water

6.1 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;

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

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

6.3.1 Bruggen dammen en andere bouwwerken

a. de bouw van bruggen, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel of wenselijk voor de verkeersafwikkeling en mobiliteit én de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder en dient het bebouwingsbeeld niet onevenredig te worden aangetast.
b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
c. het bouwen van andere bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12, lid 12.1, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

6.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.9.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 3 woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en Bed & Breakfast, zulks met in acht neming van artikel 12;
b. indien geen maximum aantal wooneenheden is aangegeven, is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding respectievelijk 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)';
c. indien geen goothoogte en bouwhoogte is aangegeven, bedragen de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 4 m en 7 m dan wel de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien die groter zijn;
d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50° en niet minder dan 40°.

7.2.3 Dakkappellen

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 11, lid 11.3.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
    2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien het bouwperceel voor niet meer dan 25% van de oppervlakte wordt bebouwd (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

7.2.5 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het bouwperceel voor niet meer dan 25% van de oppervlakte wordt bebouwd (hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en waarbij 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.

7.3 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 verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. het behoud van parkeervoorzieningen;
e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het milieu.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunning

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

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd in artikel 7, lid 7.2.4 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 7, lid 7.2.4 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 7, lid 7.2.4 onder a sub 3;
d. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
e. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 7, lid 7.2.5.

7.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.2.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.1.

7.5.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.2.

7.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 12, lid 12.9.

7.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 12, lid 12.8.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Detailhandel bij een aan huis verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het medegebruik van een beroepsmatige werkruimte bij woningen voor detailhandelsactiviteiten, 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.

7.6.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

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

a. een ondergrondse waterleiding;
b. het beheer en onderhoud van de leiding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

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

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid 12.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 8, lid 8.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8, lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende en bovenliggende bestemming(en);
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 8, lid 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 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.

9.4.2 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

9.5.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, vergraven, vergroten alsmede het dempen van watergangen en waterpartijen;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

d. het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand;
e. het aanleggen van paardenbakken;
f. het aanleggen van geluidswallen;
g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.

9.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.6.1 is niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

9.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig wordt geschaad door de voorgenomen werken en werkzaamheden.

Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van het karakteristieke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het dijklichaam.

9.6.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergeschikte bouwdelen

11.1.1 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.

11.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

11.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11, lid 11.1.1 en artikel 11, lid 11.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

11.2 Nadere eisen

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

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

11.3 Dakkapellen

11.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen op (bedrijfs)woningen 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°.
2. een dakkapel heeft een plat dak.

11.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11, lid 11.3.1 onder b sub 2, voor een grotere breedte van een dakkapel en van het bepaalde in artikel 11, lid 11.3.1 onder c sub 2 voor dakkappellen met een schuin dak.

11.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.2.

11.4 Geluidsbelasting

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

11.5 Paardenbak/paddock

Bouwwerken ten behoeve van een paardenbak/paddock mogen niet worden gebouwd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 Algemeen verbod

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

12.1.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

12.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere gebouwen te gebruiken als woning;
b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 12, lid 12.2;
c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting tenzij dit expliciet elders in de regels is toegestaan;
d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur).

12.2 Beroep en bedrijf aan huis

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

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 150 m^2;
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 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;

g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
h. bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden van categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

12.3 Bed & Breakfast

Indien op grond van de bestemming een Bed & Breakfast is toegestaan, dan mag een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning of een gedeelte daarvan gebruikt worden voor Bed & Breakfast, 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 m^2;
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.

12.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 11, lid 11.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

12.5 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.

12.6 Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw

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

12.7 Afwijken van de algemene gebruiksregels

12.7.1 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.

12.7.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.2.

12.8 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 7, zonder dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterberging van minimaal 24 m^3 of 120 m^2 binnen het peilgebied overeenkomstig het bepaalde in de watersleutel, Bijlage 2 bij de regels.

12.9 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken

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

a. het bouwen van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van 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. een uitbreiding van het maximaal toegestaan oppervlakte van een bouwvolume van bestaande woningen met een bestemming 'Wonen - 1' met 40% naar achteren op de kavel, tot een maximum van 700 m^3;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
f. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 11 'Algemene bouwregels' leden 11.1.1 en 11.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
g. 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 vooraarde 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;
    4. getoetst wordt aan de normen voor vliegverkeer;
h. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

13.2 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;
    2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

4. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
5. de verkeersveiligheid;
6. de sociale veiligheid;
7. het gewenste voorzieningenniveau;
8. het milieu;

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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 bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

14.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

14.2.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

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

14.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

6. het aantal parkeervoorzieningen;
7. het milieu;

b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
2. parkeerbehoefte;
3. geluid;
4. bodemkwaliteit;
5. watertoets;
6. archeologie;
7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 15 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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.

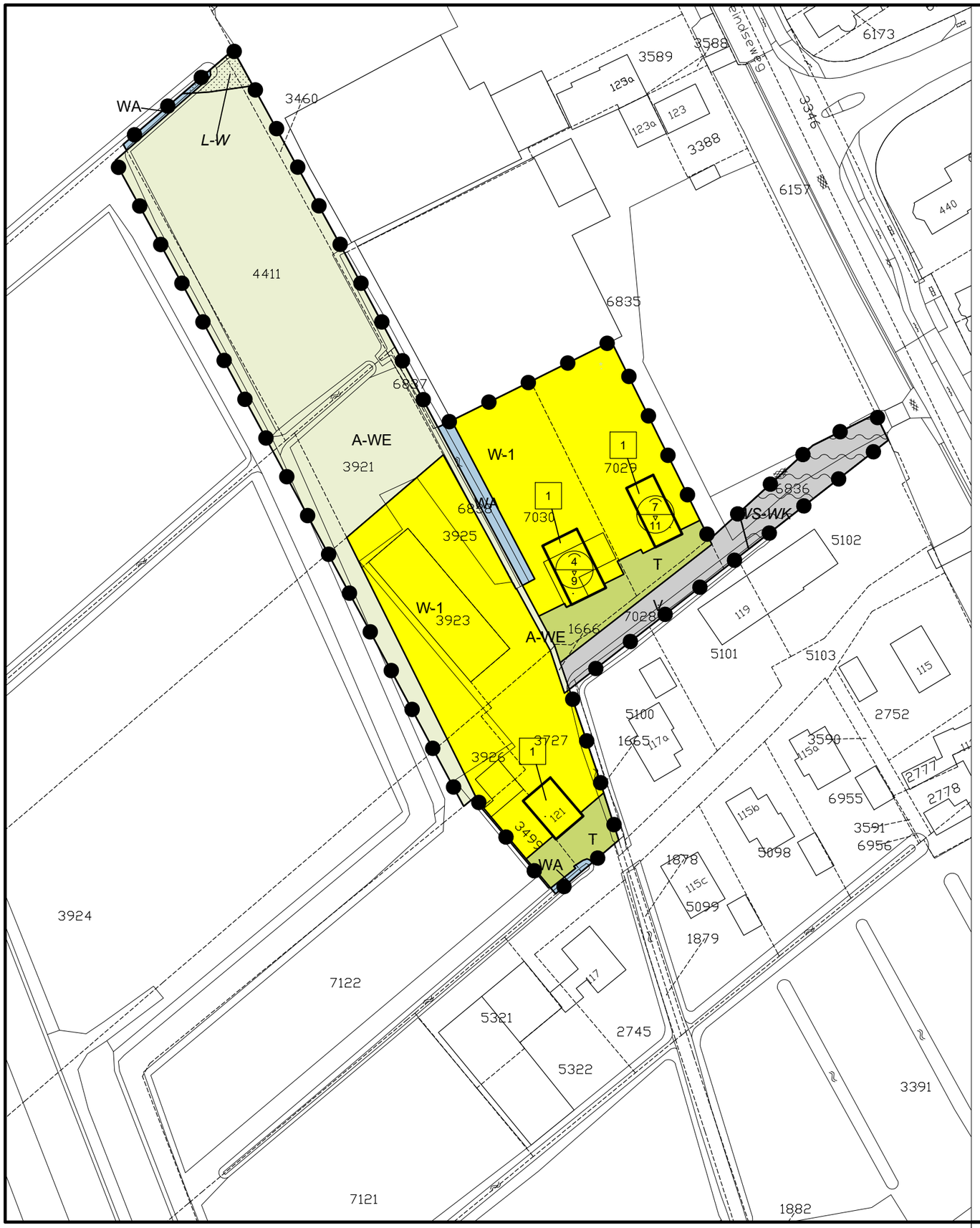
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 117a".

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- A-WE — Agrarisch - Weide
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Dubbelbestemmingen

- L-W — Leiding - Water
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Maatvoeringen

- 1 — maximum aantal wooneenheden
- 4 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

Woutlaan 1911 33 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 17 november 2020

Vast te stellen

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 23-11-2020
USER GJacobson

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

t.o. Noordeindseweg 117a

Berkel en Rodenrijs

IDN			NL.IMRO.1621.BP0196-VAST
WERKNR.	619.128.60	FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	kc-filer.kuiper.nl\project\619\128\60\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
DATUM	23 november 2020	BESTAND	RO-BP-61912860-VB-VAST.dwg
GETEKEND	gj / ak	BLAD	.

N

KuiperCompagnons

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

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

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

GEMEENTE Lansingerland

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg t.o. 117a” te Berkel en Rodenrijs

Identificatiecode: NL.IMRO,1621.BP0196-ONTW
28-januari-2021
T20.14010

Inhoud

1 Staat van wijzigingen 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 3

1 Staat van wijzigingen

1.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd.

1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *De maximale hoogtematen worden opgenomen op de verbeelding.*
Op de ontwerpverbeelding waren abusievelijk geen hoogtematen opgenomen.

2. *Perceel BKL01 sectie C 7122 wordt verwijderd uit het plangebied.*
Het perceel is geen eigendom van de initiatiefnemers. Om de eigenaar van het perceel niet in zijn mogelijkheden te beperken, blijft de huidige planologische status op perceel BKL01 sectie C 7122 gehandhaafd.

Regels

3. *Artikel 6.5 wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, er is op deze locatie geen ruimte voor ligplaatsen voor boten.

4. *Artikel 7.1.a, het woord* ‘ wonen’ wordt vervangen door ‘maximaal 3 woningen’.
Want het begrip “woning” is wel gedefinieerd in de begrippenlijst en “wonen” niet.

5. *Artikel 9.6 wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, er is op deze locatie geen ruimte voor ligplaatsen voor boten.

6. *Artikel 12.2.h wordt beperkt tot categorie 1.*
Categorie 2 activiteiten zijn niet gewenst binnen woonbestemmingen.

7. *Artikel 12.4 wordt verwijderd.*
De combinatie van bed & breakfast, dienstverlening op educatief gebied en be- en verwerking van ter plaatse geproduceerde of geteelde (agrarische) producten is binnen een woonbestemming niet wenselijk.

8. *Artikel 13.1.i wordt verwijderd.*
Vestiging van arbeidsmigranten is niet gewenst binnen een woonbestemming.

9. *Artikel 16 wordt opgenomen in/verplaatst naar artikel 12.*
Dit vergroot de toetsbaarheid van het bestemmingsplan.

10. *Bijlage 1 bij de regels wordt aangepast, alleen t/m categorie 1 wordt weergegeven.*
Dit conform de aanpassingen in artikel 12.2.h.

Toelichting

11. *Paragraaf 2.2 wordt aangepast*.
De paardenbak zal niet worden gehandhaafd, dit wordt expliciet benoemd.

Raadsvoorstel
Gemeente Lansingerland

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c”**
Portefeuillehouder	Kathy Arends
Registratienummer	BR2000141
Datum Raad	28 januari 2021

Gevraagde beslissing:

1. De Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0209-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2020, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

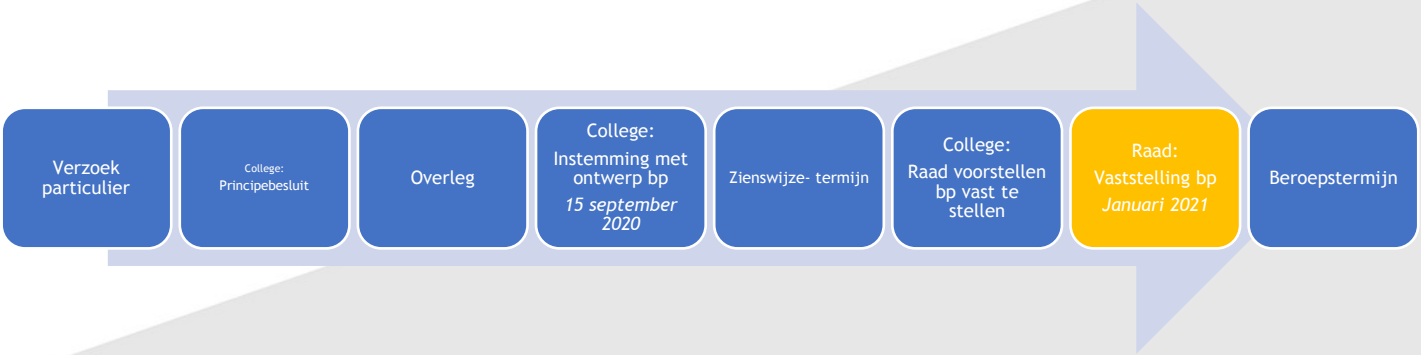
0. Samenvatting

Op 15 september informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” in het kader van de zienswijzetermijn. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee bestaande loodsen te slopen en een nieuwe caravanshowroom op te richten. De ontwikkeling zorgt voor een betere inrichting van de bestaande ruimte en verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Deze ontwikkeling is voorzien buiten het bestaande bouwvlak, derhalve is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 24 september tot en met 4 november 2020 zes weken ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1. Aanleiding/ context met tijdlijn

In 2019 heeft uw college naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het perceel een principebesluit genomen om aan de in de samenvatting beschreven ontwikkeling mee te werken door het geldende bestemmingplan hiervoor te herzien. Dit plan is in procedure gebracht, waarbij uw college is geraadpleegd over het ontwerpplan. Nu is het plan gereed voor de vaststelling en wordt de raad gevraagd het plan vast te stellen.



2. Maatschappelijk effect

De bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Tevens het toekomstbestendig en duurzaam maken van de bedrijfsbebouwing van het bedrijf MAAT Caravans en daarmee ook het toekomstbestendig maken van het bedrijf zelf. Daarmee een bijdrage leveren aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in Lansingerland.

3. Argumenten

1. *Er zijn geen zienswijzen op het plan, wel ambtshalve wijzigingen*

Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen. Het betreft het herstel van verschrijvingen, verduidelijking van toelichting en regels en enkele ondergeschikte aanpassingen op de verbeelding. In de bijgevoegde nota is aangegeven om welke wijzigingen het gaat en wat de motivering daarvoor is.
De nota is verwerkt in het vast te stellen plan.

2. *Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.*

Door de bestaande ruimte beter in te richten en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren wordt de bedrijfsbebouwing en daarmee het bedrijf zelf toekomstbestendig en duurzaam gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in Lansingerland. Er zijn geen planologische bezwaren tegen voortzetting van dit plan.

3. *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist of noodzakelijk.*

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden omdat voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure en het opstellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar/exploitant. Daarin is ook afgesproken dat de kosten van eventuele planschade voor rekening van de exploitant komen. Verder hoeven ook fasering en/of inrichtingseisen niet in een exploitatieplan geregeld te worden.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiële consequenties met dekkingsvoorstel

Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten; ook de kosten van eventuele planschade en het bestemmingsplan komen voor rekening van de exploitant

6. Juridische aspecten

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om na de terinzagelegging het bestemmingsplan vast te stellen.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid komt in dit bestemmingsplan in het bijzonder tot uiting in de beoogde inrichting van het terrein en de beoogde bebouwing met zonnepanelen op het dak.

De nieuwe verhardingen rondom het nieuwe gebouw zullen halfverhard worden aangelegd, waardoor ze deels waterdoorlatend zijn. Verder is de oriëntatie van de nieuw toe te voegen bebouwing zodanig beoogd, dat bij een toepassing van zonnepanelen een zo gunstig mogelijk rendement kan worden behaald. Daarbij zal ook worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingen in de beschikbare zonnepanelen, waarbij ook bij minder direct zonlicht, gunstige rendementen kunnen worden behaald.

8. Extern draagvlak / burgerparticipatie

- Er is met diverse instanties overleg gevoerd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.
- De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht, deze hebben geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden omdat er geen veel en/of grote belangen spelen bij deze ontwikkelingen.
- Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan (en de verlening van de omgevingsvergunning) kunnen belanghebbenden tijdens de ter inzage legging van zes weken beroep indienen.

9. Verdere procedure

Na de besluitvorming in de gemeenteraad:

- wordt de beroepstermijn gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld.

Bijlagen

1. Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” (T20.14009)
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” (T20.14184)

Raadsbesluit
Gemeente Lansingerland

Datum Raad	28 januari 2021
Registratienummer	BR2000141
Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c"**

De raad van de gemeente Lansingerland;
Na het voorstel gelezen te hebben

Op basis van de argumenten
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg t.o. 380 b en c" van 24 september t/m 4 november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- de ter inzage legging op 23 september 2020 in de Staatscourant en het gemeenteblad is bekendgemaakt;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c" in de als bijlage opgenomen 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c"' is weergegeven;
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven worden;
- het bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c" conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Rekening te houden met
- artikelen 3.1 en verder en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0209-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 1 februari 2020, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Dit Raadsbesluit is vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 28 januari 2021,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

GEMEENTE Lansingerland

Staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0209-ONTW
28-januari-2021
T20.14009

Inhoud

1 Staat van wijzigingen 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 3

1 Staat van wijzigingen

1.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd.

1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *De identificatiecode op de verbeelding wordt aangepast.*
Op de ontwerpverbeelding is de verkeerde code gehanteerd.

Regels

2. *Artikel 1.9 wordt verwijderd.*
De begripsbepaling voor een "Bed & Breakfast" is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

3. *Artikel 3.6: het subartikel 'Strijdig gebruik' wordt opgenomen.*
In navolging van het bestemmingsplan "Lint Noord" (daar art. 5) is het (sub)artikel 'Strijdig gebruik' opgenomen.

4. *Artikel 3.6.2 wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

5. *Artikel 3.7.3. wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

6. *Artikel 5.5. wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, er is op deze locatie geen ruimte voor ligplaatsen voor boten.

7. *Artikel 8.2: titel wordt gewijzigd*
Titel wordt gewijzigd van "Gebruik van onbebouwde gronden" naar "Gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken", aangezien dat wordt behandeld in dit artikel.

8. *Artikel 8.2.3.d wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

9. *Bijlage 1 bij de regels wordt vervangen door de bijlage uit bestemmingsplan "Lint Noord".*
De bijlage wordt vervangen door de bijlage uit bestemmingsplan "Lint Noord", aangezien het wenselijk is dat de mogelijkheden in dit plan overeenkomen met die in bestemmingsplan "Lint Noord".

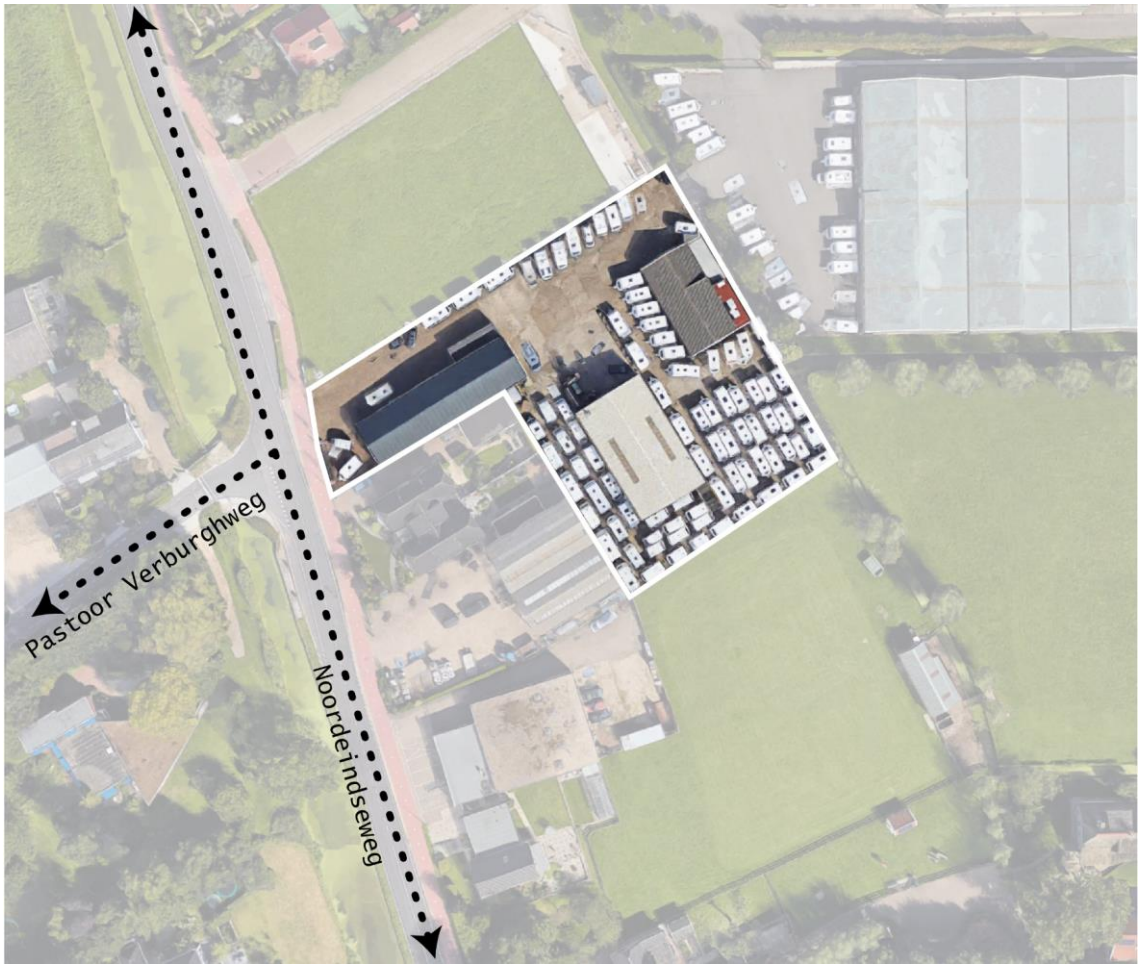
10. *Bijlage 2 bij de regels wordt verwijderd.*
Deze bijlage is irrelevant.

Toelichting

11. Paragraaf 9.3 wordt aangepast. Het woord “moet” wordt uit de eerste regel verwijderd. De gemeenteraad is niet verplicht binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is een termijn van orde.

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”



28 januari 2021 **Vaststelling**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”

Vaststelling

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL. IMRO.1621.BP0209-VAST
Werknummer KuiperCompagnons: 619.161.30
Datum: 28 januari 2021

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Team Omgevingsrecht

Procedureoverzicht			
	datum	***document***	***Opmerkingen***
Concept	*27 januari 2020*		
Voorontwerp	*13 maart 2020*		
Inspraak en Vooroverleg	*20 maart 2020 t/m 24 april 2020*		
Ontwerp	*7 september 2020*		
Terinzagelegging	*24 september t/m 4 oktober 2020*		
Vaststelling	*28 januari 2021*		

Projectleider gemeente: Dhr. Tineke Belder
Projectleider KuiperCompagnons: Dhr. Rogier Begheyn

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3	Juridische aspecten	5
3	**Beleidskader**	**7**
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	7
3.4	Conclusies	12
4	**Natuur en landschap**	**13**
4.1	Kader	13
4.2	Onderzoek	14
4.3	Conclusie	16
5	**Water**	**17**
5.1	Kader	17
5.2	Onderzoek	20
5.3	Conclusie	22
6	**Archeologie en cultuurhistorie**	**23**
6.1	Archeologie	23
6.2.	Cultuurhistorie	24
7	**Milieu**	**27**
7.1	Algemeen	27
7.2	M.e.r.-beoordeling	27
7.3	Bodemkwaliteit	27
7.4.	Akoestische aspecten	28
7.5	Luchtkwaliteit	28
7.6	Milieuzonering	30
7.7	Externe veiligheid	30
7.8	Overige belemmeringen	32
7.9	Duurzaamheid	33
8	**Uitvoerbaarheid**	**34**
8.1	Economische uitvoerbaarheid	34
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8.3	Handhavingsaspecten	34
9	**Procedure**	**36**
9.1	Voorbereidingsfase	36
9.2	Ontwerpfase	36

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Inrichtingsplan showroom Maat caravans te Berkel en Rodenrijs, Architectenstudio.NL, 10 september 2019

Bijlage 2: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, KuiperCompagnons, 13 maart 2020

Bijlage 3: Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs, SOB research, 2006

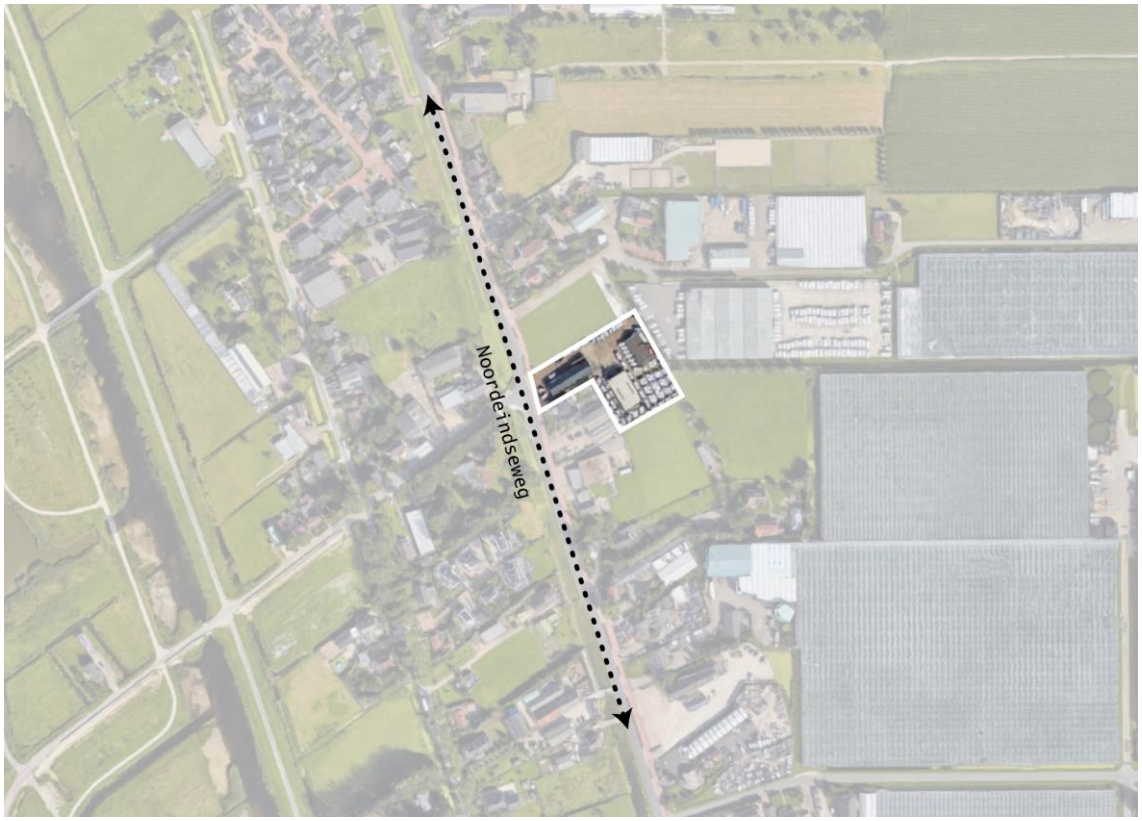
Bijlage 4: Notitie Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c", KuiperCompagnons, 25 februari 2020

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna i.h.k.v. sloop- en bouwwerkzaamheden caravandealer Noordeindseweg te Berkel en Roderijs, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, januari 2020

Bijlage 6: Nota vooroverleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b + c”, gemeente Lansingerland, 24 augustus 2020

Bijlage 7: M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b+c", gemeente Lansingerland, 7 september 2020

Bijlage 8: Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, gemeente Lansingerland, 28 januari 2021



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De wens bestaat om op het perceel Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs een caravanshowroom te realiseren.

Momenteel zijn in het plangebied twee loodsen aanwezig welke in het vigerende bestemmingsplan “Lint Noord” een bedrijfsbestemming met twee bouwvlakken kennen. In één van de loodsen is momenteel ook al een caravanshowroom aanwezig. De toekomstige caravanshowroom is voor een (groot) deel buiten de huidige bouwvlakken voorzien. Omdat binnenplans geen mogelijkheden tot afwijking bestaan en de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende plan niet toeziet op de geplande verruiming van de bouwvlak dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald[1] door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Noordeindseweg, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:
- Een grasweide de noordzijde;
- Het perceel van Noordeindseweg 386a en een grasweide aan de oostzijde;
- Een bestaand kantoor/werkplaats, twee woningen (Noordeindseweg 380 en 380a) en een loods ten westen;
- De percelen Noordeindseweg 376 en 378 aan de zuidzijde.

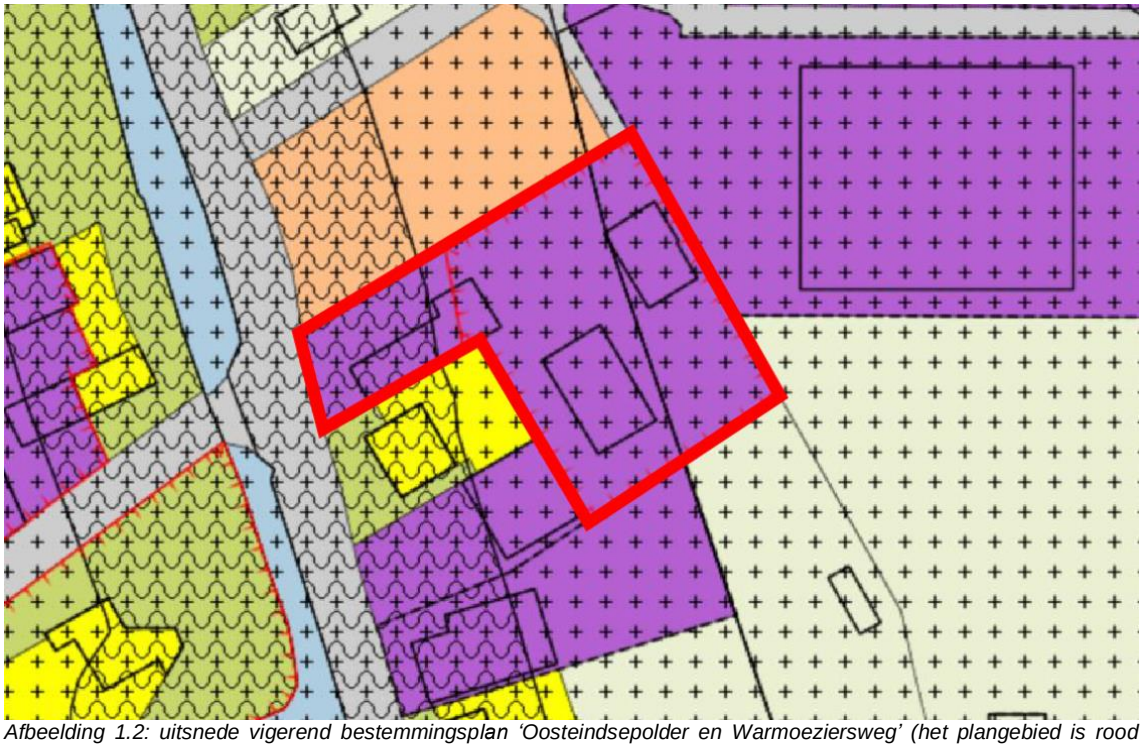
Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert, totdat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan “Lint Noord”, dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kent het volledige plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met een functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’ waardoor het op deze gronden is toegestaan om caravans te stallen. Daarnaast is op het plangebied de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone - wijzigingsgebied 7’ gelegen. Hierdoor kunnen binnen de bestemming 'Bedrijf' de bouwvlakken worden verplaatst en/of verruimd en/of de bestemming 'Bedrijf' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Water' en/of 'Groen'.

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



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oosteindsepolder en Warmoeziersweg' (het plangebied is rood omkaderd).

Strijdigheid met het bestemmingsplan "Lint Noord"

Het gewenste pand valt grotendeels buiten het bouwvlak. Ook past de omvang van het gewenste pand niet binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheden. Het pand wordt groter dan de toegestane 600 m^2. Om deze reden wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

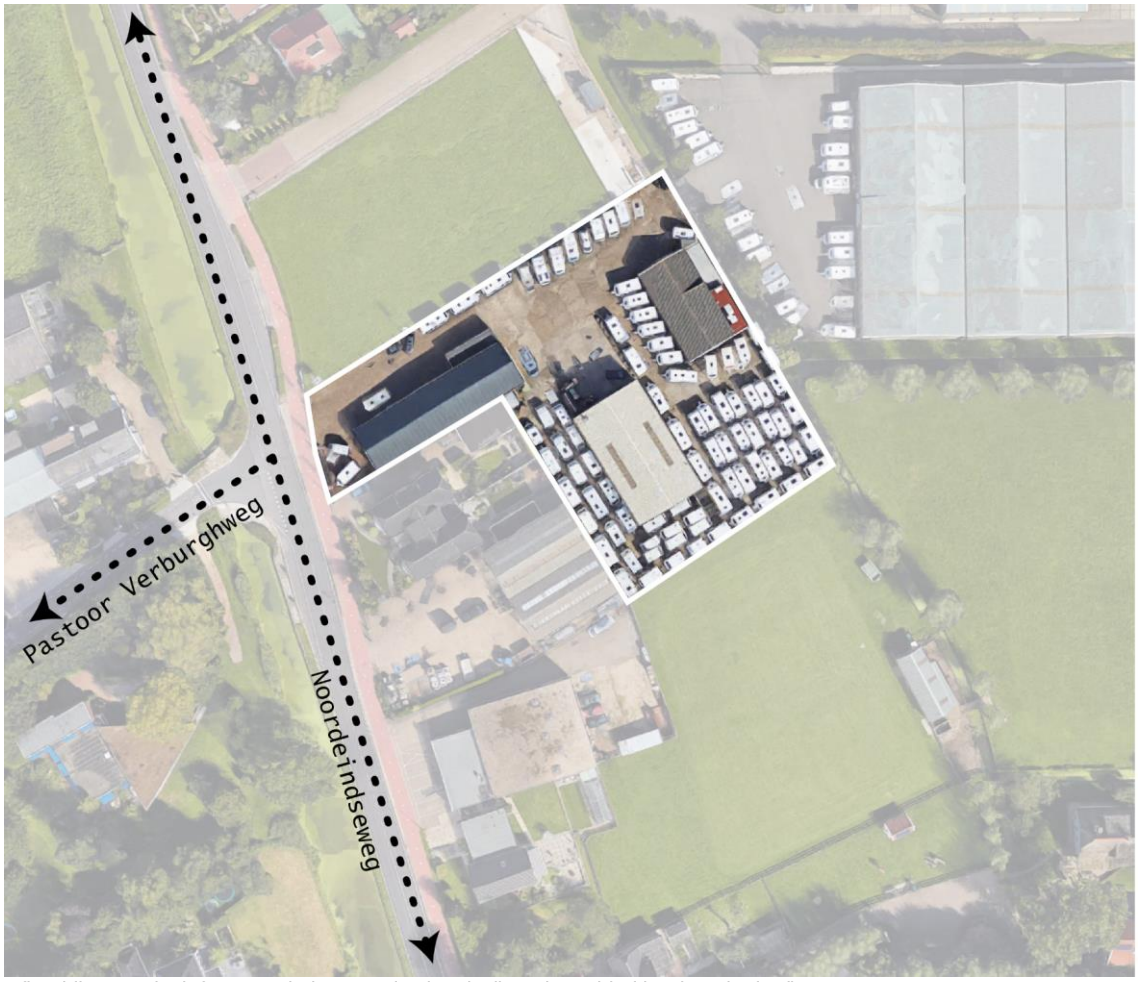
1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Momenteel zijn in het plangebied twee loodsen aanwezig welke in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming met twee bouwvlakken kennen. In en rondom deze loodsen worden caravans gestald. Eén loods wordt momenteel gebruikt als caravanshowroom. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



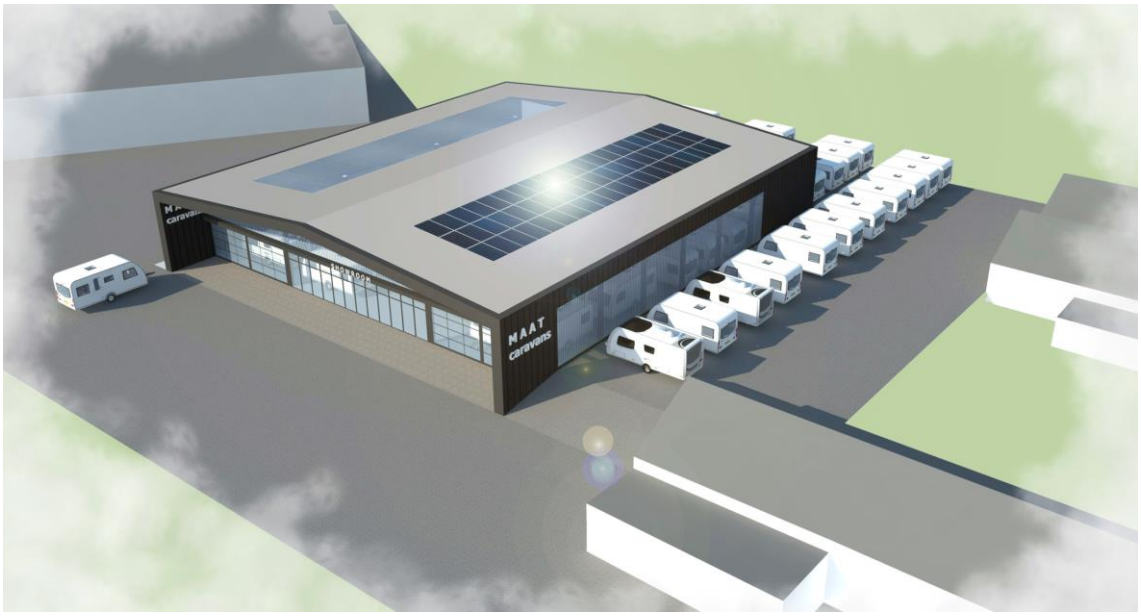
Afbeelding 2.1: luchtfoto van de bestaande situatie (het plangebied is wit omkaderd).

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Programma

Dit bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader voor de toekomstige inrichting van het perceel. De twee bestaande loodsen worden gesloopt en hiervoor komt één grote pand terug. Op het nieuwe pand worden zonnepanelen gelegd en de bestaande betonklinkers en betonplaten worden vervangen door waterdoorlatende bestrating rondom het nieuwe pand (zie bijlage 1).

In afbeelding 2.2 is een impressie van de gewenste toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: impressie van de gewenste toekomstige situatie.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit grote loodsen en kassen. Tevens zijn aan de Noordeindseweg diverse caravanstallingen en autobedrijven gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling past hierbinnen.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Op dit moment worden de caravans voornamelijk op het buitenterrein tentoongesteld (zie afbeelding 2.1). In de toekomstige situatie zal het merendeel hiervan naar de nieuwe showroom verplaatst worden. Hierdoor neem het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf niet toe. De voorgenomen ontwikkeling maakt de herstructurering op het perceel mogelijk en de bedrijfsactiviteiten zullen niet zodanig toenemen dat sprake is van een significante verkeerstoename. De ontsluiting van het bedrijf vindt ook in de toekomstige situatie plaats via de Noordeindseweg. De bestaande inrit blijft bestaan. Een mobiliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.

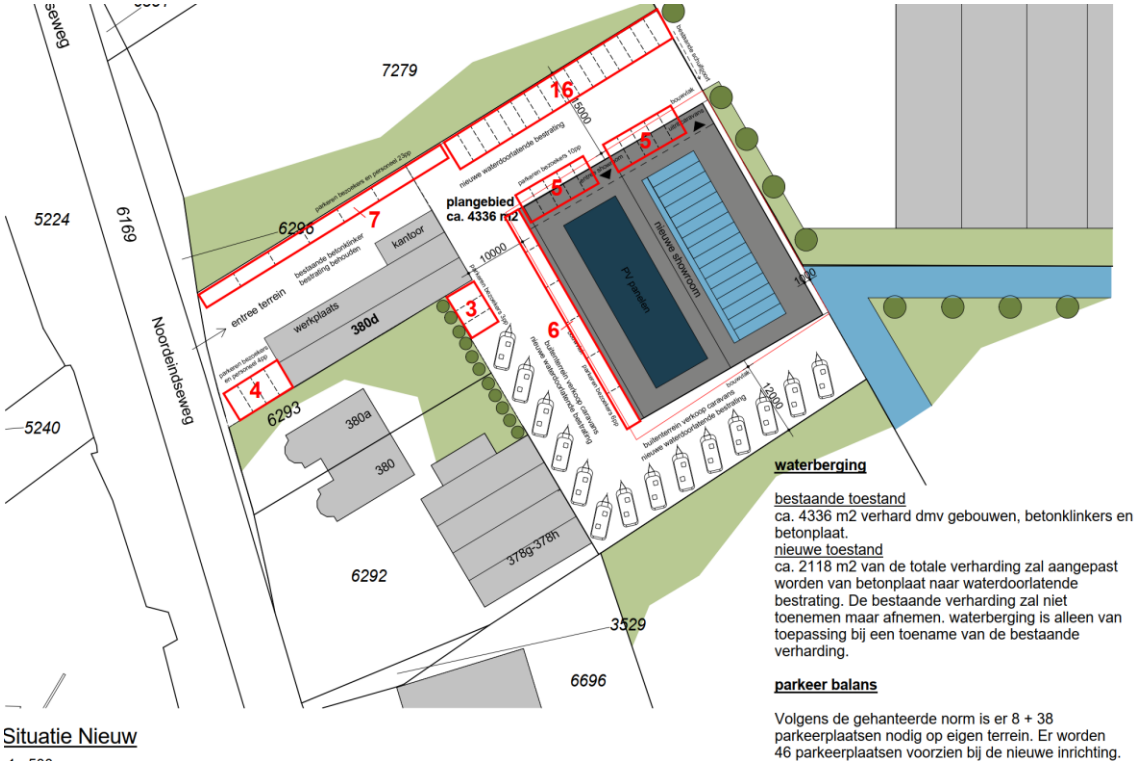
Parkeren

In de huidige situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Ook in de toekomstige situatie wordt het parkeren op eigen terrein opgelost.

Het plangebied ligt in een matig stedelijk gebied. Een werkplaats heeft een parkeernorm van 2,4 per 100 m^2 bvo in de rest bebouwde kom. De werkplaats heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 335 m^2. Er zijn dus voor de werkplaats (3,35 x 2,4) 8 parkeerplaatsen.

Doordat de caravanshowroom niet alleen in de te bouwen (in twee lagen) showroom caravans showt, maar ook op het terrein buiten moet óók de oppervlakte van het buitenterrein worden meegenomen. Het gebouw heeft een bvo van 1.200 m^2. Het overig terrein heeft een oppervlakte van circa 1.114 m2. Bij elkaar opgeteld dus in totaal circa 3.460 m^2 aan showroom oppervlakte. Volgens (oude uitgaven van, publicatie 182 uit 2003) het CROW wordt een showroom geschaard onder arbeidsextensief/bezoekersintensief. De combinatie extensief/intensief bestaat niet meer in de CROW-normering, dus wordt arbeidsextensief/bezoekersextensief aangehouden. Deze heeft een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m^2. De benodigde parkeerplaatsen voor de caravanshowroom komt neer op (34,60 m^2 x 1,1) 38 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er dus (8+38) 46 parkeerplaten benodigd. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd (zie afbeelding 2.3).



Afbeelding 2.3: inrichtingsplan met parkeerplaatsen in rood aangegeven..

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

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

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

2.3.2 Bestemmingsmethodiek

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de wenselijke, illegale activiteiten worden gelegaliseerd en geordend. Daarnaast worden de onwenselijke, illegale activiteiten gesaneerd. Voor de gronden waarvan het gebruik niet wijzigt, wordt zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft als doel om de toekomstige situatie zo concreet mogelijk vast te leggen en weinig ruimte te laten voor een flexibele invulling of interpretatie. Dit om te voorkomen dat wederom een ongewenste situatie ontstaat.

Voor de juridische regeling is aangesloten op het vigerende plan en het handboek van de gemeente Lansingerland, aangevuld met specifieke regelingen. Bij de opzet van het plan is gekozen voor de eindbestemming ‘Bedrijf’.

2.3.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Bedrijf
Deze bestemming is toegekend het gehele plangebied. Tevens is de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' opgenomen waarbij de gronden bestemd zijn voor perifere detailhandel in caravans.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Wel dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op het moederplan, maar onderdeel dient te zijn van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in mogelijkheid tot herstructurering van het bedrijfsperceel. Deze herstructurering is gewenst omdat het bestaande bedrijf meer behoefte heeft aan binnenruimte. Momenteel staan veel caravans buiten tentoongesteld. Door de sloop en nieuwbouw ontstaat meer ruimte binnen in het nieuwe gebouw om deze caravans tentoon te stellen. Het bedrijfsvloeroppervlak wijzigt hierdoor niet.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma’s en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

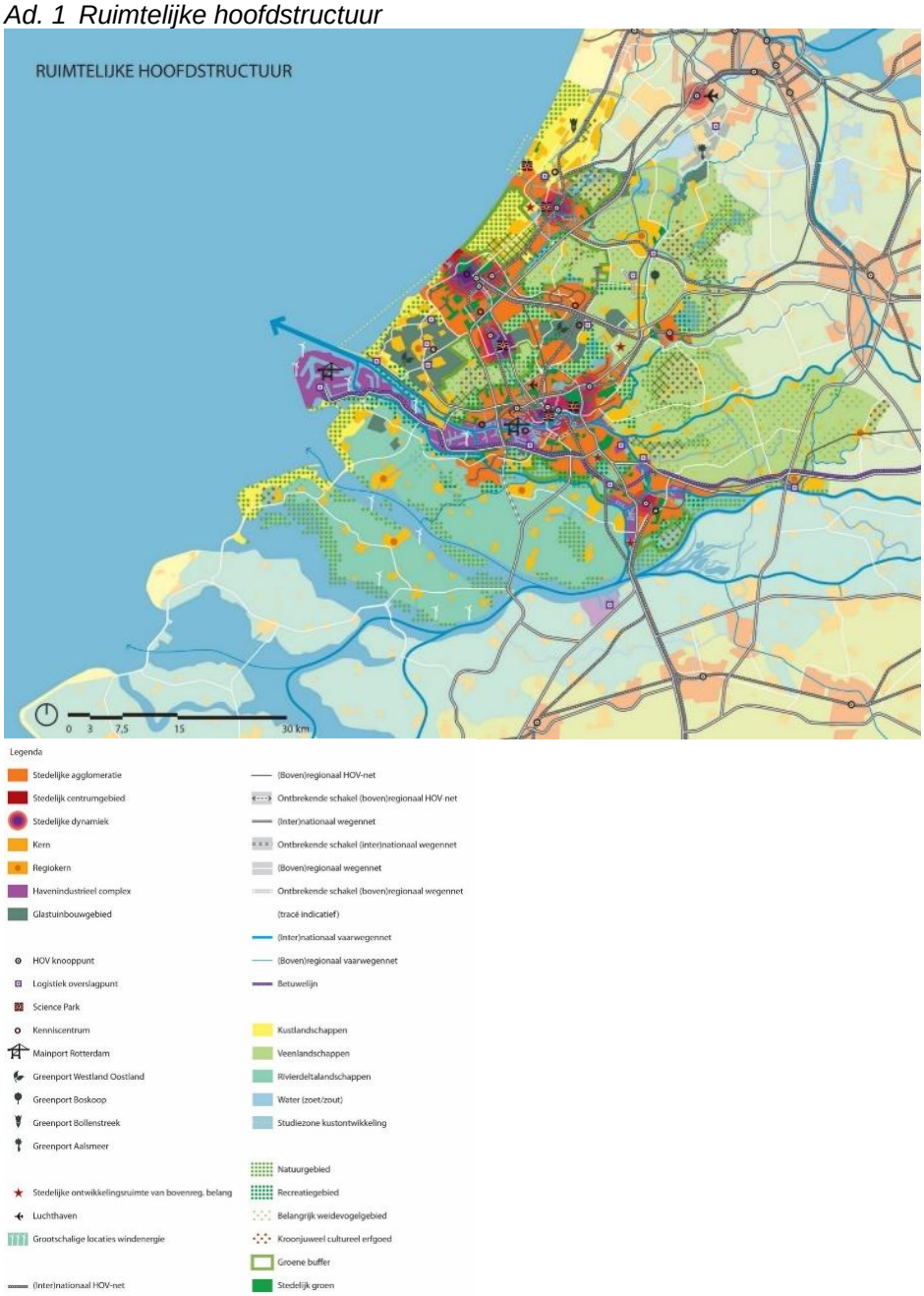
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar

uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland
Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

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

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

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is het noordwestelijk deel van het plangebied aangeduid als 'Veencomplex – oude zeeklei'. Richtpunt is dat ontwikkelingen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Voorgenomen ontwikkeling maakt een groter bouwvlak mogelijk, echter worden de betonklinkers en betonplaten vervangen door waterdoorlatende verharding. Dit komt de waterhuishouding ten goede.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsranden'. Relevante richtpunt voor voorgenomen ontwikkeling is:

- ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten. Voor het gebied waarin onderhavige locatie is gelegen is geen gebiedsprofiel opgesteld. Hier kan en hoeft dan ook niet aan getoetst te worden.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet.

Gezondheid en veiligheid
Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

Ruimte en verstedelijking
Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Bodem en ondergrond
Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

Energievoorziening
Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 7 verder uiteengezet en afgewogen. Ten slotte wordt bij de voorgenomen ontwikkeling ingespeeld op een duurzame en efficiënte energievoorziening. Op de toekomstige gebouwen is de realisatie van zonnepanelen mogelijk. Bij de situering hiervan is rekening gehouden met het rendement. De ontwikkeling draagt op deze manier bij een aan een duurzame energievoorziening.

Voorgenomen ontwikkeling draagt dus bij aan sommige provinciale opgaven en vormt geen belemmering voor de andere provinciale opgaven.

Programma Ruimte
Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

Conclusie
De herstructurering van het bedrijfsperceel past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

De koers voor de gemeente Lansingerland is:
- aantrekkelijk suburbaan wonen;

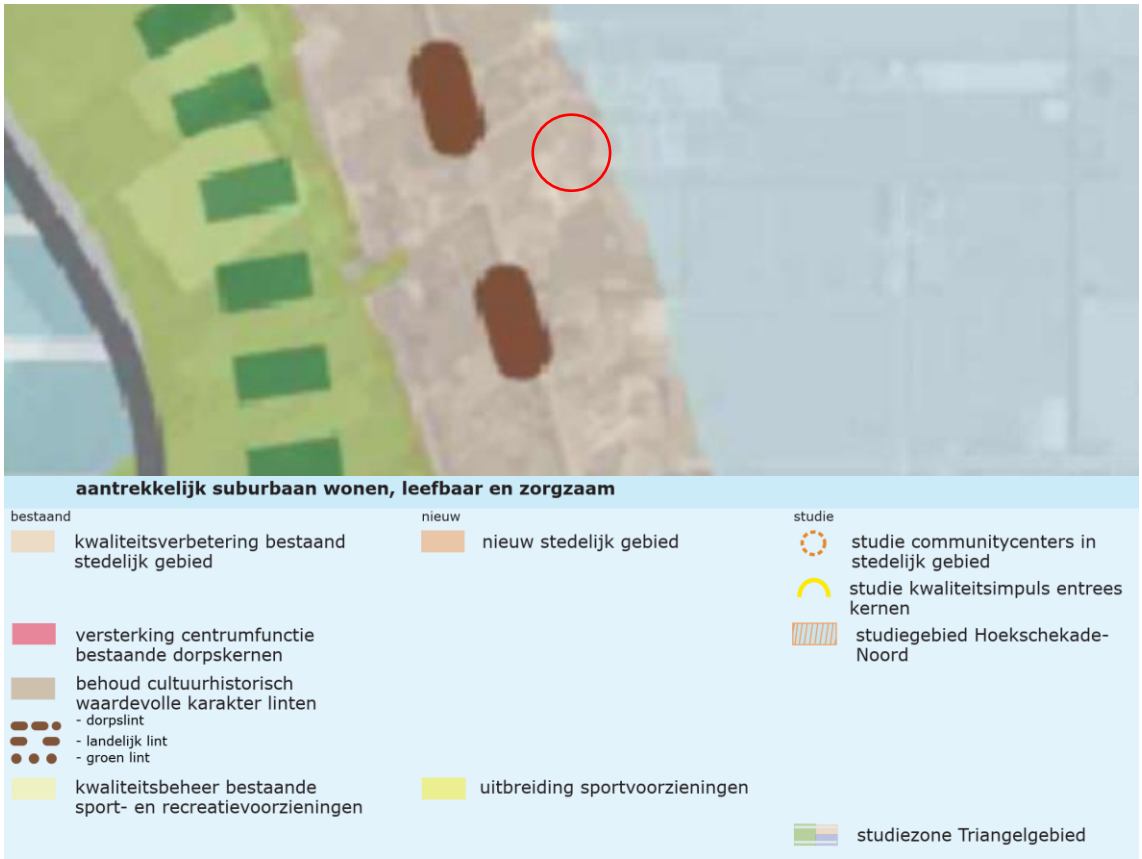
- leefbaar, zorgzaam en met eigen identiteit;
- ontspannen groene en recreatieve gemeente;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en het verder ontwikkelen van de greenport.

Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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

In de Structuurvisie Lansingerland is de locatie aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint (zie afbeelding 3.2). 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 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. 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 Noordeindseweg is aan te merken als een landelijk lint. Aan deze linten kunnen zowel – bescheiden – woningbouw als bedrijfsmatige ontwikkelingen worden toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Uitgangspunt is de herinrichting van het bedrijfsperceel waarbij het historische lint niet wordt verstoord.



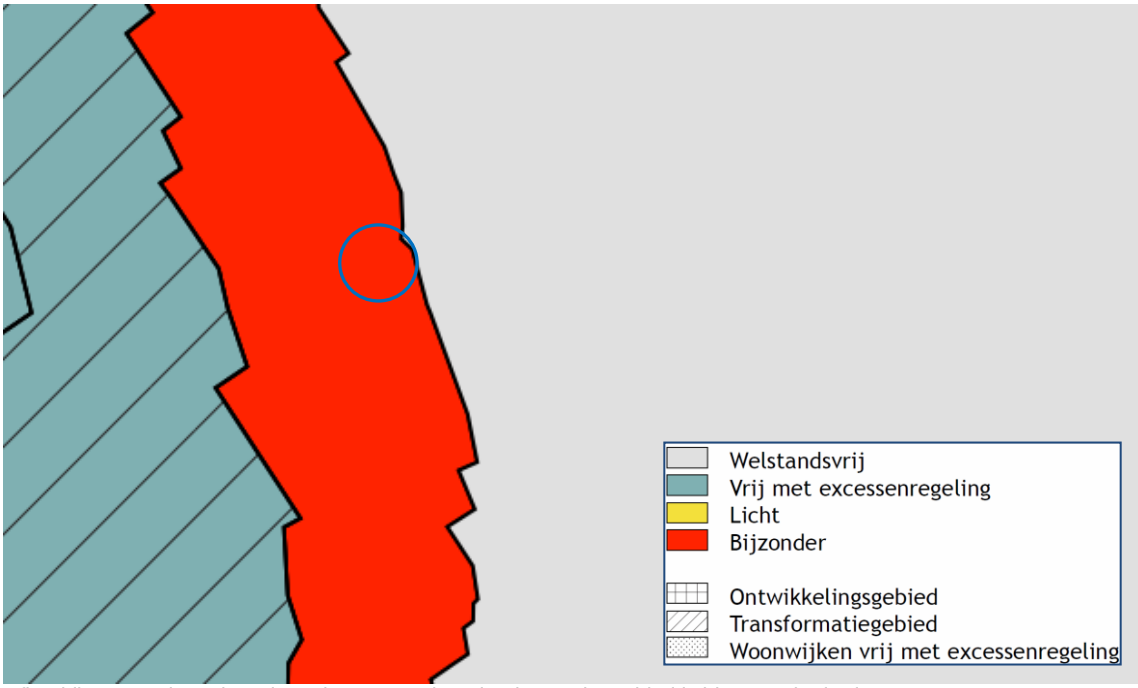
Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Structuurvisie Lansingerland (de ligging van het plangebied is rood omkaderd).

Welstandsnota

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

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

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



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

Het onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype 'Historische polderlinten' en kent het welstandsniveau 'bijzonder'. In het gebied met een bijzonder welstandsniveau worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure worden bouwplannen getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Langsingerland.

3.4 Conclusies

De herstructurering van het bedrijfsperceel past binnen de beleidskaders van het Rijk en de provincie.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet, op korte termijn en lange termijn, in deze transformatie van het bedrijf. Het historische lint wordt niet aangetast. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

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

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Wet natuurbescherming

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

Soorten

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

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

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

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
- er geen andere bevredigende oplossing is, en
- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
- sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
  - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
  - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- er geen andere bevredigende oplossing is, en

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

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

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

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

4.1.2 Natura 2000

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

4.1.3 Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Natuurnetwerk Nederland

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

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Door Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld. De resultaen zijn hieronder beschreven. De volledige quickscan is opgenomen als bijlage 5.

Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied is opgebouwd uit enkelsteens muren, zonder spouw, die zijn afgewerkt met metalen golfplaten. Ook het dak bestaat uit golfplaten. De bebouwing biedt

geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de aangebouwde schuur zijn invliegopeningen beschikbaar en zijn houten panelen aanwezig op de muur, waar vleermuizen mogelijk achter zouden kunnen kruipen. Dit is echter erg onwaarschijnlijk en niet erg vleermuisgeschikt, aangezien ze eerst tussen de golfplaten moeten kruipen om binnen te komen. Vleermuizen hebben geen grip op golfplaten en zullen hier dus niet binnen komen. Binnen het plangebied zijn ook geen bomen of andere vegetatie aanwezig. Om deze redenen kan de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van vleermuizen redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal het plangebied nauwelijks door de dieren gebruikt worden om te foerageren of als vliegroute, door de afwezigheid van bomen of andere vegetatie. Er zullen geen negatieve effecten optreden voor het foerageergebied en/of vliegroute door de bouwwerkzaamheden. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van vleermuizen.

Vogels met een vaste verblijfplaats
Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied biedt geen nestgelegenheid voor de Huismus (Passer domesticus) of de Gierzwaluw (Apus apus), doordat er geen openingen in de gebouwen aanwezig zijn en er een golfplaten dak aanwezig is. Het plangebied maakt daarnaast ook geen onderdeel uit van de functionele leefomgeving van soorten zoals de Huismus (Passer domesticus). De bouwwerkzaamheden zullen geen negatieve effecten opleveren op de functionele leefomgeving, waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten bestaan.

Algemene (broed)vogels
Er zijn geen nesten of sporen aangetroffen van algemene vogelsoorten. Om deze redenen zijn er geen negatieve effecten op algemene vogelsoorten te verwachten door de voorgenomen werkzaamheden.

Grondgebonden zoogdieren
Er is een oud uitwerpsel gevonden in de aangebouwde schuur, welke tijdens het oprapen uit elkaar viel, die mogelijk van een marterachtige afkomstig is. Verder zijn er geen verse sporen aangetroffen van kleine marterachtigen of andere grondgebonden zoogdieren. De aangebouwde schuur biedt schuilmogelijkheden voor kleine marterachtigen. Het gaat hier echter waarschijnlijk niet om een vaste verblijfplaats, aangezien er geen verse sporen aangetroffen zijn. Het plangebied biedt ook weinig geschikt habitat of voedsel voor kleine marterachtigen, waardoor het geen essentieel onderdeel uit zal maken van hun functionele leefomgeving. De graslanden, oude schuren, heggen en bosjes in de omgeving van het plangebied vormen meer geschikt habitat voor deze soorten. Naar verwachting zijn er geen negatieve effecten door de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast zijn de Bunzing (Mustela putorius), de Wezel (Mustela nivalis) en de Hermelijn (Mustela erminea) in de provincie Zuid-Holland vrijgesteld. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Zorgplicht
Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

Stikstof

De locatie is op ruime afstand (meer dan 6 kilometer) van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen. Door de uitspraak van de Raad van State van eind mei 2019 is het nu echter voor ieder project nodig uit te sluiten dat negatieve effecten, als gevolg van onder andere stikstofdepositie, optreden. Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat geen nadelige effecten optreden. Er is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 4. Hieronder zijn de conclusies beschreven.

In het onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de bouw en het gebruik van de caravanshowroom aan de Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de caravanshowroom aan de Noordeindseweg 380 b en c. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.3 Conclusie

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5 Water

5.1 Kader

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

5.1.1. Europees en Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterwet

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

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m^3/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

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

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

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

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

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

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

5.1.2. Provinciaal beleid

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 - 2021

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

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

Verordening Ruimte

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

5.1.3. Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2016–2021

Het Waterbeheerplan 2016–2021, “Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkings-gericht waterschap” van het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 november 2015 vastgesteld. Met het Waterbeheerplan gaat Delfland een nieuwe fase van ontwikkeling in. In het waterbeheerplan zet het hoogheemraadschap de lijnen voor de midden en lange termijn uit. Passend bij het verstedelijkte karakter van het beheersgebied zet Delfland in de planperiode van het Waterbeheerplan 5 volop in op stedelijk waterbeheer en samen met de gemeenten op klimaatadaptatie. In het Waterbeheerplan beschrijft het hoogheemraadschap de kerntaken; waterveiligheid, waterbeheer, waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Het hoogheemraadschap zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

In het Waterbeheerplan worden tevens de speerpunten voor de komende planperiode benoemd:

- In stand houden: Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar een levenscyclusbenadering.
- Investeren: Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen.
- Samenwerken: Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden.
- Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet.

Watertoets

De watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003; NBW-actueel, 2008). De toets berust op twee uitgangspunten:

1. standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
2. verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Bij een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is de watertoets een wettelijke verplichting. In de volgende paragraaf worden de onderwerpen benoemd in de handreiking toegelicht. De actuele versie van de handreiking watertoets voor gemeenten is te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.
De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

5.1.4. Gemeentelijk beleid

Waterplan Lansingerland

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020
In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, de twee hoogheemraadschappen en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt.

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

5.2 Onderzoek

Bestaande situatie

Bodem en grondwater
Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zavel. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -4,0 m.

Waterkwantiteit
Het plangebied grenst ten oosten aan overige watergangen. Het plangebied ligt in een peilgebied van -5,33 m NAP.

Afbeelding 5.1: Uitsnede van de Legger van het Hoogheemraadschap met daarop het oppervlaktewater (het plangebied is rood omkaderd).

Waterkwaliteit
In het plangebied zelf zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt voor een deel in waterstaatswerk en een deel in de beschermingszone van een waterkering.

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

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit
Het gehele plangebied is in de bestaande situatie verhard waardoor al het water via de sloot en de riolering afgevoerd wordt. Het plangebied kent in de vigerende situatie de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is volledige verharding van het gebied mogelijk. De toekomstige ontwikkelingen zorgen in die zin niet voor een toename van het, planologisch toegestane, verhard oppervlak. Uit paragraaf 2.2.1. is gebleken dat in het plan betonklinkers en betonplaten rondom het nieuwe gebouw vervangen worden door waterdoorlatende bestrating waardoor ongeveer 50% van het hemelwater in de grond wordt opgenomen. Er vindt dus een verbetering plaats.

Aan de aangrenzende watergang vinden geen aanpassingen plaats.

Veiligheid
Het plangebied ligt deels binnen de waterstaatswerk en de beschermingszone van een regionale waterkering. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien. De waterkering belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet. Wel is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ op de verbeelding en in de regels opgenomen.

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

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

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt

ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente, tot aan het eindgemaal, dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Het beheer van de sloten valt onder de keur van het hoogheemraadschap en zal daaraan dienen te voldoen.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

6.1.2. Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan ‘Lint Noord’ kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. In de laatste archeologische beleidskaart, die ná vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld, blijkt dat een deel van het plangebied in zone 3 is ingedeeld. Bij deze zone hoort een vrijstellingsgrens van 100 m^2 en een diepte van 0,3 meter beneden maaiveld.

Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland (versie maart 2017)

Afgaande op het ontwerp van de showroom kan gesteld worden dat de bodemingrepen toenemen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2. Het toekomstig bouwvlak valt deels (532 m^2) binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit deel overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m^2. Echter is het plangebied in de huidige situatie al deels geroerd door de bestaande bebouwingen (240 m^2). Tevens is voor de naastgelegen locatie ten noorden van het plangebied in 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 3. Uit dit onderzoek komt naar voren dat binnen het onderzoeksgebied geen aanwijzingen zijn dat zich hier archeologische vindplaatsen bevinden. Nader archeologisch onderzoek is hier dan ook niet nodig bevonden.

Aangezien maar een deel van het nieuwe gebouw binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' valt, dat binnen het plangebied de gronden al geroerd zijn door de aanleg van de bestaande opstallen en dat er bij het archeologisch onderzoek voor het naastgelegen perceel geen archeologische vondsten zijn gedaan, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor dit plangebied niet zinvol geacht.

6.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

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

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

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:
1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Regioprofielen Cultuurhistorie

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

Nota Cultuurhistorie Plus

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

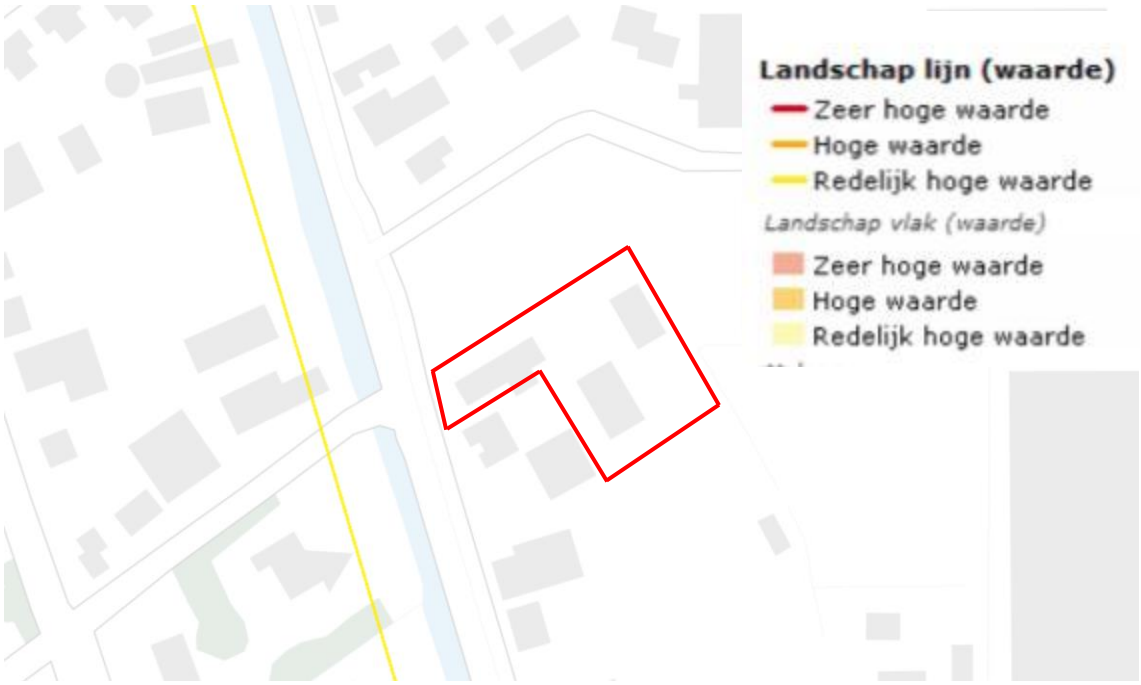
6.2.2 Onderzoek en conclusie

Visie erfgoed en ruimte

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

Regioprofielen cultuurhistorie

Uit afbeelding 6.2 blijkt dat er binnen het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. De Noordeindseweg is aangeduid als Landschap lijn met een redelijk hoge waarde. Deze lijn is echter gelegen buiten het plangebied. De ontwikkeling die voorzien is doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarde. Op het gebied van cultuurhistorie worden dan ook geen belemmeringen verwacht.



Afbeelding 6.2: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart (het plangebied is rood omkaderd).

Nota Cultuurhistorie Plus

In de gebiedenkaart behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het plangebied ligt in het gebiedstype 'Historische polderlinten'. De Noordeindseweg is het polderlint in het noorden van Berkel. In eerste instantie zijn hier aan de oostkant van de weg boerderijen gebouwd, de vaart lag aan de westkant. Vanaf het midden van de 19de eeuw werden westelijk van de vaart vooral tuinderswoningen gebouwd, veelal met een toegangsbrug. Het lint heeft het oorspronkelijke karakter goed behouden. Langs de Noordeindseweg is er nog relatief veel tussenruimte tussen de bebouwing. Aan de westkant grenzen nu achter de vaart aangelegde nieuwbouwwijken aan het lint. Deze bebouwing is niet op het lint georiënteerd, een brug ontbreekt dan ook. Parallel aan de Noordeindseweg loopt de Noordersingel als historische 'onderweg'. Hierlangs staan individuele woonhuizen en series arbeiderswoningen. Ook hier worden nieuwe woongebieden ontwikkeld waarin de Noordersingel grotendeels wordt opgenomen.

In het bestemmingsplan dienen cultuurhistorisch waardevolle objecten en landschapselementen te worden aangeduid en beschermd. Het welstandsbeleid is in deze gebieden vrij. Voor monumenten of waardevolle bouwwerken geldt echter een bijzonder welstandsniveau.

De twee bestaande panden wordt gesloopt en hiervoor komt één groter pand voor terugge-bouwd. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de huidige structuur en de beeldbepalende kenmerken van het gebied. Het gebied rondom het plangebied bestaat voornamelijk uit loodsen en kassen. Het plangebied kent geen waardevolle structuren en objecten. In het bestemmingsplan dienen dan ook geen waarden beschermd te worden.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het plan.

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

De realisatie van een caravanshowroom kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2) niet wordt overschreden, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer moet (vanwege een wijziging van het Besluit m.e.r.) een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ worden opgesteld. Dit geldt voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst die onder de drempelwaardes vallen. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 2 opgenomen. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 7.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

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

7.3.2 Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, reeds bestemd als 'Bedrijf'. Middels dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een gevoeligere bestemming. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen (her)ontwikkelingsplannen.

7.4. Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, reeds bestemd als 'Bedrijf'. Middels dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een gevoeligere bestemming. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt bovendien geen nieuwe (openbare) weginfrastructuur aangelegd, en wordt de bestaande weginfrastructuur niet gewijzigd. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

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

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

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

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

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

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

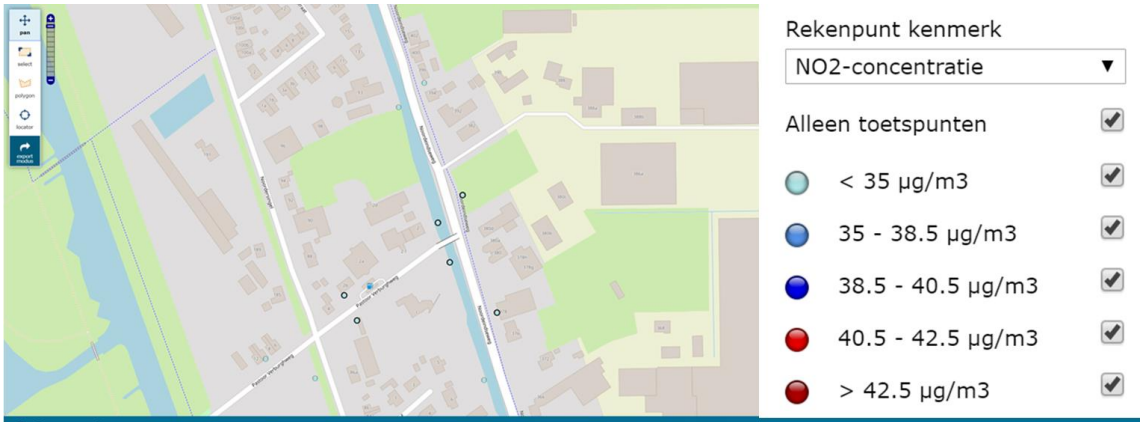
7.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. De voorgenomen ontwikkeling is niet zondermeer aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verkeerstoename (zie paragraaf 2.2.3). De ontwikkeling is hierdoor aan te merken als ‘Niet in betekenende mate’ bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In de afbeelding 7.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de Noordeindseweg en Pastoor Verburghweg weergegeven voor het peiljaar 2018. Dit zijn de rekenpunten die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn.



Rekenpunten Verberg +

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15970266	23.2	19.3	7.1	11.8	2018
15970308	22.0	19.1	6.9	11.7	2018
15973297	23.4	19.4	7.1	11.8	2018
15973307	22.9	19.3	7.1	11.7	2018
15973310	22.9	19.3	7.1	11.7	2018
15974318	22.1	19.1	6.9	11.7	2018

Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Uit afbeelding 7.1 blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 23,4 µg/m^3, 19,4 µg/m^3 en 11,8 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat er geen problemen ontstaan op het gebied van de luchtkwaliteit.

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan niet te verwachten.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied, zijn naast (bedrijfs)woningen, verschillende andere functies/inrichtingen aanwezig. Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Er hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar de aanwezige omliggende functies/inrichtingen ten aanzien van de ontwikkeling.

In het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied reeds de functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’ waarmee de gronden bestemd zijn voor perifere detailhandel in caravans, alsmede de reparatie daarvan. De ontwikkeling van de caravanshowroom past qua aard en omvang binnen de huidige functieaanduiding. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen (her)ontwikkelingsplannen.

7.7 Externe veiligheid

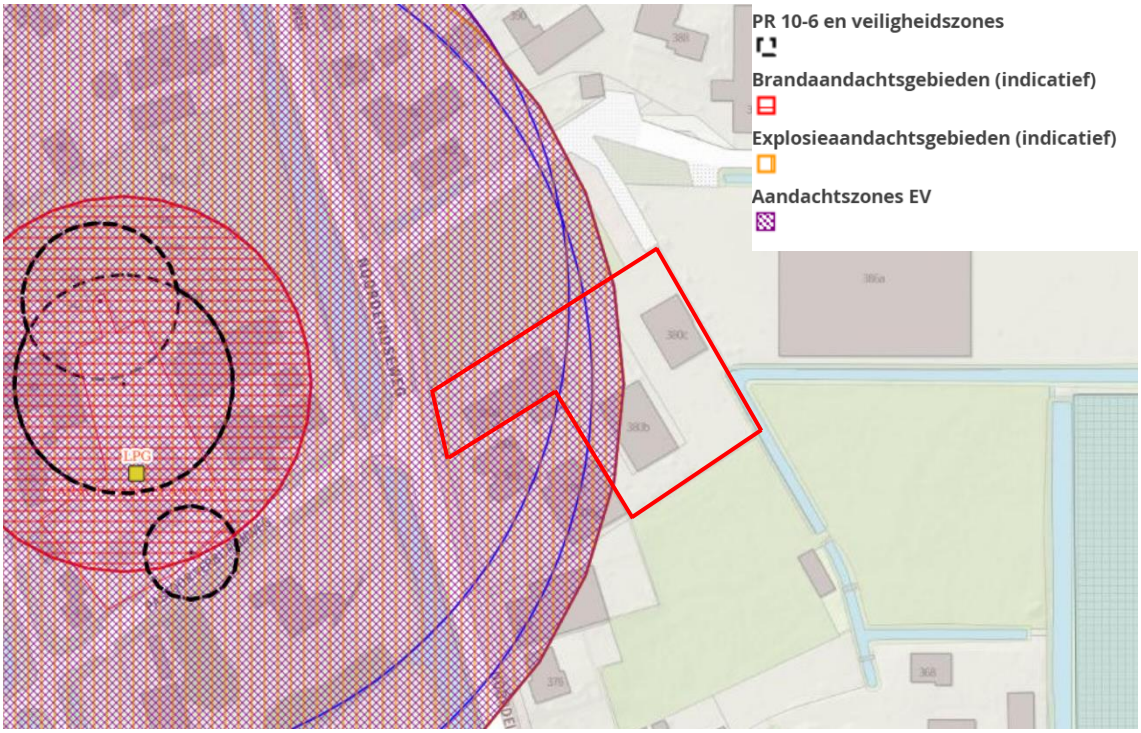
7.7.1 Kader

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

7.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart (zie afbeelding 7.2) blijkt dat zich in de omgeving van de ontwikkellocatie een LPG station bevindt. De nieuwe showroom is op de rand van het invloedsgebied van deze inrichting gelegen en deze wordt verder van de bron af gesitueerd dan de huidige bebouwing. Voorgenomen ontwikkeling voorziet ook niet in een aanzienlijke toename van het aantal

aanwezigen. In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 7.2: EV-signaleringskaart (het plangebied is rood omkaderd).

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
Het voorontwerp bestemmingplan is toegezonden aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond constateert in de nabijheid van het plangebied één relevante externe veiligheidsbron, namelijk de LPG-afleverinstallatie bij de garage aan de Langelaan. Het plangebied valt binnen de contouren van het worstcase scenario (BLEVE – Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Echter betreft de caravanshowroom een beperkt kwetsbaar object en daardoor zijn er geen aanvullende bouwkundige maatregelen vereist. Wel is het wenselijk dat er minimaal één nooduitgang ten oosten van de caravanshowroom aanwezig is, zodat er van de risicobron af gevlucht kan worden.

Ook hecht de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond waarde aan een adequate bereikbaarheid en bluswatervoorziening op het terrein aanwezig is.

Tevens adviseert de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen.

Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is doorgegeven aan de initiatiefnemer.

7.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

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

Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland

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

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

Het plangebied bevindt zich buiten de toetsingsvlaken van de CNS-apparatuur. Het is daarom niet noodzakelijk dat er een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.

VOR/DME

Het plangebied bevindt zich nabij het toetsingsvlak behorende bij de VOR/DME RTM (Rotterdam). Een VOR (VHF Omni-Directional Radiorange) geeft een vliegtuig koersinformatie en een DME (Distance Measuring Equipment) geeft een vliegtuig afstandsinformatie. Het toetsingsvlak van de VOR/DME kent een straal van 600 m gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte, waarbinnen een toetsingshoogte van 4,47 (NAP) m geldt; elk op te richten object dat hoger is kan verstoring veroorzaken. Vanaf de basis van de antenne loopt het toetsingsvlak trechtervormig omhoog tot een hoogte van 46,07 m (NAP) op een afstand van 3 km (zie onderstaande afbeelding 7.4). Het plangebied is binnen de toetsingshoogte van 46,07 m (NAP) gelegen. Deze hoogte wordt middels dit plan niet overschreden. De maximale bouwhoogte van 7,5 meter is op de verbeelding opgenomen. Er is om die reden ook geen vrijwaringszone opgenomen op de verbeelding.

Invliegfunnel

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

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

Geluid

Bij de luchthaven “Rotterdam The Hague Airport” speelt ook het aspect ‘geluid’ een rol. De maatgevende contour, waarbinnen geen geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mag

worden gerealiseerd, is weergegeven middels de zogenaamde 35 KE-contour. Voorliggend plangebied is gelegen buiten de geluidszones van de luchthaven. Er gelden ten aanzien van geluidhinder als gevolg van de luchthaven binnen voorliggend plangebied dan ook geen restricties.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lansingerland heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 een CO_2-neutrale gemeente te zijn. Hiervoor is de duurzaamheidsvisie ‘Lansingerland duurzaam’ opgesteld, die op 18 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door inzet op de thema’s energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie wil de gemeente ook voor de toekomst de kwaliteit van wonen en onze aantrekkelijke leefomgeving behouden en de impact op het milieu en het klimaat te minimaliseren. Dat betekent de overgang van fossiele bronnen naar energie uit hernieuwbare bronnen, gesloten grondstofkringlopen met een zo hoog mogelijk behoud van waarde en de aanpassing aan klimaatverandering om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van andere partijen.

7.9.2 Afweging en conclusie

Duurzaamheid komt in dit bestemmingsplan in het bijzonder tot uiting in de beoogde inrichting van het terrein en de beoogde bebouwing met zonnepanelen op het dak.

De nieuwe verhardingen rondom het nieuwe gebouw zal waterdoorlatend worden aangelegd. Verder is de oriëntatie van de nieuw toe te voegen bebouwing zodanig beoogd, dat bij een toepassing van zonnepanelen een zo gunstig mogelijk rendement kan worden behaald. Daarbij zal ook worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingen in de beschikbare zonnepanelen, waarbij ook bij minder direct zonlicht, gunstige rendementen kunnen worden behaald.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In paragraaf 2.2 is beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

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

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

8.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

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

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

Vertaling naar bestemmingsregeling

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

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

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

Overleg

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota inspraak en overleg bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”’, die opgenomen is als bijlage 6. De reacties zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die eventueel volgen uit de inspraak- en overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er – indien nodig – ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

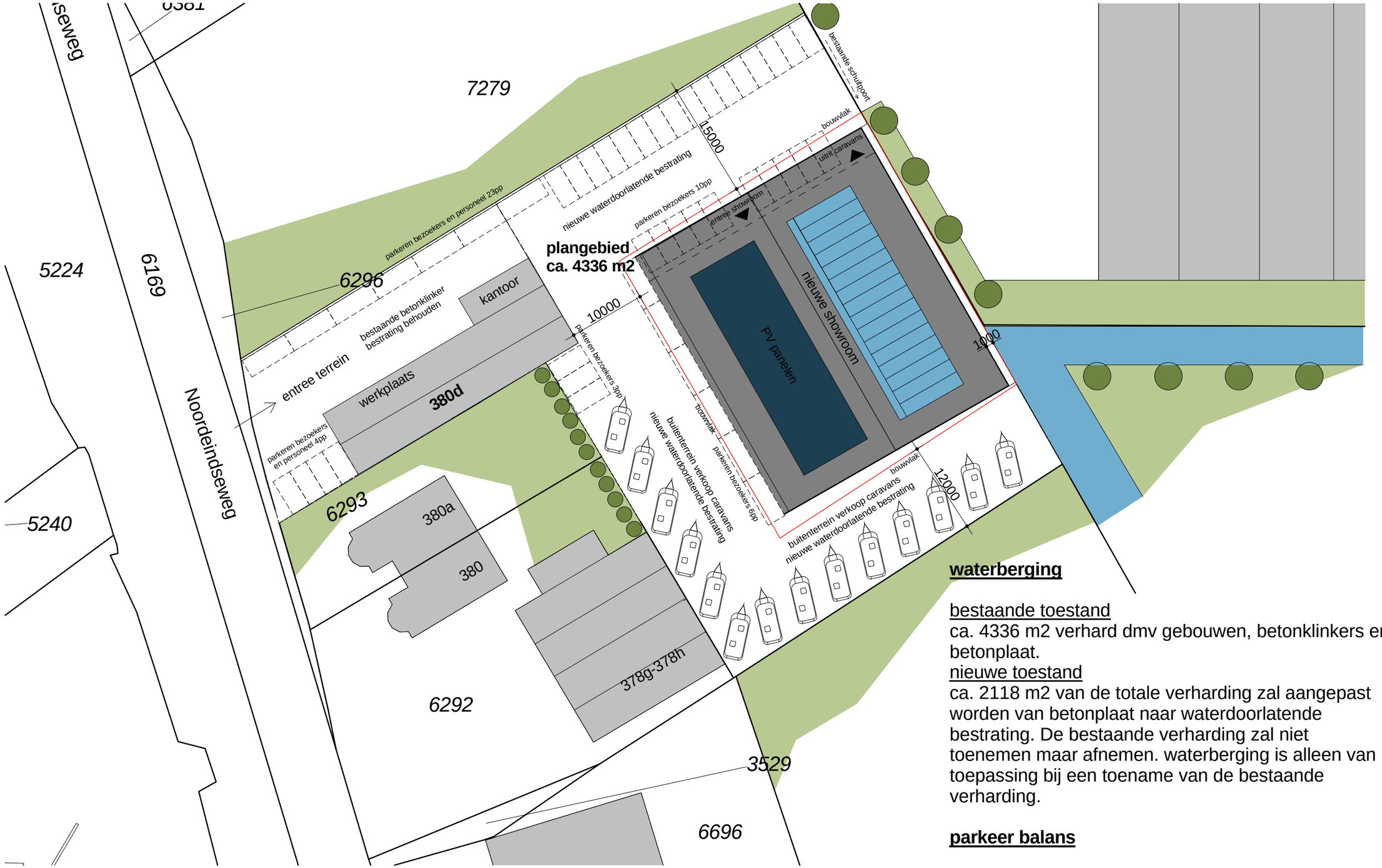
9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging zal de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:
Inrichtingsplan nieuwbouw showroom Maat caravans te Berkel en Rodenrijs, Architectenstudio.NL, 10 september 2019



Situatie Nieuw

1 : 500

waterberging

bestaande toestand
ca. 4336 m2 verhard dmv gebouwen, betonklinkers en betonplaat.
nieuwe toestand
ca. 2118 m2 van de totale verharding zal aangepast worden van betonplaat naar waterdoorlatende bestrating. De bestaande verharding zal niet toenemen maar afnemen. waterberging is alleen van toepassing bij een toename van de bestaande verharding.

parkeer balans

Volgens de gehanteerde norm is er 8 + 38 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Er worden 46 parkeerplaatsen voorzien bij de nieuwe inrichting.

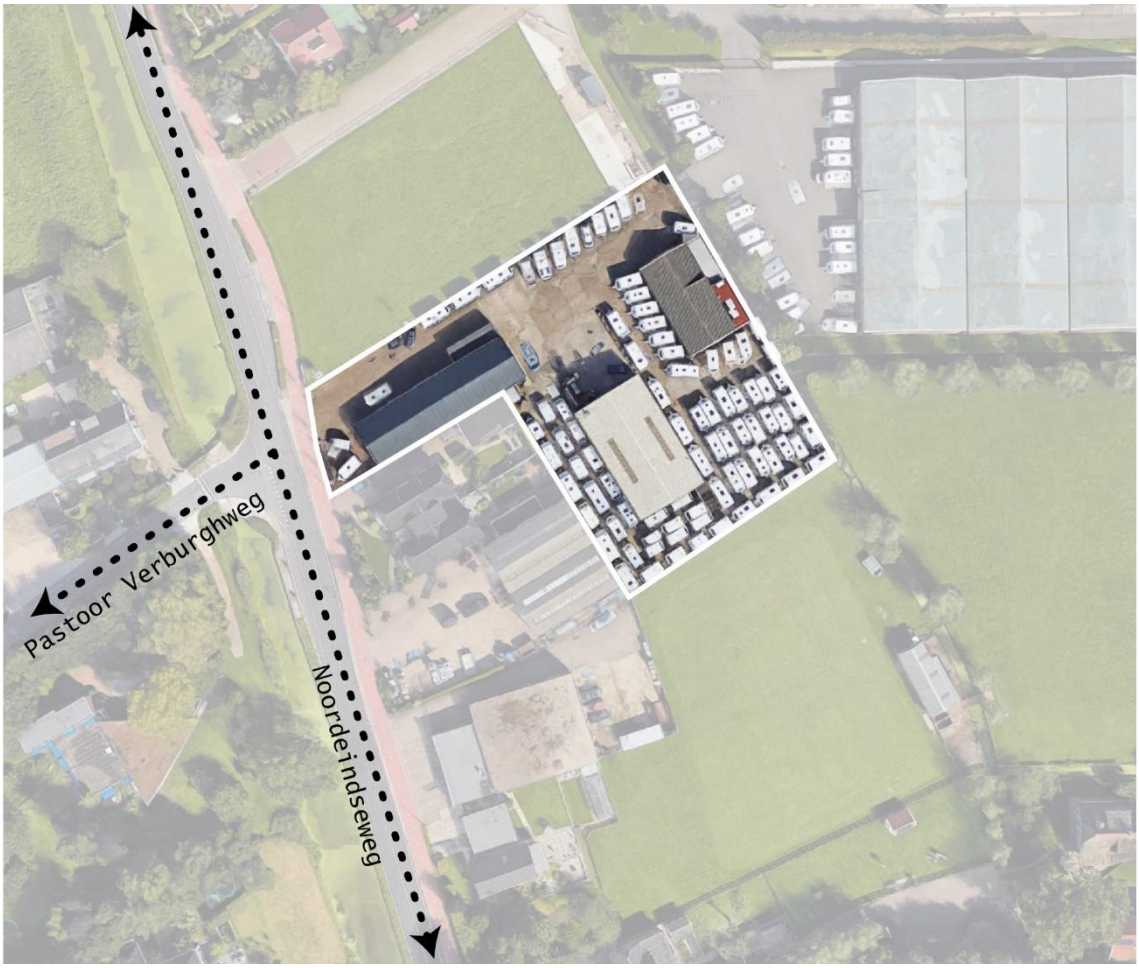
ARCHITECTENSTUDIO.NL
MEER DAN ARCHITECTUUR

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

Inrichtingsplan nieuwe toestand	datum schaal afmeting	10-09-2019 1:500 A3	Emailadres: info@architectenstudio.nl De Stanzerij 13A / 5131GN / Alphen NB	Website: www.architectenstudio.NL tel.: +31641237785	werkno. 2019-03	bladno. SI-01

Bijlage 2:
Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c", KuiperCompagnons, 13 maart 2020

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”



13 maart 2020

Werknummer	619.161.30
Datum	13 maart 2020
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project 4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling? 4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling 4
4. Conclusie 7

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling 8

1. Beschrijving van het project

Het plangebied is gelegen aan de Noordeindseweg, een oud bebouwingslint met een bijzonder gevarieerde ruimtelijke structuur. Het bebouwingsbeeld van het lint wordt afwisselend bepaald door oude boerderijcomplexen, kassenpercelen en bedrijfsbebouwing met daartussen fragmenten woonbebouwing. De wens bestaat om op het perceel Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs en caravanshowroom te realiseren.

Momenteel zijn in het plangebied twee loodsen aanwezig welke in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming met twee bouwvlakken kennen. In één van de loodsen is momenteel ook al een caravanshowroom aanwezig. De toekomstige caravan-showroom is voor een (groot) deel buiten de huidige bouwvlakken voorzien. Omdat binnenplans geen mogelijkheden tot afwijking bestaan en de wijzigingsbevoegdheid niet toeziet op de geplande verruiming van de bouwvlak dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r-(beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

> 1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De ontwikkeling aan de Noordeindseweg 380 b en c voorziet in de herstructurering van het perceel met een caravanshowroom van 1.530 m^2. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.- plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter <u>indicatieve</u> waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

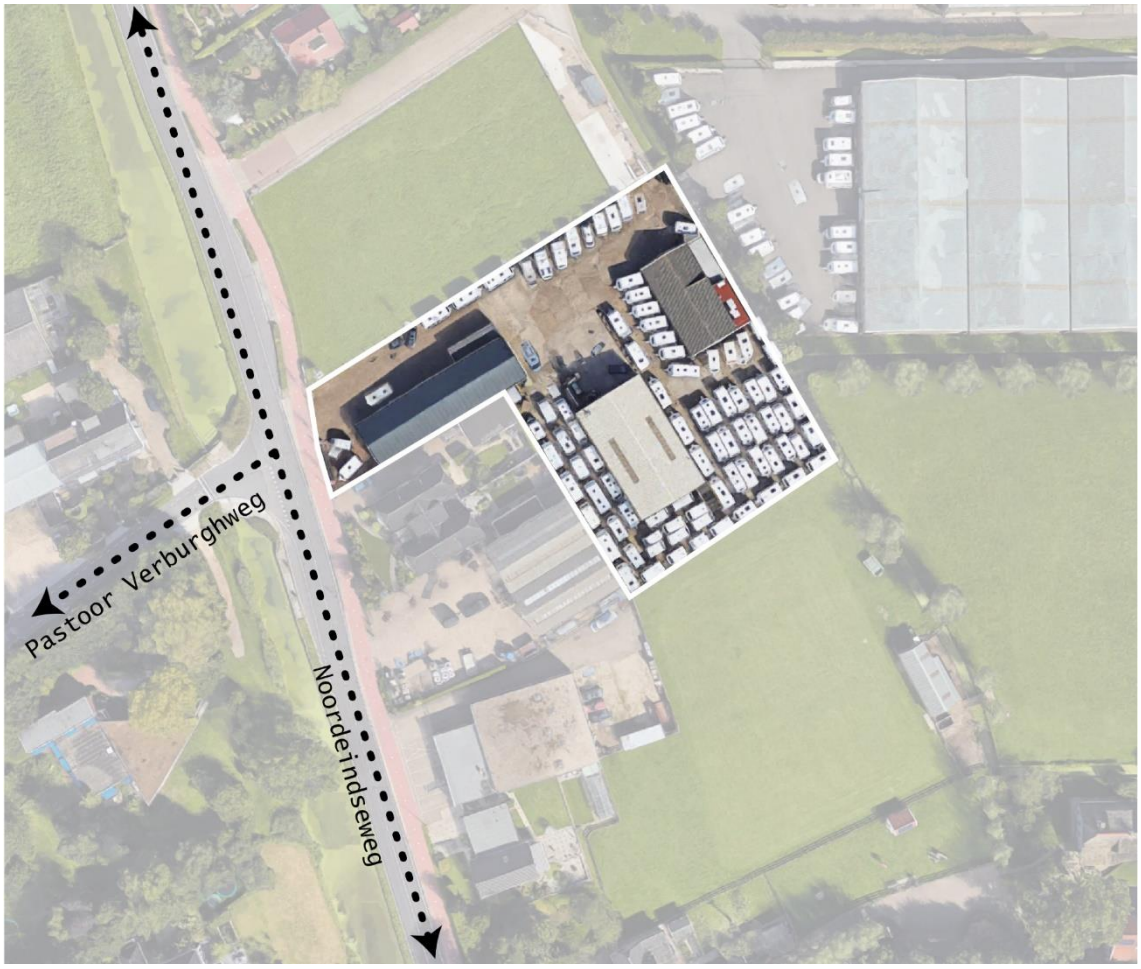
Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit
De omvang van het project betreft het realiseren van caravanshowroom. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde 200.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak.

2. Plaats van het project / activiteit
Het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Noordeindseweg, ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs.

Globaal wordt het plangebied begrensd door:
- Een grasweide de noordzijde;
- Het perceel van Noordeindseweg 386a en een grasweide aan de oostzijde;
- Een bestaande kantoor/werkplaats, twee woningen (Noordeindseweg 380 en 380a) en een loods ten westen;
- De percelen Noordeindseweg 376 en 378 aan de zuidzijde.

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



Afbeelding 3.1: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten
Het beoogde bouwplan heeft betrekking op de inpassing van een caravanshowroom op het perceel Noordeindseweg 380 b en c. Om hier ruimte voor te maken zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Afbeelding 3.2 geeft de nieuwe inrichting van het plangebied weer.

De Noordeindseweg is een bijzonder lint met een eenduidige stedenbouwkundige structuur. Het lint heeft een asymmetrisch karakter en bestaat in de basis uit een dijklichaam met bebouwing aan weerszijden, alsmede een weg en vaart in het midden.

De beoogde nieuwe showroom zal qua maatvoering aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit grote loodsen en kassen. Tevens zijn aan de Noordeindseweg diverse caravanstallingen en autobedrijven gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling past hierbinnen.

Afbeelding 3.2: Nieuwe inrichting perceel

Het bestaande bedrijf heeft behoefte aan meer binnenruimte. Momenteel staan veel caravans buiten tentoongesteld. Door de sloop en nieuwbouw ontstaat meer ruimte binnen in het gebouw om deze caravans tentoon te stellen.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint. De voorliggende ontwikkeling kan worden beschouwd als een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

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

Er zijn verder geen andere ruimtelijke ontwikkelingen / activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen
Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het kader van het bestemmingsplan meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een groot aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Archeologie
In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In de laatste archeologische beleidskaart, die ná vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld, blijkt dat een deel van het plangebied in zone 3 is ingedeeld. Bij deze zone hoort een vrijstellingsgrens van 100 m2 en een diepte van 0,3 meter beneden maaiveld.

Afgaande op het ontwerp van de showroom kan gesteld worden dat de bodemingrepen toenemen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2. Het toekomstig bouwvlak valt deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Dit deel overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m^2. Echter is het plangebied in de huidige situatie al deels geroerd door de bestaande bebouwingen. Tevens is voor de naastgelegen locatie ten noorden van het plangebied in 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat binnen het onderzoeksgebied geen aanwijzingen zijn dat zich hier archeologische vindplaatsen bevinden. Nader archeologisch onderzoek is hier dan ook niet nodig bevonden.

Aangezien maar een deel van het nieuwe gebouw binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' valt, dat binnen het plangebied de gronden al geroerd zijn door de aanleg van de bestaande opstallen en dat er bij het archeologisch onderzoek voor het naastgelegen perceel geen archeologische vondsten zijn gedaan, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor dit plangebied niet zinvol geacht.

Ecologie
Gebiedsbescherming
De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

De locatie is op ruime afstand (meer dan 6 kilometer) van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen. Door de uitspraak van de Raad van State van eind mei is het nu echter voor ieder project nodig uit te sluiten dat negatieve effecten, als gevolg van onder andere stikstofdepositie, optreden. Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat geen nadelige effecten optreden. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de caravanshowroom aan de Noordeindseweg 380 b en c. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Soortenbescherming
De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom benodigd. Uit de quickscan komt naar voren dat het aspect natuur en landschap geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	**Nu**	**Straks**	**Uitwerking**
Archeologie	0	±	Volgens de beleidsadvieskaart ligt het plangebied deels in een zone met een archeologische verwachting. De gronden worden beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	Met deze ontwikkeling wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Tevens past de ontwikkeling van de caravanshowroom qua aard en omvang binnen de huidige functieaanduiding.
Bodem	0	0	In het vigerende bestemmingsplan 'Lint Noord' zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, reeds bestemd als 'Bedrijf'. Middels het nieuwe bestemmingsplan wordt niet voorzien in een gevoeligere bestemming. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
Bezonning	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	+	Binnen het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig. De Noordeindseweg is aangeduid als Landschap lijn met een redelijk hoge waarde. Deze lijn is echter gelegen buiten het plangebied. De ontwikkeling die voorzien is doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarde.
Duurzaamheid	0	+	In het plan wordt aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten door waterdoorlatende verharding aan te leggen en zonnepanelen op het dak te plaatsen. Daarbij wordt verder gegaan dan alleen de wettelijke verplichtingen.
Ecologie	0	±	Er is een quickscan en stikstofberekening benodigd.
Economie	0	+	De herstructurering van het perceel zal het bedrijf aantrekkelijker maken voor klanten.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	Uit de risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van de ontwikkellocatie een LPG station bevindt. De nieuwe showroom is op de rand van het invloedsgebied van deze inrichting gelegen en deze wordt verder van de bron af gesitueerd dan de huidige bebouwing. Voorgenomen ontwikkeling voorziet ook niet in een aanzienlijke toename van het aantal aanwezigen. In het plan zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waarop de ontwikkeling voorzien is, reeds bestemd als 'Bedrijf'. Middels het nieuwe

			bestemmingsplan wordt niet voorzien in een gevoeligere bestemming. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	0	0	Het verhard oppervlak blijft gelijk.
Klimaatadaptatie	0	+	Zie water.
Landschap	0	0	Zie cultuurhistorie
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling kan worden aangemerkt als Niet In Betekenende Mate.
Mobiliteit	0	0	De voorgenomen ontwikkeling maakt de herstructurering op het perceel mogelijk en de bedrijfsactiviteiten zullen niet zodanig toenemen dat sprake is van een significante verkeers-toename.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	De verouderde bebouwing wordt gesloopt. Een grote caravanshowroom komt er voor terug. Qua verkaveling en vormgeving wordt rekening gehouden met de omgeving.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	Er wordt halfververharding gerealiseerd.
Windhinder	0	0	N.v.t.

Bijlage 3:
Inventariserend Veldonderzoek door middel van grond-boringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs, SOB research, 2006

SOB RESEARCH

Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs

J. Ras

Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs

Inhoud

1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Planontwikkeling	3
1.2	Opdrachtverlening	3
1.3	Doel van het onderzoek	4
1.4	Fasering	5
1.5	Onderzoeksteam	5
1.6	Administratieve gegevens	5
2.	**Onderzoekssysteem: gehanteerde methoden en technieken**	**7**
2.1	Archiefonderzoek	7
2.2	Luchtfotoanalyse	7
2.3	Archeologisch verwachtingsmodel	7
2.4	Veldonderzoek	7
2.5	Uitwerking en rapportage	8
3.	**Resultaten archiefonderzoek**	**9**
3.1	Geologische en geomorfologische gegevens	9
3.2	Archeologische gegevens	10
3.3	Historische gegevens	11
3.4	Luchtfoto's	13
3.5	Archeologisch verwachtingsmodel	13
4.	**Resultaten veldonderzoek**	**15**
4.1	Inleiding	15
4.2	Booronderzoek IVO	15
4.3	Geologische opbouw	16
4.4	Archeologische indicatoren booronderzoek	16
4.5	Resultaten oppervlaktekartering	17
4.6	Toetsing archeologisch verwachtingsmodel	17
5.	**Samenvatting, conclusies en aanbevelingen**	**19**
5.1	Samenvatting en conclusies	19
5.2	Aanbevelingen	20
Literatuur		**21**
Verklarende woordenlijst		**23**
Bijlage 1:	Archeologische en geologische tijdschaal	**25**
Bijlage 2:	Overzicht Boorgegevens Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs	**27**
Bijlage 3:	SOB Research: Gegevens	**29**

1. Inleiding

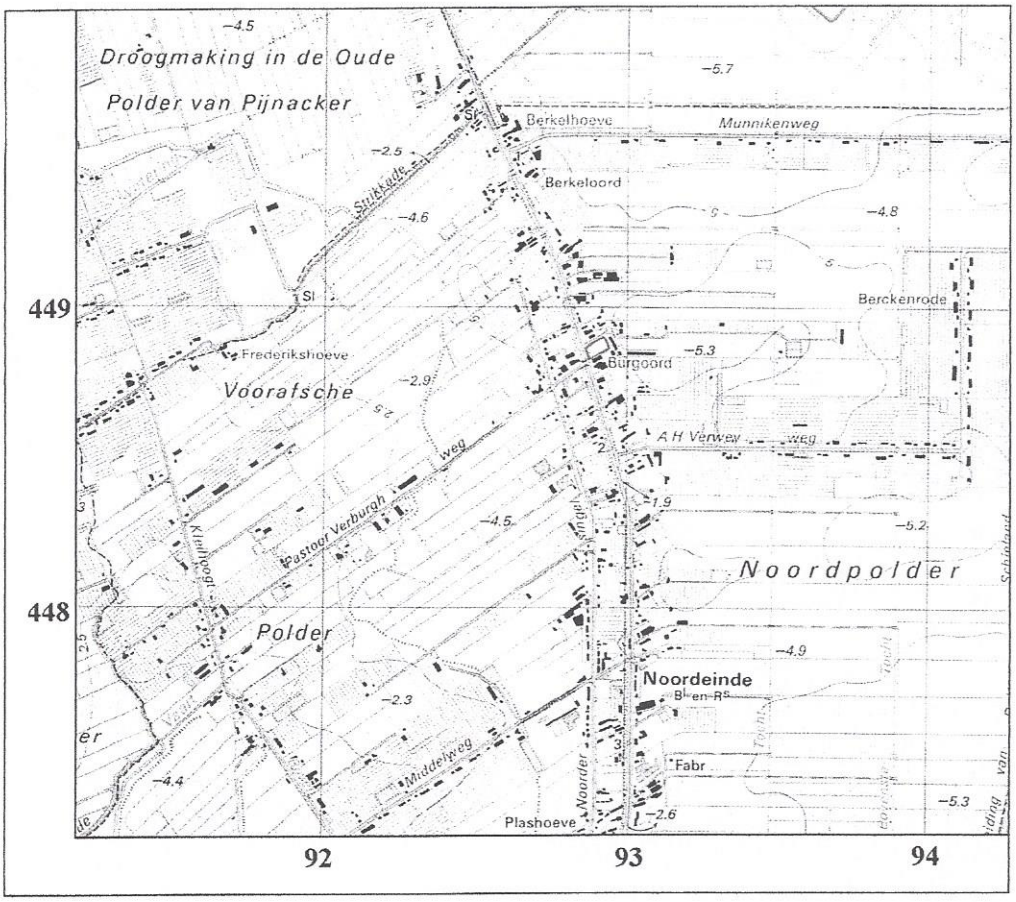
1.1. Planontwikkeling

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek vormt het voornemen voor nieuwbouw ter plaatse van Noordeindseweg 380b in Berkel en Rodenrijs (Gemeente Berkel en Rodenrijs). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 500 vierkante meter. Als gevolg van de hierbij te voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) zullen mogelijk archeologisch relevante horizonten worden verstoord. Op basis van het vigerende Europese (Verdrag van Valletta), het landelijke (o.m. Monumentenwet 1988, de vastgestelde Beleidsregels uit 2001, 2003 en 2005 en de KNA 2.2), het provinciale en het regionale en lokale beleid zal daarom een verantwoorde inschatting en afweging moeten worden gemaakt van de in het geding zijnde archeologische belangen. De afbakening van het onderzoeksgebied is geheel gelijk aan de afbakening van het plangebied, zoals deze is aangegeven door de opdrachtgever, omdat het archeologisch onderzoek gericht is op het in kaart brengen van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied.

Afbeelding 1. Ligging van het onderzoeksgebied (rode stip) in Nederland.

1.2 Opdrachtverlening

Omdat de met de realisatie van deze plannen gepaard gaande inrichtingswerkzaamheden zouden kunnen leiden tot een aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden als gevolg van de diverse werkzaamheden, heeft VanderHelm Milieubeheer B.V. aan SOB Research verzocht om een plan van aanpak op te stellen voor een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO) ten behoeve van het onderzoeksgebied. Op basis van het door SOB Research opgestelde plan van aanpak ('Aanvraag "Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs"', d.d. 9 september 2005) is door VanderHelm Milieubeheer B.V. aan SOB Research opdracht verleend om ten behoeve van het onderzoeksgebied een IVO door middel van grondboringen uit te voeren.



Afbeelding 2. Ligging van het onderzoeksgebied (rood omkaderd), geprojecteerd op een uitsnede van de Topografische Kaart. Schaal 1: 25.000.

1.3 Doel van het onderzoek

De opgave voor het onderzoek door SOB Research was de archeologische en aardkundige waarden ter plaatse van het onderzoeksgebied te inventariseren, te documenteren en te waarderen.

Het onderzoek was gericht op de volgende aandachtspunten:

- De geologie en landschapsgeschiedenis ter plaatse van het onderzoeksgebied, in relatie tot de bewoningsmogelijkheden in het verleden;
- De aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse van het onderzoeksgebied: onderzoek naar bewoningssporen uit de prehistorie, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd;
- De aard, omvang, (diepte)ligging, kwaliteit (gaafheid en conserveringstoestand) en indien mogelijk de datering van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen;
- De waardering van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen (zeldzaamheid en behoudswaardigheid);
- De mate waarin archeologische en cultuurhistorische waarden door de uit te voeren inrichtingswerkzaamheden met aantasting worden bedreigd.

1.4 Fasering

Na de opdrachtverlening is er een begin gemaakt met het onderzoek. Eerst is gewerkt aan de voorbereiding (het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel) en de planning van het onderzoek. Hierbij zijn diverse archieven geraadpleegd om al aanwezige archeologische, historische, geologische en luchtfoto-informatie zoveel mogelijk te kunnen benutten. Vervolgens is op 14 april 2006 een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek. Tenslotte is, op basis van de verkregen gegevens, een overzicht samengesteld van de aangetroffen archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden. De verkregen gegevens, de daaraan verbonden conclusies, alsmede de op basis hiervan tot stand gekomen adviezen zijn uitgewerkt in het nu voorliggende eindrapport.

1.5 Onderzoeksteam

Het onderzoeksteam van SOB Research bestond uit:

J. Ras	rapportage
J.W. van Zessen	coördinatie veldwerk, veldwerk, gegevensverwerking

1.6 Administratieve gegevens

Projectnaam:	Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs
Plaats:	Berkel en Rodenrijs
Gemeente:	Gemeente Berkel en Rodenrijs
Provincie:	Zuid-Holland
Toponiem:	Noordeindseweg 380b
Hoekcoördinaten onderzoeksgebied:	92.875/448.825; 92.950/448.875; 92.860/448.875; 92.935/448.920
Kadastrale gegevens:	Berkel en Rodenrijs, A 7279
Opdrachtgever:	VanderHelm Milieubeheer B.V. Postbus 50 2640 AB Pijnacker
CIS-code:	16860
Bevoegd gezag:	Provincie Zuid-Holland
Uitvoerder:	SOB Research B.V.
Beheer en plaats documentatie en vondstmateriaal:	SOB Research B.V.

2. Onderzoekssysteem: gehanteerde methoden en technieken

2.1 Archiefonderzoek

Ter voorbereiding van het veldonderzoek zijn diverse archieven geraadpleegd om optimaal gebruik te kunnen maken van reeds beschikbare of alsnog destilleerbare informatie over de landschaps- en bewoningsgeschiedenis van het gebied. Onder meer zijn daarbij de archieven van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB-ARCHIS), de Topografische Dienst en het Nederlands Instituut voor Toegepaste Geowetenschappen-TNO (NITG-TNO) geraadpleegd (zie 3. Archiefonderzoek).

2.2 Luchtfotoanalyse

Op luchtfoto's van landelijk gebied kunnen bijna altijd verschillen worden waargenomen in de vorm van lichtere en donkere zones. Deze verschillen zijn vooral het gevolg van de geohydrologische gesteldheid van de ondergrond (met name de verschillen in het waterbergend vermogen van de bodem). Dit hangt nauw samen met de textuur van de diverse grondlagen. Met fotografische en digitale bewerkingstechnieken kunnen deze op de luchtfoto's zichtbare verschillen beter zichtbaar worden gemaakt. Afhankelijk van diverse factoren (onder meer de diepteligging, de fotokwaliteit, de omstandigheden tijdens het nemen van de foto en de oppervlaktebewerking van de grond) kunnen ondergrondse landschapskenmerken (stroomruggen, oude waterlopen, enz.) en bewoningssporen (gebouwen, nederzettingsterreinen, infrastructuur, enz.) door middel van luchtfotoanalyse worden opgespoord en in mindere of meerdere mate van detail in kaart worden gebracht. Dit is van belang voor een inschatting van de aanwezigheid van bewoningssporen voorafgaand aan het veldonderzoek en een beter begrip (in ruimtelijk opzicht) van eventueel aangetroffen sporen tijdens en na afloop van het veldonderzoek.

Er worden (indien mogelijk) zowel recente foto's als oudere foto's gebruikt. Het voordeel van de oudere luchtfoto's is dat recente veranderingen in het onderzoeksgebied kunnen worden getraceerd en dat ook aangrenzende, wellicht heden ten dage bebouwde, terreinen bij de analyse kunnen worden betrokken. Het nadeel van de oudere foto's is dat ze over het algemeen van mindere kwaliteit zijn dan de meer recente luchtfoto's, als gevolg van de lagere pixeldichtheid (zie 3. Archiefonderzoek).

2.3 Archeologisch verwachtingsmodel

Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische informatie is een archeologisch verwachtingsmodel voor het onderzoeksgebied opgesteld (zie 3.5 Archeologisch verwachtingsmodel).

2.4 Veldonderzoek

2.4.1 Booronderzoek

Ten einde het op basis van de informatie van het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachtingsmodel te kunnen toetsen, is voor de uitvoering van een veldonderzoek door middel van grondboringen gekozen. Ten grondslag aan deze keuze ligt het gegeven dat relevante archeologische niveaus door recentere afzettingen kunnen zijn afgedekt waardoor opsporen van archeologische vindplaatsen middels een oppervlaktekartering als enige methode minder toepasbaar en betrouwbaar zal zijn.

De uitvoering van grondboringen was daarom in dit geval de minst destructieve methode, waarmee met een voldoende betrouwbaarheid de aan- of afwezigheid van archeologische waarden kon worden aangetoond. Het booronderzoek was gericht op het karteren en waarderen van alle vondstcomplexen en/of vindplaatsen. Bovendien kan door middel van grondboringen inzicht in de geologische opbouw van een gebied worden verkregen. Dit is vooral van belang omdat de bewoningsmogelijkheden in Nederland tot de Romeinse tijd volledig afhankelijk waren van de landschappelijke situatie. Ook voor wat betreft de Romeinse tijd en de Middeleeuwen is er, ondanks de toegenomen mogelijkheden om middels bedijking, afdamming of kanalisering het landschap vorm te geven, nog steeds sprake van een sterke relatie tussen het natuurlijke landschap en de mogelijkheden tot bewoning. Tevens kan bij een onderzoek door middel van grondboringen worden vastgesteld of de geologische opbouw nog intact aanwezig is en of er archeologische waarden in situ kunnen worden aangetroffen. Uitvoering van booronderzoek verschaft inzicht in de lokale geologische opbouw, waarmee de mogelijkheid wordt geschapen om het op basis van het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachtingsmodel te kunnen verfijnen.

Op basis van het voor het onderzoeksgebied opgestelde archeologische verwachtingsmodel kon worden geconstateerd dat, wanneer archeologische vindplaatsen binnen het onderzoeksgebied aanwezig zouden zijn, deze door de aanwezigheid van archeologische indicatoren en/of sporen herkenbaar zouden zijn. Door middel van boringen kunnen archeologische indicatoren en, zij het misschien in mindere mate, archeologische sporen worden getraceerd. Indicatoren die op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats ter plaatse kunnen wijzen, zijn onder meer de aanwezigheid van aardewerk, houtskool, verbrand bot, potgruis, vuursteen, fosfaatconcentraties, puin of verstoorde grondlagen. Vaak kan de stratigrafie, de aard, de dikte, de omvang en de ouderdom van de archeologisch interessante grondlagen aan de hand van de boorgegevens globaal worden bepaald en verder in kaart worden gebracht (zie 4. Resultaten Veldonderzoek).

2.4.2 Oppervlaktekartering

Bij een oppervlaktekartering wordt een terrein onderzocht op de aanwezigheid van archeologische vondsten aan het oppervlak. In gebieden waar archeologisch belangrijke lagen relatief dicht aan het oppervlak liggen (er is dan geen sprake van omvangrijke sedimentvorming op deze lagen) kan het uitvoeren van een oppervlaktekartering zinvol zijn. Vooral versgeploegde akkers lenen zich voor deze onderzoeksmethodiek. Binnen het onderzoeksgebied kon geen oppervlaktekartering worden uitgevoerd (zie 4. Resultaten Veldonderzoek).

2.5 Uitwerking en rapportage

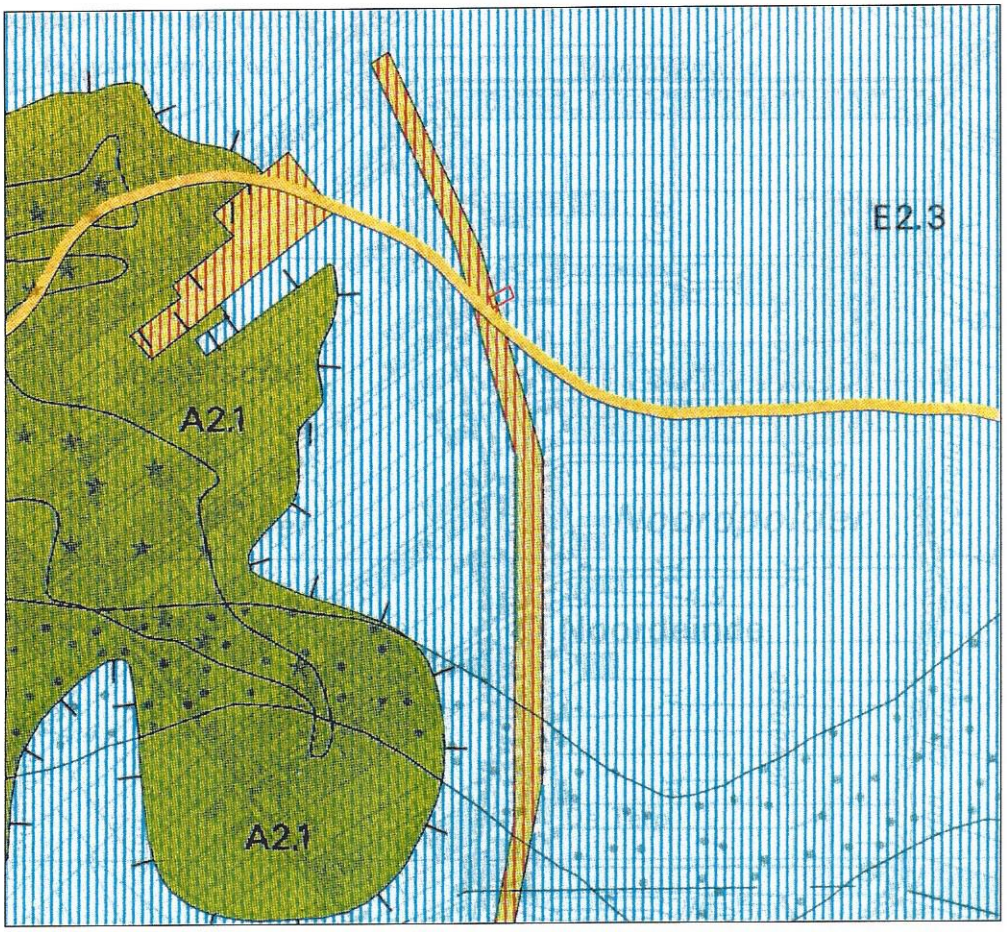
Na het veldonderzoek zijn de onderzoeksgegevens uitgewerkt en geanalyseerd. Hierbij is voortdurend sprake geweest van terugkoppeling naar de uitkomsten van het archiefonderzoek. Ter afronding van het archeologisch onderzoek is het nu voorliggende eindrapport samengesteld.

3. Resultaten archiefonderzoek

3.1 Geologische en geomorfologische gegevens

Voor het verkrijgen van inzicht in de geologische opbouw van het onderzoeksgebied en de directe omgeving kon gebruik worden gemaakt van:

- NITG-TNO: Geologische Kaart van Nederland, 1: 50.000, Blad Rotterdam Oost (37 O); Haarlem: 1998



Afbeelding 3. Ligging van het onderzoeksgebied (rood omkaderd), geprojecteerd op een uitvergrote uitsnede van de Geologische Kaart van Nederland, Blad Rotterdam Oost (37 Oost), Schaal 1: 50.000. Schaal 1: 25.000

In algemene zin kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied grotendeels deel uitmaakt van een gebied waar vanaf de Late Middeleeuwen veen is afgegraven. Hierdoor ontstond een laaggelegen, drassig gebied, waarbij de top van het oorspronkelijke profiel was verwijderd. Het uiterst westelijke deel van het onderzoeksgebied maakt echter deel uit van een 'as', waar géén afgraving plaatsvond. In 1776 werd het gebied waar het onderzoeksgebied deel van uitmaakt (de Noordpolder) definitief drooggemalen, en ontstond de huidige, laaggelegen, polder. Op de Geologisch Kaart van Nederland, Blad Rotterdam Oost (37O), schaal 1: 50.000 (zie Afbeelding 3), is dit duidelijk te zien:

Het westelijke deel van het onderzoeksgebied maakt deel uit van een zone die op de Geologische Kaart (zie Afbeelding 3, de lichtbruin, rood gearceerde zone) wordt weergegeven met code C2. Hier bevindt zich Hollandveen op Afzettingen van Calais en/of Gorkum met Hollandveen. Binnen deze zone vond geen afgraving plaats en kan het oorspronkelijke profiel intact worden aangetroffen.

Het oostelijke deel van het onderzoeksgebied maakt deel uit van een zone die op de Geologische Kaart van Nederland wordt weergegeven met code E2.3. Hier bevinden zich Afzettingen van Calais III (afgezet tussen 3800 v. Chr en 3200 v. Chr.), op Afzettingen van Calais en/of Gorkum met Hollandveen. Van oorsprong hebben zich op de Afzettingen van Calais III respectievelijk Hollandveen en (mogelijk) Afzettingen van Duinkerke I (afgezet tussen 500 v. Chr. en 200 v. Chr.) bevonden. Het Hollandveen, en mogelijk de daarop gelegen Afzettingen van Duinkerke I, zijn echter vanaf de Late Middeleeuwen afgegraven en dus niet meer aanwezig.

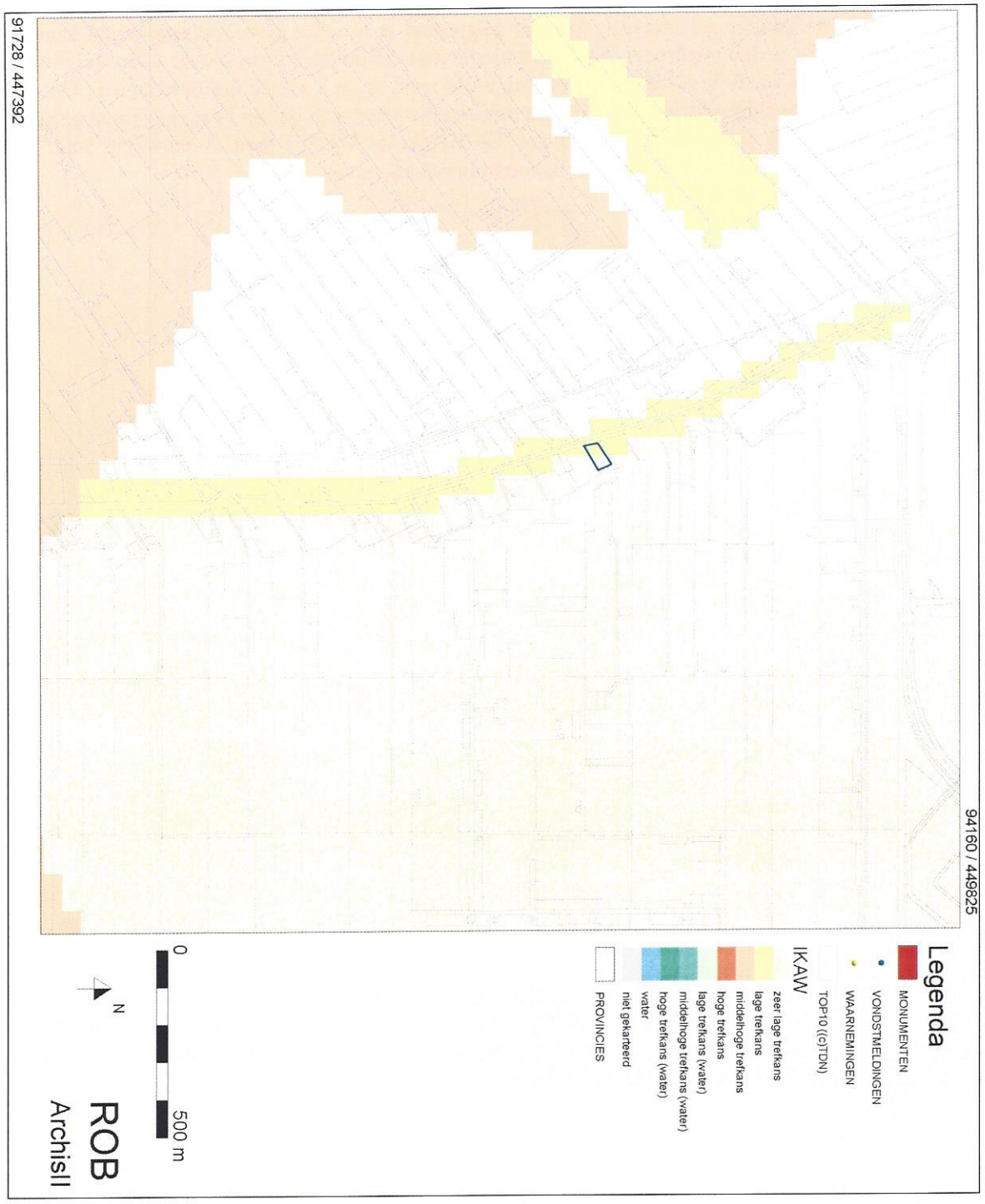
3.2 Archeologische gegevens

Voor een overzicht van reeds bestaande kennis ten aanzien van archeologische vindplaatsen binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied werden de archieven van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en werd de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland geraadpleegd.

Het westelijke deel van het terrein is gelegen binnen een zone die op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden in Nederland (IKAW, 2e generatie; ROB, Amersfoort: 2000) wordt weergegeven als een zone met een lage trefkans. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van Hollandveen op de Afzettingen van Calais en/of Gorkum met Hollandveen. Het oostelijke deel van het terrein is gelegen binnen een zone die op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden in Nederland (IKAW, 2e generatie; ROB, Amersfoort: 2000) wordt weergegeven als een zone met een zeer lage trefkans. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van Afzettingen van Calais III op Afzettingen van Calais en/of Gorkum met Hollandveen (zie Afbeelding 4).

Het westelijke deel van het terrein is gelegen binnen een zone die op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt weergegeven als een zone met een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Het oostelijke deel van het terrein is gelegen binnen een zone die op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt weergegeven als een zone met een lage kans op het aantreffen van archeologische sporen.

In ARCHIS (het centrale archief voor de bekende archeologische vindplaatsen in Nederland) staan geen gegevens vermeld van archeologische vindplaatsen of Archeologische Monumenten die zich binnen het onderzoeksgebied bevinden, of die zich in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied bevinden.

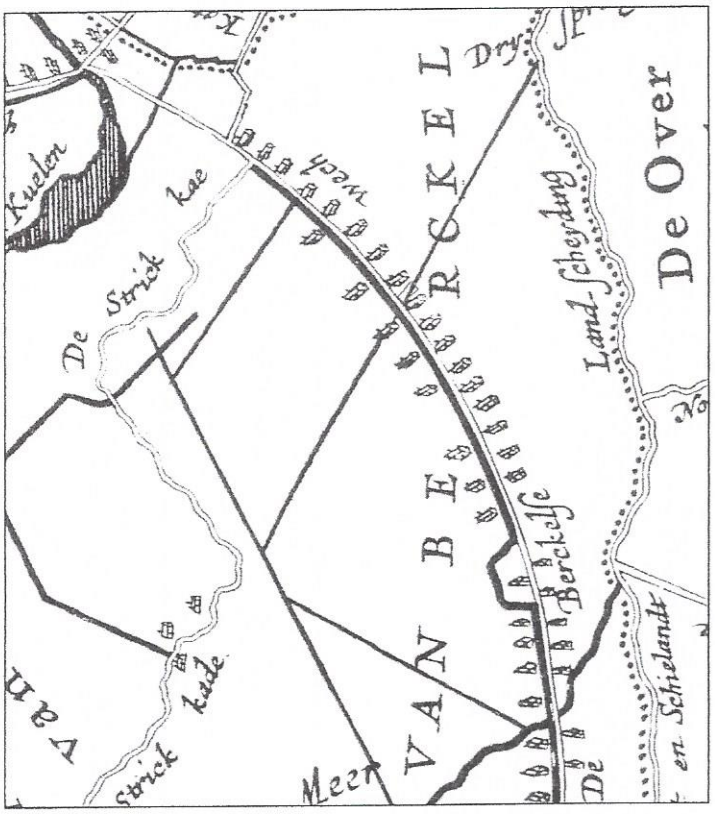


Afbeelding 4. De ligging van in ARCHIS geregistreerde archeologische vondsten of vondstlocaties (geel, genummerd), en terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart zijn gewaardeerd (rood, genummerd), zoals deze zijn weergegeven op kaartmateriaal dat via ARCHIS kan worden gedownload (Bron: ARCHISII). De ligging van het onderzoeksgebied is blauw gemarkeerd.

3.3 Historische gegevens

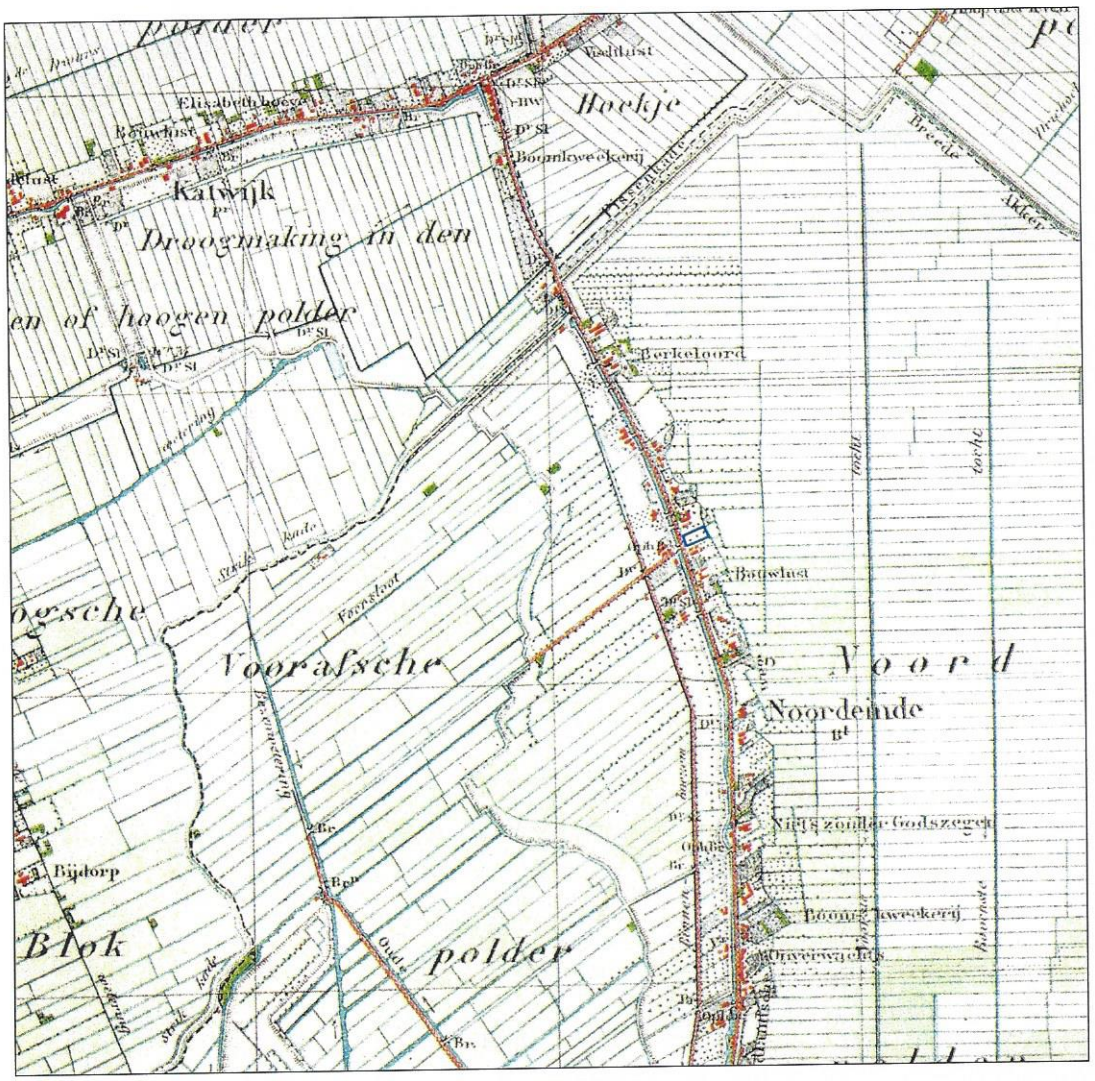
Het onderzoeksgebied ligt direct ten oosten van de Noordeindseweg in Berkel en Rodenrijs. Het plangebied ligt in de Noordpolder. Het onderzoeksgebied maakt deel uit van een gebied waar vanaf de Late Middeleeuwen veen is afgegraven. Hierdoor ontstond een laaggelegen, drassig gebied. In 1776 werd het gebied definitief drooggemalen.

Het gebied waar het huidige onderzoeksgebied is gesitueerd is in ieder geval op een aantal kaarten vanaf circa 1681 A.D. gedocumenteerd. Deze kaartdocumentatie levert informatie op voor wat betreft een aantal oude, deels reeds verdwenen, infrastructurele werken en voormalige bebouwing. Op een kaart uit 1681 (zie Afbeelding 5) is te zien dat de direct ten westen van het onderzoeksgebied gelegen huidige Noordeindseweg (in 1681 aangeduid als 'De Berckelse Wech') toen al aanwezig was. Ter plaatse van het onderzoeksgebied wordt geen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 4. De ligging van het onderzoeksgebied (rood omkaderd), geprojecteerd op een uitsnede van de kaart van Colom uit 1681.

Op de minuutkaart uit circa 1820 (niet in dit rapport afgebeeld) wordt ter plaatse van het onderzoeksgebied geen bebouwing aangeduid. Op de Topografische Kaart uit 1912 (zie Afbeelding 5) is eveneens te zien dat zich toen geen bebouwing ter plaatse van het onderzoeksgebied bevond. Het onderzoeksgebied bleef tot in de huidige tijd onbebouwd.



Afbeelding 5. De ligging van het onderzoeksgebied (blauw omkaderd), geprojecteerd op een uitsnede van de Topografische Kaart uit circa 1912.

3.4 Luchtfoto's

In het kader van het onderzoek werd één luchtfoto geraadpleegd. Dit betrof:

-Luchtfoto Topografische Dienst Opnamedatum 29-4-1989, nummer 37117

Op de luchtfoto is te zien dat het onderzoeksgebied onbebouwd is en bestaat uit grasland. Er zijn op de luchtfoto geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische sporen ter plaatse van het onderzoeksgebied zichtbaar.

3.5 Archeologisch verwachtingsmodel

Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen kunnen worden aangetroffen. Binnen het onderzoeksgebied kunnen bewoningssporen (Vroeg Neolithicum – Midden Neolithicum) worden aangetroffen in het Hollandveen dat zich onder de Afzettingen van Calais III bevindt.

De Afzettingen van Calais III zijn afgezet in een wadachtig milieu. De kans op het aantreffen van bewoningssporen in de Afzettingen van Calais III is daarom bijzonder klein. De kans op het aantreffen van intacte bewoningssporen daterend uit de periode tussen 4800 BP (3600 v. Chr) en circa 1776 A.D. (Laat Neolithicum – Nieuwe Tijd, indien aanwezig geweest) is nihil wanneer blijkt dat er vanaf de Late Middeleeuwen veenafgraving heeft plaatsgevonden. Deze sporen zouden zich hebben bevonden in het Hollandveen dat de Afzettingen van Calais afdekte. Dit Hollandveen is dan echter in de periode tussen circa 1500 A.D. en 1776 A.D. afgegraven. Er zijn echter aanwijzingen dat ter plaatse van het westelijke deel van het onderzoeksgebied geen veenafgraving heeft plaatsgevonden. In dat geval is daar wel een kans op het aantreffen van bewoningssporen uit het Laat Neolithicum tot de Nieuwe Tijd. Op basis van historische gegevens kan worden gesteld dat de kans zeer klein is dat zich binnen het onderzoeksgebied bewoningssporen uit de Nieuwe Tijd zullen bevinden.

De mogelijke vondstdiepten kunnen nog niet gedetailleerd worden vastgesteld, evenals in hoeverre het bodemprofiel (en daarmee mogelijk archeologische resten) nog intact aanwezig zal zijn.

4. Resultaten veldonderzoek

4.1 Inleiding

Het onderzoeksgebied ligt ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, en ligt ten oosten van de Noordeindseweg. Het onderzoeksgebied was ten tijde van het veldonderzoek in gebruik als grasland. Het maaiveld lag op een hoogte tussen circa 4.0 meter -NAP (westelijke deel onderzoeksgebied) en 5.0 meter –NAP (overige deel onderzoeksgebied).

4.2 Booronderzoek IVO

Binnen het onderzoeksgebied zijn de boringen uitgevoerd in een grid waarbij de maximale afstand tussen de boringen 40 meter bedroeg (dit is voorgeschreven door de Provinciaal Archeoloog van de Provincie Zuid-Holland). In totaal werden tijdens het IVO 4 boringen uitgevoerd tot een diepte tussen 2.0 meter beneden maaiveld en 2.5 meter beneden maaiveld. Alle boringen zijn tot een diepte van 1.3 meter beneden maaiveld uitgevoerd met Edelmanboren met een diameter van 7 centimeter. Vervolgens zijn de boringen verdiept met een gutsboor met een diameter van 2 centimeter. Bij iedere afzonderlijke boring werden de in de boring te onderscheiden geologische afzettingen en archeologische sporen ten opzichte van het maaiveld ingemeten. De locatie van de boringen is bepaald met gebruikmaking van een gps-systeem (GeoExplorer CE/ Geo XT). De maximale afwijking die hiermee kan ontstaan voor wat betreft de plaatsbepaling van de boorcoördinaten bedraagt +/- 1.0 meter. De bijbehorende hoogteliggingen van het maaiveld konden niet ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP) gemeten worden, daarom is de hoogteligging van het maaiveld geschat, op basis van de Topografische Kaart van Nederland (zie Afbeelding 2 en zie Bijlage 2: Overzicht Boorgegevens Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs).

Afbeelding 6. De positie van de boorpunten van het IVO (in blauw), geprojecteerd op een uitsnede van de Kadastrale kaart van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is rood omkaderd. Schaal 1: 2500.

4.3 Geologische opbouw

Op basis van de gegevens van het door SOB Research in het onderzoeksgebied uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat zich binnen het onderzoeksgebied in ieder geval klei-Afzettingen van Calais III bevinden. Het gaat hierbij om ongerijpte, grijze klei met rietresten. De top van de Afzettingen van Calais III werd aangetroffen op een diepte tussen 5.45 meter -NAP en 6.20 meter -NAP. Op de Afzettingen van Calais III werd alleen in Boring nr.: 1 Hollandveen aangetroffen, met een dikte van 30 centimeter. In hoeverre in deze boring sprake is van intact Hollandveen kon echter niet worden vastgesteld. In de overige boringen werd alleen een (aan de basis humeus) zandpakket aangetroffen, met soms een klei-inschakeling. Dit humeuze zand werd ook in Boring nr.: 1 op het Hollandveen aangetroffen. Mogelijk betreft het hier vergraven Afzettingen van Duinkerke I.

4.4 Archeologische indicatoren booronderzoek

Tijdens de uitvoering van het IVO werd in geen van de boringen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

4.5 Resultaten oppervlaktekartering

Binnen het onderzoeksgebied is geen oppervlaktekartering uitgevoerd, omdat het onderzoeksgebied uit grasland bestond. Hierdoor was er geen vondstzichtbaarheid.

4.6 Toetsing archeologisch verwachtingsmodel

Op basis van het in Hoofdstuk 3 opgestelde archeologische verwachtingsmodel kon worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied bewoningssporen zouden kunnen worden aangetroffen (Vroeg Neolithicum – Midden Neolithicum) in het Hollandveen dat zich onder de Afzettingen van Calais III zou bevinden. Tijdens het booronderzoek werd echter geen Hollandveen onder de Afzettingen van Calais aangetroffen, en dus ook geen archeologische indicatoren uit deze periode.

De Afzettingen van Calais III zijn afgezet in een wadachtig milieu. De kans op het aantreffen van bewoningssporen in de Afzettingen van Calais III werd daarom bijzonder klein geacht, en deze werden tijdens het booronderzoek dan ook niet daadwerkelijk aangetroffen.

De kans op het aantreffen van intacte bewoningssporen daterend uit de periode tussen 4800 BP (3600 v. Chr) en circa 1776 A.D. (Laat Neolithicum – Nieuwe Tijd) werd nihil geacht wanneer zou blijken dat er vanaf de Late Middeleeuwen veenafgraving had plaatsgevonden. Deze sporen zouden zich hebben bevonden in het Hollandveen dat de Afzettingen van Calais afdekte. Dit Hollandveen is dan echter in de periode tussen circa 1500 A.D. en 1776 A.D. afgegraven. Voor wat betreft het grootste deel van het onderzoeksgebied geldt inderdaad dat het Hollandveen was afgegraven. In het uiterst westelijke deel van het onderzoeksgebied werd echter, zoals verwacht, nog wel Hollandveen aangetroffen. Hoewel hier dus een kans op het aantreffen van bewoningssporen uit het Laat Neolithicum tot de Nieuwe Tijd was, werden deze hier tijdens het booronderzoek niet aangetroffen.

5. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

5.1 Samenvatting en conclusies

In opdracht van VanderHelm Milieubeheer B.V. is door SOB Research ten behoeve van het voornemen tot nieuwbouw ter plaatse van Noordeindseweg 380b in Berkel en Rodenrijs (Gemeente Berkel en Rodenrijs) een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO) uitgevoerd, met het doel de geologische opbouw, de aardkundige waarden en de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het onderzoeksgebied vast te stellen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 500 vierkante meter. Als gevolg van de hierbij te voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) zullen mogelijk archeologisch relevante horizonten worden verstoord. Op basis van het vigerende Europese (Verdrag van Valletta), het landelijke (o.m. Monumentenwet 1988, de vastgestelde Beleidsregels uit 2001, 2003 en 2005 en de KNA 2.2), het provinciale en het regionale en lokale beleid zal daarom een verantwoorde inschatting en afweging moeten worden gemaakt van de in het geding zijnde archeologische belangen. De afbakening van het onderzoeksgebied is geheel gelijk aan de afbakening van het plangebied, zoals deze is aangegeven door de opdrachtgever, omdat het archeologisch onderzoek gericht is op het in kaart brengen van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied.

In algemene zin kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied deel uitmaakt van een gebied waar vanaf de Late Middeleeuwen veen is afgegraven. Hierdoor ontstond een laaggelegen, drassig gebied, waarbij de top van het oorspronkelijke profiel was verwijderd. Het uiterst westelijke deel van het onderzoeksgebied maakt echter deel uit van een 'as', waar géén afgraving plaatsvond. In 1776 werd het gebied waar het onderzoeksgebied deel van uitmaakt (de Noordpolder) definitief drooggemalen, en ontstond de huidige, laaggelegen, polder. In het westelijke deel van het onderzoeksgebied bevindt zich Hollandveen op Afzettingen van Calais en/of Gorkum met Hollandveen. Binnen deze zone vond geen afgraving plaats en kon het oorspronkelijke profiel intact worden aangetroffen. In het oostelijke deel van het onderzoeksgebied bevinden zich Afzettingen van Calais III. Van oorsprong hebben zich op de Afzettingen van Calais III respectievelijk Hollandveen en (mogelijk) Afzettingen van Duinkerke I bevonden. Het Hollandveen, en mogelijk de daarop gelegen Afzettingen van Duinkerke I, zijn echter vanaf de Late Middeleeuwen afgegraven en dus niet meer aanwezig.

Op basis van het opgestelde archeologische verwachtingsmodel kon worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied bewoningssporen zouden kunnen worden aangetroffen (Vroeg Neolithicum – Midden Neolithicum) in het Hollandveen dat zich onder de Afzettingen van Calais III zou bevinden. Tijdens het booronderzoek werd echter geen Hollandveen onder de Afzettingen van Calais aangetroffen, en werden dus ook geen archeologische indicatoren uit deze periode gevonden.

De Afzettingen van Calais III zijn afgezet in een wadachtig milieu. De kans op het aantreffen van bewoningssporen in de Afzettingen van Calais III werd daarom bijzonder klein geacht, en deze werden tijdens het booronderzoek dan ook niet daadwerkelijk aangetroffen.

De kans op het aantreffen van intacte bewoningssporen daterend uit de periode tussen 4800 BP (3600 v. Chr) en circa 1776 A.D. (Laat Neolithicum – Nieuwe Tijd) werd nihil geacht wanneer zou blijken dat er vanaf de Late Middeleeuwen veenafgraving had plaatsgevonden. Deze sporen zouden zich hebben bevonden in het Hollandveen dat de Afzettingen van Calais afdekte. Dit Hollandveen is dan echter in de periode tussen circa 1500 A.D. en 1776 A.D. afgegraven. Voor wat betreft het grootste deel van het onderzoeksgebied geldt inderdaad dat het Hollandveen was afgegraven. In het uiterst westelijke deel van het onderzoeksgebied werd echter, zoals verwacht, nog wel Hollandveen aangetroffen. Hoewel hier dus een kans op het aantreffen van bewoningssporen uit het Laat Neolithicum tot de Nieuwe Tijd was, werden deze hier tijdens het booronderzoek niet aangetroffen.

5.2 Aanbevelingen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat zich hier archeologische vindplaatsen bevinden. Nader archeologisch onderzoek is op basis van deze gegevens niet noodzakelijk.

Literatuur

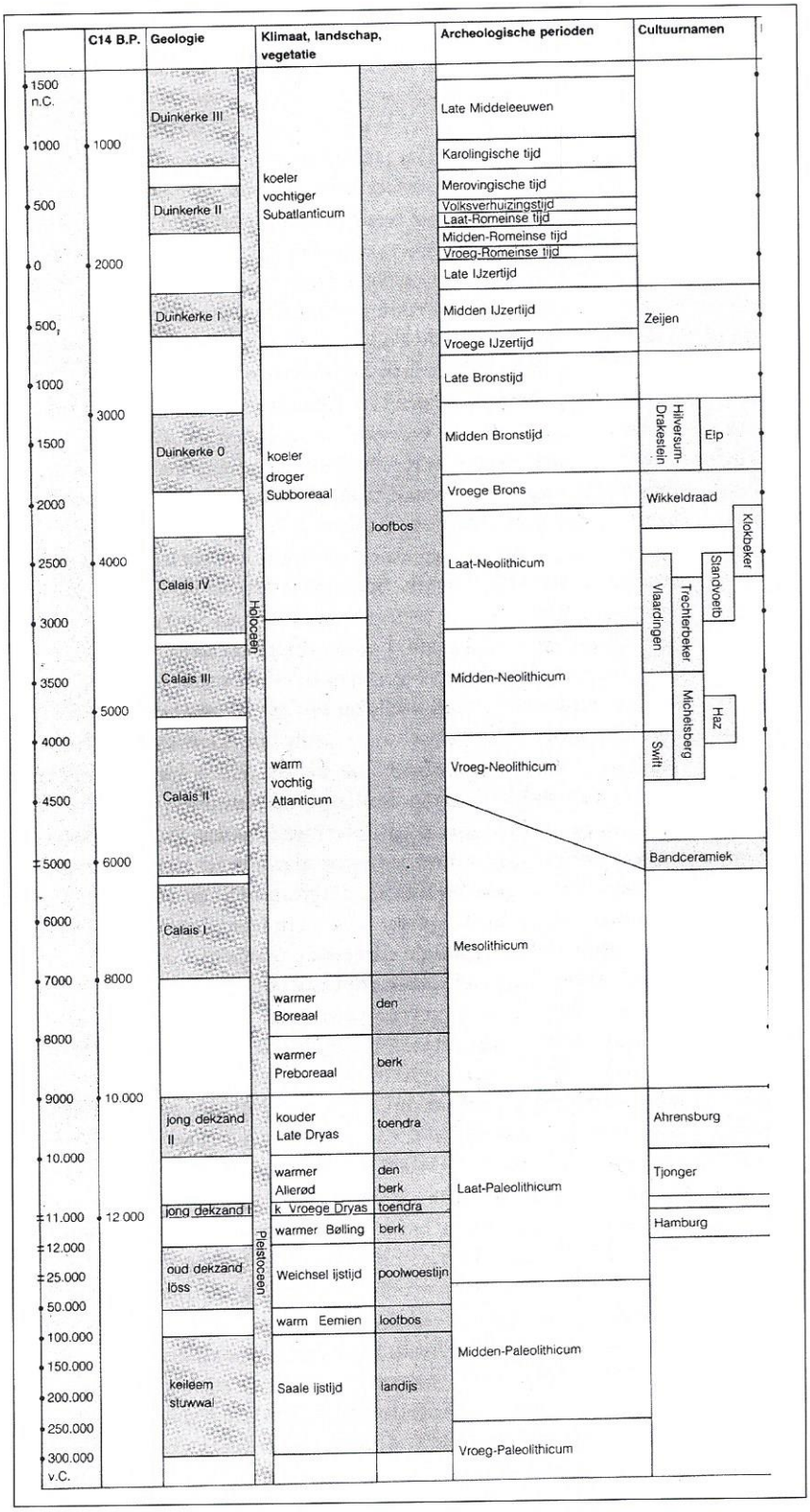
- NITG-TNO: Geologische Kaart van Nederland, 1: 50.000, Blad Rotterdam Oost (37 O); Haarlem: 1998
- Provincie Zuid-Holland: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland; Den Haag: 2003
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB): Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS); Amersfoort: 2006
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB): De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden, Tweede generatie; Amersfoort: 2000
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)/Provincie Zuid-Holland: Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland; Amersfoort/Den Haag: 1994
- Robas-producties/Topografische Dienst: Foto-atlas Zuid-Holland; Den Ilp: 1989
- Topografische Dienst: Grote Provincie Atlas 1: 25.000 Zuid-Holland; Groningen/Emmen: 1990
- www.dewoonomgeving.nl
- Zagwijn, W.H.: Nederland in het Holoceen; 's-Gravenhage: 1991

Verklarende woordenlijst

antropogeen	door menselijk handelen
C14 datering	bepaling van het gehalte aan radioactieve koolstof (C14) van organisch materiaal (hout, houtskool, schelpen, etc.) waaruit de ouderdom kan worden afgeleid. Deze ouderdom wordt opgegeven in jaren voor 1950 A.D.
differentiële klink	verschijnsel waarbij relatief hoog of laag liggende gebieden door geologische of fysische processen laag of hoog (andersom) komen te liggen. Ook wel omgekeerde klink of reliëfinversie genoemd
dy	organische afzetting, bestaande uit fijn verdeelde afgestorven plantenresten, in stilstaand water bezonken
erosie	verzamelnaam voor processen die het aardoppervlak aantasten en los materiaal afvoeren. Dit vindt voornamelijk plaats door wind, ijs en stromend water
estuarium	een min of meer trechtervormige monding van een rivier die binnen het bereik van getijdestromingen ligt
eutroof veen	veen dat in een voedselrijk milieu ontstaan is
fluviatiel	onder invloed van een rivier
geul	rivier- of kreekbedding
gorzenlandschap	gebied dat boven gemiddeld hoogwater ligt en pas bij de hoogste vloeden onderloopt
gyttja	organische afzetting, bestaande uit fijn verdeelde afgestorven plantenresten, in stilstaand water bezonken
Hollandveen	alle veenpakketten die gedurende het Holoceen zijn ontstaan met uitzondering van het basisveen. De definitie van 'Hollandveen' betreft dus in feite bijna alle veenpakketten die gedurende de afgelopen 8000 jaar zijn ontstaan
Holoceen	jongste geologisch tijdvak (vanaf de laatste IJstijd: circa 9000 jaar voor Chr. tot heden)
in situ	bewaard gebleven op de oorspronkelijke plaats. Dit met name met betrekking tot onverstoorde archeologische sporen en vondsten
klink	maaivelddaling van veen- en kleigronden door ontwatering, oxidatie van organisch materiaal en krimp
lagunair, lagune	ondiepe baai, beschermd tegen open zee door een strandwal of haf
marien	het milieu waar sedimentatie plaatsvindt die direct wordt beïnvloed door de zee

meanderen	zich bochtig door het landschap slingeren (van waterlopen)
mesotroof veen	veen, dat in matig voedselrijk milieu is ontstaan
modderklei	afzettingen in het perimariene gebied, bestaande uit kleiige venen en venige kleien
moernering	veenafgraving, hoofdzakelijk ten behoeve van zoutwinning en de winning van brandstof (turf)
oligotroof veen	veen, dat in voedselarm milieu is ontstaan
oxidatie	(traag) verbrandingsproces van organisch materiaal in reactie met zuurstof
perimarien	het milieu, waarin de sedimentatie wordt beïnvloed door de zee (via het rivier- en kreekstelsel), maar waar mariene afzettingen van betekenis ontbreken
Pleistoceen	geologisch tijdperk dat ongeveer 2 miljoen jaar geleden begon. De tijd van de IJstijden, maar ook van gematigd warme perioden. Het Pleistoceen eindigt met het begin van het Holoceen
pollenanalyse	statistische studie van stuifmeelkorrels en sporen, die in sedimenten gevonden worden. Doel is onder meer milieureconstructie
regressiefase	periode waarin de zee-invloed afneemt (als gevolg van een daling van de zeespiegel of als gevolg van sluiting van strandwallencomplex) na een transgressiefase
sediment	afzetting gevormd door bezinksel of neerslag
sondeerijzer	lange, dunne metalen 'prikstok', die onder meer wordt gebruikt om antropogene sporen te op te sporen
stroomrug	restant van een door zand- en klei-afzettingen verlande, oude stroomgeul. Door differentiële klink meestal hoger gelegen dan de omgeving
transgressiefase	fase waarin de invloed van de zee zich in het binnenland uitbreidt (als gevolg van stijging van de zeespiegel of als gevolg van erosie van het strandwallencomplex)
verlandingsklei	klei die aan het einde van een transgressiefase wordt afgezet

Bijlage 1
Archeologische en geologische tijdschaal



Op het hierbij geboden overzicht worden de geologische en archeologische hoofdperioden weergegeven. De dateringen in de linkerkolom (voor en na Chr.) zijn gekalibreerd en geven de betrouwbaarste dateringen. Bron: ROB, 1988.

Bijlage 2

Overzicht Boorgegevens Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen Bouwlocatie Noordeindseweg 380b, Berkel en Rodenrijs

Boring nr.: 1 Coördinaten: X: 92884,3 Y: 448842, NAP: 4 meter –NAP Boorder JZ Beschrijver: JZ Datum:14-04-2006

Diepte	Grondsoort	Kleur		Horizont	Gerijptheid	Opmerking
0,00 - 0,80	zeer fijn zand, matig humeus	donker	bruin			puinbrokjes, oranje, matig hard
	Interpretatie: Opgebracht			Organische inhoud: graszode		
0,80 - 1,90	zeer fijn zand, uiterst humeus	donker	bruin			puinbrokjes
1,90 - 2,20	veen	donker	bruin			
	Interpretatie: Hollandveen			Organische inhoud: riet (wortels)		
2,20 - 2,50	klei	blauw	grijs		Ongerijpt	
	Interpretatie: Afz. van Calais			Organische inhoud: riet (wortels)		

Boring nr.: 2 Coördinaten: X: 92912,6 Y: 448862, NAP: 5 meter –NAP Boorder JZ Beschrijver: JZ Datum:14-04-2006

Diepte	Grondsoort	Kleur		Horizont	Gerijptheid	Opmerking
0,00 - 0,50	zeer fijn zand, zwak kleiïg, matig humeus	donker bruin	grijs			puinbrokje
				Organische inhoud: graszode		
0,50 - 0,80	zeer fijn zand, uiterst humeus	donker	bruin			
		Lithologie: sterk venig				
0,80 - 2,00	zeer fijn zand, zwak		grijs			
	Interpretatie: Afz. van Calais					

Boring nr.: 3 Coördinaten: X: 92892,7 Y: 448868, NAP: 4,5 meter –NAP Boorder Beschrijver: JZ JZ Datum:14-04-2006

Diepte	Grondsoort	Kleur	Horizont	Gerijptheid	Opmerking
0,00 - 0,30	zeer fijn zand, sterk kleiïg, matig humeus	donker bruin grijs			puinspikkels
			Organische inhoud: graszode		
0,30 - 0,60	klei, zwak zandig, matig humeus	bruin grijs		Ongerijpt	
0,60 - 1,00	zeer fijn zand, sterk humeus	donker bruin			
1,00 - 1,80	klei, sterk humeus	bruin		Ongerijpt	
	Interpretatie: Afz. van Calais	Lithologie: sterk venig		Organische inhoud: riet (wortels)	
1,80 - 2,30	zeer fijn zand, uiterst	grijs			
	Interpretatie: Afz. van Calais				

Boring nr.: 4 Coördinaten: X: 92918,9 Y: 448888, NAP: 5 meter –NAP Boorder Beschrijver: JZ JZ Datum:14-04-2006

Diepte	Grondsoort	Kleur	Horizont	Gerijptheid	Opmerking
0,00 - 0,45	zeer fijn zand, matig humeus	donker bruin			puinspikkels.
	Interpretatie: Graszode		Organische inhoud: graszode		
0,45 - 2,00	zeer fijn zand	grijs			
	Interpretatie: Afz. van Calais	Lithologie: met roestvlekken met kleilaagjes			

Bijlage 4:
Notitie Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c", KuiperCompagnons, 25 februari 2020

NOTITIE

Betreft	**Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c"**
Locatie	Berkel en Rodenrijs
Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	
Werknummer	619.161.30
Datum	25 februari 2020

Aanleiding

In opdracht van de gemeente Lansingerland is door KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”. Het voornemen is om op het perceel Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs een caravanshowroom te realiseren. In de bestaande situatie zijn twee loodsen aanwezig, waarvan één gebruikt wordt als caravanshowroom en worden rondom de loodsen caravans gestald. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In deze notitie is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van de caravanshowroom beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

In de volgende hoofdstukken wordt eerst het wettelijk kader behandeld, waarna de ligging van het plangebied en de uitgangspunten van de berekening worden beschreven. Daarna worden de berekeningsresultaten gepresenteerd waarna de notitie wordt afgesloten met de conclusies van het onderzoek.

Wettelijk kader

De wettelijke grondslag waarop toetsing van de planontwikkeling noodzakelijk is, betreft de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze toets dient om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een menselijke activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten.
Meer concreet heeft deze toets de volgende twee doelen:

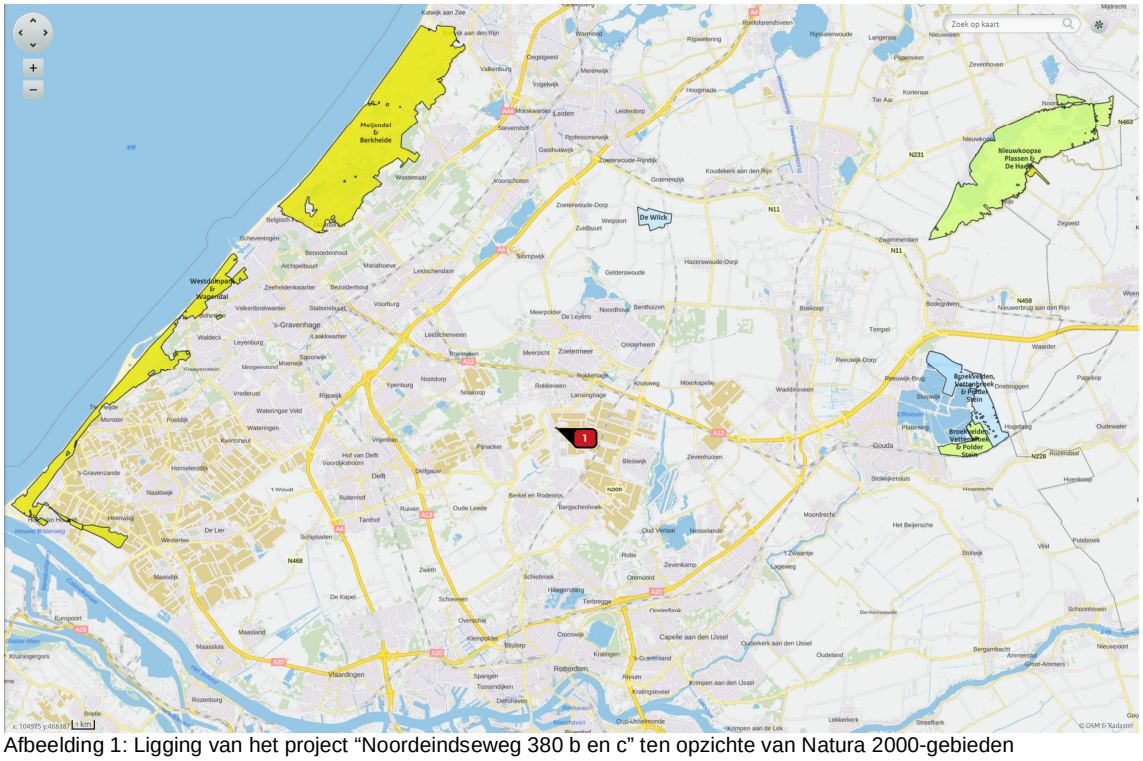
1. Zekerheid bieden dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast;
2. Zekerheid bieden dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten niet optreedt.

De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Indien ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen de

Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie wordt berekend, kunnen negatieve gevolgen in die gebieden worden uitgesloten.

Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Rondom het project zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen.
Voor de gebieden De Wilck (circa 10 km afstand) en Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 18 km afstand) geldt dat binnen deze gebieden geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn, zodat het onderzoek geen betrekking heeft op deze natuurgebieden.
De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Meijendel & Berkheide (circa 14 km afstand), Westduinpark & Wapendal (circa 16 km afstand) en Solleveld & Kapittelduinen (circa 18 km afstand).



Afbeelding 1: Ligging van het project “Noordeindseweg 380 b en c” ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Uitgangspunten

De sloop van de bestaande opstallen, het bouwrijp maken, de bouw van de caravanshowroom en het woonrijp maken van de locatie wordt de aanlegfase genoemd. De gebruiksfase is aan de orde nadat de caravanshowroom is opgeleverd. In het onderstaande gedeelte worden de uitgangspunten van de aanleg- en de gebruiksfase beschreven.

Aanlegfase

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door de (mobiele) werktuigen op de bouwplaats en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. Via de initiatiefnemer is deze informatie aangeleverd en deze is door ons vertaald naar gegevens die in Aerius kunnen worden ingevoerd.

Mobiele installaties

Op de eerste pagina in bijlage 1 is een overzicht gegeven van het gebruik van de mobiele installaties en de totale hoeveelheid stikstof die door de mobiele installaties tijdens de aanlegfase worden geëmitteerd. In totaal is uitgegaan van een emissie van 244,65 kilo stikstof.

Verkeersbewegingen

Op de tweede pagina in bijlage 1 is de totale hoeveelheid bouwverkeer gepresenteerd gebaseerd op de informatie van de opdrachtgever. Voor de onderverdeling in vrachtverkeer is uitgegaan van een middelzware vrachtwagen voor de gewichtsklasse < 20 ton, alles daarboven is worstcase beschouwd als een zware vrachtwagen.

Het bouwverkeer moet worden meegenomen tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. In het document van Bij12 'Instructie gegevensinvoer voor Aerius calculator' van oktober 2019 is dit als volgt omschreven:

> *Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.*

Op basis van deze omschrijving is het bouwverkeer beschouwd tot de aansluiting met de Oostweg (N470). Daarna kan er zeker van worden uitgegaan dat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en zeker niet meer is toe te rekenen aan de bouwlocatie.

Omdat de locatie op grotere afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is gelegen maakt het overigens voor de resultaten van de berekening nauwelijks uit welke oriëntatie voor het verkeer wordt aangehouden.

Gerekend is voor het beoordelingsjaar 2020. Dit kan ook worden gezien als worst case omdat de emissie van stikstof van motorvoertuigen in toekomstige jaren afneemt.

Gebruiksfase

In de bestaande situatie is reeds een caravanbedrijf op de locatie gevestigd. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is geen sprake van een toename van het bedrijfsoppervlak en is evenmin sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Voor het verwarmen van de nieuwe caravanshowroom zal geen gebruik gemaakt worden van gasgestookte installaties.

Om met zekerheid te kunnen stellen dat in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is de (bestaande) verkeersgeneratie doorgerekend.

Deze is door de initiatiefnemer als volgt bepaald:

- Het bedrijf is - rekening houdend met vakanties e.d. - effectief 47 weken per jaar gedurende 6 dagen per week geopend. Dit komt overeen met 282 dagen per jaar.
- Per dag arriveren en vetrekken 12 personenwagens/bestelwagens van personeel en bezoekers bij het bedrijf, wat resulteert in 2 x 12 = 24 bewegingen per dag en 24 x 282 = 6.768 bewegingen van lichte motorvoertuigen per jaar.
- Een keer per week bezoekt een zware vrachtwagen het bedrijf (aan/afvoer caravans). Dit resulteert in 2 x 47 = 94 bewegingen per jaar.

Net als voor de aanlegfase is gerekend voor het beoordelingsjaar 2020 en is gerekend tot de aansluiting met de Oostweg (N470).

Berekeningen

De resultaten van de berekening in de aanleg- en gebruiksfase zijn in bijlage 2 en 3 gepresenteerd. Uit deze berekeningen blijkt dat in de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de bouw en het gebruik van de caravanshowroom aan de Noordeindseweg 380 b en c te Berkel en Rodenrijs leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de caravanshowroom aan de Noordeindseweg 380 b en c. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

KuiperCompagnons
Projectverantwoordelijke:
Behandeld door:
Telefoonnummer: 010-4330099

File: j:\619\161\30\3 projectresultaat\stikstof\notitie\61916130_stikstof_noordeindseweg_20200225.docm

Bijlagen >>>

Bijlage 1 Aangeleverde gegevens aanlegfase

Type werktuig	Bouwjaar vanaf	Brandstof	Vermogen (kw)	EMW,I gram per uur	Uren/jaar
betonstorters	2011	Diesel	200	360	60
bulldozers	2006	Diesel	100	210	60
bulldozers	2011	Diesel	100	210	90
graaf-laadcombinaties	2008	Diesel	70	112	60
graaf-laadcombinaties	2011	Diesel	70	112	90
graafmachines	2006	Diesel	100	174	60
graafmachines	2011	Diesel	100	174	90
hijskranen	2006	Diesel	100	180	60
hijskranen	2011	Diesel	100	180	80
hijskranen	2005	Diesel	450	810	60
reach stackers	2005	Diesel	250	604,5	60
reach stackers	2011	Diesel	250	604,5	40
ruw terrein heftrucks	2008	Diesel	60	144	60
ruw terrein heftrucks	2011	Diesel	60	144	40

Totaal aantal kg stikstof in aanlegfase:	244,65

Verkeer tijdens de gehele bouwperiode

Verkeerscategorie	Voertuigtype	Invoer Aantal voertuigen	Resultaat Aantal bewegingen
Licht wegverkeer	Personenauto's, bestelauto's en motoren	465	930
Middelzwaar wegverkeer	Vrachtauto's < 20 ton GVW	260	520
Zwaar wegverkeer	Vrachtauto's > 20 ton GVW en trekkers	40	80

Bijlage 2 Aerius-berekening aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
KuiperCompagnons	Noordeindseweg 380b, 2651LN Berkel en Rodenrijs

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Noordeindseweg 380b en c	RypqsdvgDhF9

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
24 februari 2020, 13:41	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	246,66 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

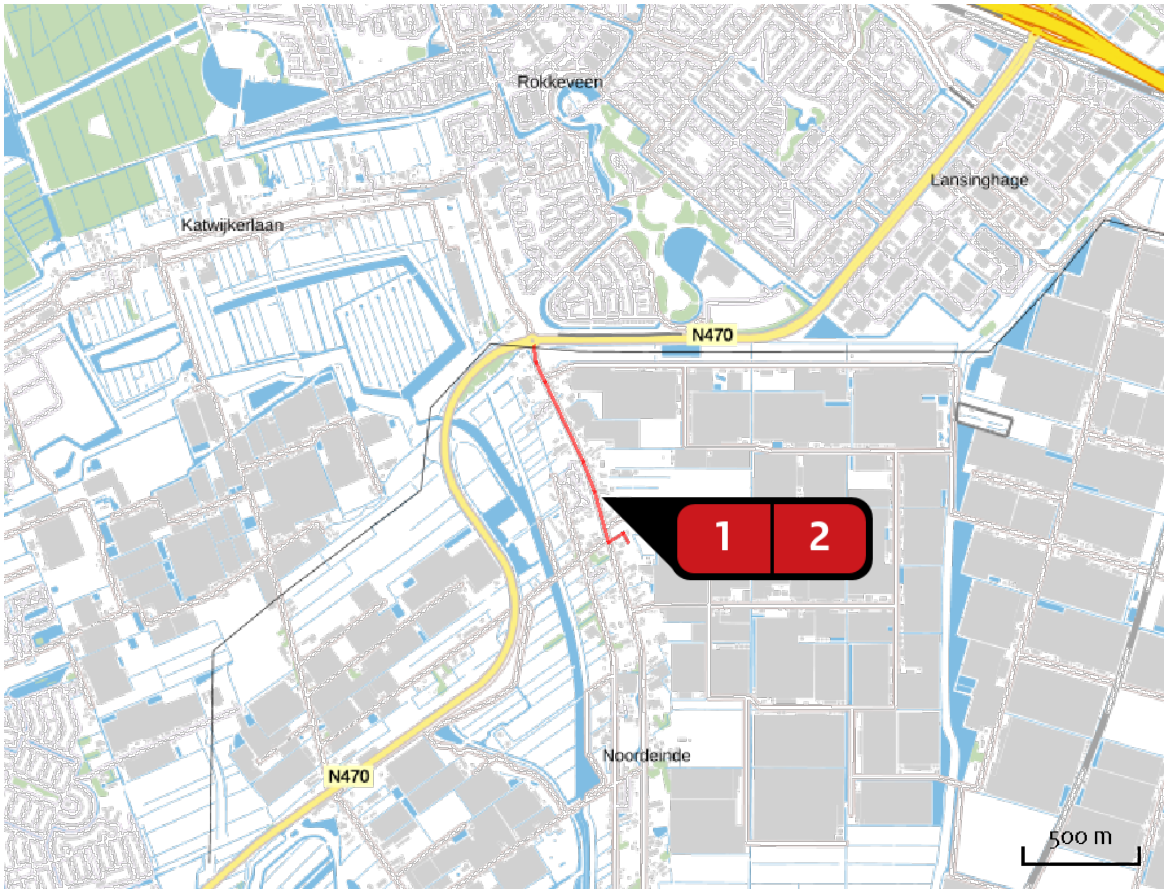
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanlegfase

Locatie
Situatie 1

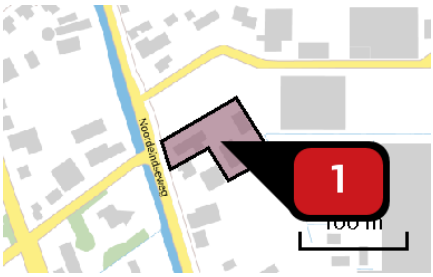


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Aanleg Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	244,65 kg/j
2	Bouwverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,01 kg/j

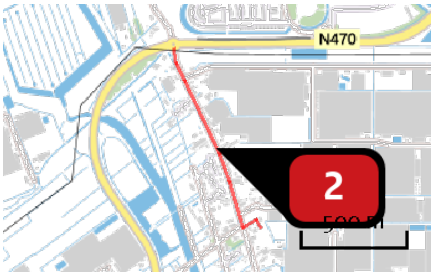
Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Aanleg
Locatie (X,Y)	92934, 448830
NOx	244,65 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele werktuigen aanleg		4,0	4,0	0,0	NOx	244,65 kg/j



Naam	Bouwverkeer
Locatie (X,Y)	92749, 449188
NOx	2,01 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	930,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	520,0 / jaar	NOx NH3	1,35 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	80,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200211_3b24c29c22
Database	versie 2019A_20200212_3b24c29c22

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

Bijlage 3 Aerius-berekening gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
KuiperCompagnons	Noordeindseweg 380b, 2651LN Berkel en Rodenrijs

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Noordeindseweg 380b en c	RsjTiqxa1Fqs

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
25 februari 2020, 10:30	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	2,53 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

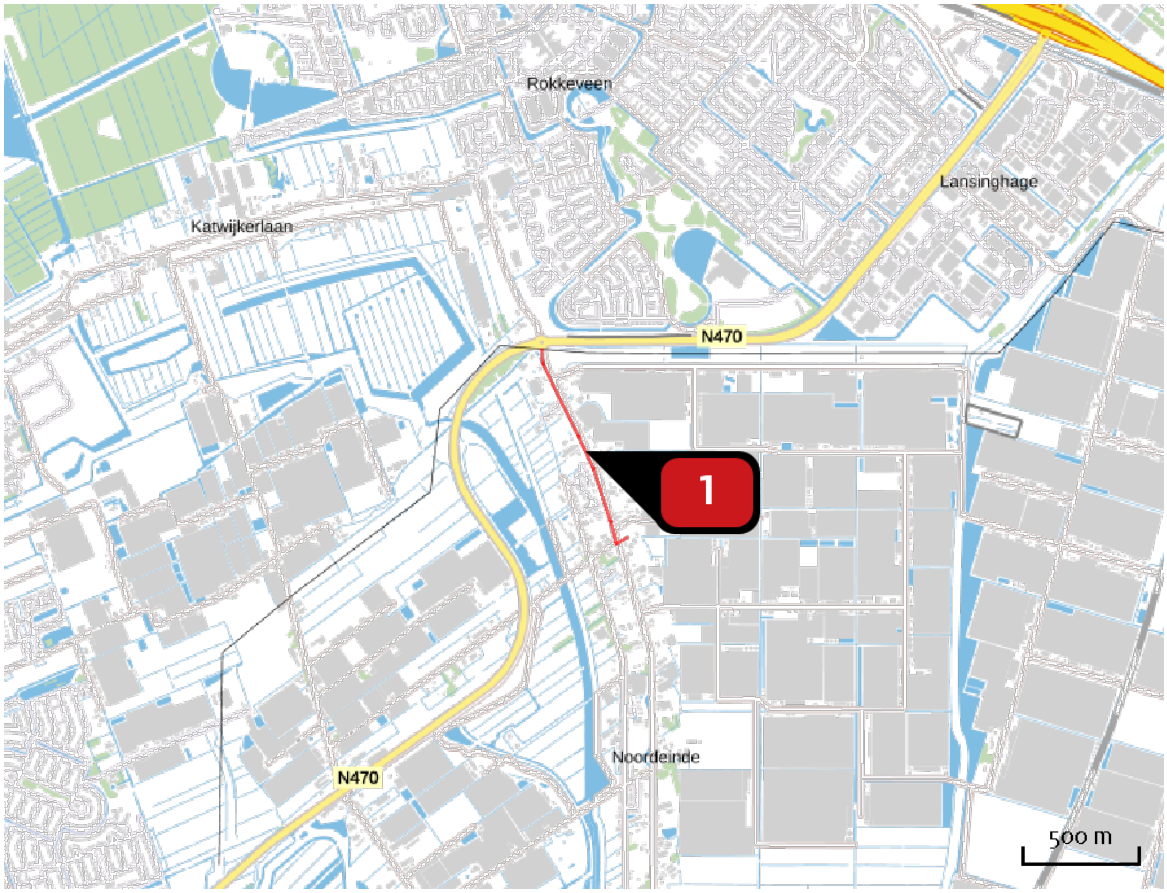
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
Situatie 1

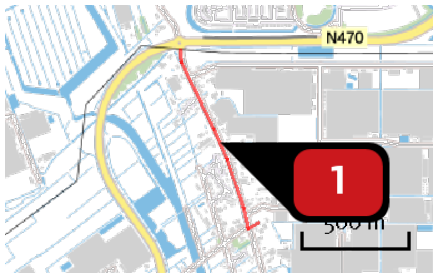


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Wegverkeer gebruiksfase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,53 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Wegverkeer gebruiksfase
Locatie (X,Y)	92735, 449215
NOx	2,53 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	6.768,0 / jaar	NOx NH3	2,16 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	94,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2019A_20200211_3b24c29c22
Database	versie 2019A_20200212_3b24c29c22

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A

Bijlage 5:
Quickscan flora en fauna i.h.k.v. sloop- en bouwwerkzaamheden caravandealer Noordeindseweg te Berkel en Roderijs, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, januari 2020

Quickscan flora en fauna i.h.k.v. sloop- en bouwwerk-zaamheden caravandealer Noordeindseweg te Berkel en Roderijs

Januari 2020
P20-003/W1765
Auteur: .

Natuur-Wetenschappelijk Centrum
078-6213921
info@nwcadvies.nl
www.nwcadvies.nl

Quickscan flora en fauna
i.h.k.v. sloop- en bouwwerkzaamheden
caravandealer Noordeindseweg
te Berkel en Roderijs

Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Noorderelsweg 4A, 3329 KH Dordrecht

Quickscan flora en fauna i.h.k.v. sloop- en bouwwerkzaamheden caravandealer Noordeindseweg te Berkel en Roderijs

Opdrachtgever: KuiperCompagnons

Uitvoering: Natuur-Wetenschappelijk Centrum

Veldwerk:

Samenstelling:

Foto's: NWC

Quickscan flora en fauna i.h.k.v. sloop- en bouwwerkzaamheden caravandealer Noordeindseweg te Berkel en Roderijs [Samenst.:] [Foto's: NWC] Met lit. opg., Dordrecht: Strix/NWC.

Trefw.: Wet natuurbescherming, sloop- en bouwwerkzaamheden, Caravandealer, Berkel en Roderijs

W1765/P20-003

Niets uit deze uitgave mag openbaar worden gemaakt of verveelvoudigd, door middel van; druk, fotokopie, microfilm of op enige andere wijze, zonder toestemming van de uitgever of de opdrachtgever.

Dordrecht, januari 2020

Inhoud

Samenvatting

1 Inleiding 7

2 Gebiedsbeschrijving 9

3 Wettelijk kader 13

4 Methode 19

5 Resultaten 21

6 Effecten, verplichtingen en aanbevelingen 23

Referenties

Bijlagen:
Bijlage 1: Beschermde soorten Wet natuurbescherming
Bijlage 2: Vleermuizen en ruimtelijke ingrepen
Bijlage 3: Vogels en ruimtelijke ingrepen

Samenvatting

Onderstaande tabel geeft de conclusies uit voorliggend rapport weer. Voor de volledigheid en om een verkeerde interpretatie te voorkomen, dient ook hoofdstuk 6 (effecten, verplichtingen en aanbevelingen) gelezen te worden.

Soortgroep	Effecten beschermde soorten	Verplichtingen
Vleermuizen	Geen.	Zorgplicht.
Vogels vaste verblijfplaats	Geen.	Zorgplicht.
Overige vogels	Geen.	Zorgplicht.
Grondgebonden zoogdieren	Geen.	Zorgplicht.

1. Inleiding

Het voornemen bestaat om de bebouwing op het terrein van de caravandealer aan de Noordeindseweg 380 in Berkel en Roderijs te slopen, en om op die plek een nieuwe showroom te realiseren. Er worden geen bomen gerooid.

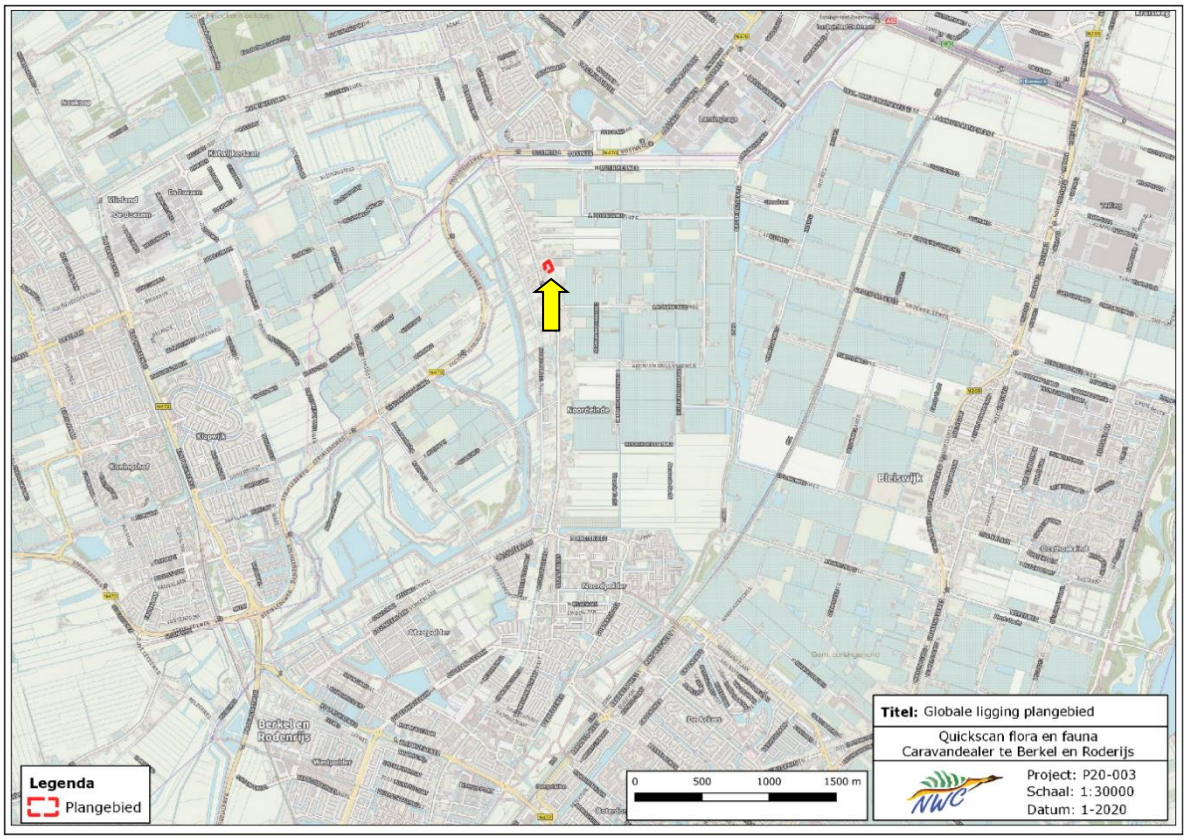
In het kader van de Wet natuurbescherming dient bij dergelijke ruimtelijke ingrepen en bij wijzigingen van bestemmingsplannen onderzoek gedaan te worden naar de aanwezige beschermde natuurwaarden en dient een beoordeling gemaakt te worden van eventuele negatieve effecten van de plannen op deze waarden.

KuiperCompagnons heeft het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) gevraagd een quickscan flora en fauna op deze locatie uit te voeren en te adviseren omtrent de relevante natuurwetgeving.

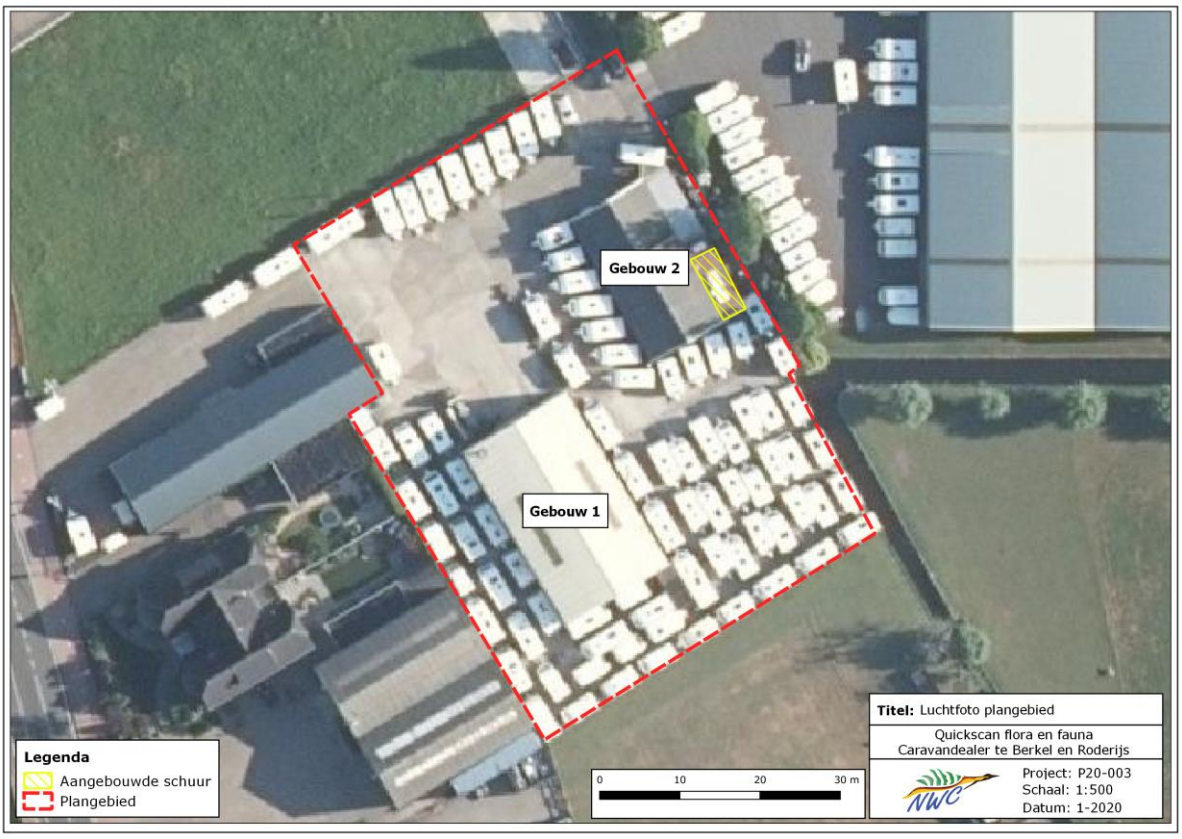
2. Gebiedsbeschrijving en voorgenomen plannen

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bevindt zich aan de Noordeindseweg 380, 4,2 km ten zuiden van de kern van Zoetermeer en 3,4 km ten noorden van de kern van Berkel en Rodenrijs (provincie Zuid-Holland) (figuur 1). Het betreft een deel van het perceel van de caravandealer Maat Caravans Recreatie B.V. dat bestaat uit een betegelde caravanparkeerplaats en twee loodsen (figuur 2). Het plangebied wordt aan de noord- en de zuidzijde begrensd door naastgelegen percelen met grasvelden, aan de oostzijde door een sloot en overige caravanparkeerplaatsen en aan de westzijde door de rest van het perceel van de caravandealer en de Noordeindseweg. In de omgeving zijn veel weilanden en kassen aanwezig. Het plangebied is geheel bestraat en er zijn geen bomen aanwezig. Beide gebouwen zijn opgebouwd uit een enkelsteens muur, zonder spouw, die zijn afgewerkt met metalen golfplaten. Ook het dak bestaat uit golfplaten. De zuidoostzijde van gebouw twee bevat een aangebouwde schuur (figuren 3 t/m 8).



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (rood omlijnd en met gele pijl). *Bron: QGIS*



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied. *Bron: QGIS*

Figuur 1. Overzichtsfoto van gebouw 1. *Bron: NWC*

Figuur 2. Overzichtsfoto van gebouw 2. *Bron: NWC*

Figuur 3. Detailfoto van het dak van gebouw 2. *Bron: NWC*

Figuur 4. Detailfoto golfplaten tegen gevel gebouw 2. *Bron: NWC*

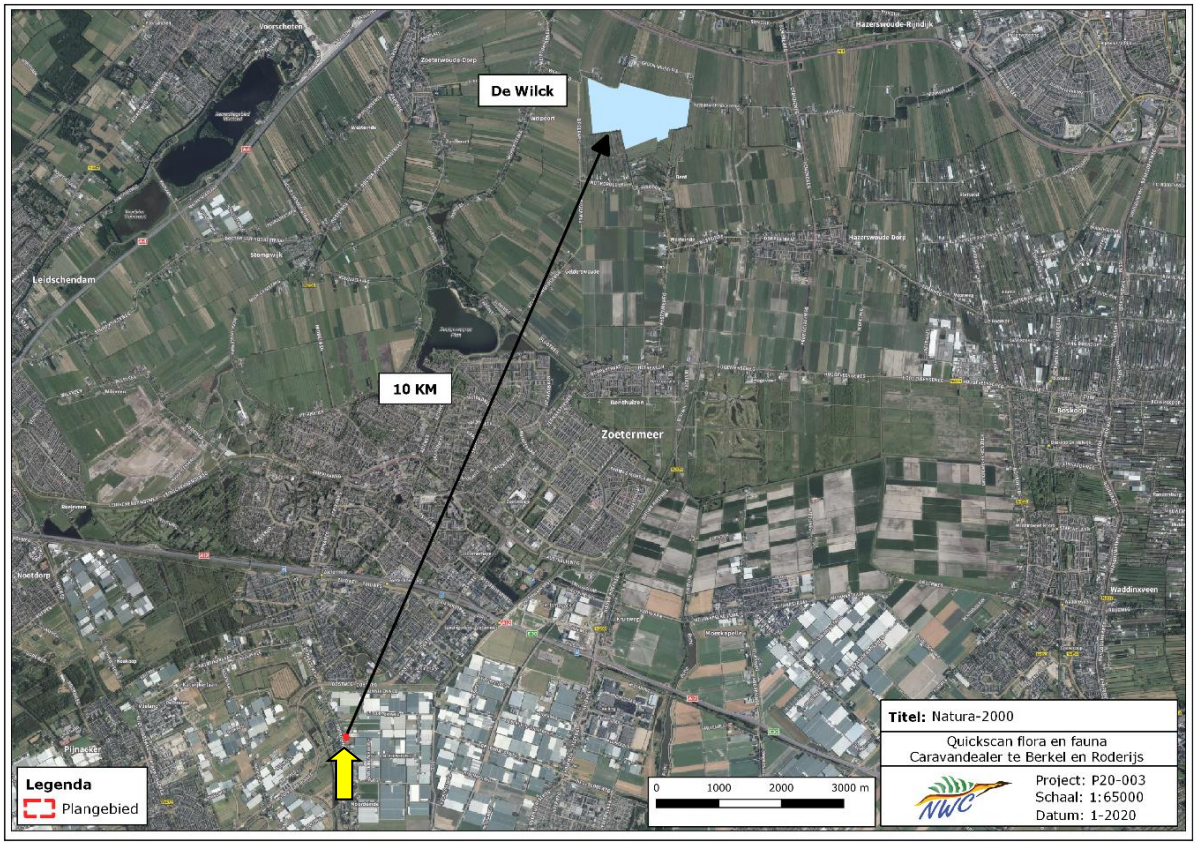
Figuur 5. Binnenkant van gebouw 2 *Bron: NWC*

Figuur 6. Binnenkant van gebouw 1. *Bron: NWC*

<u>Beschermde gebieden</u>

Het plangebied ligt op 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'De Wilck' (figuur 9). Vanwege de afstand tot dit en andere Natura 2000-gebieden worden er geen (significant) nadelige effecten verwacht op de habitattypen en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door geluid, licht en/of andere storingsfactoren.

Het plangebied grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierdoor is een toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN niet nodig.



Figuur 9: Ligging van het plangebied (rood omcirkeld met gele pijl) t.o.v. Natura 2000-gebied 'De Wilck' (blauw gearceerd). *Bron: QGIS*

3. Wettelijk kader

In Nederland is de bescherming van belangrijke natuurwaarden vanaf 2017 wettelijk vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het gaat hierbij zowel om bescherming van soorten als bescherming van gebieden.

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

De provincies zijn sinds 1 januari 2017 verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet natuurbescherming en dus ook voor ontheffingsaanvragen.

Om een ontheffingsaanvraag in behandeling te nemen, dient het onderzoek aan goedgekeurde voorwaarden (o.a. ten aanzien van methode, intensiteit, periode, tijd tussen onderzoeksmomenten) te voldoen. Slechts als het onderzoek volgens deze voorwaarden uitgevoerd is, kan volgens de wetgever een goed onderbouwde uitspraak gedaan worden over;

- de aanwezigheid van beschermde soorten;
- de functie van een gebied of onderdelen binnen een gebied voor deze beschermde soorten;
- het belang van een gebied of onderdelen binnen een gebied voor aanwezige beschermde soorten;
- de effecten van plannen op deze soorten;
- de keuze voor te nemen (mitigerende- en/of compenserende) maatregelen.

De voorwaarden waaraan onderzoek moet voldoen, staan beschreven in de kennisdocumenten die in opdracht van de wetgever door BIJ12 opgesteld zijn en de inventarisatieprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus. Onderzoeken die niet volgens deze voorwaarden uitgevoerd zijn, kunnen volgens het bevoegd gezag geen basis en onderbouwing vormen van ontheffingsaanvragen en aanvragen zullen om die reden afgewezen worden.

Het NWC is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus en werkt volgens bovengenoemde kennisdocumenten en inventarisatieprotocollen.

Soortbescherming

Voor dier- en plantensoorten zijn in de Wnb een aantal verbodsbepalingen opgenomen, waarvan vooral de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 belangrijk zijn in het kader van flora- en faunaonderzoek bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen (tekstvak 1).

De verbodsbepalingen uit de artikelen gelden overal in Nederland, ongeacht het type of de omvang van de werkzaamheden of activiteiten die uitgevoerd worden. De bepalingen uit de Wnb kunnen daarom van invloed zijn op ruimtelijke ingrepen, zoals het aanleggen van infrastructuur, het slopen en realiseren van bebouwing, het uitbreiden van industriegebieden en het kappen van bomen. Ook bij het opstellen of herzien van bestemmings-

plannen zijn de bepalingen uit de Wnb van belang. In het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel en het voorzorgsbeginsel (Algemene Wet Bestuursrecht) dient bij het opstellen en herzien van bestemmingsplannen en bij (ruimtelijke) activiteiten een toetsing aan de Wnb plaats te vinden. Deze toetsing moet de volgende onderdelen bevatten:

- Een inventarisatie van het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied en binnen de invloedssfeer van de activiteit;
- Een inventarisatie en beoordeling van (significant) nadelige effecten als gevolg van de activiteit, op beschermde soorten die binnen het plangebied en/of binnen de invloedssfeer van de activiteit aanwezig zijn;
- Indien nodig een opname van maatregelen die de negatieve effecten op de beschermde soorten en hun leefgebieden mitigeren en/of compenseren.

De Wnb kent drie categorieën van beschermde soorten die ook terug te vinden zijn in de artikelen met verbodsbepalingen: alle vogels uit de Europese Vogelrichtlijn (artikel 3.1), alle soorten die in de Europese Habitatrichtlijn vermeld worden (artikel 3.5) en “overige soorten” (artikel 3.10) die alleen op nationaal niveau beschermd worden. Provincies mogen afwijken van de lijst met “overige soorten” door vrijstelling te verlenen voor bepaalde soorten. Hierdoor kan deze lijst per provincie verschillen. Een overzicht van alle beschermde soorten is te vinden in bijlage 1.

Soorten Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Wanneer één of meerdere verbodsbepalingen uit artikel 3.1 en/of artikel 3.5 Wnb overtreden worden door de voorgenomen activiteit, dient een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie waarin de activiteit plaatsvindt. Een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen wordt voor soorten uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn alleen verleend wanneer voldaan wordt aan *elk* van de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- Zij is nodig:
    a) In het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid; of
    b) In het belang van een dwingende reden van groot openbaar belang; of
    c) In het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Voor vogels kan echter geen beroep gedaan worden op belang b “dwingende reden van groot openbaar belang”.

Wanneer overtreding van de verbodsbepalingen voorkomen kan worden door het treffen van mitigerende maatregelen, is het aanvragen van een ontheffing niet nodig. Wel kan in dergelijke gevallen toch ontheffing aangevraagd worden om de te treffen maatregelen goed te laten keuren. Indien het bevoegd gezag de maatregelen goedkeurt, wordt door hen een “positieve afwijzing” afgegeven.

Tekstvak 1: Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 Wet natuurbescherming:

Artikel 3.1

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

Artikel 3.5

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van de dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn of bijdrage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen of af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Artikel 3.10

1. Het is verboden:
    a) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten genoemd in de bijlage, onderdeel A bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
    b) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen;
    c) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Bij de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wnb zijn een activiteitenplan en, in sommige gevallen, een compensatieplan noodzakelijk. Hierin staan de bevindingen uit de flora- en faunatoets vermeld en worden maatregelen beschreven die uitgevoerd zullen worden om ervoor te zorgen dat de nadelige effecten op beschermde plant- en diersoorten in en binnen de invloedssfeer van de activiteit zoveel mogelijk voorkomen, dan wel beperkt worden.

Overige soorten
Voor de soorten uit deze categorie geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit artikel 3.10 mits een door het ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode van toepassing is op de activiteit. Indien aantoonbaar gewerkt kan worden volgens een dergelijke gedragscode, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden voor het overtreden van één of meerdere verbodsbepalingen uit artikel 3.10 van de Wnb.
Indien er geen goedgekeurde gedragscode van toepassing is op de activiteit of het niet mogelijk is om volgens een dergelijke gedragscode te werken, dient bij overtreding van verbodsbepalingen wel een ontheffing aangevraagd te worden. De ontheffing kan voor deze soorten echter op grond van meer belangen verleend worden dan het geval is voor de Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten.

Zorgplicht
Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Bescherming van natuurgebieden en hun bijzondere natuurwaarden vindt onder de Wet natuurbescherming plaats via (Europese) Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van specifieke natuurwaarden in gebieden die in het kader van de Europese Vogel- en -Habitatrichtlijn aangewezen en/of aangemeld zijn als speciale beschermingszone (Natura 2000-gebieden). Voor deze beschermde gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld waarin beschreven staat voor welke (natuurlijke) habitats en dier- en plantensoorten het gebied aangewezen is. Voor deze kwalificerende waarden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld.
Projecten, plannen en andere handelingen die nadelige effecten hebben op één of meerdere instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, zijn vergunningplicht of moeten de goedkeuring, een “bestuurlijk oordeel”, van het bevoegd gezag hebben (in veel gevallen zijn dit Gedeputeerde Staten en in andere gevallen is dit de minister van Economische Zaken). Zij oordelen dan dat een vergunning niet nodig is. Of deze goedkeuring wordt gegeven, is afhankelijk van de uitkomst van de zogenaamde habitattoets. Uit de habitattoets kunnen drie mogelijkheden volgen:

- Er is zeker geen nadelig effect. In dit geval is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- Er is sprake van een nadelig effect in de vorm van verstoring, maar dit is niet significant en er is geen sprake van verslechtering van aangewezen habitats. Hieruit volgt dat een vergunningaanvraag niet aan de orde is. Wel is een bestuurlijk oordeel van het bevoegd gezag nodig;

- Er is sprake van een mogelijk significant nadelig effect in de vorm van verstoring en/of er is sprake van verslechtering van aangewezen habitats. In dit geval dient een passende beoordeling opgesteld te worden en is een vergunning nodig.

Een ‘passende beoordeling’ is een rapport waarin (de zo exact mogelijke omvang van) de effecten, afzonderlijk of in combinatie met andere activiteiten, van een plan, project of handeling op een Natura 2000-gebied beschreven staan. Deze nadelige effecten worden in relatie tot de instandhoudingsdoelen bepaald.
Indien uit de passende beoordeling volgt dat er significant nadelige gevolgen op zullen treden, moeten de plannen getoetst worden aan de zogenaamde ADC-criteria;
1. Zijn er Alternatieven?
2. Is er sprake van een Dwingende reden van groot openbaar belang?
3. Zijn er Compenserende maatregelen voorzien?

Wanneer er een alternatief bestaat voor de voorgenomen plannen dat niet tot significant nadelige effecten op instandhoudingsdoelstellingen leidt, moet dit alternatief gekozen worden. De ecologische belangen hebben in dit geval voorrang op de economische belangen.
Wanneer er geen alternatieven voorhanden zijn, er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en/of er voldoende compenserende maatregelen getroffen worden, kan vergunning voor de voorgenomen plannen verleend worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit Natuurnetwerk. De bescherming van het Natuurnetwerk is opgenomen in de Verordening Ruimte van de desbetreffende provincie en valt hiermee buiten de Wet natuurbescherming.
Natuurwaarden van het NNN worden afgemeten aan doelsoorten. Het is belangrijk dat verlies van en winst aan belangrijke natuurwaarden hieraan worden afgemeten. Ruimtelijke ingrepen moeten vooraf worden getoetst op hun effect op het areaal, de samenhang en de kwaliteit van het NNN. Ingrepen die geen significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN hebben, kunnen in principe doorgang vinden. Als echter het tegenovergestelde geldt, hangt doorgang van de plannen onder meer af van het belang van de plannen en van de mogelijkheden voor mitigatie en compensatie. Hierbij geldt het 'Nee, tenzij-regime'. Per saldo dient de kwaliteit en/of kwantiteit van het NNN te verbeteren. Waar Natura 2000-gebieden met het NNN overlappen, blijft ook het NNN-regime gelden.

4. Methode

In het kader van de Wet natuurbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan bestond uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek. Voor het literatuuronderzoek is gebruikgemaakt van verspreidingsgegevens van soorten verzameld door instanties zoals o.a. Stichting RAVON en de Databank van het NWC. Op basis van het literatuuronderzoek is o.a. bepaald voor welke soortgroepen de aanwezigheid en/of de geschiktheid van het plangebied onderzocht diende te worden. Tijdens de quickscan is specifiek rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, vogels met een vaste verblijfplaats en grondgebonden zoogdieren.

Het plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders omdat de bodem te voedselrijk is om als biotoop voor de waardplanten van deze vlindersoorten te kunnen dienen. Bovendien komen de meeste beschermde vlindersoorten op slechts een aantal locaties in Nederland voor (voornamelijk natuurgebieden). Om deze redenen is deze soortgroep buiten beschouwing van de quickscan gelaten. Beschermde reptielen worden op basis van habitateisen, verspreidingsgegevens en/of kenmerken van het plangebied niet verwacht. Om deze reden kon de aanwezigheid van beschermde soorten uit deze soortgroep eveneens op voorhand worden uitgesloten.

Het veldbezoek is op 9 januari 2020 uitgevoerd door medewerkers van het NWC. De temperatuur tijdens het veldbezoek bedroeg ongeveer 12 °C, het was geheel bewolkt en de wind had een kracht van 3 Bft. Deze gegevens zijn door de medewerkers in het veld gemeten of ingeschat.

<u>Vleermuizen</u>
Het plangebied is beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen (bijlage 2). Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook wordt gelet op sporen van vleermuizen, zoals keuteltjes, afgebeten insectenvleugels en aanwezigheid van meststrepen bij eventuele invliegopeningen. Daarnaast wordt er tijdens het veldbezoek beoordeeld of de bomen in het plangebied potentieel belangrijke vliegroutes en/of foerageergebied kunnen vormen en of er in de directe omgeving significante vliegroutes en/of foerageergebied, zoals bomenrijen, andere groene, lijnvormige landschapselementen, kleinschalige weilanden en andere half open gebieden, aanwezig zijn.

<u>Vogels met een vaste verblijfplaats</u>
Vogels met een vaste verblijfplaats worden jaarrond beschermd door de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook voor hun functionele leefomgeving. Voorbeelden van deze vogels zijn de Huismus (*Passer domesticus*), de Gierzwaluw (*Apus Apus*), de Buizerd (*Buteo buteo*) en de Sperwer (*Accipiter nisus*). Tijdens de quickscan is het plangebied

onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats en is bepaald welke gevolgen de voorgenomen plannen voor deze vogels met zich meebrengen (zoals verstoring door geluid). De bomen binnen het plangebied zijn beoordeeld op hun geschiktheid voor en aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vogels. Dit is gedaan door te letten op sporen (braakballen, veren, uitwerpselen, etc.), nesten (o.a. horsten en oude kraaiennesten) en aan de hand van waarnemingen van de betreffende vogelsoorten (geluid/zicht/territorium indicerend gedrag). Tevens is bekeken of het plangebied een significant onderdeel zou kunnen zijn van de functionele leefomgeving van een vogelsoort met een vaste verblijfplaats.

Grondgebonden zoogdieren

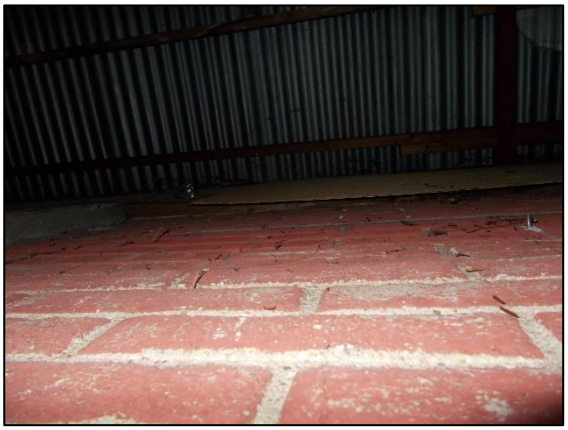
Tijdens het veldbezoek is er beoordeeld in hoeverre het plangebied geschikt leefgebied vormt voor strikt beschermde marterachtigen en andere beschermde grondgebonden zoogdieren. Hierbij is onder andere gelet op de aanwezigheid van sporen van deze soorten, holtes in de bomen, holen, burchten en de aanwezigheid van functionele leefomgeving.

5. Resultaten

Vleermuizen

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig die zijn opgebouwd uit enkelsteens muren, zonder spouw, die zijn afgewerkt met metalen golfplaten. Ook het dak bestaat uit golfplaten. Dit is geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. In de aangebouwde schuur van gebouw twee zijn invliegopeningen beschikbaar en zijn houten panelen aanwezig op de muur, waar vleermuizen mogelijk achter zouden kunnen kruipen (figuren 10 en 11). Dit is echter erg onwaarschijnlijk en niet erg vleermuisgeschikt, aangezien ze eerst tussen de golfplaten moeten kruipen om binnen te komen. Vleermuizen hebben geen grip op golfplaten en zullen hier dus niet binnen komen. Binnen het plangebied zijn ook geen bomen of andere vegetatie aanwezig. Om deze redenen kan de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van vleermuizen redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal het plangebied nauwelijks door de dieren gebruikt worden om te foerageren of als vliegroute, door de afwezigheid van bomen of andere vegetatie.

Figuur 10: Binnenkant van de schuur in gebouw 2. Er zijn openingen bij het dak te zien. Ook zijn er houten panelen bevestigd op de muur. Bron: NWC



Figuur 11: Detailfoto van de onderkant van de houten panelen in de schuur in gebouw 2. Bron: NWC

Vogels met een vaste verblijfplaats

Nesten van vogels met een vaste verblijfplaats zijn jaarrond beschermd. Ook nesten van kraaiachtigen zijn jaarrond beschermd als ze in gebruik zijn door een vogelsoort met een vaste verblijfplaats zoals Buizerd (*Buteo buteo*) of Sperwer (*Accipiter nisus*). Binnen het plangebied zijn echter geen bomen aanwezig. Daarnaast zijn er ook geen sporen als uitwerpselen, braakballen en/of pluisjes waargenomen die duiden op de aanwezigheid van de Buizerd, de Sperwer of een andere vogelsoort met een vaste verblijfplaats. Ook bevat het plangebied geen onderdelen van de functionele leefomgeving voor andere beschermde soorten zoals de Huismus (*Passer domesticus*). Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen gezien of gehoord. De bebouwing binnen het plangebied biedt geen nestgelegenheid voor de Huismus of de Gierzwaluw, doordat er geen openingen in de gebouwen aanwezig zijn en er een golfplaten dak aanwezig is (figuur 5). Om deze redenen zijn er geen negatieve effecten op vogelsoorten met een vaste verblijfplaats te verwachten door de voorgenomen werkzaamheden.

Algemene (broed)vogels

Er zijn geen nesten of sporen aangetroffen van algemene vogelsoorten. Om deze redenen zijn er geen negatieve effecten op algemene vogelsoorten te verwachten door de voorgenomen werkzaamheden.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied zijn geen holen gevonden die gebruikt kunnen worden door beschermde grondgebonden zoogdieren. Er is een oud uitwerpsel gevonden in de aangebouwde schuur in gebouw twee, welke tijdens het oprapen uit elkaar viel, die mogelijk van een marterachtige afkomstig is (figuur 15). Hierin waren schildjes van kevers, enkele haren en botjes aanwezig. Verder zijn er geen verse sporen aangetroffen van kleine marterachtigen of andere grondgebonden zoogdieren. De aangebouwde schuur (figuur 12) is toegankelijk voor kleine marterachtigen doordat er openingen in de golfplaten muur aanwezig zijn (figuren 13 en 14). Deze schuur biedt schuilmogelijkheden voor kleine marterachtigen. Het gaat hier echter waarschijnlijk niet om een vaste verblijfplaats, aangezien er geen verse sporen aangetroffen zijn. Het plangebied biedt ook weinig geschikt habitat of voedsel voor kleine marterachtigen, waardoor het geen essentieel onderdeel uit zal maken van de functionele leefomgeving. De graslanden, oude schuren, heggen en bosjes in de omgeving van het plangebied vormen wel geschikter habitat voor deze soorten. Naar verwachting zijn er geen negatieve effecten door de voorgenomen werkzaamheden.

Figuur 12: Binnenkant van de schuur in gebouw 2. Bron: NWC

Figuur 13: Een gat in de muur van de schuur in gebouw 2. Bron: NWC

Figuur 14: Een gat in de muur van de schuur in gebouw 2. Bron: NWC

Figuur 15: Aangetroffen poep in de schuur in gebouw 2, waarschijnlijk van een marterachtige. Bron: NWC

6. Effecten, verplichtingen en aanbevelingen

Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied is opgebouwd uit enkelsteens muren, zonder spouw, die zijn afgewerkt met metalen golfplaten. Ook het dak bestaat uit golfplaten. De bebouwing biedt geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de aangebouwde schuur van gebouw twee zijn invliegopeningen beschikbaar en zijn houten panelen aanwezig op de muur, waar vleermuizen mogelijk achter zouden kunnen kruipen. Dit is echter erg onwaarschijnlijk en niet erg vleermuisgeschikt, aangezien ze eerst tussen de golfplaten moeten kruipen om binnen te komen. Vleermuizen hebben geen grip op golfplaten en zullen hier dus niet binnen komen. Binnen het plangebied zijn ook geen bomen of andere vegetatie aanwezig. Om deze redenen kan de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van vleermuizen redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal het plangebied nauwelijks door de dieren gebruikt worden om te foerageren of als vliegroute, door de afwezigheid van bomen of andere vegetatie. Er zullen geen negatieve effecten optreden voor het foerageergebied en/of vliegroute door de bouwwerkzaamheden. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van vleermuizen.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied biedt geen nestgelegenheid voor de Huismus *(Passer domesticus*) of de Gierzwaluw (*Apus apus*), doordat er geen openingen in de gebouwen aanwezig zijn en er een golfplaten dak aanwezig is. Het plangebied maakt daarnaast ook geen onderdeel uit van de functionele leefomgeving van soorten zoals de Huismus (*Passer domesticus*). De bouwwerkzaamheden zullen geen negatieve effecten opleveren op de functionele leefomgeving, waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen voor deze soorten bestaan.

Grondgebonden zoogdieren

Er is een oud uitwerpsel gevonden in de aangebouwde schuur in gebouw twee, welke tijdens het oprapen uit elkaar viel, die mogelijk van een marterachtige afkomstig is. Verder zijn er geen verse sporen aangetroffen van kleine marterachtigen of andere grondgebonden zoogdieren. De aangebouwde schuur biedt schuilmogelijkheden voor kleine marterachtigen. Het gaat hier echter waarschijnlijk niet om een vaste verblijfplaats, aangezien er geen verse sporen aangetroffen zijn. Het plangebied biedt ook weinig geschikt habitat of voedsel voor kleine marterachtigen, waardoor het geen essentieel onderdeel uit zal maken van hun functionele leefomgeving. De graslanden, oude schuren, heggen en bosjes in de omgeving van het plangebied vormen meer geschikt habitat voor deze soorten. Naar verwachting zijn er geen negatieve effecten door de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast zijn de Bunzing (*Mustela putorius*), de Wezel (*Mustela nivalis*) en de Hermelijn (*Mustela erminea*) in de provincie Zuid-Holland vrijgesteld. Hierdoor zijn

er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Referenties

Database NWC

Verspreidingsatlas.nl (verspreidingsgegevens NDFF)

Waarneming.nl

Bijlage 1: Beschermde soorten Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming worden **alle in Europa voorkomende en in het wild levende vogels beschermd** en onderstaande soorten uit overige soortgroepen:

Amfibieën

Alpenwatersalamander
Bastaard kikker[1]
Boomkikker
Bruine kikker[1]
Geelbuikvuurpad
Gewone pad[1]
Heikikker
Kamsalamander
Kleine watersalamander[1]
Knoflookpad
Meerkikker[1]
Middelste groene kikker
Poelkikker
Rugstreeppad
Vinpootsalamander
Vroedmeesterpad
Vuursalamander

Dagvlinders

Aardbeivlinder
Apollovlinder
Bosparelmoervlinder
Boszandoog
Bruin dikkopje
Bruine eikenpage
Donker pimpernelblauwtje
Duinparelmoervlinder
Gentiaanblauwtje
Grote parelmoervlinder
Grote vos
Grote vuurvlinder
Grote weerschijnvlinder
Iepenpage
Kleine heivlinder
Kleine ijsvogelvlinder
Kommavlinder
Moerasparelmoervlinder
Pimpernelblauwtje
Sleedoornpage
Spiegeldikkopje
Tijmblauwtje
Veenbesblauwtje
Veenbesparelmoervlinder
Veenhooibeestje
Veldparelmoervlinder
Zilveren maan
Zilverstreephooibeestje

Haften

Oeveraas

Kevers

Brede geelrandwaterroofkever
Gestreepte waterroofkever
Juchtleerkever
Vermiljoenkever
Vliegend hert

Kreeftachtigen

Europese rivierkreeft

Landzoogdieren

Aardmuis[1]
Bever
Boommarter
Bosmuis[1]
Bunzing[3]
Damhert
Das
Dwergmuis[1]
Dwergspitsmuis[1]
Edelhert
Eekhoorn
Egel[1]
Eikelmuis
Gewone bosspitsmuis[1]
Gewone zeehond
Grote bosmuis
Haas[1]
Hamster
Hazelmuis
Hermelijn[3]
Huisspitsmuis[1]
Konijn[1]
Lynx
Molmuis
Noordse woelmuis
Ondergrondse woelmuis[4]
Otter
Ree[1]
Rosse woelmuis[1]
Steenmarter[5]
Tweekleurige bosspitsmuis[4]
Veldmuis[1]
Veldspitsmuis
Vos[1]
Waterspitsmuis
Wezel[3]
Wilde kat
Wild zwijn[6]
Woelrat[1]
Wolf

Libellen

Beekrombout
Bosbeekjuffer
Bronslibel
Donkere waterjuffer
Gaffellibel
Gevlekte glanslibel
Gevlekte Witsnuitlibel
Gewone Bronlibel
Groene glazenmaker
Kempense heidelibel
Mercuurwaterjuffer
Hoogveenglanslibel
Noordse winterjuffer
Oostelijke witsnuitlibel
Rivierrombout
Sierlijke witsnuitlibel
Speerwaterjuffer

Nachtvlinders

Teunisbloempijlstaart

Reptielen

Adder
Dikkopschildpad
Gladde slang
Hazelworm
Kemp´s zeeschildpad
Lederschildpad
Levendbarende hagedis
Muurhagedis
Ringslang
Soepschildpad
Zandhagedis

Sporenplanten

Varens
Kleine vlotvaren
Blaasvaren
Groensteel
Schubvaren

Bladmossen
Geel schorpioenmos
Tonghaarmuts

Vissen

Beekdonderpad
Beekprik
Elrits
Gestippelde alver
Grote modderkruiper
Houting
Kwabaal
Steur

Weekdieren

Bataafse stroommossel
Platte schijfhoren

Vaatplanten

Akkerboterbloem
Akkerdoornzaad
Akkerogentroost
Beklierde ogentroost
Berggamander
Bergnachtorchis
Blauw guichelheil
Bokkenorchis
Bosboterbloem
Bosdravik
Brave hendrik
Brede wolfsmelk
Breed wollegras
Bruinrode wespenorchis
Dennenorchis
Dreps
Drijvende waterweegbree
Echte gamander
Gevlekt zonneroosje
Glad biggenkruid
Gladde zegge
Groenknolorchis
Groot spiegelklokje
Grote bosaardbei
Grote leeuwenklauw
Honingorchis
Kalkboterbloem
Kalketrip
Karthuizeranjer
Karwijselie
Kleine ereprijs
Kleine schorseneer
Kleine wolfsmelk
Kluwenklokje
Knollathyrus
Knolspirea
Korensla
Kranskarwij
Kruipend moerasscherm
Kruiptijm
Lange zonnedauw
Liggende raket
Pijlscheefkelk
Roggelelie
Rood peperboompje
Rozenkransje
Ruw parelzaad
Scherpkruid
Schubzegge
Smalle raai
Spits Havikskruid
Steenbraam
Stijve wolfsmelk
Stofzaad
Tengere distel
Tengere veldmuur
Trosgamander
Veenbloembies
Vliegenorchis
Vroege ereprijs
Wilde averuit
Wilde ridderspoor
Wilde weit

Groen nachtorchis	Naaldenkervel	Zomerschroeforchis

Vleermuizen

Baardvleermuis	Grote hoefijzerneus	Mopsvleermuis
Bechsteins vleermuis	Grote rosse vleermuis	Noordse vleermuis
Bosvleermuis	Ingekorven vleermuis	Rosse vleermuis
Brandts vleermuis	Kleine dwergvleermuis	Ruige dwergvleermuis
Franjestaart	Kleine hoefijzerneus	Tweekleurige vleermuis
Gewone dwergvleermuis	Laatvlieger	Vale vleermuis
Gewone grootoorvleermuis	Meervleermuis	Watervleermuis
Grijze grootoorvleermuis		

Zeezoogdieren

Bruinvis	Gewone vinvis	Spitsdolfijn van gray
Bultrug	Griend	Tuimelaar
Butskop	Grijze dolfijn	Walrus
Dwergpotvis	Kleine zwaardwalvis	Witflankdolfijn
Dwergvinvis	Narwal	Witsnuitdolfijn
Gestreepte dolfijn	Noordse vinvis	Witte dolfijn
Gewone dolfijn	Orca	
Gewone spitsdolfijn	Potvis	

[1] Voor deze soort geldt een vrijstelling in alle provincies.
[2] Voor deze soort geldt een vrijstelling in alle provincies m.u.v. Flevoland.
[3] Voor deze soort geldt een vrijstelling in alle provincies m.u.v. Gelderland, Noord-Holland en Noord-Brabant.
[4] Voor deze soort geldt een vrijstelling in alle provincies m.u.v. Zuid-Holland.
[5] Voor deze soort geldt enkel in Friesland een vrijstelling.
[6] Voor deze soort geldt enkel in Noord-Brabant een vrijstelling.

Bijlage 2: Vleermuizen en ruimtelijke ingrepen

Vleermuizen en hun leefgebied worden beschermd door de Wet natuurbescherming. In deze wet is bepaald dat in het geval van een ruimtelijke ingreep ruim van tevoren bekeken moet worden of de ingreep nadelige invloed kan hebben op vleermuizen en hoe hiermee omgegaan moet worden.

Verblijfplaatsen
Vleermuizen maken het hele jaar door gebruik van verschillende verblijfplaatsen (o.a. in bomen en gebouwen). Vleermuisverblijfplaatsen zijn op te delen in verschillende typen: winterverblijfplaats (waar overwinterd wordt), dagkwartieren (waar de mannetjes in de kraamkolonieperiode overdag zitten, alleen of in kleine groepjes), kraamkolonies (vrouwtjes en hun jongen, vaak in grote groepen), paar-verblijven (waar gepaard wordt, vaak in het najaar, soms gelijk aan de winterverblijfplaats) en tussenkwartieren (gebruikt in de periode tussen overwinteren en de zomerperiode in). Per type verblijfplaats gebruiken vleermuizen vaak meerdere verblijven waar tussen gewisseld wordt, bijvoorbeeld wanneer elders het klimaat geschikter is of om aan parasieten te ontkomen. Vleermuizen zijn wel zeer honkvast wat betreft de typen verblijven die ze gebruiken. Dit betekent dat hun verblijven belangrijk zijn voor instandhouding van de populatie en dat deze daarom beschermd worden door de wet.

Sinds mei 2009 is het Vleermuisprotocol vastgesteld. Dit is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging VZZ in overleg met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) en de Gegevensautoriteit Natuur (GaN). Het protocol dient als leidraad voor het bepalen hoe en hoe vaak geïnventariseerd moet worden om te voldoen aan de wetgeving. Voor het bepalen of een gebouw of een potentieel geschikte boom van belang is als vleermuisverblijfplaats, is over het algemeen een langlopend onderzoek nodig (van april/mei t/m september/oktober) en zijn 4 tot 7 bezoeken nodig. Om onnodige vertraging te voorkomen, wordt daarom aangeraden om in de planning van de voorgenomen plannen rekening te houden met deze onderzoeksperiode.

Maatregelen ten behoeve van vleermuizen zijn nodig:
- indien sprake is van een verblijfplaats die van significant belang is of zou kunnen zijn en/of;
- indien vleermuizen aangetroffen zijn.

Er is sprake van een significant belangrijke verblijfplaats (ook wel vaste verblijfplaats genoemd, een verblijfplaats die van belang is voor een populatie) als:
- er sprake is van een kraamkolonie;
- er sprake is van een belangrijke overwinteringsplaats of paarplaats;
- er geen alternatieve verblijfplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn;
- de gunstige staat van instandhouding van de (populatie van) de soort in het geding is bij het verdwijnen van de verblijfplaats.

De te nemen maatregelen moeten er voor zorgen dat verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming niet overtreden worden. Dit betekent dat er geen dieren gedood, verwond of actief verstoord mogen worden en dat in geval van significant belangrijke verblijfplaatsen deze behouden moeten blijven of anders tijdig op een goede manier vervangen dienen te worden. De functie die het leefgebied voor de betreffende populatie vervult, moet onverminderd blijven bestaan.

Om te voorkomen dat dieren gedood, verwond of actief verstoord worden, kunnen de volgende mitigerende maatregelen nodig zijn:

- niet slopen in de winterslaapperiode (in deze periode kan zelden met zekerheid worden vastgesteld dat vleermuizen afwezig zijn in een potentieel geschikt en onoverzichtelijk object, omdat ze dan ook 's nachts passief zijn. Dat maakt ze in deze periode overigens extra kwetsbaar);
- vlak voor de sloop onderzoeken of er individuen aanwezig zijn in het te slopen object. Zijn deze wel aanwezig dan geldt dat gewacht moet worden tot het dier of de dieren weg zijn.

Om zeker te weten of de mitigerende maatregelen voldoende zijn kan een ontheffing aangevraagd worden bij de provincie waarin de ingreep plaatsvindt. Een afwijzingsbrief, die stelt dat geen ontheffing nodig is, 'omdat als de voorgestelde maatregelen genomen worden er immers geen verboden overtreden worden' geldt als goedkeuring van de voorgestelde maatregelen. Zijn de maatregelen niet voldoende, dan moeten deze aangepast worden. Als dat niet mogelijk is of wanneer compenserende maatregelen nodig zijn (bijvoorbeeld aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen), is een ontheffing nodig. Deze wordt alleen verstrekt in geval van projecten waarbij sprake is van een groot openbaar belang.

Jachtgebied en vliegroutes

Naast verblijfplaatsen bestaat het leefgebied van vleermuizen ook uit foerageergebied en vliegroutes (vaak bomenrijen of waterlopen). Deze zijn ook beschermd als zij van significant belang zijn. Zij gelden als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van de verblijfplaats(en) in het geding komt. Is dat het geval, dan zijn maatregelen nodig die dit voorkomen, anders is een ontheffing nodig. Ook hier geldt dat deze alleen verstrekt wordt in geval van projecten waarbij sprake is van een groot openbaar belang.

Bijlage 3: Vogels en ruimtelijke ingrepen

Als mitigerende maatregelen genomen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen, hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Om zeker te weten of de mitigerende maatregelen voldoende zijn en er inderdaad geen ontheffing nodig is, kan een ontheffing aangevraagd worden om de maatregelen (goed) te laten keuren. Indien goedgekeurd, wordt door de provincie een "positieve afwijzing" afgegeven.
Als geen maatregelen genomen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of rust- en verblijfplaats te garanderen of wanneer compenserende maatregelen nodig zijn (bijvoorbeeld het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen), dient een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn.

De aanvraag wordt beoordeeld op de volgende punten:

- Is er een wettelijk belang?
- Is er een andere bevredigende oplossing?
- Komt de gunstige staat van instandhouding in gevaar?

"Ruimtelijke inrichting en ontwikkeling" of een "dwingende reden van groot openbaar belang" gelden echter niet als een wettelijk belang. Dit betekent dat de provincie in het kader van ruimtelijke ingrepen alleen een positieve afwijzing af kan geven.

Bescherming van vogelnesten
Artikel 3.1 lid 2 uit de Wet natuurbescherming luidt:
"Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen".

Voorafgaand en tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met eventueel aanwezige vogelnesten. Er is sprake van een nest wanneer er nestindicatief gedrag is waargenomen en/of er een broedsel aanwezig is. Het vernielen of beschadigen van een nest is verboden. Dit geldt voor alle vogelsoorten. De meeste vogels maken echter elk broedseizoen een nieuw nest of zijn goed in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen onder de bescherming van de Wnb wanneer het in gebruik is (tijdens het broedseizoen). Wanneer een dergelijk nest niet in gebruik is, is geen ontheffing nodig voor het vernielen of beschadigen ervan.
Verstoring van vogels is ook verboden, maar er bestaat een uitzondering voor verstoring die niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (artikel 3.1 lid 5 Wnb). Dit betekent dat verstoring tijdens het broedseizoen toegestaan is, mits de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort gewaarborgd blijft.

Een (beperkt) aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Verblijfplaatsen van deze vogelsoorten zijn niet alleen beschermd wanneer ze in gebruik zijn, maar het hele jaar:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: Steenuil).

2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk zijn van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Roek, Gierzwaluw en Huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: Boomvalk, Buizerd en Ransuil).

Tot slot is er nog een categorie 5: Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Voor deze soorten is extra onderzoek nodig, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd; deze soorten zijn namelijk *wel* jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Hieronder de lijst met jaarrond beschermde vogelnesten:

Nesten van de volgende soorten zijn jaarrond beschermd indien ze nog in functie zijn:

Boomvalk	*Falco subbuteo*
Buizerd	*Buteo buteo*
Gierzwaluw	*Apus apus*
Grote gele kwikstaart	*Motacilla cinerea*
Havik	*Accipiter gentilis*
Huismus	*Passer domesticus*
Kerkuil	*Tyto alba*
Oehoe	*Bubo bubo*
Ooievaar	*Ciconia ciconia*
Ransuil	*Asio otus*
Roek	*Corvus frugilegus*
Slechtvalk	*Falco peregrinus*
Sperwer	*Accipiter nisus*
Steenuil	*Athene noctua*
Wespendief	*Pernis apivorus*
Zwarte wouw	*Milvus migrans*

Nesten van de volgende soorten zijn niet jaarrond beschermd (categorie 5), maar hiervan is inventarisatie wel gewenst:

Blauwe reiger	*Ardea cinerea*
Boerenzwaluw	*Hirundo rustica*
Bonte vliegenvanger	*Ficedula hypoleuca*
Boomklever	*Sitta europaea*
Boomkruiper	*Certhia brachydactyla*
Bosuil	*Strix aluco*
Brilduiker	*Bucephala clangula*
Draaihals	*Jynx torquilla*
Eider	*Somateria mollissima*
Ekster	*Pica pica*
Gekraagde roodstaart	*Phoenicurus phoenicurus*
Glanskop	*Parus palustris*
Grauwe vliegenvanger	*Muscicapa striata*
Groene specht	*Picus viridis*
Grote bonte specht	*Dendrocopos major*
Hop	*Upupa epops*
Huiszwaluw	*Delichon urbica*
IJsvogel	*Alcedo atthis*
Kleine bonte specht	*Dendrocopos minor*
Kleine vliegenvanger	*Ficedula parva*
Koolmees	*Parus major*
Kortsnavelboomkruiper	*Certhia familiaris macrodactyla*
Oeverzwaluw	*Riparia riparia*
Pimpelmees	*Parus caeruleus*
Raaf	*Corvus corax*
Ruigpootuil	*Aegolius funereus*
Spreeuw	*Sturnus vulgaris*
Tapuit	*Oenanthe oenanthe*
Torenvalk	*Falco tinnunculus*
Zeearend	*Haliaeëtus albicilla*
Zwarte kraai	*Corvus corone*
Zwarte mees	*Parus ater*
Zwarte roodstaart	*Phoenicurus ochruros*
Zwarte specht	*Dryocopus martius*

Bijlage 6:
Nota vooroverleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b + c”, gemeente Lansingerland, 24 augustus 2020

Nota vooroverleg en staat van wijzigingen

bestemmingsplan

“Noordeindseweg 380 b + c”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0906-VONT

Datum: 24 augustus 2020
Corsanummer: T20.06243

Inhoudsopgave

Inhoud

1 Overlegreacties 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie 3
1.2.1 Hoogheemraadschap van Delfland 3
1.2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond 4
1.3 Eindconclusie overleg 5
2 Ambtshalve wijzigingen 5
2.1 Inleiding en conclusie 5

1 Overlegreacties

1.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervoor zijn de relevante instanties per mail en de provincie Zuid-Holland per E-formulier op 7 april 2020 benaderd.

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

1.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie

De volgende vooroverlegpartners hebben gereageerd op het plan:

1. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond;
2. Hoogheemraadschap van Delfland;
3. DCMR;
4. Provincie Zuid-Holland.

De provincie Zuid-Holland heeft verzocht haar het bouwplan toe te zenden, omdat het mogelijk strijdig met het provinciaal beleid, zodat ze het inhoudelijk kan beoordelen. Het betekent niet dat de provincie daar ongeacht de inhoud een reactie op zal geven. Alleen als er sprake blijkt te zijn van strijdigheid met een provinciaal belang wordt hiervan berichtgeving gedaan. Deze berichtgeving is uitgebleven. Daarom wordt er geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat de provincie geen opmerkingen heeft met betrekking tot het bestemmingsplan. De DCMR heeft laten weten dat ze geen opmerkingen hebben bij het plan en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn die de vaststelling in de weg staan. De overlegreactie (I20.11386) wordt ter kennisgeving aangenomen.

De reacties van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en het Hoogheemraadschap van Delfland zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1.2.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Postbus 3061
2601 DB Delft
Per e-mail d.d. 7 april 2020, I20.09975

Samenvatting

Hieronder volgt het specifieke advies in volgorde van het doorgestuurde document.

1. In de alinea over waterkwantiteit: opnemen dat de planologische verharding in dit geval ook in de praktijk aanwezig is.

2. Het thema “Klimaatadaptatie” onder de beschrijving van de toekomstige situatie toevoegen. Daar er geen wateropgave is, beschrijf de verandering van de terreinverharding van niet-waterdoorlatend naar waterdoorlatend in deze alinea. Eventuele andere maatregelen, zoals hieronder genoemd, kunnen hier ook beschreven worden.

3. Het grote dak leent zich wellicht voor het opvangen van hemelwater en het hergebruik voor bijvoorbeeld bewatering van groen, het doorspoelen van toiletten, het reinigen van caravans, et cetera. Bij dergelijke herbouw zijn dit – naast de waterdoorlatende verharding – mooie kansen in het kader van verduurzaming.

4. Wellicht zijn er mogelijkheden voor de hierboven beschreven maatregelen gebruik te maken van de bij Delfland bestaande subsidieregeling Klimaatadaptatie.

Reactie
Punt 1 en 2 zijn verwerkt in de alinea “Waterkwantiteit”. Punt 3 en 4 zijn onder de aandacht van de initiatiefnemer gebracht, maar hebben niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan geleid.

Conclusie
De reactie heeft geleid tot bovengenoemde wijzingen van de waterparagraaf in de toelichting.

1.2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Postbus 9154
3007 AD Rotterdam
Per e-mail d.d. 9 april 2020, I20.09978

Samenvatting

1. In de nabijheid van het plangebied is er één relevante externe veiligheidsbron geconstateerd, namelijk de LPG-afleverinstallatie bij de garage aan de Langelaan. Het plangebied valt binnen de contouren van het worstcase scenario (BLEVE – Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Echter betreft de caravanshowroom geen kwetsbaar object en daardoor zijn er geen aanvullende bouwkundige maatregelen vereist. Wel is het wenselijk dat er minimaal één nooduitgang ten oosten van de caravanshowroom aanwezig is, zodat er van de risicobron af gevlucht kan worden.

2. Er wordt waarde aan gehecht dat er een adequate bereikbaarheid en bluswatervoorziening op het terrein aanwezig is.

3. Daarnaast vraagt de Veiligheidsregio zorg te voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

Reactie

Met betrekking tot het eerste punt: in het bouwplan is een nooduitgang ten oosten van de caravanshowroom ingetekend.
Met betrekking tot het tweede punt: in de vergunningaanvraag is opgenomen welke bluswatervoorziening er op het terrein aanwezig is en in hoeverre de caravanshowroom bereikbaar is voor hulpdiensten.

Met betrekking tot het derde punt: dit punt is niet ruimtelijk relevant en zorgt dus niet voor inhoudelijke wijzigingen aan het bestemmingsplan. Wel zijn alle drie de punten in het advies van de VRR opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie
De reactie leidt tot de hierboven besproken aanpassingen in de toelichting.

1.3 Eindconclusie overleg

De overlegreacties geven aanleiding tot aanpassing van Hoofdstuk 5 van de toelichting.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Inleiding en conclusie

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het voorontwerp bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b + c” zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die gewijzigd/verbeterd kunnen worden. Deze punten hebben te maken met de paragraaf “water” en zijn reeds aan de orde gekomen in de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap en hebben onder die noemer tot aanpassingen in het bestemmingsplan geleid. Er is geen sprake van andere ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 7:
M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b+c", gemeente Lansingerland, 7 september 2020

Mandaatbesluit

Datum ontwerp maandag 31 augustus 2020	**Gemandateerde**
Voorstel van	**Registratienummer** T20.10359
Afdeling	**Datum mandaatbesluit** maandag 7 september 2020
Akkoord hoofd *n.v.t.*	**n.a.v. ingekomen stuk nr.**
Mede accordering	**Vertrouwelijk** ja ☐ nee ☑

Onderwerp:
M.e.r.-beoordelingsbesluit bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b+c"

Ondergetekende, namens burgemeester en wethouders

Overwegende dat
- de gemeente Lansingerland van plan is het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b+c" dat de bouw van een caravanshowroom mogelijk maakt, ter inzage te leggen;
- Bij het plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gevoegd. Op grond hiervan kan een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.
- uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is;
- dat daarom wordt geconstateerd dat de nadelige milieueffecten zijn uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht en noodzakelijk is.

Gelet op
- het bepaalde in de Wet milieubeheer (artikel 7.16 t/m artikel 7.20) en het Besluit milieueffectrapportage
- de mandaatregeling Lansingerland 2020

Besluit
Dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld ten behoeve van de een caravanshowroom die met het bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b+c” mogelijk worden gemaakt.

Lansingerland, maandag 7 september 2020

Teammanager Omgevingsrecht

Bijlage 8:
Staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”, gemeente Lansingerland, 28 januari 2021

GEMEENTE Lansingerland

Staat van wijzigingen
bestemmingsplan “Noordeindseweg 380 b en c”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0209-ONTW
28-januari-2021
T20.14009

Inhoud

1 Staat van wijzigingen 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering 3

1 Staat van wijzigingen

1.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd.

1.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. *De identificatiecode op de verbeelding wordt aangepast.*
Op de ontwerpverbeelding is de verkeerde code gehanteerd.

Regels

2. *Artikel 1.9 wordt verwijderd.*
De begripsbepaling voor een "Bed & Breakfast" is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

3. *Artikel 3.6: het subartikel 'Strijdig gebruik' wordt opgenomen.*
In navolging van het bestemmingsplan "Lint Noord" (daar art. 5) is het (sub)artikel 'Strijdig gebruik' opgenomen.

4. *Artikel 3.6.2 wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

5. *Artikel 3.7.3. wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

6. *Artikel 5.5. wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, er is op deze locatie geen ruimte voor ligplaatsen voor boten.

7. *Artikel 8.2: titel wordt gewijzigd*
Titel wordt gewijzigd van "Gebruik van onbebouwde gronden" naar "Gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken", aangezien dat wordt behandeld in dit artikel.

8. *Artikel 8.2.3.d wordt verwijderd.*
Dit artikel is niet relevant, binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied niet wenselijk.

9. *Bijlage 1 bij de regels wordt vervangen door de bijlage uit bestemmingsplan "Lint Noord".*
De bijlage wordt vervangen door de bijlage uit bestemmingsplan "Lint Noord", aangezien het wenselijk is dat de mogelijkheden in dit plan overeenkomen met die in bestemmingsplan "Lint Noord".

10. *Bijlage 2 bij de regels wordt verwijderd.*
Deze bijlage is irrelevant.

Toelichting

11. Paragraaf 9.3 wordt aangepast. Het woord “moet” wordt uit de eerste regel verwijderd. De gemeenteraad is niet verplicht binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is een termijn van orde.

REGELS

Inhoudsopgave bij de regels

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**2**
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**8**
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	11
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	13
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**14**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**22**
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c" van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0209-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtergevel:

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

1.6 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 Bebouwing:

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

1.8 Bebouwingspercentage:

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

1.9 Bedrijf aan huis:

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

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

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

1.10 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.

1.11 Beroep aan huis:

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

1.12 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.

1.13 Bestaand gebruik:

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

1.14 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 Bijgebouw:

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

1.18 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.

1.19 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwlaag, laag:

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

1.21 Bouwperceel:

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

1.22 Bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak:

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

1.24 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.

1.25 Erf:

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

1.26 Erfafscheiding:

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

1.27 Gebouw:

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

1.28 Hoofdgebouw:

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

1.29 Kap:

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

1.30 Milieucategorie:

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

1.31 Nutsvoorziening:

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

1.32 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.

1.33 Overkapping:

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

1.34 Peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de 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: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hopfdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
    2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
    3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein. Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.35 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.36 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.37 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 Voorgevel:

de gevel die naar zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.39 Voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.40 Woning:

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

1.41 Wooneenheid:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.42 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 de bebouwde oppervlakte:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 de 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf/bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, als opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren;

met daaraan ondergeschikt;

b. verhardingen, wegen en paden;
c. in- en uitritten;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. water.

3.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' zijn de gronden tevens bestemd voor perifere detailhandel in caravans, alsmede de reparatie daarvan.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Algemeen

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

3.3.2 Bedrijfsgebouwen

a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt per bouwvlak 100%;
c. binnen een bouwvlak bedraagt de maximale goothoogte zoals binnen de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangeduid;
d. binnen een bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte zoals binnen de aanduiding 'maximum bouwvlak (m)' is aangeduid.

3.3.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.3.4 Andere bouwwerken

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

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

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en positie van gebouwen en andere bouwwerken, ten behoeve van het behoud of het herstel van het doorzicht naar het achterland.

3.5 Afwijken van de bouwregels

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

3.5.1 Andere bouwwerken

a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, mits:
   1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
   2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen, mits deze niet hoger zijn dan 11 m.

3.5.2 Voorwaarden

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

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

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 Strijdig gebruik

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

a. van gronden en/of bouwwerken voor (ondergeschikte = bedrijfs-/productiegebonden) detailhandel; uitgezonderd de in artikel 3.2 opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding 'detailhandel perifeer';
b. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken; uitgezonderd de opslag voor de in artikel 3.2 opgenomen specifieke perifere detailhandel die aan het perceel is toegekend middels de aanduiding 'detailhandel perifeer';
d. van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
e. van gronden vóór de bedrijfswoning en/of andere gebouwen, en gronden met een breedte van 10 m langs de Noordeindsevaart, voor:
   1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
   2. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;

3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
4. het opslaan van vuurwerk;
5. prostitutie;
6. een seksinrichting;
7. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

3.6.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 40% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m^2.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

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

3.7.1 Gelijk te stellen bedrijven

De vestiging van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 3.1.1 onder a bedoelde bedrijven.

3.7.2 Bedrijfsgebonden detailhandel

Het gebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotsmiddelen, op voorwaarde dat:

a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering, waarbij de brutovloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de totale brutovloeroppervlakte met een maximum van 200 m^2;
c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

3.7.3 Voorwaarden

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4, lid 4.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

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

4.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

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

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4, lid 4.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 4, lid 4.1.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m2 ;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanleggen van geluidswallen;
h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4, lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 4, lid 4.2 of lid 4.3;
e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m^2 en niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4, lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

4.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 4, lid 4.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4, lid 4.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

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

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

5.3.2 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 het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

5.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouwwerken

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

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

7.2.1 Hoogte

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

7.2.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

7.2.3 Bestaande ondergeschikte bouwdelen

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

7.3 Nadere eisen

Bevoegd gezag kan 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 behoud van parkeervoorzieningen;
f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
g. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. het milieu.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Bestaand gebruik

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

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

8.2 Gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

8.2.1 Algemeen verbod

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

8.2.2 Gebruik van onbebouwde gronden

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

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

met uitzondering van:

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

8.2.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
c. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
d. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

8.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

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

a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m^3 mag bedragen;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel Algemene bouwregels leden 7.2.1 en 7.2.2 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 het beleid gericht is op:
    1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
    2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
    3. een maximale “site-sharing” en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

9.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken bij een omgevingsvergunning is slechts mogelijk mits:

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwaanvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

10.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

10.2.1 Wijzigingen

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

a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
b. het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de aanduiding 'archeologische waarden', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake deskundige instantie;
c. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

10.2.2 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

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

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

7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming;
9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Noordeindseweg 380 b en c".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:						
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:						

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	0	Veevoerfabrieken:						
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:						
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	-							
16	-	VERWERKING VAN TABAK						
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	-							
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	0	Weven van textiel:						
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	-							
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	-							
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	-							
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	-							
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	-							
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.1		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	-							
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2414.1	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	-							
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	-							
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	0	Glasfabrieken:						
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	0	Cementfabrieken:						
2652	0	Kalkfabrieken:						
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	0	Gipsfabrieken:						
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	-							
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	-							
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	-							
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-							
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	-							
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
33	-							
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
34	-							
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	-							
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	-							
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
37	-							
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	-							
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	-							
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	-							
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-							
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	-							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
~~5148.7~~	~~0~~	~~Grth in vuurwerk en munitie:~~						
~~5148.7~~	~~1~~	~~- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton~~	~~10~~	~~0~~	~~30~~	~~10 V~~	~~30~~	~~2~~
~~5148.7~~	~~2~~	~~- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton~~	~~10~~	~~0~~	~~30~~	~~50 V~~	~~50~~	~~3.1~~
~~5148.7~~	~~5~~	~~- munitie~~	~~0~~	~~0~~	~~30~~	~~30~~	~~30~~	~~2~~
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:						

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	-							
60	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	-							
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

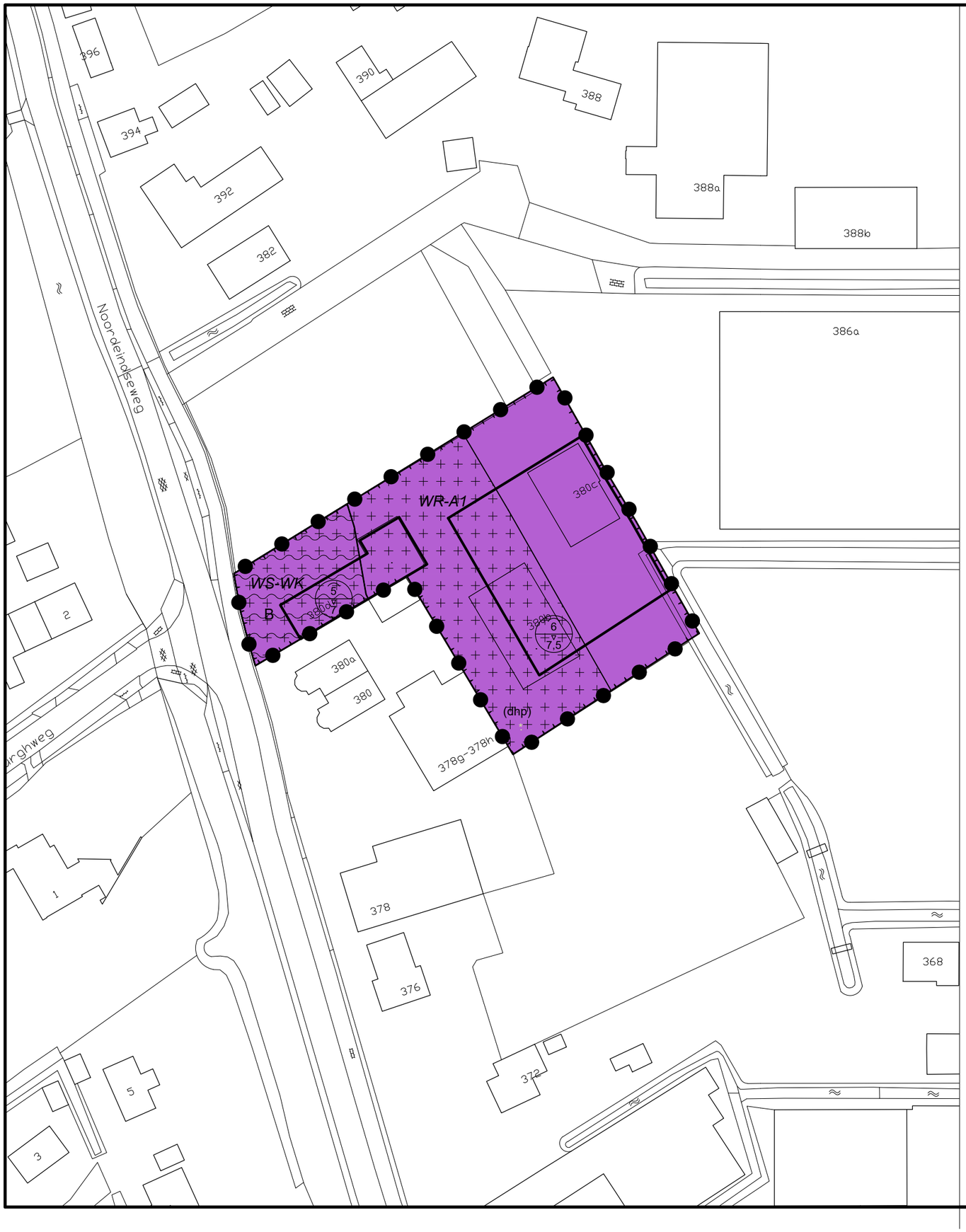
SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	-							
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	-							
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
74	-							
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
75	-							
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
91	-							
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

VERBEELDING



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

B — Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(dhp) — detailhandel perifeer

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

5 / 7 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

Woutlaan 1911 33 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT 2 januari 2020

Vaststelling

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 13-11-2020
USER AKeur

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Noordeindseweg 380b en c

IDN	NL.IMRO.1621.BP0209-VAST
WERKNR.	619.161.30
SCHAAL	1:1000
DATUM	12 september 2020
GETEKEND	gj
FORMAAT	A3
PROJECTMAP	J:\619\161\30\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-61916130-VB-VAST02.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

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

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

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl