Bundel van de Commissie Ruimte van 17 september 2019

Agenda bijlagen

Agenda Ruimte 17-09-2019

1 Opening en mededelingen voorzitter

2 Inspreker(s)

3 Vaststelling verslag vorige vergadering

BV19.0114 Verslag van de commissie Ruimte van 2 juli 2019

4 Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen

5 Bespreekpunten - geen

6 Stukken ter advisering aan de raad

6.a Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Berkel Centrum Oost (Hergerborch) - spreektijd 1e termijn 5'/2e termijn 3'

*<P>De Nota van Uitgangspunten 'Berkel Centrum Oost (Hergerborch)' (T19.11403) vast te stellen.</P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13678

T19.11403 Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch)

T19.11311 Variantenstudie Berkel Centrum Oost

T19.11312 Onderzoek verkeer en parkeren Berkel Centrum Oost

T19.11313 Memo milieuonderzoeken Berkel Centrum Oost

T19.13885 beantw technische vragen berkel centrum oost

6.b Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland

*<P>De nota ‘Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland’, corsa nummer: T19.10648, vast te stellen.</P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13284

T19.10648 Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland

U19.05241 Huisvesting arbeidsmigranten

U19.06407 Raadsvragen m.b.t. afspraken met DC Zalando over werknemers en inzet arbeidsmigranten

T19.13903 beantw tech vragen vvd arbeidsmigranten

6.c Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie" - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens/twee bijlagen hiervan via de mail vanwege de grootte van de stukken

*<P align=left>1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" vast stellen.
2. Het bestemmingsplan <SPAN style="FONT-SIZE: small" data-mce-style="font-size: small;"><EM><SPAN style="FONT-SIZE: small; FONT-FAMILY: Trebuchet MS,Trebuchet MS" data-mce-style="font-size: small; font-family: Trebuchet MS,Trebuchet MS;"><EM><SPAN style="FONT-SIZE: small; FONT-FAMILY: Trebuchet MS,Trebuchet MS" data-mce-style="font-size: small; font-family: Trebuchet MS,Trebuchet MS;">"</SPAN></EM></SPAN></EM><SPAN style="FONT-SIZE: small" data-mce-style="font-size: small;">Hordijk-locatie", met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 31 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
</SPAN></SPAN>3. Geen exploitatieplan vast te stellen.</P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13711

T19.11471 Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”

I19.17611 Vast te stellen bp "Hordijk-locatie" (excl. bijlagen bij de toelichting)

I19.05035 obp Hordijk-locatie, bijl. 10 verb. LL + R'dam

6.d Vaststelling welstandscriteria "Hordijk-locatie"

*<P align=left><SPAN style="FONT-SIZE: small" data-mce-style="font-size: small;">De Welstandsnota uit april 2012 partieel te herzien door toevoeging van de welstandscriteria "Hordijk-locatie" aan de Welstandsnota. </SPAN></P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13712

T19.11495 Welstandscriteria Hordijk-locatie

6.e Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)

<OL>
<LI>Het gerepareerde bestemmingsplan “Groenzoom”, met identificatiecode IMRO.1621.BP0165H01-VAST bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van 23 juli 2015, vast te stellen.</LI>
*<LI>Geen exploitatieplan vast te stellen.</LI></OL>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13760

I19.14942 Uitspraak inzake het beroep van BP Groenzoom

T19.12786 Bestemmingsplan Groenzoom

6.f Vaststelling Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs

*<P align=left><SPAN style="FONT-SIZE: small" data-mce-style="font-size: small;">De Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland vast te stellen. </SPAN></P>
Kathy Arends
RE
*

Voorstel Raad 13720

T19.11554 Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland

T19.11553 Geurgebiedsvisie Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs

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

U19.06890 Maandelijkse voortgangsrapportage september 2019 V&V, RTHA, A16 R'dam, HSL-Zuid

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		5 september 2019

Onderwerp
Agenda
Commissie Ruimte
d.d. 17 september 2019

Doorkiesnummer
010-8004391/4392

Geachte commissieleden,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de vergadering van de Commissie Ruimte, te houden op dinsdag 17 september 2019 om 20.00 uur in de raadszaal van het gemeentehuis aan de Tobias Asserlaan 1 te Bergschenhoek.
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 - geen
6. Stukken ter advisering aan de raad

6.a. Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Berkel Centrum Oost (Hergerborch) - spreektijd 1e termijn 5'/2e termijn 3'
6.b. Huisvestingsbeleid Arbeidsmigranten Lansingerland
6.c. Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie" - bijlagen met persoonsgegevens in iBabs-map persoonsgegevens/twee bijlagen hiervan via de mail vanwege de grootte van de stukken
6.d. Vaststelling welstandscriteria "Hordijk-locatie"
6.e. Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)
6.f. Vaststelling Geurverordening Noordeindseweg 11b, 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

BV19.0114

Datum vergadering : 2 juli 2019

Aanwezig

Commissieleden:	
Leefbaar 3B	: Henk Meester, Jan Pieter Blonk, Georgine Zwinkels
VVD	: Mauriel van As, Eric Kampinga, Matthijs Machielse
CDA	: Hans van der Stelt, Charles van Harn
WIJ Lansingerland	: Jan Jumelet, Jan Alsemgeest
CU	: Jurjen Dieleman, Arjen Hofman
D66	: Michiel Muis, Ronald van der Stad
GroenLinks	: Ivana Citterbartova, Menno Duk
PvdA	: Sam de Groot
Voorzitter	: Nelleke Bouman
Commissiegriffier	: Kartinie van Hoorn
Wethouders	: Simon Fortuyn en Kathy Arends

Afwezig

PvdA	: Valmir Xhemaili

1. Opening en mededelingen voorzitter

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet aanwezigen welkom, ook degenen op de publieke tribune. Ze is nog in afwachting van de heer Van der Stelt. Bericht van verhindering is ontvangen van de heer Xhemaili.

2. Insprekers

Er hebben zich geen insprekers gemeld.

3. Vaststelling verslag vorige vergadering d.d. 11 juni 2019

Er zijn geen opmerkingen ontvangen. Het verslag wordt ongewijzigd vast gesteld.

4. Vaststelling agenda en inventarisatie rondvragen

Het gaat de heer Blonk niet over de agenda op zich, maar vraagt van de voorzitter om bij agendapunt 6a, de visie Lansingerland Duurzaam, coulance te betonen bij de spreektijden in de eerste termijn. Hij redt het niet in 5 minuten. Dat is wat hij wil vragen. De voorzitter neemt aan, dat hij thuis geoefend heeft. De heer Blonk had het anders niet kunnen weten.

Inventarisatie rondvraag:
De heer Blonk: parkeren bij de P&R Meijersplein in Rotterdam Schiebroek.
De heer Van Harn: bromfietsers en scooters, die bij de Rotte mogen rijden.
De heer De Groot: heropenstelling Noordeindseweg.

5. *Bespreekpunten:*

Er zijn geen bespreekpunten.

6. *Stukken ter advisering aan de raad:*

6.a Visie 'Lansingerland Duurzaam'

De voorzitter geeft aan, dat in december de duurzaamheidsvisie in de commissie is geweest. Dat was aanleiding voor de commissie om zich er nader over te beraden. In de tussentijd is er een beeldvorming over geweest, in mei. Tussen januari en heden heeft de raad de nodige brieven mogen ontvangen. De raad heeft ook n.a.v. een beeldvorming een oplegnotitie gekregen. En vrij recent n.a.v. een beeldvormingsavond vorige week heeft de raad nog twee brieven van het college mogen ontvangen. Er is

nu een heleboel stof, wat de commissieleden allemaal tot zich genomen hebben om vanavond goed beslagen ten ijs te gaan komen.

De heer Blonk heeft een compliment voor deze visie. Ook een compliment aan het college, dat tijdens de laatste ALV van de VNG de motie van Zwijndrecht en Delft, over 'extra ALV klimaatakkoord' met zo'n 40 andere gemeenten mede is ingediend door Lansingerland. Die motie is unaniem aangenomen, dus dat klimaatakkoord wordt dit najaar in een bijzondere ALV van de VNG besproken. Misschien dat de commissie voor die tijd nog gelegenheid heeft om daarover te praten. Afgelopen vrijdag heeft het kabinet aan de hand van het klimaatakkoord de bouwstenen voor de klimaatwet en allerlei maatregelen gepresenteerd. Er is aangegeven op welke manieren in 2030 de CO2 uitstoot t.o.v. 1990 bijna moet zijn gehalveerd en in 2050 de CO2 uitstoot in Nederland 95% minder moet zijn t.o.v. 1990. Ten opzichte van de oorspronkelijke teksten zijn de scherpe randjes in het afgelopen vrijdag door het kabinet gepresenteerde klimaatakkoord eraf gehaald. Terecht, want de te nemen maatregelen moeten ook voor mensen met een kleine beurs mogelijk zijn. En de eerste reactie van de VNG was heel duidelijk: de VNG geeft aan dat het v.w.b. in de bebouwde omgeving het belangrijkst uitgangspunt is dat de energietransitie voor alle inwoners van Nederland haalbaar, betaalbaar en uitvoerbaar moeten zijn. Dat moet ook in Lansingerland het geval zijn. Verder geeft de VNG aan, dat gemeenten over de juiste instrumenten moeten kunnen beschikken om de ambitie van aardgasvrije wijken waar te kunnen maken. L3B kan zich vinden in de voorlopige reactie van de VNG. Wat men er ook van vindt, er moet zuiniger worden omgegaan met het gebruik van energie. Efficiënter gebruik van energie speelt daarin een hele grote rol. Veel is al gedaan om met minder energie meer te kunnen doen. Men is nog lang niet aan het einde van die weg, die men daarin kan en moet begaan. Hoe dat slim aan te pakken zal, gezien de technologische ontwikkelingen, permanent aandacht vragen voor wat men wel of niet kan of moet doen. Elke keer weer mee gaan met de mogelijkheden om energie efficiënt en doelmatig te gebruiken. Terecht dat in deze duurzaamheidsvisie en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma de focus ligt op energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Ten aanzien van energietransitie wil hij even wat steekwoorden aangeven, die van belang zijn: het isoleren van woningen, woningen van gas af, warmtepompen, stadverwarming, mobiliteit, fiets, OV bereikbaar en aantrekkelijk maken en meer laadpalen. Voor de 4 tot 6 windturbines en zonnevelden lijkt ruimtelijk geen plek te zijn in Lansingerland. Daar moet men dan ook maar niet aan beginnen. Dan de circulaire economie. Een groot deel van die circulaire economie heeft te maken met het afvalbeleid, het zogenoemde VANG systeem: van afval naar grondstof. Hij mist hier in de visie de aanpak van het inzamelen en verwerken van het huishoudelijk afval, een wezenlijk onderdeel van de visie Lansingerland Duurzaam, volgens L3B. Gaat het college dit nog aanpassen in de visie? Zo ja, wanneer? Ook van belang bij inkoop van de eigen gemeente rekening wordt gehouden met circulaire economie. Dat inkoop het principe van het circulaire in zich heeft. Het laatste: de klimaatadaptatie. DIOR, vorige maand in de commissie ook al besproken, is de afkorting van duurzaamheidsmaatregelen in de openbare ruimte, vindt L3B van groot belang. Meer groen en meer wateroppervlak c.q. waterberging om naast hitte en droogte ook wateroverlast de baas te kunnen zijn. Men moet daar goed mee aan de gang gaan. De gemeente Lansingerland zal naast het geven van het goede voorbeeld ook de aanjager en faciliterend moeten zijn om doelen betreffende duurzaamheid binnen de gemeente te kunnen realiseren. Uitstekend is het energieloket, maar nog weinig inwoners weten de weg naar dit loket te vinden. Een communicatie-offensief is hard nodig. Snel mee beginnen, wethouder. Inwoners die investeringen niet kunnen betalen om maatregelen voor de energietransitie in hun eigen woning te nemen, moeten daarbij door de gemeente geholpen worden. Het energieloket kan daarbij een grote rol in spelen. Of een revolverend fonds daarbij een goede gemeentelijke hulp is, moet nader bekeken worden, omdat in het vrijdag door het kabinet gepresenteerde klimaatakkoord gesproken wordt over een warmtefonds, waarin het rijk particuliere woningeigenaren en verenigingen van eigenaren ondersteunt in de financiering van ontzorging betreffende de verduurzaming van hun eigen woning. Dit warmtefonds is niet revolverend. Het kabinet stelt tot en met 2030 jaarlijks hiervoor € 50mln tot € 80mln beschikbaar. Graag een reactie van de wethouder op het revolverend fonds van de gemeente tegenover het warmtefonds van het rijk. Tot slot. Het voorstel is dat de raad drie maal per jaar geïnformeerd wordt over het uitvoeringsprogramma en één keer per 4 jaar over deze duurzaamheidsvisie. De technologie m.b.t. duurzaamheid gaat razendsnel. Het voorstel van L3B is om jaarlijks de visie Lansingerland Duurzaam tegen het licht te houden. Dan kan men waarschijnlijk wel volstaan met twee keer per jaar te spreken over het uitvoeringsprogramma. Dank u wel.

De voorzitter constateert een kleine overschrijding. Hij heeft snel gepraat.

De heer Dieleman vreest dat hij ook een klein stukje gaat overschrijden, maar hij is blij met haar coulance vanavond. Vanavond wordt na een aantal maanden geduld oefenen de visie Lansingerland Duurzaam besproken. In het kader van de circulaire economie heeft hij zijn bijdrage, die hij in december al had voorbereid, even herschreven en wat herschikt, want er zitten wat elementen in die hij in

december wat anders had uitgesproken. De CU is blij dat de visie nu voor ligt en besproken kan worden. Voordat hij begint met het bespreken van de visie, door het college opgesteld, wil de CU eerst aangeven waarom duurzaamheid zo'n belangrijk thema is. Daar heeft hij iets voor mee genomen. Dat is namelijk deze bijzondere versie van de Bijbel. De Bijbel kent een groot deel van de aanwezigen hier waarschijnlijk wel. Wat aan deze Bijbel heel bijzonder is: wie hem doorbladert ziet allemaal stukjes met een groene markering in de kantlijn. Op bijna iedere pagina die open geslagen wordt, toevallig gaat het nog goed ook, staan groene markeringen in de kantlijn. In totaal zijn daarmee 1.654 verzen groen gemarkeerd. 1.654 plekken in de Bijbel waar het gaat over hoe men met deze aarde om moet gaan. Dat is ook de reden waarom de CU duurzaamheid zo'n belangrijk thema vindt. De CU is er namelijk van overtuigd dat de mensen deze aarde van God hebben gekregen met de opdracht ontzettend goed voor haar te zorgen. Mensen zijn rentmeesters, die vanuit het besef dat de aarde van God is, zoeken naar een rechtvaardige manier om met de aarde om te gaan. Een goede rentmeester focust niet op eigen belang, niet op de korte termijn ten koste van de medemens of de aarde. Nee, een goede rentmeester gaat zorgvuldig om met de aarde en met de mensen die haar bewonen. Vanuit die visie van rentmeesterschap kijkt de CU naar deze aarde. Helaas is te zien dat mensen zich lang niet altijd gedragen als goede rentmeesters. Met elkaar put men de aarde uit en maakt men keuzes die ten koste gaan van andere wereldbewoners. De signalen dat het anders moet, zijn inmiddels niet meer te negeren. Vanuit die visie wil de CU dan ook aan de slag met duurzaamheid in deze gemeente. Voordat deze duurzaamheidsvisie naar de raad kwam, in december vorig jaar, was het alweer een flinke tijd geleden dat men met elkaar had gesproken over duurzaamheid. Duurzaamheid komt uiteraard regelmatig voorbij in debatten die gevoerd worden, maar de laatste keer dat hier uitgebreid over gesproken is, was bij de evaluatie van het jaarplan Realistisch Duurzaam, eind 2017. Sinds die tijd bleef het best een tijdje stil rondom het onderwerp duurzaamheid. Regelmatig werd de duurzaamheidsvisie aangehaald als dat document waarin alle dingen die met elkaar besproken werden, weer terug gingen komen. Helaas werd het debat in december nog een keer uitgesteld, maar ondertussen zag men wel dat duurzaamheid steeds vaker terug kwam als thema binnen de gemeente. Het risico van een debat wat steeds vaker wordt uitgesteld, en als het document continu wordt aangehaald als het document waar alles bij elkaar komt, is dat de verwachtingen van zo'n visie torenhoog worden. Daarbij moet hem van het hart dat hij in december vorig jaar toch een wat katerig gevoel had toen hij de duurzaamheidsvisie las. Misschien waren de verwachtingen te hoog geworden in de loop van de tijd, maar het was toen niet waar hij op gehoopt had. Hij miste op dat moment het kader van de duurzaamheidsvisie. Het leek wel alsof verschillende aspecten van de duurzaamheid een doel op zichzelf waren geworden. Onderwerpen als 'van gas los' worden dan een doel i.p.v. een middel. Het is niet noodzakelijk om zo snel mogelijk van gas af te komen, maar om zo snel mogelijk duurzaam te worden. Middelen moeten daarbij nooit een doel op zich worden. Ook op dit moment komen deze bredere onderwerpen als biodiversiteit, gezondheid en rechtvaardigheid nog niet altijd even duidelijk terug in de duurzaamheidsvisie die voor ligt, terwijl dit juist thema's zijn, die wat de CU betreft, doel en richting hadden moeten geven aan de duurzaamheidsvisie. Dat wil de CU dan ook graag terug zien komen. Een tijdje geleden kwam hij een citaat tegen op LinkedIn. The greatest threat to our planet is the believe that someone else will save it. Dit citaat past uitstekend bij de duurzaamheidsvisie. De duurzaamheidsvisie moet namelijk uitnodigen om een punt te maken van duurzaamheid en om samen met de gemeente aan de slag te gaan om Lansingerland duurzamer te maken. Overheid, inwoners, organisaties en ondernemers hebben elkaar zo hard nodig om van duurzaamheid een succes te maken. Alleen zo kan toegewerkt worden naar een cultuurverandering m.b.t. duurzaamheid. Daarom vindt de CU het van belang dat iedereen mee kan doen in de transitie richting een duurzame samenleving. Ongewenste effecten als energie-armoede moeten dan ook actief tegen worden gegaan. Op dat punt overweegt de CU een motie tijdens de raadsbehandeling van dit onderwerp. Veel van bovenstaande opmerkingen komen uit zijn bijdrage, die hij in december al klaar had liggen. De CU was toen redelijk kritisch op het plan wat voor lag. In de afgelopen tijd heeft de CU zich verder kunnen verdiepen in het onderwerp en gezien hoe vanuit de organisatie en vanuit het college en ook vanuit deze raad al wordt gewerkt vanuit de conceptvisie, die toen voor lag. De CU heeft dan ook veel waardering voor de organisatie en het college, waarin duurzaamheid steeds meer onderdeel van het DNA lijkt te worden. Ook bestuurlijk gezien neemt de aandacht voor duurzaamheid fors toe, zo getuigt ook de kaderbrief die vorige week behandeld is. De gemeente hoeft het wiel niet zelf uit te vinden. In de regio zijn verschillende voorbeelden van gemeenten, die laten zien hoe er op een goede manier aan duurzaamheid gewerkt kan worden. Neem bijvoorbeeld het duurzaamheidsprogramma van buurgemeente Rotterdam. Er zijn websites die uitnodigen om samen met de gemeente aan de slag te gaan. De CU hoopt dat er op een vergelijkbare manier uitvoering gegeven gaat worden aan de duurzaamheidsvisie hier. De visie kan de CU op dit moment steunen. De CU kijkt met belangstelling uit naar de uitvoeringsplannen van het college. De CU neemt aan dat op een realistische en ambitieuze wijze alle kansen worden gepakt, die binnen het kader van de visie passen. Daarbij is de CU overigens nog wel benieuwd, daarbij sluit hij aan bij de woorden van de heer Blonk, naar de rol die de raad bij de verdere plannen gaat vervullen. Het scheppingsverhaal in de Bijbel eindigt met de woorden: God keek naar alles wat hij gemaakt had en zag

dat het zeer goed was. Laat men met elkaar aan de slag gaan om deze schepping zeer goed te houden voor een aarde die mensen door willen en door kunnen geven. Dank u wel.

De heer Duk vond het prachtige woorden van de CU. Als de visie van het college overgenomen wordt, wordt de ambitie van CO2 neutraliteit met 25 jaar bijgesteld. Wil men dat echt? In 2015 bij het vast stellen van de visie Realistisch Duurzaam stemde de raad nog in met een ambitie van: in 2025 CO2 neutraal. In deze visie is dat een nagenoeg CO2 neutraal in 2050. Het gevoel dat de gemeente door veel goed bedoelde woorden en weinig daden erg veel tijd aan het verliezen is, bekruipt hem. De gemeente was juist trots op de innovatieve en doelgerichte inwoners en vooral ondernemers, die hoog inzetten op de ambitie, is men met deze visie verworpen tot een gemeente die lijkt te zeggen: we proberen ons aan de landelijke normen te houden, maar als het niet lukt, dan vangen andere gemeenten dat wel op. Had men maar de moed van 5 jaar geleden. Hij mist een aantal dingen in deze visie. Harde doelen over de gemeentelijke bedrijfsvoering, die verder gaan dan 'in 2050 is heel Nederland duurzaam, dus wij ook'. Een aanpak van de uitstoot in de glastuinbouw en een visie op hoe de gemeente omgaat met inwoners die buiten hun schuld om te maken krijgen met klimaatverandering. Wat betreft de eigen bedrijfsvoering staat er in deze visie dat in 2035 het gemeentelijk vastgoed aardgasloos is, vanaf 2020 zonnepanelen op alle daken worden gelegd en dat in 2050 de gemeente, net als de rest van Nederland, CO2 neutraal zal opereren. Persoonlijk zou hij erg graag horen van de wethouder wanneer het vastgoed en de rest van de bedrijfsvoering niet alleen CO2 neutraal, maar ook energieneutraal kan zijn. Waarom wordt er voor gekozen om deze ambitie van 2025 naar 2050 te verleggen? Het stroomgebruik van de gebouwen ligt ongeveer gelijk aan één windmolen. Denkt de wethouder erover na om deze zelf te plaatsen? Het gebouw in bezit met het hoogste aardgasverbruik, is het zwembad. Mogelijk kan de wethouder een tipje van de sluier ophalen over hoe en wanneer deze aardgasloos zou kunnen opereren. Bijna alle uitstoot van CO2 die er in Lansingerland sinds 1990 erbij is gekomen, is toe te schrijven aan de glastuinbouw, terwijl het areaal is afgenomen. De uitstoot van de woningen, industrie en verkeer is ook toegenomen, maar is verantwoordelijk voor 40.000 van de 420.000 ton CO2, die jaarlijks extra wordt uitgestoten sinds 1990. De rest komt uit de glastuinbouw. Wat gaat de gemeente doen om de glastuinbouw nu echt te laten vergroenen? De plannen in deze visie hierover zijn te vrijblijvend en te weinig ambitieus voor een gemeente die trots is op de meest innovatieve glastuinbouw ter wereld. Die titel schept hogere verwachtingen. Het laatste punt. Eén van de gevolgen van de klimaatverandering, die nu plaats vindt, is dat het grondwaterpeil daalt. Dit kan grote gevolgen hebben voor de fundering van oude woningen. In deze gemeente lopen 1.400 woningen hierdoor kans op paalrot, waardoor woningen onverkoopbaar of zelfs onbewoonbaar kunnen raken. In de duurzaamheidsvisie, zoals deze, zou ook moeten staan hoe een gemeente om wil gaan met inwoners die buiten hun schuld om de gevolgen van klimaatverandering achter hun voordeur tegen komen. GL staat voor een gemeente die zich solidair verklaart met haar inwoners en waar nodig een vangnet biedt. Zo'n vangnet bestaat op dit moment in de vorm van een fonds duurzame funderingsvervanging, waar al meerdere gemeenten in de regio zich bij aangesloten hebben. Graag hoort hij van de wethouder wat de financiële gevolgen zijn van het aansluiten bij dit fonds en of het college dit overweegt. De ambities van dit college mogen een stuk hoger liggen en een stuk smakrter worden weergegeven. De begroting geeft ruimte hiervoor. GL wil graag hierover mee denken. Het is fijn dat nu gestart kan worden met het maken van uitvoeringsplannen en dat het motto van de zuiderburen 'niet lullen, maar poetsen' of 'geen woorden, maar daden' uitgevoerd kan worden. De heer Blonk vraagt of hij het goed begrijpt, dat GL zegt veel verder te willen gaan dan dat de regering, het kabinet, vrijdag heeft aangegeven voor heel Nederland. De heer Duk merkt op dat de partij van de heer Blonk daar in 2015 voor gestemd heeft. GL zegt niet dat die ambitie aangehouden moet worden, van 2025 CO2 neutraal, maar wel dat men op zijn minst naar 2030 moet gaan en niet naar 2050, zoals in de visie staat. De heer Blonk denkt dat het dus klopt, dat GL het beleid wat het kabinet nu voor staat maar een slap aftreksel vindt. Even in zijn eigen woorden. De heer Duk merkt op, dat dit de woorden van de heer Blonk zijn. Inderdaad, in dit geval heeft hij geen last van voortschrijdend inzicht. Hij zegt dat de ambitie van 2015 op dit moment zo veel mogelijk vast gehouden moet worden. Dat was toen in 10 jaar tijd naar CO2-neutraliteit. Hij zegt nu: maak daar 11 jaar van.

De heer De Groot ondersteunt van harte de visie, zoals deze nu voor ligt. Hij zal uitleggen waarom. De PvdA heeft veel kritiek gehad op eerdere plannen en visies, die hier ter tafel hebben gelegen de afgelopen jaren. Vooral omdat het veel ging over strategische doelen zonder dat daar grijpbare plannen of maatregelen bij bedacht konden worden. De PvdA heeft gezien, dat het college erg haar best heeft gedaan om toch wat down-to-earth te komen, om het maar bij duurzaamheid te houden. Het college heeft een aanpak neergelegd, een visie, waarbij het grijpbaar en tastbaar wordt voor inwoners van wat de gemeente gaat doen en wat er van inwoners verwacht wordt. Daar heeft de PvdA wel een paar aandachtspunten bij, maar in ieder geval wel complimenten voor het college om deze slag toch te maken om dit belangrijke onderwerp blijvend op de agenda te hebben. Er wordt steeds vaker over gesproken en dat is heel goed, maar ook om dit te vatten in een richting die men de komende jaren vast kan pakken. De PvdA heeft wel een paar aandachtspunten. Eén van de aandachtspunten, en de heer Dieleman

suggereerde hier al een motie over, is dat de PvdA zich wel een beetje zorgen maakt over duurzaamheidsongelijkheid. Er komt een aantal maatregelen op mensen af, deels door landelijk beleid, maar ook deels door beleid wat door de gemeente zelf geïnitieerd wordt. Denk aan betalen per kilogram afval en dergelijke. Er kan ongelijkheid ontstaan, als men daar niet waakzaam op is, tussen bijvoorbeeld huiseigenaren en mensen die huizen huren. Wie een huis huurt, is toch niet in staat om alle maatregelen te nemen en om gebruik te maken van de subsidies die vanuit de gemeente of het rijk ter beschikking worden gesteld, terwijl wel energie- en gasrekeningen veranderen. Daar is een gevaar van ongelijkheid, die vergroot wordt t.o.v. huiseigenaren, maar ook in inkomens, omdat men vermogen moet hebben om te investeren. Dat vindt de PvdA ook duurzaam. Duurzaam is iets wat de komende decennia de gemeente gaat vormen m.b.t. energieverbruik en dergelijke. Daarover had de PvdA iets verwacht in de visie, maar in de uitvoeringsplannen verwacht de PvdA hier wel zeer veel aandacht voor. Als er investeringen gedaan moeten worden en die worden gedragen door meerdere partijen, zoals gemeente, inwoners en bedrijven, dan moet ook goed gekeken worden of het gelijkheidsbeginsel goed geborgd is. Of het nu om afval gaat of over projecten m.b.t. zonnepanelen, allerlei projecten die er gedaan worden. Dat is voor de sociaal democraten een heel belangrijk onderwerp, dat de ongelijkheid niet vergroot wordt met duurzaamheid. Verder vraag de PvdA van de wethouder om niet bang te zijn om dingen voor te stellen. Er moet een aantal grote dingen gebeuren op het gebied van warmtenet, innovatie in de tuinbouwsector, maar ook stimuleringsmaatregelen voor inwoners. Om niet te terughoudend te zijn met het voorstellen van concrete plannen waar ook de gemeente een bijdrage aan zou kunnen leveren. Tot nu toe is het wel heel erg bij de inwoners gelaten, heel erg veel bij de bedrijven gelaten, maar de gemeente zou er best een iets grotere rol in kunnen spelen, zoals ook het rijk van plan is daar een grotere rol in te spelen. De PvdA verwacht dus ook van het college concrete plannen en daar mag best een investering bij zitten. Daar wil hij het even bij laten. Dank u wel.

De heer Jumelet onderscheidt in het proces om te komen tot duurzaamheidsbeleid drie onderdelen. Het eerste onderdeel: wat is de actuele situatie, wat is het startpunt? Onderdeel drie: wat is het doel? Waar gaat het naar toe? En onderdeel twee: hoe wordt 1 naar 3 gebracht? Welke stappen gaat men maken en welke scenario's zijn er? Hij heeft 8 vragen in zijn stuk zitten. M.b.t. onderdeel 3 hoeft hij weinig tijd te besteden, want de opgedragen doelstelling voor 2030 en 2050 zijn helder. Onderdeel 1, de startpositie, is heel interessant. Bij het lezen van de duurzaamheidsvisie komt de basisvraag naar boven: op basis van welke cijfers en analyses wordt er gekeken naar de stappen en scenario's? De afgelopen weken en maanden heeft WIJ indringend gevraagd naar de footprint van deze gemeente. Afgelopen week heeft de raad een beperkt inzicht gekregen hierin. Hij betreurt dat wel, daar het de basis voor de raad en haar kaderstellende rol op dit belangrijke onderwerp. Zonder een goede en scherpe analyse aan de voorkant is goed en gedegen beleid en de daarmee samenhangende keuzes lastig. WIJ ervaart nu eigenlijk dan ook, dat er geen solide en eenduidige basis ligt voor dit beleidsstuk. Uit de beantwoording van de technische vragen van GL is voor WIJ komen vast te staan dat de opgave voor 2030 mogelijk nog veel groter is voor Lansingerland dan men doet vermoeden. In 1990, wat het uitgangspunt is voor de reductie van CO2, was de CO2 uitstoot voor Lansingerland 150.000 ton. Het college gaat uit van 845.000 ton in 2017 als basisgegeven. Dit betekent dat voor 2030 niet 423.000 ton CO2 verminderd moet worden, maar het moet uitkomen op 75.000 ton, volgens de uitgangspunten zoals ze gepresenteerd zijn. Dat scheelt natuurlijk wel iets. Vraag 1: hoe kijkt de wethouder hier tegen aan? Vraag 2: Wat is nou concreet de CO2 doelstelling voor Lansingerland in 2030? Met welke onderverdeling, zoals de verdeling die de raad voor deze vergadering gehad heeft? Vraag 3: Hoe denkt de wethouder op een valide en betrouwbare wijze periodiek aan de raad te rapporteren over de voortgang? Er wordt geschreven over footprint, dat er geen informatie beschikbaar is vanaf 2017. In de jaarstukken stond niet ingevuld over duurzaamheid. Hoe gaat de wethouder dat aan de raad rapporteren? Vraag 4: Met welk cijferkader is de wethouder actief binnen de RES? In de visie wordt aangegeven, dat gekozen wordt voor: duurzaamheid kan. Maar vanuit de opgave is het toch meer: moeten? Onderdeel 2, de te ondernemen stappen. WIJ had graag een aantal scenario's voorgelegd gekregen. Immers, vanuit de doelmatigheidsgedachte zou het mooi geweest zijn om inzicht te krijgen in de impact van keuzes. Immers, een euro kan slechts één keer uitgegeven worden. Wat is het meest effectief met het oog op de doelstellingen? Vraag 5: Zijn er keuzemogelijkheden c.q. zijn er verschillende scenario's voor de raad om de gestelde doelen te halen? Te zien is dat 75% van de CO2 bij de tuinbouw zit. Er stond een artikel in het NRC op 25 juni. Het lijk of één van de grootste pijlers onder de CO2 reductie bij de tuinbouw en de restwarmte vanuit de Rotterdamse haven ernstig onder druk staat. Vraag 6: Hoe schat de wethouder dit risico in? Wat is het alternatief? In de stukken wordt aangegeven dat 75% van de hernieuwbare energie van buiten deze gemeente komt. Verwezen wordt naar de restwarmte vanuit Rotterdam. Tot slot nog twee opmerkingen. WIJ hecht er zeer aan om meer en inhoudelijk betrokken te worden bij de activiteiten van deze gemeente in de RES, regionale energie strategie. Uiteindelijk zal de RES zeer bepalend zijn voor de opgave en de uitvoering van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Vraag 7: Hoe kijkt de wethouder aan tegen de betrokkenheid van de raad? De heer Blonk vindt het veel interessanter hoe WIJ daar naar kijkt. Hoe de raad daarin zou moeten functioneren, dat hij dat zou vragen aan de wethouder. Heeft WIJ een beeld wat de raad zou moeten

doen? De heer Jumelet wacht eerst het antwoord van de wethouder af. Hij weet wat hij hierover gezegd heeft tijdens de beeldvormingsavond. Dat is feitelijk dat de raad veel meer mee genomen moet worden in wie er zit, wat daar besproken wordt, wat de inzet is vanuit de gemeente in de RES. Op dit moment is het voor WIJ een black box. Hij kan zich niet voorstellen dat men daar mee akkoord kan gaan of dat men tegen een black box wil aankijken in dit belangrijke dossier op dit onderwerp. Tijdens de beeldvormingsavond vorige week leek het erop dat de uitvoeringsplannen slechts ter informatie aan de raad zouden worden gestuurd. Dat werd in de presentatie ook zo genoemd. GL attendeerde de collega's erop en dat was heel scherp. Dat is gezien de impact van het beleidsonderwerp wel erg beperkt. De raad moet bij dit onderwerp aan het stuur zitten. Vraag 8: Kan de wethouder voor de raadsvergadering een brief doen laten toekomen met een tijdslijn, een tijdsbalk, inzake de planning van het uitvoeringsprogramma, de uitvoeringsplannen en de monitoring van de voortgang van de te behalen doelen in de komende 3 jaar. Dank u wel.

De heer Van Harn zegt dat het al gememoreerd is. Op 4 december stond deze duurzaamheidsvisie ook op de agenda van de commissie ruimte, maar sindsdien is er veel gebeurd. Op 15 mei was er hier in dit huis een uitstekende beeldvormende avond over duurzaamheid waar energietransitie, glastuinbouw en circulaire economie uitgebreid aan de orde kwamen en waar de commissieleden aan de diverse tafels de vragen kwijt konden. Vorige week dinsdag was er nog een technische toelichting over duurzaamheid met als thema Lansingerland Duurzaam. Sinds kort is er een nationaal klimaatakkoord, waarmee de regering het klimaatbeleid verder kan uitwerken. Naar aanleiding van de beeldvormende avond van afgelopen dinsdag zijn er nog zinvolle aanvullingen gekomen m.b.t. waar men nu staat t.a.v. het CO2 verbruik en over de projectstructuur regionale energie strategie. Dit alles helpt om een beeld te vormen m.b.t. wat er de komende 30 jaar op de gemeente af komt. Zoals ook de CU al zei, en dat geldt ook voor het CDA: niet alles hoeft morgen gerealiseerd te worden. De gemeente hoeft niet alles alleen te doen, maar het gaat een traject in van doen, samen doen, ontdekken en zien welke technische ontwikkelingen er komen, die t.z.t. toegepast kunnen worden. Een soort deltaplan, waar ook vele jaren voor nodig waren om het stap na stap te realiseren. Toch een aantal vragen c.q. aandachtspunten. In de visie staan op blz.8 drie blokjes getekend m.b.t. invloed en effect. Nu is het verleidelijk om daar waar veel invloed is, met name de gemeentelijke bedrijfsvoering, om daar ook veel energie in te stoppen. Maar hij doet een beroep op het college om zich vooral ook te richten op die zaken, waar het effect hoog is en waar veel valt te winnen. Het is zojuist al aan de orde gekomen, de uitvoeringsplannen gaan er komen op basis van deze duurzaamheidsvisie. De vraag van het CDA is dan ook: worden deze ter goedkeuring aan de commissie of aan de raad voor gelegd? Delen van de duurzaamheidsvisie hebben een link met ruimtelijk beleid en een ander deel met het gemeentelijk inkoopbeleid en afvalbeleid, zo is er te lezen. Is het college bereid om samen op te trekken met andere gemeenten, wanneer daardoor economisch voordeel behaald kan worden? Hij denkt bijvoorbeeld aan het afvalbeleid. De laatste vraag. De duurzaamheidsvisie water is in concept gereed, zo heeft hij gelezen. Wanneer wordt de commissie geïnformeerd over de voortgang? Dank u wel.

De heer Machielse: energieneutraal, klimaatadaptief, circulair, elektrisch, energieneutraal, CO2 neutraal, biologisch. Op een gegeven moment weet men haast niet meer waar het over gaat. Dat duurzaamheid een groot thema is, dat moge duidelijk zijn. Eén ding is voor de VVD ook wel duidelijk geworden. De aanpak daarop gaat een hoop tijd, een hoop energie en een hoop werk kosten. Dan liggen er ook nog eens mensen dwars, die het tempo niet altijd weten te verhogen. Er is een groep, die ontkent dat er een probleem is, die die verantwoordelijkheid niet durft te nemen voor wat men doet met de omgeving. Dan is er ook die andere groep, die vooral loopt te drammen, voor wie het maar niet snel genoeg kan gaan. Die groep verliest daarbij uit het oog, dat deze hele transitie en overgang in een tempo gedaan moet worden, waarbij iedereen het bij kan houden. Die groep, die het liefst maar wil dat alle leuke dingen opgegeven worden, dat men het leven opzij zet en het doel centraal stelt. Tegen die groep zou hij willen zeggen: daar trekken we ons niets van aan, we maken ons eigen plan, we gaan onze rotzooi opruimen, maar dat doen we wel op een manier, dat jij en ik het aan kunnen, en dat gaan we samen regelen. Het college is daar hard mee aan de slag gegaan. De VVD is dan ook bijzonder trots dat er een nu een visie duurzaamheid ligt, die met ambitie spreekt en die vele facetten raakt van wat de gemeente kan doen. Het kan altijd meer, maar waarom zou men vooruit willen lopen op wat er landelijk gaat gebeuren? Men zou haast wel gek zijn om halsoverkop de eigen inwoners te gaan verplichten hun huizen te gaan verduurzamen en daar zelf de financiële lasten voor te gaan dragen, als gemeente. Laat men de voorbeeldfunctie nemen, zoals omschreven in de visie duurzaamheid. Eigenlijk is die realiteit voor de VVD de rode draad, want het systeem is geen doel en de maatregelen die genomen worden zijn geen doel. Nee, het doel is wat de gemeente uitstraalt, wat het bestuur uitstraalt en welke invloed dat kan hebben op wat mensen zelf gaan doen. De gemeente gaat het niet voor ze doen. Zij gaan het niet voor de gemeente doen. Maar het moet samen gedaan worden. Inhoudelijk is de VVD bijzonder trots op de visie duurzaamheid. De VVD is blij met het monitoringsysteem wat wordt voorgesteld, met de periodieke terugkoppeling naar de raad m.b.t. waar de gemeente nu staat en of het nodig is om de visie

duurzaamheid te herzien. De techniek staat voor niets, ook die gaat vooruit. De VVD heeft nog wel een vraag aan de wethouder. Kan hij nog een overzicht sturen van wat er nu allemaal loopt? Er werd bij de behandeling van de kaderbrief al genoemd, dat er van alles loopt, dat de gemeente met allerlei initiatieven bezig is, maar dat ook inwoners en bedrijven met talloze initiatieven bezig zijn. De VVD zou graag een overzicht willen hebben. Het is misschien lastig om het helemaal compleet te maken, maar die indicatie zou de VVD echt wel graag willen hebben. Welke rol heeft de gemeente dan in al die initiatieven? Is de gemeente de aanjager, die men wil zijn? Of de politieagent met de wijzende vinger, die sommige partijen willen zijn op dit dossier? Dank u.

De heer Muis onderschrijft vanzelfsprekend de noodzaak om duurzaamheid voort te zetten, zoals dit college ook doet. D66 wil daarin wel wat meer concreetheid, duidelijkheid en snelheid. Niet om te drammen, maar om überhaupt een beetje bij te blijven. De visie Lansingerland Duurzaam is een goede lange termijnwens met een globale planning en stappen om in 2050 CO2 neutraal te worden. D66 moedigt het college vooral aan door te gaan met de uitvoeringsplannen, maar ook in de tussentijd kleine praktische stappen te zetten. Kijk in alle lopende en nieuwe plannen naar wat er gedaan kan worden. Bijvoorbeeld bij de uitbreiding van Berkel centrum, kom zelf met een idee om meer bomen te planten of meer groen te realiseren. Kijk naar de bedrijfsvoering. Plastic flesjes? Of misschien water in kannen? Het kunnen kleine dingen zijn, die men nu op kan pakken zonder dat er uitvoeringsplannen of convenanten of afspraken in regioverband nodig zijn. Ga gewoon lekker verder aan de slag. D66 is ook positief dat er aanvullend op de begroting structureel € 3 ton is gereserveerd. D66 neemt aan, dat zoiets als de groene leges al in de begroting zit en dat dit echt voor nieuwe zaken is bestemd, deze € 3 ton. Pilots bijvoorbeeld, maar dat hoort hij straks graag van de wethouder. Bij de commissie kaderbrief is gezegd dat een revolverend duurzaamheidsfonds D66 zeer aanspreekt, omdat duurzaamheid veelal een financieringsvraagstuk is. Voor veel partijen zullen de kosten uiteindelijk gedekt worden door de opbrengt op langere termijn, maar niet voor iedereen zal dat gelden. Er zullen knelpunten zijn waar meer nodig is, zodat ook investeringen van de lokale overheid nodig zijn. Het is echt een utopie om te denken dat de lokale overheid alleen maar hoeft te faciliteren en dat de kosten volledig gedragen kunnen worden door bedrijven, inwoners of andere overheden. Het is daarom ook goed, dat het college en de ambtelijke organisatie veel partijen heeft betrokken bij het opstellen van deze visie. Dat is eigenlijk waar het een beetje verkeerd ging in de eerdere poging om deze visie te bespreken. De raad heeft ook behoefte aan beeldvorming en niet zodat de ambtelijke organisatie een beeld krijgt van wat deze raad wil, maar dat de raad een beeld krijgt van wat stakeholders hebben ingebracht en wat het college daar wel of niet mee doet. Dat is echt iets anders. Hij ziet dat als een mismatch in de beeldvorming. Hij hoopt dat daar in de agendacommissie of ander verband nog eens goed naar wordt gekeken. De raad wil graag mee lopen in de beeldvorming die het college doet. Dat punt heeft D66 ook gemaakt bij de omgevingsvisie. Duurzaamheid wordt daar een onderdeel van. Laat de beeldvorming gelijk lopen tussen college en raad. Het moet al, omdat men het anders niet haalt in de tijd en het is niet efficiënt. Duurzaamheid is een zeer actueel thema, de heer Blonk zei het ook al, eens per vier jaar updaten, dat is echt te beperkt. Recent is het klimaatakkoord vast gesteld. Zelf heeft hij nog niet alle 239 pagina’s kunnen lezen. Het college waarschijnlijk ook nog niet. D66 vraagt het college om het klimaatakkoord tegen deze visie aan te houden en om voor de raad terug te koppelen welke punten de visie wellicht aanpassing behoeft. Los daarvan is een tweejaarlijkse of een jaarlijkse update, zoals de heer Blonk zei, nodig. In elk geval is het vaker gewenst. Daar hoort hij graag de wethouder over. Dan de inhoud. Energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, hij loopt ze kort langs. De stip op de horizon voor de energietransitie, een volledig CO2 neutrale gemeente in 2050. Dat is echt nog heel erg ver weg, 32 jaar. D66 waardeert de poging om terug te redeneren vanuit het einddoel, maar die stappen in het uitvoeringsprogramma moeten echt concreter en ook met een financiële onderbouwing. Een voorbeeld. Om de doelstelling van 25% duurzaam opgewekte elektriciteit binnen de gemeente te halen, is naast zonnepanelen op daken ook een mix van windenergie en zonnevelden nodig. Hij hoorde net een partij zeggen: laat men dat maar niet doen. Dan vraagt hij zich helemaal af waar het dan vandaan moet komen. Mocht hij daarmee de heer Machielse bedoelen, dan geeft hij aan, dat de VVD niet gezegd heeft dat niet te willen doen. De VVD heeft gezegd dat de gemeente het niet nu moet gaan betalen of initiatief tonen. De initiatieven moeten vanuit de samenleving komen. Samen met hun moet de gemeente dat doen. Niet als gemeente zelf. De heer Muis denkt dat dat niets aan de zaak verandert. Er moet 25% duurzame elektriciteit opgewekt worden binnen deze gemeente. Of anderen dat gaan doen, maakt niet uit. Die opwek staat gelijk aan 14 windturbines van 3 megawatt of 100 tot 150 hectare zonnevelden. Nog afgezien van wie dat gaat doen is dat best veel. De vraag is wat het alternatieve plan is als men geen windturbines kan of wil plaatsen. Dan circulaire economie. Nul kilogram restafval in 2050. Dat is natuurlijk prima. Dat is ook nog heel erg lang, maar het is goed te lezen, voor de scherpe lezer, dat het nieuwe afvalbeleid zich dus zal richten op afvalscheiding door bewoners en dat het zich dus niet richt op een systeem, waarbij afval later door anderen wordt gescheiden. Dat vindt D66 een zeer positief punt in deze visie. Ook wordt er gesproken over dagelijkse innovaties op het gebied van circulaire economie. Deze worden gevolgd en waar mogelijk wordt gestart met pilotprojecten. Bijvoorbeeld in de

afvalwaterketen of andere pilotprojecten. Hoeveel financiële ruimte is er om aan dit soort pilotprojecten, die oppoppen waar dan ook, mee te kunnen doen. Het is mooi dat het gevolgd wordt, maar als men mee wil doen, moet er wel geld zijn. Dan klimaatadaptatie. Hij zal proberen het wat sneller te doen, gezien de tijd. Goed dat de stresstest light is uitgevoerd. Wateroverlast zal voor veel knelpunten gaan zorgen, als de kaar goed bekeken wordt. Dan mag hier het einddoel toch niet 2050 zijn, want het is noodzakelijk dat dit thema natuurlijk sneller op orde komt, voordat men echt met serieuze wateroverlast te maken gaat krijgen, omdat deze kans toe neemt. Dan als afsluiting de financiën, daar is ook al iets over gezegd door verschillende sprekers. Men wil dit bereiken door met bewoners en bedrijven zowel het samen te doen en ze te stimuleren gebouwen en woningen te verduurzamen. De financiële prikkels moeten vooral komen van anderen. Uit het kopje haalbaarheid, betaalbaarheid en draagvlak klinkt nog weinig urgentie. Er staat ook, dat er niets overhaast gedaan moet worden. Dat is eigenlijk te gek voor woorden, want men kan helemaal niets meer overhaast doen, want het is al een mega opgave. Hoe dan iets overhaast gedaan kan worden, dat snapt D66 niet helemaal. Men moet niet achterover leunen en wachten tot het rijk en de provincie voldoende middelen inzetten, want rijk en provincie geven nooit dekkende subsidies, daar moet geld van de lokale overheid tegen aan. Dan is het weer de vraag of € 3 ton voldoende is om naast de subsidies van rijk en provincie te zetten. Waarschijnlijk niet, maar het begin is er. Tot slot klimaatadaptatie. Daar wordt genoemd dat er subsidie beschikbaar wordt gesteld voor het toekomstbestendig maken van tuinen. Dat vindt D66 een prima idee. D66 vraagt de wethouder of hij hier ook de groene schoolpleinen in mee kan nemen, in deze subsidie. Verder ziet D66 graag welke maatregelen uit de visie nog meer door de gemeente met extra lokale middelen worden uitgevoerd. Dank u wel.

De voorzitter heeft de wethouder fors zien schrijven, een paar pagina's vol.

Wethouder Abee bedankt de commissie voor alle reacties. Eigenlijk in dezelfde lijn als bij de kadernota: dank voor de complimenten, maar ook dank voor de aanscherping en de kritische geluiden, want hij is het wel met een aantal sprekers eens, dat dit papier is en papier is geduldig, maar het gaat uiteindelijk om waar men met elkaar naar toe gaat en wat men in de praktijk weet weg te zetten. Men kan pas doelen bereiken, ook in de richting de heer Machielse die dat netjes verwoordde, als er een stip op de horizon gezet is, want anders blijft men doelloos gaan. Gaandeweg het proces, voorspelt de wethouder, zeker in 30 jaar, een aantal van de mensen hier zullen daar niet meer actief bij betrokken zijn, zal nog heel vaak bypasses toegepast moeten gaan worden, omleidingsroutes, nieuwe routes, om tot die oplossingen te komen in uiteindelijk 2050. De manier waarop de heer Machielse het verwoordde is de manier waarop het college geprobeerd heeft het uit te stralen. Draagvlak, zorgen dat mensen mee kunnen, dat is heel belangrijk. Zorgen dat mensen ook het draagvlak gaan creëren, waarmee die grote, enorm invloedrijke beslissingen genomen moeten worden. Het kan ook heel veel voor mensen betekenen, eens met de heer De Groot, maar dan zal men ervoor moeten zorgen, dat iedereen mee genomen wordt. Mensen met een stevige beurs, ook zij zullen af en toe nog geadviseerd of geïnformeerd moeten worden over hoe het kan, maar zeker ook mensen voor wie dat op voorhand wellicht moeilijker is. Juist daar is zo'n revolverend fonds mogelijk voor. Om juist te kijken, voor wie het niet zelf kan, hoe die mensen perspectief geboden kan worden om op een duurzame manier hun huis aan te passen of wat dan ook. Dat moet afgezet worden naar de maatregelen, die in het klimaatakkoord zijn genomen. De gemeente gaat natuurlijk niet een dubbel fonds op zetten als iemand bij het rijk de mogelijkheden heeft om iets te krijgen of te lenen. De gemeente gaat dan natuurlijk niet een dubbel wiel ernaast zetten. Dan wil de wethouder graag de inzet en middelen weer op een ander doel stellen. Volstrekt helder, draagvlak en mensen mee nemen en zorgen dat mensen in staat zijn die hele discussie en de verduurzaming mee te maken, is de sleutel tot succes. Wat er landelijk politiek gebeurt irriteert meer. De wereld is gisteren niet vergaan, kan geconstateerd worden en hij schat in dat het morgen ook niet direct vergaat. Het zal ook niet voor iedereen € 50.000 zijn. Men moet elkaar geen angstbeelden aanpraten, maar wel realisme. Er is geen keuze rondom duurzaamheid. Men zal in een zo hoog mogelijk tempo doelen moeten bereiken. Men heeft de handen vol om dat te doen. Of dan 2030 of 2030 gehaald wordt, maakt niet uit, het gaat erom dat men met elkaar het juiste pad heeft. De heer De Groot wil dat toch wel iets concreter maken. Eén van de concrete maatregelen is bijvoorbeeld dat gas veel duurder wordt en energie veel goedkoper. Dan is het erg jammer, dat met de woningbouwcorporatie juist veel zonnepanelen zijn gelegd. Dat betekent dus dat een groep, die al een lager inkomen heeft, echt wel kosten gaat hebben. De PvdA vindt dat dat integraal onderdeel moet zijn van het plan en het uitvoeringsplan om daar iets mee te doen. Wethouder Abee zegt: zeker. Hij denkt niet van mening te verschillen. Blijft het feit dat ook als elektriciteit goedkoper wordt, zelf heeft hij ook zonnepanelen, zijn beste investering ooit, het is werkelijk een topinvestering, ook mensen met een laag inkomen verleid moeten worden om daarin te investeren. Want iets wat in 6 of 7 jaar terug verdiend wordt, is geweldig. Menig ondernemer zou zijn vingers aflikken bij zo'n investeringsplaatje en zo'n terugverdienmodel. Daar zal op ingezet moeten worden, ook als de gasprijs stijgt en de prijs voor elektriciteit iets daalt. Misschien iets minder lucratief, maar het blijft een tweesporenbeleid, waar op beide ingezet zal moeten worden. Mensen moeten het

uiteindelijk zelf doen, zelf het besluit nemen, maar de gemeente kan wel zorgen dat mensen erin mee genomen worden. Het ze aanreiken, zoveel mogelijk, de kennis en faciliteren daar waar mogelijk. De wethouder gaat even de sprekers af. De heer Blonk benadrukte dat iedereen mee moet kunnen. Dat heeft hij nagenoeg alle sprekers horen zeggen. Voor windturbines lijkt er geen ruimte te zijn, zegt de heer Blonk. Wat niet is, kan ook niet. De heer Blonk heeft dat niet zelf bedacht. Dat heeft hij gelezen. Het komt vanuit het college. Wethouder Abee zegt dat dat waar is. Daar zit spanning op, wat men in deze gemeente zou kunnen. De doelstelling moet niet te snel los gelaten worden. Hij vindt nog steeds dat geprobeerd moet worden om te halen wat er verwacht wordt. Waar het onmogelijk blijkt, omdat hier een vliegveld is, omdat er een Tennet-station ligt, die een bepaalde uitstraling heeft op de omgeving, letterlijk en figuurlijk, zal er misschien meer gecompenseerd moeten worden als het gaat om zon. Er zijn wel heel veel bedrijventerreinen en over het algemeen staan daar grote gebouwen op en die daken lenen zich uitstekend voor zonnepanelen. Vanavond komt er nog een voorstel, wat hiermee te maken heeft, voor Oudeland, waar een bedrijf zoveel zonnepanelen gaat leggen dat het maar de vraag is of Stedin dat bij kan houden. Zo ver gaat dat op het ogenblik. Dan zal men moeten compenseren. Dat is ook een beetje het antwoord op de RES. Afgelopen vrijdagmiddag is overeenstemming bereikt met 23 gemeenten over hoe die RES er in dit gebied zou moeten uitzien. Een onderdeel daarvan is waar men elkaar kan compenseren. Als de ene gemeente veel met wind kan doen, maar bijvoorbeeld door het groene karakter wat minder met zonnepanelen, moet gekeken worden waar men elkaar kan opvangen. Het afvalbeleid. Het is duidelijk omschreven waar men in de visie van uit gaat. Wethouder Fortuyn is volop bezig te kijken hoe men hier tot een ordentelijk afvalbeleid kan komen, waarbij het geen discussie mag zijn dat het 2050 uiteindelijk nul moet zijn en dat de burgers ingezet moeten worden, die zoveel mogelijk hun afval apart moeten gaan verzamelen. Daarnaast zijn nog andere systemen mogelijk, maar daar is wethouder Fortuyn volop mee bezig. Na de vakantie komt daar weer een vervolg op. Het revolverend fonds moet niet concurrerend zijn met een landelijk fonds. Wat er precies in kan en uit kan, dat weet hij ook niet, dat wordt nu juist onderzocht. De raad krijgt er een concreet voorstel over en gaat er dus zelf over. In de kadernota wordt voorgesteld om € 5mln mee te nemen, maar als men dat akkoord vindt, is er nog geen euro uitgegeven. De raad zal moeten vast stellen binnen welke kader het uitgegeven kan worden. Het zal eerder gaan in de richting die de heer De Groot aan gaf. Het is niet de bedoeling om het op allerlei trajecten te zetten voor mensen die het toch wel kunnen. Het is juist de bedoeling om, daar waar mensen iets niet zelf kunnen of waar het onmogelijk is, te stimuleren dat die mensen ook mee kunnen in de hele transitie. Het verhaal over het rentmeesterschap, ja, daarom is de wethouder ooit lid geworden van het CDA, want dat spreekt hem heel erg aan. Hoewel de heer Machielse er een soort preek overheen hield, die hem ook wel aansprak. Dat komt aardig samen. Belangrijk is dat men met elkaar, college, raad maar ook de bevolking, ervoor moet zorgen dat het DNA in het lichaam komt te zitten. Dat het steeds meer een gedeeld iets wordt, waar men niet omheen kan. Men moet daarbij wel oppassen niet te hijgerig te worden. Dat zegt hij ook in de richting van de heer Duk. Gras gaat niet harder groeien door eraan te trekken. Misschien heeft hij dat bij de eigen hoofdhuid geprobeerd. Hij maakt een grapje, maar de heer Duk zegt ook weleens wat tegen de wethouder. Maar hij meent het wel serieus. Men moet realistisch zijn. Men moet het gras zo snel mogelijk laten groeien, zorgen voor een goede irrigatie, voor de juiste manier van bemesting, voor zover dat duurzaam is, maar men moet er niet zo hard aan trekken dat het kapot gaat en men met een paar sprieten in de hand staat, want dan is men de wortel, de bevolking, kwijt geraakt. Daar moet men echt met elkaar voor oppassen. Zorgen dat er draagvlak is en mensen mee genomen worden. Dan de rol van de raad. Het staat buiten kijf dat de raad uiteindelijk de kaders stelt en bij een heleboel belangrijke zaken ook aan zet is, zoals bij het vast stellen van een warmtevisie. Het zou toch ondenkbaar zijn dat niet de raad straks dat soort besluiten neemt. Dan gaat de raad besluiten wat er in een wijk gaat gebeuren, waar duizenden mensen wonen. Er zullen dus besluiten genomen moeten worden, door de raad op voorstel van het college, waar duizenden mensen mee geconfronteerd worden met de effecten. Daar zal draagvlak voor moeten zijn. Er zal nader gekeken moeten worden hoe dat traject van gelijk opgaan in de beeldvorming, zorgen dat de raad goed aangehaakt blijft bij datgene wat er gebeurt zowel binnen dit huis als buiten, gecreëerd wordt, want dat zijn vergaande besluiten. Om dat dan ook gelijk maar mee te nemen. Het college is voornemens om al die plannen met al die zaken waar men mee bezig is, om in het uitvoeringsprogramma, waar het college het vierde kwartaal op terug komt, om zo concreet mogelijk aan te geven waar men mee bezig is m.b.t. de eigen bedrijfsvoering, de communicatie, doelen als de RES, aan te geven wat lopend is, aan te geven wat des colleges is, aan te geven wanneer de raad aan bod is en zoveel mogelijk een doorkijk te geven. Dat is niet voor drie jaar, maar in principe voor twee jaar. Het is belangrijk om nu zo concreet mogelijk voor die twee jaar bezig te zijn. De visie die nu wordt vast gesteld is in beginsel voor vier jaar. Als het klimaatakkoord reden geeft om die visie bij te stellen, dan moet men dat misschien over een half jaar al doen, maar niet voor de komende raadsvergadering, richting de heer Muis. Het uitgangspunt is: eens in de vier jaar zou normaal zijn. Als tussentijds blijkt, door wat voor reden dan ook, dat het aangepast moet worden, na een jaar, twee jaar, drie jaar, dan moet men dat natuurlijk doen. Vervolgens elke maand een overzichtsbrief, zoals wethouder Fortuyn dat doet, maar dan niet elke maand, maar drie keer per jaar, waarin staat wat er gebeurt, wat de vorderingen zijn, waar men mee bezig is, zodat de raad op de hoogte blijft, dat is ook

het draagvlak van de heer Muis, neem de raad mee, zodat de raad kan zien wat er gebeurt en dat eventueel ook kan agenderen in de commissie als men er nog vragen over heeft. Zorgen dat de raad drie maal per jaar middels een goede informatiebrief mee genomen wordt in die trajecten. Ook richting de heer Machielse: het college denkt dat het goed is om in het vierde kwartaal met zo'n totaaloverzicht te komen, zo exact mogelijk ingevuld, hoe ver is het, wanneer is besluitvorming voorzien? Afgelopen vrijdag hebben 23 gemeenten een akkoord bereikt over de regionale energie strategie. Twee uur daarvoor meent het kabinet al een besluit te moeten nemen. Dat moet op elkaar afgezet worden. De colleges van die 23 gemeenten gaan de RES na de zomer vast stellen. De raad krijgt het dan ter kennisname en het is aan de raad of men dat geagendeerd wil hebben. Het uiteindelijke RES zal de raad moeten vast stellen, gebaseerd op het klimaatakkoord. De raad wordt in stelling gebracht, ook al zou men dat niet willen, want het is wettelijk verplicht dat de raad een RES vast stelt. Ja, richting de heer Van Harn, dat is samen werken met andere gemeenten. Zoveel mogelijk wordt gekeken waar positieve effecten bereikt kunnen worden. Als bij de ene gemeente een bepaald plan succesvol is, moeten andere gemeenten daar vooral de gegevens van krijgen. Andere gemeenten zullen misschien ook naar deze gemeente kijken hoe men hier het e.e.a. oplost. Dat is ook rondom de leiding over oost, ook in de richting van de heer Van Harn. De glastuinbouw is natuurlijk de grootste energie-soupeerder, maar ook één van de belangrijkste economische motoren. 8.000 banen hangen af van wat hier in de glastuinbouw gebeurt. De drive die het werk hier meer dan interessant maakt, is dat het glastuinbouwgebied, samen met het Westland, maar het innovatieve karakter is hier natuurlijk onomstreden, dat men een boodschap heeft voor de wereld als het gaat om de wereldbevolking te voeden. Er zijn nu 8 miljard mensen. Het gaat naar misschien wel 9, 10 of 11 miljard mensen. Nu is de verdeling al niet helemaal goed geregeld, zegt hij maar even in het kader van rentmeesterschap, wat een schande op zich is, maar dit gebied heeft daar echt oplossingen voor. Men zal bij moeten dragen aan het voeden van de wereld. Daar zit men middenin in dit gebied. Het is dus een belangrijke sector, die inderdaad veel CO2 gebruikt, allerlei negatieve effecten op energie heeft, maar dan is zo'n leiding over oost wezenlijk. De wethouder denkt dat als hij ergens voor bezig is geweest de laatste maanden, 4 weken geleden is het gestopt, moet hij bekennen, maar in de krant was te lezen wat er in de provincie gebeurde, is dat hij geprobeerd heeft het op de agenda te krijgen bij de provincie en het ministerie, omdat het eigenlijk onbestaanbaar zou zijn dat die leiding over oost niet hier langs komt en in de juiste dimensionering. Als er nou ergens kansen zijn dan is het juist om met de restwarmte uit de Rotterdamse haven de tuinbouwbedrijven aan te sluiten. Dat is waanzinnig goed voor het milieu, want dan kunnen ook de woonwijken aangesloten worden. Maar het is ook goed voor de economische factor, want dat mag ook nog gewoon mee tellen, omdat ze in de verduurzaming op een goede manier naar de toekomst toe aan hun energie kunnen komen. Alles bij elkaar zorgt ervoor dat de wethouder er maximaal op in blijft zetten. Hij heeft het ministerie aan tafel gekregen. De gedeputeerde is afgetreden, er is veel gedoe in het Rotterdamse, maar de wethouder ziet het als een kans om invloed zo maximaal mogelijk te benutten om in ieder geval die kans te pakken. Dan gaat men ineens over mogelijk andere cijfers praten. Op het moment dat die warmteleiding hier ligt in de juiste dimensionering, kunnen ook woonwijken mogelijk aangesloten worden. Bleiswijk ligt dan heel erg voor de hand. Daar zou een enorme versnelling kunnen komen in aantallen. Dan gaat het misschien ver uit boven de aantallen die nu genoemd worden. De heer Jumelet begrijpt dat de wethouder een beetje in de flow van de leiding is. Eens hoor, het verhaal over het economische belang et cetera. Maar heel objectief heeft hij een vraag gesteld. Als het mis gaat, er zijn al twee bestuurders gesneuveld op dit onderwerp, met die leiding over oost, die restwarmte vanuit Rotterdam, dan valt er een heel bijzondere pijler onder het verhaal van deze gemeente weg. Wat is dan het alternatief? Hij begrijpt het als de wethouder geen compleet uitgewerkt plan heeft klaar liggen, maar hij heeft er hopelijk over nagedacht. Als de doelstellingen naast zo'n groot risico gezet worden, wat zich openbaart rond dit onderwerp, dan zou hij toch een plan B of plan C verwachten. Dat hoopt hij. Wethouder Abee kan natuurlijk filosoferen, dat als het onverhoopt niet door zou mogen gaan, en dat zou hij echt een gemiste kans vinden. Er wordt hier niet over een beetje Gronings gas gesproken. Het gaat over 1 of 1,5%. Laat hij aannemen dat het risico € 100mln zou zijn, welke minister zou nou het Gronings gasprobleem niet voor € 100mln, voor de gemeente een groot bedrag, maar voor ministeries afrondingsbedragen, uitgeven voor 1 of 1,5% aan oplossing. Daar moet men elke nacht voor wakker gemaakt willen worden en om het uur als er iedere keer zo'n oplossing komt. Het zou echt vreselijk zijn als dat niet gebeurt. Er wordt nu op ingezet dat dat niet gaat gebeuren en dat hier de juiste leiding komt. Als dat niet gebeurt, dan kan hij daar over filosoferen, dan wordt er waarschijnlijk een leiding over midden aangelegd. Dan zal gekeken moeten worden of daarop aangesloten kan worden. De heer Jumelet vindt het een beetje flauw om te zeggen: filosoferen. Dan lijkt het of het iets is wat totaal niet realistisch is. Dit is toch een dusdanig belangrijk onderwerp, één grote pijler en dat is de leiding over oost. Het is dan flauw om te zeggen dat hij gaat filosoferen. Nee, er is nog een aannemelijk groot risico hier te zien. In beleidsontwikkeling moet risico toch ingeschat worden? Daar moeten toch gedachten over zijn, of voorzieningen, hoe het getackeld kan worden. Wethouder Abee was daar juist mee bezig. Het is wel heel prematuur als zulk laag hangend fruit zich voordoet, het niet toegepast zou kunnen worden. Dan wordt gekeken naar een leiding over midden, want er zal iets moeten gebeuren, hoe daar op aangesloten kan worden. Dat zal kosten met zich mee

brengen, het zal een tijdsaspect hebben. Dan zal gekeken moeten worden naar geothermie, waar de bodem hier niet het meest geschikt voor is. Dat heeft niet met deze wethouder te maken, maar met aardlagen. Geologisch is het hier op dat gebied niet helemaal optimaal gegaan. Dan zal gekeken moeten worden in hoeverre dat toepasbaar is. Natuurlijk zal men naar een alternatief moeten kijken. Die alternatieven ziet hij op papier best gedeeltelijk voor zich. Maar om daar nu op te anticiperen voor als de leiding over oost er niet komt, dat vindt hij een verkeerd signaal naar het ministerie, want die leiding moet er gewoon komen. Daar gaat hij voor. De voorzitter verzoekt hem om verder te gaan met de beantwoording van de vragen. Wethouder Abee zal proberen het nu wat korter te doen. De paalrot van de heer Duk, dat loopt. In september komt daar iets over uit, een stimuleringsprogramma. Als het probleem zich hier voor doet, maakt dat onderdeel uit van de dialoog die gevoerd wordt de komende periode. Al dat soort dingen komen in de uitvoering terecht. Over het zwembad, heeft hij eerder gemeld, verwacht het college na de zomer uitkomsten. Dit jaar verwacht het college de raad hierover te kunnen informeren. Maar beter grondig dan te vroeg en bij een zwembad komt echt wel wat kijken. De heer Duk vraagt of de wethouder het met hem eens is, dat in een duurzaamheidsvisie inderdaad iets zou moeten staan over wat de gemeente van plan is te doen met burgers die getroffen worden door klimaatverandering. Hij snapt dat er verschillende routes naar toe zijn, maar hij ziet nu helemaal nergens dat de gemeente daar een rol voor zichzelf ziet. Wethouder Abee geeft aan, dat het revolverend fonds iets is, wat de gemeente voor zichzelf ziet, om te kijken of dat een middel kan zijn wat mensen kan helpen om ervoor te zorgen dat iedereen mee gaat. Voor volgend jaar wordt € 300.000 gevraagd. Dat is juist voor initiatieven, als mensen komen die initiatieven hebben kan gekeken worden hoe een zetje gegeven kan worden, hoe het gestimuleerd kan worden. Dat zijn de uitvoeringszaken die vanuit de visie komen. Het college zegt: draagvlak voor iedereen. Iedereen zal mee genomen moeten worden. De heer Duk begrijpt dat. Alleen, voor zover hij begrpen heeft, is dat revolverend fonds bedoeld om de verduurzamingsslag toe te passen en niet om gevolgen van klimaatverandering, zoals die paalrot, te voorkomen of te verhelpen. Het lijkt hem dus niet dat daar dat geld aan uitgegeven wordt, maar dat dar andere routes voor moeten zijn. Wethouder Abee zegt dat die routes er zijn. Daar heeft het college de raad de afgelopen maanden ook over geïnformeerd, als het gaat om overleggen met het hoogheemraadschap, de klimaatadaptatie, de hittestress. Eens met de heer Muis, ook in Berkel centrum moet daar aandacht voor zijn. De knelpunten zijn bij wijze van spreken al in beeld, om dat soort dingen mee te nemen. Die zitten soms al in de reguliere begroting, beheer en onderhoud, om bij het aanleggen van nieuwe gebieden goed te kijken naar de verhouding tussen groen en verharding. Zulke zaken zitten er allemaal in, naast hetgeen in de visie op hoofdlijnen, met die stip op de horizon, wordt bekeken. De heer De Groot vindt dat het college niet te terughoudend moet zijn met het voorstellen van plannen. Dat zal de wethouder graag proberen na te komen. Hij heeft wel te maken met hoe de politieke hazen hier lopen. Het uitgangspunt is dat men probeert realistisch te zijn, geen kapitaalvernietiging op het verkeerde moment, maar wel zo hard mogelijk en zo snel mogelijk. Initiatieven zullen enthousiast omarmd moeten worden. Hij komt er graag op terug. Hij heeft geen enkele twijfel dat dat dan waarschijnlijk wel gesteund gaat worden, als het realistische plannen zijn. Dan de heer Jumelet. Hij heeft natuurlijk gelijk dat het uitermate jammer is dat de vergelijking met 1990 niet gemaakt kan worden, maar de wethouder kan het niet helpen. Men heeft de cijfers niet, die cijfers zijn niet beschikbaar. Als hij een oplossing heeft, graag. De heer Duk merkt op, dat de wethouder zelf die gegevens aan hem heeft doorgestuurd als antwoord op één van zijn technische vragen. Dus die gegevens zijn wel aanwezig. Wethouder Abee vindt dat dan niet gezegd moet worden, dat ze niet aanwezig zijn. Voor een aantal zaken is duidelijkheid over de C02. Maar voor veel zaken moet men zich baseren op 2007, zelfs later. Het gaat niet om de vergelijking met 1990. Men zal het moeten doen met de kennis die er is. Er is beschreven wat men denkt te weten. Men moet ervoor zorgen, dat er meters gemaakt worden. Er moet goed gemeten kunnen worden naar de toekomst toe. De heer Jumelet zegt dat het beleid en de regels, die aangedragen worden vanuit het klimaatakkoord, namelijk 49% CO2 realiseren ten opzichte van 1990, helder is. Daar zit weinig Spaans of Chinees tussen. Op de vraag van de heer Duk komt er een staatje waarin staat dat in 1990 de CO2 uitstoot 150.000 ton was. Zijn vraag is geen gegoochel met cijfers. Wat zijn de feiten, die de wethouder hanteert in de duurzaamheidsvisie als het gaat om reductie? Hoe gaat hij dat monitoren? Dat is een basisvraag, waar de raad gewoon recht op heeft. Wethouder Abee vindt dat zeker. Daarom is precies geschreven wat het college denkt te weten. Over 1990 deels, over 2007, 2017. Dat is het kader waarop vertrokken wordt. Als raadsleden iets weten aan te reiken, waardoor het college nog meer zicht krijgt op 1990, uitstekend. De heer Duk merkt op, dat de wethouder zelf die gegevens aan hem heeft gegeven, namelijk 150.000 ton in 1990. Dat komt van het klimaatmonitor af. Hij begrijpt niet waarom de wethouder hem daar een linkje naar stuurt i.p.v. dat hij hem zelf de gegevens geeft. Als hij doorklikt krijgt hij die gegevens. Die gegevens zijn bekend. Als de wethouder nu zegt: als u gegevens heeft, die het college niet heeft. Die gegevens heeft de wethouder hem zelf gegeven. Wethouder Abee zegt dat de heer Jumelet om een footprint vroeg, ere wie ere toe komt. Dat heeft het college aan het denken gezet, hoe het zo concreet mogelijk gemaakt kan worden. In de brief is geprobeerd aan te geven wat men weet over 1990. Dat is deels zo. Dat is een totaalcijfers. Als gevraagd wordt of straks de glastuinbouw gemeten wordt, de bewoonde omgeving, de verkeersintensiteit, dat is

allemaal zeer dubieus of men dat kan. Belangrijker is dat er meters gemaakt gaan worden naar de toekomst toe en om het zo objectief mogelijk vergelijkbaar maken, het liefst met 1990, maar het college heeft geschreven dat een aantal dingen niet bekend zijn. De heer Duk merkt op, dat de gegevens van 1990 opgedeeld zijn in die verschillende sectoren. De voorzitter stopt de discussie over de cijfers van 1990, want het blijft rond zingen. Het signaal is helder. Het kan op een ander tijdstip. De wethouder kan door met de beantwoording van de vragen. Wethouder Abee gaat inderdaad richting afronding. De heer Machielse vroeg naar 'aanjager of politieagent'. De gemeente wil vooral het eerste zijn. Daar waar het nodig is, moet men wel iets durven afdwingen. Het heeft met draagvlak te maken en kleinere groepen en afdwingen kan ook door faciliteiten beschikbaar te stellen, waardoor mensen mee kunnen en een situatie creëren die ze niet kunnen neerleggen, denk aan situaties bij verenigingen van eigenaren. Gekeken moet worden dat de laatsten niet de remmer kan zijn. Er moet goed gekeken worden of het reëel is. De gemeente is vooral aanjager en moet ervoor zorgen dat die positieve flow bereikt wordt. Met de schooltuinen is men volop bezig. Dit jaar hoopt men de eerste pilot te hebben en daar ook geld voor te hebben in navolging van de tuin van de toekomst. Ook daar is die € 3ton belangrijk voor, dat als er initiatieven komen, dat daadwerkelijk toegehapt kan worden. Als blijkt dat er zoveel goede initiatieven zijn, dan zal de wethouder terug komen, als er te weinig geld is, om dat voor te leggen in prioriteitstelling. De heer Jumelet het liefst scenario's. Soms is één oplossing vinden al een geweldige opgave. Straks rondom de warmtevisie komen er wel scenario's, waarin politiek gezegd kan worden waar om die en die redenen voorkeur gegeven wordt aan die en die wijk, bijvoorbeeld omdat dat het meest oplevert of omdat het technisch het best loopt. Die scenario's zijn in de praktijk niet altijd te doen, maar er komen keuzes waarbij de raad echt in stelling gebracht kan worden. In hoofdlijnen denkt hij alle vragen besproken te hebben. Het is belangrijk om elkaar scherp te houden met die visie. Het is geen eindproduct. In een voortgangsproces moeten steeds stappen verder gezet worden om uiteindelijk die belangrijke duurzaamheidsdoelstelling te bereiken.

De voorzitter heeft de wethouder diverse toezeggingen horen zeggen. Die zal ze straks even samen vatten. Gaat het over cijfers, meneer Jumelet? Het gaat de heer Jumelet over een wezenlijk onderdeel. Wat is nou de doelstelling voor de CO2 reductie voor 2030. Gewoon het getal. Waar koerst de wethouder op? Volgens wethouder Abee staat dat in de brief omschreven, waar hij in 2030 wil zijn. Hij kijkt even opzij voor het exacte getal. Dat hoort hij in de tweede termijn. De hoofdvraag van de heer Duk is niet beantwoord. De wethouder zat in het vorige college, wat de ambitie had om in 2025 CO2 neutraal te zijn. Dat staat zelfs nog in de stukken die behandeld gaan worden. Hoe kan het dan dat het nu naar 2050 gaat? Waarom is dat 25 jaar uitgesteld? Wethouder Abee kan dat niet zo goed beoordelen. Zijn voorganger heeft alles op alles gezet om het dossier van duurzaamheid in beweging te krijgen, want er was, kort door de bocht, niets. Geen ambtenaar, geen budget. Daar is de vorige periode heel hard aan gewerkt. Er zijn toen waarschijnlijk dingen op papier gekomen waarvan men nu zegt, met de kennis van nu, wil men naar een realistisch duurzaam traject toe met doelstelling waarvan gedacht kan worden dat ze in redelijkheid te halen zouden moeten zijn, alle zeilen bij zetten, met het idee om in 2025 of 2030 CO2 doelstellingen te halen, dat de wethouder dat niet ziet. Het is geen onwil, maar onhaalbaar. Daar loopt de gemeente natuurlijk niet alleen in. Heel Nederland heeft dat probleem. Hij leest nogal eens iets van gemeenten die zeer ambitieus zijn, daar probeert hij zich in te verdiepen, dan denkt hij: alleen maar roepen om iets te halen, het gaat uiteindelijk om de daden. Het college denkt een traject in te gaan, waarbij doelstellingen ambitieus gesteld worden en waarvan men de handen vol zal hebben om ze te halen. Maar een versnelling? De wethouder ziet het op dit moment niet, maar misschien geven technologische veranderingen mogelijkheden.

De heer Jumelet vraagt om een schorsing van 2 minuten. De voorzitter schorst de vergadering voor 2 minuten.

Schorsing

Na de schorsing heropent de voorzitter de vergadering voor de tweede termijn.

Tweede termijn

De heer Blonk bedankt de wethouder voor de uitgebreide en heldere beantwoording. Hij komt even terug op wat de heer Muis aangaf over die plastic flesjes hier op tafel. Die moeten eigenlijk vervangen worden door kannen met water. Heeft hij dat goed ontvangen? De heer Muis zegt dat dat klopt. De heer Blonk vindt dat een heel goed idee. Duurzaamheid in het klein. Gezegd kan worden, dat die flesjes voortaan achterwege kunnen blijven. Voortaan worden kannen water gebruikt. Dat lijkt hem een goed idee. Hij gaat ervan uit, dat dat de volgende vergadering geregeld is. Dat is morgenavond, dus hij is benieuwd. Hij zal er nog achteraan gaan. Hij hoorde in de beantwoording van de wethouder over schoolpleinen vergroenen. L3B vindt dat het vergroenen van schoolpleinen een verantwoordelijkheid is van de scholen.

Dat is altijd al zo geweest m.b.t. wat men op die schoolpleinen doet. Moet de gemeente dat nu betalen? Dat dacht hij niet. Hij denkt dat de wethouder zojuist een onjuiste toezegging heeft gedaan hierin. Misschien kan hij in de beantwoording van de tweede termijn hierop terug komen. De heer Muis denkt dat dat hetzelfde is als subsidie beschikbaar stellen voor toekomstbestendig maken van tuinen. Daar gaan inwoners ook zelf over, maar daar wordt ook subsidie gegeven. Waarom dan niet scholen ook helpen of faciliteren om te verduurzamen of water op te vangen? De heer Blonk begrijpt dat en het zou heel logisch zijn, ware het niet dat er afspraken zijn met scholen t.a.v. de inrichting en het onderhoud van de schoolpleinen. Daar zit de kneep. Daarom denkt hij dat dat een verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen. L3B heeft vertrouwen in het college om alles in het werk te stellen dat Lansingerland kan aansluiten op de warmteleiding Rotterdam Leiden, in de verwachting dat hij er komt. De raad van Rotterdam heeft er vorige week heel wat extra miljoenen ingepompt om de leiding in ieder geval mogelijk te maken. Daar mag Lansingerland blij mee zijn. L3B hoopt dat de gemeente daarop aangesloten kan worden en dat ook op een fatsoenlijke manier, op een financieel fatsoenlijke manier. Hij heeft er, gezien deze visie, vertrouwen in dat het college het mogelijk maakt dat ook inwoners met een kleine beurs geholpen worden bij de energietransitie. Gelukkig is er het revolverend fonds van de gemeente en of het warmtefonds van het rijk beschikbaar. Men heeft nu te maken met het revolverend fonds van de gemeente, de € 1 tot 5mln, en er is het warmtefonds van het rijk. Maar het mag dus niet zo zijn, dat inwoners van Lansingerland in het traject van het kastje naar de muur sturen – verhaal komen over het warmtefonds en het revolverend fonds. Hij wil vragen aan de wethouder om hier op in te gaan in de tweede termijn met de bedoeling om te zeggen dat dat niet gebeurt. Een stip op de horizon zetten is vaak gewoon te doen bij een visie, maar die stip moet hier bij deze visie Lansingerland Duurzaam veel dichter bij de gemeente komen te liggen dan bij de horizon. De technologie in duurzaamheid gaat razendsnel. Jaarlijks de visie Lansingerland Duurzaam tegen het licht houden vindt L3B noodzakelijk. Men kan niet volstaan met eens per vier jaar. De wethouder gaf aan er aan vast te willen houden om de visie eens per vier jaar te evalueren c.q. tegen het licht te houden, maar daar is L3B het niet mee eens. Als de wethouder in de tweede termijn zegt niet bereid te zijn dat eens per jaar te doen, dan overweegt L3B een motie of een amendement in de raad. Dit was zijn tweede termijn.

De heer Dieleman heeft een korte reactie in de tweede termijn. Fijn om zo met elkaar uitgebreid over duurzaamheid te kunnen praten, omdat dat de laatste tijd wat minder was gedaan. Een goede discussie, waarbij iedere partij het belang van duurzaamheid heeft aangegeven vanuit verschillende uitgangspunten in ideologie en overtuiging, dat is helemaal prima. Iedereen ziet wel dat men aan de slag moet en dat deze visie daar een goede eerste stap in biedt. Over het actualiseren van de visie. Wat de CU betreft, hoeft de visie echt niet ieder jaar geactualiseerd te worden, maar wel dat er eens in de zoveel tijd in de commissie met elkaar gepraat wordt over hoe dat gaat. Een visie actualiseren is vrij veel werk en daar gaat gewoon heel veel tijd in zitten. Dat zou men niet moeten doen. Men zou vooral regelmatig met elkaar moeten spreken over hoe men aan het werk is vanuit de vastgestelde visie. Gaat men nog de goede kant op? De heer Blonk is niet zo gevoelig voor het feit, dat eens per jaar evalueren veel tijd kost. Het gaat hem veel meer om de inhoud en het belang ervan om dat te kunnen bijstellen. Hij weet zeker dat het sowieso wordt bijgesteld m.b.t. het klimaatakkoord en afval. Hij zou dat gewoon maar eens per jaar doen. De heer Dieleman kijkt met verwachting uit naar de motie wat ongetwijfeld gaat volgen van de heer Blonk. De CU vindt het prima om de uitvoeringsplannen regelmatig met elkaar te bespreken. Een andere motie die tegemoet kan worden gezien is over hoe men omgaat met energietransitie voor mensen met een kleinere beurs. De PvdA had het daar ook over in de eerste termijn. De handen kunnen best ineen geslagen worden om een motie te gaan schrijven. Die zal ergens voor de raadsvergadering verspreid gaan worden. Dank u wel.

De heer Duk begint er maar meteen mee. Hij trekt inderdaad zijn haren uit het hoofd als het gaat om de snelheid waarin de gemeente verduurzaamt. Het vorige visiedocument hierover heette niet voor niets Realistisch Duurzaam. Het had toen als doelstelling 2025. Dat is inderdaad op dit moment niet haalbaar meer. Zelfs de 10 jaar, die er toen voor werd genomen, vindt GL teveel gevraagd, maar 2030, over 11 jaar, lijkt voor GL dat daar een heel grote slag uit gehaald moet kunnen worden en dat het zelfs haalbaar moet kunnen zijn. De vragen over het klimaatakkoord en de gevolgen daarvan voor deze gemeente lijken hem duidelijk. Hij betreurt het dat de raad het niet voor de raadsvergadering kan krijgen, de informatie daar over, maar hij zou de wethouder willen vragen om het in ieder geval voor de behandeling door de ALV van de VNG met de raad te delen, zodat de raad kan aangeven hoe de raad daar in staat. Het voorstel van de flesjes water: hij heeft er nu twee voor zich staan en zou blij zijn als er een karaf zou staan, ook al kan hij die omgooien. De wethouder is niet ingegaan op zijn vraag of de gemeente mogelijkerwijs zelf een windmolen zou kunnen plaatsen, zodat voorzien kan worden in de eigen stroomvraag. GL is blij dat het CDA en WIJ aangeven dat ze voornamelijk willen inzetten op plekken waar de impact groot is, of het effect hoog is. Aangezien 80 tot 90% van de CO_2 uitstoot bij de glastuinbouw vandaan komt, lijkt het hem de logische stap, dat daar inderdaad met de wortel, maar ook met de stok,

wordt aangegeven, dat men daar echt verandering wil hebben. Het eenmaal per jaar behandelen van deze visie lijkt GL een heel erg goed idee. GL ziet de motie graag tegemoet, mocht die nodig zijn.

De heer De Groot kan het kort houden. De PvdA gaat van harte een mooie motie maken om aandacht te vragen voor die impact op de economische duurzaamheid en gelijkheid. Hij wil het wel met een heel concreet voorbeeld illustreren. Dat heeft niets met dit beleid te maken, maar met het armoedebeleid. In het verleden werd nogal eens gestimuleerd om vanuit de bijzondere bijstand een tweedehands wasmachine te kopen, maar dat zou vanuit de duurzaamheidsprincipes weleens een slecht idee kunnen zijn. Misschien eens goed om naar de bredere beleidsvelden te kijken. Wat zijn nu de goede lijnen daarin? Dank u wel.

De heer Jumelet begint met te stellen dat WIJ beleid graag wil stoelen op basis van feiten. Hem is altijd geleerd: meten is weten. Het gevoel bekruipt hem, dat men moeite heeft om feite op tafel te leggen op basis waarvan dit beleid gevoerd wordt. Hij vindt het een beetje, en dan zegt hij het een beetje oneerbiedig, maar het is een beetje gegoochel met cijfers. 1990 is het uitgangspunt. Dat wordt 2007 en 2017. De heer Dieleman wilde al een tijdje die vraag stellen. Nu hij het jaartal 1990 noemt, kan hij de vraag ook stellen. Vindt de heer Jumelet 1990 nog een reële vergelijking bij deze gemeente? In 1990 waren dit nog drie hele kleine dorpjes, van pre-Vinex, pre-economische uitbreidingslocaties. Het was allemaal nog weiland en wat kassen. Is het reëel om dat te vergelijken met wat de gemeente nu is? Het is de vraag om van de heer Jumelet te vragen om dat te vinden. Hij vraagt gewoon naar de feiten op basis waarvan beleid wordt ontwikkeld. De richtlijnen zijn 1990. Hij hoort graag van de wethouder hoe hij in VNG verband of anderszins om andere uitgangspunten gaat vragen. Er staat nu dat de reductie van CO2 in 2030 49% moet zijn t.o.v. 1990. Zijn simpele vraag is dan eigenlijk gewoon: wat is de footprint? Wat is nou de CO2 uitstoot? Wat is het doel in 2030, waar op gestuurd gaat worden? Voor de voorzitter is die vraagstelling nu wel helder. Ze kijkt ook even naar de tijd, graag even verder. De heer Jumelet wil een toezegging van de wethouder dat hij in de komende raad in een brief duidelijk maakt wat de cijfermatige onderbouwing is, op basis waarvan hij dit beleid doet. Doet hij die toezegging niet, dan kondigt hij alvast een motie aan bij deze. WIJ vraagt, in het kader van die monitoring, hoe men kan monitoren als men niet weet wat de uitgangspositie is. Hij hoopt van harte dat andere fracties het met hem eens zijn. Op alle beleidsterreinen moet men feiten en cijfers hebben op basis waarop het gestoeld wordt. De RES. In het vierde kwartaal krijgt de raad dan een brief et cetera, maar men is al anderhalf of twee jaar bezig in die RES. Voor de raad blijft het toch een black box. De brief, die het college heeft toegestuurd, is beperkt van inhoud, maar inhoudelijk moet de raad toch mee genomen worden in het verhaal om uiteindelijk straks een besluit te kunnen nemen, ergens in het najaar. De heer Dieleman is inmiddels op de hoogte van de twee speerpunten van de heer Jumelet in dit dossier, maar zoals de RES nu aangevlogen wordt, is toch een vrij normale vorm van beleidsvoorbereiding. Het college bereidt voor, ambtelijk wordt er veel voorbereid en dan gaat het voorstel naar de raad toe. Dat is toch een vrij normale manier om voorstellen naar de raad te brengen. Wat wil de heer Jumelet nou extra t.o.v. dat? De heer Jumelet legt uit, dat de gemeente deel neemt in de RES, al geruime tijd. Daar wordt op bestuurlijk niveau gesproken. Op bestuurlijk niveau worden allerlei dingen voorbereid. Dan is het op dit belangrijke onderwerp, waar straks uiteindelijk het duurzaamheidsbeleid mede door bepaald wordt, om de raad mee te nemen in de ontwikkelingen. In die zin wordt de raad te weinig geïnformeerd en te weinig mee genomen in het hele verhaal rondom de RES. Hij heeft al nadrukkelijk het risico aangegeven rondom de restwarmte uit Rotterdam. WIJ hoopt, dat er toch een soort risico-sessie is gehouden binnen het ambtelijk apparaat en met het college over: als dit niet gebeurt, wat betekent dat dan voor ons? Tenslotte, in het verlengde van de motie die L3B overweegt, misschien kan het een tweede onderdeel zijn in die motie, zou hij met name het onderdeel rondom het uitvoeringsprogramma en de uitvoeringsplannen verankerd willen zien in het feit dat het ook richting de raad komt en dat de raad daar ook over spreekt en periodiek over geïnformeerd wordt, over de voortgang. Daar zal WIJ het wellicht nog met L3B over hebben, of dat een plek kan krijgen in die motie. Dank u wel.

De heer Van Harn bedankt de wethouder voor zijn antwoorden. Er ligt nu een routekaart en daar gaat men mee op weg. Het CDA wil hier duidelijk gezegd hebben, dat ze de glastuinbouw een warm hart toedraagt. Men moet zich niet alleen bezig houden met kleine plastic flesjes, maar ook met de grotere doelen, die op tafel liggen. Dat was zijn punt. De heer Muis geeft aan, dat het flesje een spontaan voorbeeld was van iets kleins, wat men kan doen, waarmee het goede voorbeeld gegeven wordt. Dat was alles. De heer Van Harn heeft dat begrepen. Hij heeft aandacht gevraagd voor vooral de grote zaken, waar winst behaald kan worden. Ook winst, vooral. Het CDA ziet uit naar de uitvoeringsplannen, die gaan komen. Daar wacht het CDA op. Dank u wel.

De heer Machielse vindt het een top plan. Rotzooi opruimen en op zo'n manier dat iedereen aan boord blijft. De VVD kijkt er naar uit. Blij met hoe het college dit aan pakt. Al moest hij bijna een motie gaan aankondigen, toen hij de wethouder hoorde over de politie of de aanjager, maar gelukkig herpakte hij

zich daar snel in. Nog even een korte reactie op de vraag van L3B. Of het nou jaarlijks wordt herzien of vierjaarlijks, tweejaarlijks, dat maakt de VVD niet zoveel uit, mits de wethouder met vertrouwen toelicht dat de raad up to date blijft met technische ontwikkelingen, met politieke ontwikkelingen en dat hij dan het initiatief neemt met zijn ambtenaren om het te gaan herzien. Dan hoeft het wat de VVD betreft niet jaarlijks of tweejaarlijks, als de raad maar up to date blijft. Hetzelfde geldt ook voor de uitvoeringsplannen. De heer Blonk vraagt of hij het dan wel met hem eens is, dat de raad daar dan over wil praten. Men zegt toch niet: wij hoeven dat niet te weten, doe dat maar ten burele van het college en de ambtelijke organisatie. Dat bedoelt hij toch zeker niet? De heer Machielse bedoelt dat zeker niet. Maar alleen de raad is bevoegd om een gewijzigde visie vast te stellen, dus als het college hem wil herzien, zullen ze toch naar de raad moeten, tenzij het de uitvoeringsplannen betreft, maar hij verwacht dat de heer Dieleman hem gaat interrumperen als hij ernaast zit. Dat lijkt hij niet te zitten, dus dat is geruststellend. Die uitvoeringsplannen, ja, het college stelt voor om drie maal per jaar de raad te informeren over de stand van zaken. Daar is de VVD heel blij mee. En het college heeft duidelijk aangegeven, dat er voor een hele serie aan besluiten sowieso besluitvorming van de raad nodig is. Dat komt nog eens boven op die periodieke update. Als daar nog aan gekoppeld wordt dat de visie wordt herzien waar nodig, dan ziet de VVD alleen maar een goed vervolg. De heer Duk vraagt hoe de VVD ertegen aan kijkt, dat het nu een college bevoegdheid is om die uitvoeringsplannen in te richten. Wil de VVD daar ook daadwerkelijk iets in te zeggen hebben of geeft de VVD het vertrouwen aan het college dat ze het in hun eentje mogen doen? De heer Machielse zegt dat formeel een deel van de bevoegdheid aan het college wordt gegeven en dat doet de VVD met vertrouwen. Dat kan hij hem verzekeren. Zoals hij het ziet geeft de raad een deel van de uitvoeringsbevoegdheid aan het college, voor zover dat past binnen de kaders, die financieel gesteld worden, en de ambities die gesteld worden met de visie. Daar heeft de VVD het volste vertrouwen in. Het staat de VVD en de heer Duk volledig vrij om, wanneer daar behoefte aan is, de wethouder ter verantwoording te roepen over wat er in de uitvoering gebeurt. Daarom is de VVD ook blij met de periodieke update, want dan heeft men de vinger aan de pols. Geloof hem, wanneer de VVD vermoedt dat het niet gaat zoals ze wensen, dan zijn ze zeker niet de laatsten die daar over aan de bel trekken. De heer Dieleman merkt op, dat de raad geen bevoegdheid tot uitvoering aan het college, want dat is wat het college doet. Het college voert dingen uit. De raad stelt geen uitvoeringsregelingen vast. De raad stelt geen uitvoeringsplannen vast. Het is echt aan het college zelf. Dus de raad geeft niets aan het college. Het college pakt gewoon de rol, die hem wettelijk gezien toekomt. De heer Machielse zegt dat dat geheel in lijn is met wat hij de heer Duk zojuist uitlegde. Daarmee zegt hij: college, aan de slag, top plan, ik zeg: doen.

De heer Muis bedankt de wethouder duurzaamheid. Goed om te horen, dat hij nog even refereert aan waar men met elkaar vandaan komt. Inderdaad, van helemaal geen beleid tot een wethouder die nu aangeeft door te pakken met deze visie, wat D66 zeer waardeert. Ook dank voor de uitleg over het revolverend fonds. Inderdaad, de bevestiging dat het voor knelpunten bedoeld is en inderdaad ook voor inwoners met een kleine beurs. Juist daar waar dingen moeilijk tot stand komen. Dan het antwoord op het klimaatakkoord. Hij snapt dat het een beetje optimistisch is om het voor de volgende raad geanalyseerd te hebben, maar het is wel één van de dingen, die van belang zijn als de visie uitgevoerd gaat worden. Men zal het toch moeten doen. Daarmee komt hij op het punt van het actualiseren van die visie. Er komen een heleboel dingen: klimaatakkoord, omgevingsvisie, transitie visie warmte, bodemvisie, leidraad transitievisie warmte van het rijk, het bod van de RES, revolverend fonds uitwerking. Dat is allemaal aanleiding om hem zeker binnen nu en een jaar te herzien. Er kunnen allerlei moties ingediend gaan worden van 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar, 4 jaar, maar het moet gewoon over een jaar gedaan worden en waarschijnlijk ieder jaar, omdat de werkelijkheid blijft veranderen. Dat geldt eigenlijk ook voor wat de heer Duk zei. Het heeft geen zin om het vast te pinnen op een jaartal, want dat jaartal is nu naar achter geschoven, maar het kan misschien ook wel weer een keer dichter bij komen voordat men in 2050 is. Als daar redenen toe zijn, dan moet men dat zeker doen. Hij is ook blij met de uitleg van de wethouder over de beeldvorming. De heer Duk vraagt of de heer Muis van mening is dat dit op dit moment de maximale snelheid is. Zelf is hij daar nog niet zo heel erg van overtuigd, om eerlijk te zijn. De heer Muis weet dat ook niet, want hij heeft de uitvoeringsprogramma's allemaal nog niet gezien. Al de stukken die hij net noemde, daarvan weet hij ook nog niet wat de impact is. Dus het is heel moeilijk om dat nu te beoordelen. Hij gaat ervan uit, dat het eerder gebeurt als het eerder kan. Daar is de raad zelf bij, zeker als het ieder jaar geactualiseerd wordt. Hij was bij de beeldvorming. Goed dat de wethouder ziet dat dat gezamenlijk gedaan moet worden als college en raad om daar goed samen in op te trekken met ieder zijn verantwoordelijkheid. Dan is hij het inderdaad niet eens met de heer Machielse, dat de raad dan moet afwachten waar het college mee gaat komen. Nee, dit is de raad, de raad moet sturen en de raad moet aangeven hoe de raad het wil. En niet alles wat het college doet volgen en dan in gaan grijpen. Dus liever aan de voorkant kaders stellen dan achteraf concluderen dat niet gebeurt dat zij moeten weten wat de raad denkt. Dat werkt niet. De heer Dieleman zegt dat dit toch gebeurt. De duurzaamheidsvisie wordt toch nu vast gesteld? De heer Muis ging in op het punt dat de heer Machielse maakte, dat hij het niet nodig vond om de visie jaarlijks te herzien en dat hij ervan uit gaat, dat het college wel naar de raad toe

komt als zij denken dat het aangepast moet worden. Dat lijkt D66 niet de juiste volgorde. Dan over nieuwe plannen; de wethouder gaf aan dat dat nu goed wordt meegenomen. Daar gaat D66 dan ook op letten: groen, verharding, dat dat going concern is. Dan nog de flesjes water. Hij neemt aan, dat de wethouder bedrijfsvoering daar nog iets over gaat zeggen. Dan nog drie vragen. Daar hoeft hij niet direct antwoord op, maar dat is iets wat hij aan de wethouder mee wil geven, wat hij uit de beeldvorming heeft gehaald. 1. Bij de glastuinbouwtafel werd gezegd dat in 2030 wel 75% meer elektriciteit nodig is. Wat gaat de wethouder daar concreet mee doen in overleg met Stedin, omdat natuurlijk van belang is, dat men tijdig over voldoende capaciteit kan beschikken en dat er draagvlak bij de bevolking nodig is voor het aanleggen van extra kabels en leidingen et cetera. 2. Gaat over circulaire economie. Daarbij werd gesproken over een halvering van het grondstofverbruik in 2030. Zit dat nu voldoende in de aanbesteding? Dat die grondstoffen verminderd worden en gerecycled worden? Als laatste het warmtenet. Als er zoveel gedoe is in Rotterdam, bij de provincie, dan vraagt hij zich af hoe de gemeente daar nu in zit. Is men voldoende in control? Heeft de wethouder iets nodig van de raad? Dan hoort hij dat graag. Dank u wel.

Wethouder Abee zal proberen korter te zijn. Rondom de schoolpleinen heeft vorig jaar hier in de raad een discussie plaats gevonden. Er zijn uitspraken gedaan, die het college volgt. In de eerste termijn zei hij dat hij ervan uitging dat er één schoolplein vergroend wordt, maar dat zullen er in ieder geval twee worden. Daar zit altijd de spanning op: wie zou het formeel moeten betalen. Daarin heeft de heer Blonk natuurlijk gelijk. Het gaat om de vraag waar de budgetten liggen, welke mogelijkheden er zijn, welke prioriteit heeft het vanuit de gemeente. Het zou goed zijn om die beweging mee op gang te brengen om die vergroening tot stand te brengen. Revolverend fonds: vanzelfsprekend. Men moet duidelijkheid krijgen m.b.t. het warmtefonds. De heer Blonk komt nog even terug op die schoolpleinen. Hij begrijpt niet wat de wethouder nou eigenlijk gezegd heeft. Hij begrijpt het antwoord niet. Heeft hij gezegd dat de gemeente het gaat betalen? Of moeten scholen het zelf betalen? Dat heeft hij even gemist. Wethouder Abee zegt dat de gemeente zeker zal mee-stimuleren om te kijken wat de gemeente daarin kan beteken, omdat scholen vaak krap in budgetten zitten, zoals ook vaak te lezen is in kranten, of mogelijkheden niet hebben. Daar zal het juiste midden in gevonden moeten worden, door te kijken waar beweging te verkrijgen is. Hij meent dat de raad een half jaar terug uitgesproken heeft, hij dacht dat het mevrouw Den Heijer van D66 was, die daar toen aandacht voor gevraagd heeft, ook bij een motie, en daar geeft het college uitvoering aan. Daar gaat dus ook wel gemeentelijk geld in, maar er moet altijd geprobeerd worden om het juiste midden te vinden. Rond dat revolverend fonds / warmtefonds moet het echt uitgezocht worden. Het moet niet tegenstrijdig worden. Als het een overlapping is, moet men het hier vooral niet doen. In de communicatie zal duidelijk gemaakt moeten worden waar burgers moeten zijn. Dat geldt ook in zijn algemeenheid, daar heeft de heer Muis en een aantal andere sprekers ook gelijk in. Als het gaat om hoe men met elkaar communiceert, naar de buitenwacht, maar ook naar de politiek, zal men mee genomen moeten worden in het traject. Daar zal men echt een been moeten bijtrekken. Daarom ook het voorstel om in ieder geval drie keer per jaar een overzicht te geven van wat er allemaal gebeurt. Het is dan aan de raad om te zeggen: ik wil nadere informatie, ik wil het agenderen. Het college zal in ieder geval duidelijk maken waar men allemaal mee bezig is en welke ontwikkelen men ziet. Als de klok een jaar terug gedraaid zou worden, zouden ook de vorderingen rond die RES erin zitten. Het is overigens wettelijk bepaald, dat de RES op basis van het klimaatakkoord van vorige week vrijdag bepaald moet worden. Daar gaat de raad over. De raad gaat daar beslissen. In de tussentijd ligt er nu een voorstel van 23 gemeenten. Het is de bedoeling dat 23 colleges die vast stellen. Vervolgens komt het ter kennisname aan de raad en dan is het aan de raad om aan te geven of men vreselijk heeft mis geschoten of dat de wethouder van Lansingerland daar de boot gemist heeft. Prima, dat hoort hij dan, maar dat is wel de formele gang van zaken. Dat is niet in het najaar, die formele besluitvorming. Het zal eerder volgend jaar rond deze tijd zijn, dan in het najaar. De heer Duk vraagt of het niet handig is als de raad vooraf een boodschap mee geeft aan het college in deze onderhandeling. Wethouder Abee denkt dat het altijd fantastisch zou zijn, als het college een boodschap mee krijgt. Die is nu voor het RES iets te laat, want er is al twee jaar gesproken. De raad heeft hierover een brief gekregen van het college. De raad heeft de gelegenheid gekregen om op 20 februari naar een bijeenkomst te gaan, waar raadsleden geïnformeerd werden over de RES. Een aantal mensen is hier ook geweest. De raad heeft daar de gelegenheid gehad volop aan te geven welke mogelijkheden men anders zag. De heer De Groot maakte een opmerking over tweedehands wasmachines. Dat vindt hij wel een heel interessant idee. Hij heeft daar gelijk in. Hij roept altijd als een woning nul op de meter moet zijn, dat ze dan niet de koelkast van hun schoonmoeder moeten mee nemen. Hij heeft er zelf ook altijd nog één in de garage staan met wat negatieve effecten. Hij zal bij zijn collega aankaarten hoe daar een slag gemaakt kan worden. Als mensen opgezadeld worden met een koelkast uit 1955, dan is het energieverbruik niet al te goed. Dan de visie. Een visie wordt vast gesteld voor meerdere jaren. Dat is die stip op de horizon. Een visie wordt niet elk jaar gedaan. Maar in de eerste termijn heeft hij gezegd dat als de visie over twee weken vast gesteld wordt en over twee maanden blijkt dat het klimaatakkoord zoveel wijzigingen aanbrengt, dat de visie achterhaald is, dan zal het college met een voorstel komen, voor zover de raad dat zelf niet doet, om die

visie versneld aan te passen. Juist ook de voortgang laat zien wat er gebeurt. Als er reden is om die visie eerder te herzien, dan is dat natuurlijk verstandig. Alleen, het uitgangspunt van het college is om een visie voor lange termijn ook voor lange termijn vast te stellen. Hij ziet de heer Blonk strijdvaardig kijken. Er is een aantal mensen sinds augustus op stoom en vandaag heeft hij nog kennis gemaakt met een nieuwe medewerker. Men heeft de handen vol om alles bij te houden. Hij dacht dat er naar dat lijstje gevraagd zou worden, de heer Muis noemde al heel wat dingen op, maar dan kan de wethouder zeggen dat er nog veel meer in zit. Dat krijgt de raad bij het uitvoeringsprogramma. Men heeft de handen vol, inmiddels aardig wat mensen, om al die duurzaamheidspunten, zowel bij collega Fortuyn als het gaat om de uitvoering en ook als het gaat om het sociale, om er handen en voeten aan te geven. Dan gaat de wethouder niet op voorhand zeggen dat elk jaar heel veel tijd en geld gestoken wordt in het herzien van een visie, behalve als het noodzakelijk is. Dan doet hij het desnoods twee keer per jaar, maar dat lijkt hem niet echt realistisch. Wat het college betreft, wordt een visie vast gesteld voor een periode van vier jaar. Zodra er reden is om eerder te herzien, dan zal dat zeker gedaan worden, want dat lijkt hem wel van belang. De heer Blonk zal er in de raad op terugkomen. Wethouder Abee had zijn vastberadenheid goed ingeschat. De raad gaat er uiteindelijk over. Maar hij wil echt aangeven, dat het echt onzin zou zijn, in zijn beleving, om elk jaar een visie, zonder gehinderd te worden aan ontwikkelingen naar de toekomst toe, te herzien. Hij gaat het zien. Het college ziet niet uit naar de motie, maar gaat er dan maar van uit dat die komt. Een paar kleine dingen nog van de heer Duk. Ja, zelf windmolens plaatsen. Er zijn plaatselijke initiatieven, coöperaties, die dat zouden doen. De gemeente moet niet op de stoel van een bedrijf gaan zitten. Dat is niet de corebusiness. Daar zijn bedrijven voor, daar zijn initiatieven voor vanuit burgers. Als die er zijn, ondersteunt de gemeente die graag. De heer Duk heeft het hier eigenlijk over hetzelfde als zonnepanelen plaatsen op het dak, namelijk, de gemeente moet voorzien in de eigen energiebehoefte. Hij wil geen windmolen plaatsen om de stroom te verkopen aan anderen, maar om in de eigen energievraag te voorzien. Wethouder Abee sluit niet uit, dat als men die plek al weet te vinden, dat hij dat graag aan een energiecoöperatie over wil laten of aan een bedrijf, die daarin gespecialiseerd is. Hij zal er in ieder geval op tegen zijn, dat de gemeente gaat proberen om de kennis te krijgen om een windmolen te plaatsen. Daar zijn anderen voor. Laat men eerst proberen er één te plaatsen voor wie dan ook. Dat zal nog een uitdaging zijn. De glastuinbouw. Als er nou ergens een sector innovatief geweest is in het verleden, dan is het juist de glastuinbouw in dit gebied. De eerste aquario, de eerste geothermie boring in Nederland vonden in dit gebied plaats. De wethouder is altijd heel erg onder de indruk, misschien wat naïef, over het innovatieve karakter van de glastuinbouw en de enorme drive die ze hebben om te verduurzamen, omdat zij ook zien dat dat de toekomst is. Laat men samen optrekken. Als blijkt dat de leiding over oost er niet komt en ook de leiding over midden niet, de geothermie niet kan, dan zal er inderdaad een enorm beroep gedaan moeten worden op elektriciteit. Daar is Stedin, waar de gemeente een aandeelhouder van is, zich volop aan het voorbereiden, op die toekomst, op hoe die energietransitie vorm gegeven moet worden. Dat zal een enorme klus zijn om te financieren, maar ook om nog de handjes te krijgen van mensen die nog enig technisch vernuft hebben om dat daadwerkelijk te realiseren. Het was de heer Muis, die over de 75% elektriciteit begon. Ook de heer Duk ziet de innovatie bij de glastuinbouw, maar hij ziet ook dat sinds 1990 er 380.000 ton extra CO2 uitstoot is vanuit de glastuinbouw, terwijl in zijn beleving het areaal is verkleind. Hij snapt de uitspraak van de wethouder, maar hij ziet ook dat als er niet bijgestuurd gaat worden, dat het dan niet op nul terecht gaat komen. Wethouder Abee geeft aan, dat het uitgangspunt is dat men op die nul uit komt. Dat zijn landelijke afspraken. Maar GL moet zich ook realiseren, dat er 2.000 tot 3.000 woningen gebouwd worden hier achter. Dat zal iets doen met de CO2, want dat betekent nogal wat. Het college baseert zich wat cijfers betreft op het CBS. Het college heeft linkjes gestuurd, cijfers gegeven, daar neemt hij geen afstand van. Waar het om gaat is dat er meters gemaakt moeten gaan worden. Hij laat alles zo meetbaar mogelijk maken, maar iets wat niet is, kan hij ook niet creëren. Als er geen gegevens zijn, kan hij ze niet verzinnen. Ja, hij kan ze wel verzinnen, maar daar heeft de raad ook niets aan. Met elkaar moet nu de stap vooruit gemaakt worden, zo concreet mogelijk, zo meetbaar mogelijk. De heer Dieleman begon het te snappen, toen de wethouder het de heer Jumelet nog één keer uitlegde. Hij kan het zich namelijk heel goed voorstellen, wat de heer Jumelet en de heer Duk net zeiden: om hoeveel ton CO2 gaat het nou, die in 2030 maximaal uitgestoten wordt en in 2050. Die cijfers moeten er ongetwijfeld zijn. Kan de wethouder hier niet gewoon een briefje over sturen? Dan zij die vragen ook gelijk opgelost. Dat is volgens hem niet bijster ingewikkeld en dan is die discussie ook afgerond. Wethouder Abee ziet op dit moment geen mogelijkheden om, anders dan redelijk geprobeerd is te verwoorden, aan te geven op welke cijfers het gebaseerd is. Op het CBS, landelijke uitgangspunten ten opzichte van 1990, voor zover dat dan kan. En dan op 49% uitkomen. De heer Dieleman: gemak dient de mens. In dit geval: gemak dient de raad. Kan het college echt niet even op een rijtje zetten. Er staan doelstelling in: zoveel procent naar beneden t.o.v. 1990, hoeveel het was in 1990 en hoeveel CO2 er dus maximaal uitgestoten wordt in 2030 en 2050. Dat is gewoon één tabelletje. Die cijfers zijn vrij makkelijk op te hoesten. Als het college aan de raad stuurt, dan heeft gelijk heel de raad het, dan hoeven niet 31 raadsleden zelf te gaan ploeteren. Wethouder Abee ziet op dit moment de mogelijkheden niet. Hij zal kijken of er wat cijfers opgelepeld kunnen worden. Met de gegevens die hij nu heeft, denkt hij dat die gegevens er niet zijn. Mochten die er

zijn, dan zal hij die zeker toesturen. De voorzitter beluistert hier een toezegging. Wethouder Abee heeft aangegeven, dat het college denkt dat de cijfers, zoals die er zijn, zo objectief mogelijk zijn, gebaseerd op het CBS en landelijke doelstellingen. Als hij de heer Dieleman een uiterste oproep ziet doen, dan knoopt hij dat in zijn oren. De wethouder denkt dat het er niet is. Hij heeft geprobeerd aan te geven dat het college probeert elke vraag serieus te nemen, maar voorlopig denkt hij en is het officiële antwoord dat het college denkt dat die cijfers niet te objectiveren zijn. Mocht dat wel zo zijn, dan krijgt de raad dat. He officiële antwoord is: het college denkt dat het er op dit moment niet is. Hij zou zeggen: laat men naar de toekomst gaan kijken en zorgen dat er meters gemaakt worden. De heer Jumelet merkt op, dat de wethouder hem in de eerste termijn had beloofd dat hij in de tweede termijn antwoord zou geven op de vraag wat zijn doelstelling is voor 2030. De wethouder zegt: laten we naar voren kijken. Goed, laat hij dan naar voren kijken. Wat is nou het doel? Dank, meneer Dieleman, voor de heldere uiteenzetting. Wat is nou het doel m.b.t. CO2 reductie 2030? Gewoon, simpel de vraag. Niet meer en niet minder. Wethouder Abee antwoordt: dat is ons houden aan datgene wat landelijk afgesproken is. De heer Jumelet kan dan wel de handen omhoog doen, maar de wethouder had ook al gevraagd: kom dan met die objectieve gegevens van 1990. Het college denkt zich gebaseerd te hebben op de CBS cijfers. Het college houdt zich aan datgene wat in het klimaatakkoord is afgesproken: 49% in 2030. Daar wordt naar gestreefd. WIJ zoekt naar een absolute maatstaf, waarvan hij denkt dat die niet te geven is. De heer Dieleman heeft al aangegeven dat het toen 3 dorpen waren. Meetbaarheid, al dat meten en al dat weten, maakt ook niet gelukkig. De voorzitter gaat dit nu afronden, want men blijft in herhaling zitten v.w.b. de cijfers. Een aantal blijft zeggen ‘als dan’ en het wordt uitgezocht. Dat is helder. Heeft de wethouder nog meer te melden op basis van de vragen? Dan kan hij zijn gang nog gaan, anders gaat ze afronden. Wethouder Abee denkt in hoofdlijnen gezegd te hebben wat hij graag wilde zeggen en hij heeft antwoord gegeven. Hij wil zeggen: laten we samen aan de slag gaan, elkaar scherp houden. Er zullen bijsturingsmomenten genoeg zijn de komende jaren. Dank u wel.

De voorzitter heeft diverse moties langs horen komen. Ze hoort L3B, de heer Blonk, de heer Dieleman samen met misschien de PvdA, de heer Jumelet een motie, dus een hamerstuk zal het niet worden. Men heeft nog de nodige tijd om dat allemaal voor te bereiden. Ze hoorde wethouder Abee iets melden t.a.v. wat zich allemaal aan projecten en items afspeelt. In het vierde kwartaal is er een overzicht te verwachten m.b.t. wat er allemaal speelt. Dan wordt het weer een gezellig samenzijn. Op de klok ziet ze dat het 22.10 uur is. Het is een groots onderwerp, zeker met alle uitvoeringsplannen, die zeer divers zullen zijn. Ze vergeet de flesjes water ook niet. Dank, heer Abee, voor de gegeven toelichting. De raad zal er nog op terugkomen. Dit onderwerp zal nog vele malen terug komen. Misschien wil wethouder Fortuyn iets zeggen m.b.t. het aandachtsgebied water in dit huis, over de flesjes. Huishoudelijk water. Kan hij dat organiseren op zo’n korte termijn.

Wethouder Fortuyn wil inderdaad even inhaken op het kleine verzoek rondom de plastic flesjes. Hij denkt dat de toezegging met een groots gebaar afgevoerd kan worden, want vanaf morgen kunnen de waterflesjes uit deze zaal verdwijnen. Hij heeft met de bode overlegd, dat er vanaf morgen alleen nog maar kannen met water staan. Dus dat probleem is opgelost. De vraag bleef nog wel een beetje m.b.t. de jus d’orange, want dat zijn flesjes, dat is glas. Dat is goed. Dan heeft hij dat antwoord ook direct, gaat helemaal goed. Dus vanaf morgen waterkannen in deze raadszaal.

6.b Ontwerp grenscorrectie Hordijklocatie met Rotterdam

De heer Machielse zag deze grenscorrectie wel aankomen. Het college is al geruime tijd bezig met de voorbereiding voor deze ontwikkeling. Dit is echt een ontwikkeling waar de VVD ontzettend blij mee is. Er worden circa 120 hoogwaardige woningen toegevoegd aan deze mooie gemeente, waarbij er een gemengde programmering is van 2-onder-1-kap, appartementen en ook weer een aandeel sociaal, waar de VVD blij mee is. De VVD kijkt ernaar uit om dit voorstel als hamerstuk naar de raad af te voeren en om vervolgens de nieuwe inwoners over een termijn te verwelkomen in de gemeente.

De heer Van Harn zegt dat het niet elke dag gebeurt dat de gemeente zo’n cadeau in de schoot geworpen krijgt. Een kavel grond van 1,7 hectare, waar 36 woningen op gebouwd kunnen worden. Dat ook nog met gesloten beurs, tussen Rotterdam en Lansingerland. Wie kan daar nou tegen zijn? Ook heeft het CDA begrepen, dat de bewoners van de Wildersekade nummer 10 tot 18 waarschijnlijk de wens hebben om bij Lansingerland te behoren, wat ook heel logisch klinkt. Dit laatste doet hem wel denken aan Bleizo west. Bij welke gemeente zouden die bewoners willen horen, wanneer daar woningbouw wordt gerealiseerd? Het CDA heeft geen bezwaar tegen het voorgelegde herindelingsontwerp van de nieuwe gemeentegrens tussen de gemeente Lansingerland en Rotterdam. Dank u wel.

De heer Jumelet is blij dat het CDA Bleizo west als woningbouw locatie zo langzamerhand gaat beschouwen. Fantastisch. De heer Van Harn vraagt of hij dat gehoord heeft. De heer Jumelet hoorde hem over de bewoners daar en daar leidt hij uit af dat hij open staat voor bewoning. Dat is altijd

voortschrijdend inzicht. En vraag aan de wethouder en dat betreft die Wildersekade 10 tot 18. Men is in gesprek. In de stukken staat dat het wel bij de zienswijze komt. Waarom heeft men dat niet mee kunnen nemen in het raadsvoorstel? Dat is het meest handige en voor de mensen ook het meest simpele. Wellicht dat de wethouder hier een kleine toelichting op kan geven. Dank u wel.

De heer Van der Stad heeft complimenten voor het zeer heldere voorstel. Goed dat er gekeken is vanuit de behoeftes van de toekomstige bewoners, wat nodig is om een goede dienstverlening te kunnen bieden op wijkniveau. Wat D66 betreft is deze grenscorrectie een formaliteit. Voor een eventuele grenscorrectie van Wildersekade 10 tot 18 vraagt D66 zich echter af of een voorstel de raad nog tegemoet komt. D66 is in ieder geval verheugd om te vernemen dat de gemeente actief mee denkt en werkt aan de wens van deze bewoners. Maar kunnen de huisnummers er tijdens de vaststelling herindelingsregeling, die nu voor ligt, er zomaar bij gezet worden? Daarnaast is D66 benieuwd of er ook nog een grenscorrectie te verwachten is bij het Berge Bos rondom het A13/A16 tracé.

Mevrouw Zwinkels zegt dat de totstandkoming van deze grenscorrectie met name van belang is voor de toekomstige bewoners van de locatie Hordijk. Goed, dat men niet met twee verschillende gemeenten en verschillende instanties te maken krijgt in één wijk. Goed is het ook te zien, dat in het voorbestemmingsplan er 26% sociaal gebouwd gaat worden, zowel huur als koop. Daar de bereikbaarheid van de Wildersekade en Bonfut problematisch is, wil ze vragen of binnen het bestemmingsplan rekening gehouden kan worden met een ontsluiting via de Hordijklocatie. Verder zal L3B natuurlijk voor deze grenscorrectie stemmen.

De heer Dieleman had niet verwacht dat in deze raadsperiode nog een keer een arhi-procedure gevoerd zou gaan worden, maar deze kan hij heel goed volgen. Wat de CU betreft gewoon een hamerstuk.

Wat de heer De Groot betreft een hamerstuk.

Dat geldt ook voor mevrouw Citterbartova.

Wethouder Arends vindt het toch een belangrijk moment. Een grenscorrectie. Dat Lansingerland een stukje van Rotterdam overneemt. In de krant stond er al een artikel: dat wordt landjepik. Nou, dat wordt natuurlijk heel netjes gedaan, samen met de gemeente Rotterdam. Het is al als een hamerstuk in de gemeente Rotterdam besloten. Nu ligt het aan de commissie voor. Ze hoort eigenlijk alleen maar positieve berichten zodat de inwoners, die daar uiteindelijk gaan wonen, met één gemeente te maken hebben. Er werd een vraag gesteld over de Wildersekade, de bewoners van Rotterdam van 10 tot 18, kan dat nu niet mee genomen worden? De inwoners van Rotterdam in dat stukje hebben de wens geuit om bij Lansingerland te horen. Die verwelkomt de wethouder natuurlijk graag, maar het kan nog wel wat consequenties voor hen betekenen. De gemeente gaat met hen in gesprek. Aan de ene kant kan gedacht worden om dat simpel mee te nemen, maar dat kan eventueel financiële consequenties hebben en het kan organisatorische consequenties hebben. Daar wil ze graag met hen over in gesprek. Als het dan voor hun ook goed is, want dat kunnen ze dan heel goed overzien, dan zal het college er zeker later op terug komen en natuurlijk ook in gesprek gaan met de gemeente Rotterdam daarover. Een andere vraag ging over het tracé Bergse Bos, maar dat is buiten dit gebied. Dat heeft de wethouder niet paraat. Ze kan laten weten dat het college wel meer gebieden zien, waar het slim zou zijn om een grenscorrectie toe te passen. Daarover wordt nu nagedacht en eventueel in gesprekken met Rotterdam, maar dat zit niet in dit stuk. Verder kan ze er voor nu geen antwoord op geven. Dank voor de waardering voor het stuk. Mevrouw Zwinkels had gevraagd naar de ontsluiting van de Wildersekade via de Hordijklocatie. Of dat mee genomen wordt in het bestemmingsplan. Dat is ook een wens van de mensen op de Wildersekader. Volgens wethouder Arends zijn ze daar mee bezig. Goed dat die wens uitgesproken wordt, goed dat omwonenden de wens uiten. Volgens de wethouder wordt die voorzien, maar nu gaat het echt over de grenscorrectie. Het bestemmingsplan komt nog naar de raad. Dat gaat ook over de typologie. Bij de vorige bestemming is er al iets over mee gekregen. Dat komt echt in het bestemmingsplan wat nog bij de raad komt. Neem dan vooral ook die vraag mee, maar de wethouder neemt het in ieder geval ook al mee. Dank u wel.

De voorzitter constateert, dat het voorstel als hamerstuk behandeld kan worden in de raad.

6.c Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 – fase 2

De voorzitter zegt dat er heel veel stukken bij zaten, zoals een welstandsnota, iets over het kwaliteitsgebeuren, een exploitatieplan. Het is een bestemmingsplan en het is een aanvraag van een werkgever, die zich hier heel erg graag wil gaan vestigen. Dat is allemaal heel erg aardig voor de werkgelegenheid en voor de grondexploitatie, dus ze is benieuwd wat de reactie van de commissie is.

Mevrouw Zwinkels zegt dat de herziening gevraagd wordt van deelgebied A van bestemmingsplan Oudeland en de omgevingsvergunning over kavel A6 en 7 vast te stellen. Het ontwikkelen van bedrijfsterreinen is van belang. De ingediende zienswijzen zijn daar waar relevant in de nota mee genomen. De zienswijzen hebben geleid tot het terugbrengen van de bouwhoogte tot 17 en 14 meter. Ook is in het ontwerp van de bouw op kavel A 6 en 7 gedraaid, zodat omwonenden geen overlast van de docshelters ervaren en zodat er ook geen overlast van parkeren is bij hun. Het ontwerp is door de welstandscommissie zeer zorgvuldig bekeken en goed gekeurd. Ook wordt het gebouw zeer duurzaam, zo duurzaam, dat er zelfs waarschijnlijk energie terug geleverd wordt aan het net. De hoogste bouwhoogte is maar op een stuk van het gebouw. Ook de verkeersafwikkeling is onderzocht en zal geen problemen opleveren. De Molenweg is afgescheiden door een water en groen van de te bebouwen kavel. Voor L3B dus geen probleem om hierin mee te gaan.

De heer Hofman kreeg bij het voorbereiden van zijn bijdrage het idee dat de lengte van zijn bijdrage niet in enige verhouding gaat staan tot de hoeveelheid stukken. Wat de CU betreft is er goed opgeschoten met dit plan. De wettelijke tijdslijnen zijn goed gevolgd, het plan ziet er goed uit, de zienswijzen zijn goed verwerkt, wat de CU betreft geen bezwaar om dit als hamerstuk door te sturen.

De heer De Groot heeft het ook even bestudeerd. De PvdA is tot de conclusie gekomen dat het een hamerstuk kan zijn.

Mevrouw Citterbartova heeft er op zich geen problemen mee om dit voorstel als hamerstuk naar de raad te sturen, maar ze heeft nog wel een aantal vragen. Deze houden verband met de vragen die gesteld zijn door de omwonenden en dat ging over het bijzondere karakter van het polderlandschap, op welke manier daar rekening mee wordt gehouden. In de nota van zienswijzen wordt geantwoord dat er wordt gewerkt aan een groenplan. Er zijn duurzaamheidsmaatregelen voorzien in het beeldkwaliteitsplan. Ze wil van de wethouder weten wat precies het groenplan inhoudt en op welke manier dat zal bijdragen aan het in stand houden van de groene omgeving en of dat dan de zorgen van omwonenden kan weg nemen. Wat betreft de duurzaamheidsvoorbeelden in het beeldkwaliteitsplan: dit zijn nu aansprekende tips en voorbeelden, heel mooi allemaal, maar is er überhaupt een instrumentarium om de ondernemers in de toekomst zover te krijgen om daar navolging aan te geven? Dat is een beetje een retorische vraag, maar ze wil graag weten hoe de wethouder daar tegenover staat. In de nota van zienswijzen wordt nog steeds gezegd dat de klimaatambitie van de gemeente energieneutraal is, jawel, in 2025, gezien de discussie van net. Ze heeft de wethouder gevraagd de stukken na te kijken op onjuistheden. Voor het bestemmingsplan is dat gebeurd, nu nog de overige teksten. Dank u wel.

De heer Kampinga heeft dit natuurlijk met bijzondere belangstelling gelezen, omdat de VVD ook iets met de voorgeschiedenis te maken heeft. Het gaat om het vast stellen van het bestemmingsplan Oudeland 2019 – fase 2, zonde woonlinten, die zijn er afgeknipt, maar wel inclusief het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan. Er zijn ontzettend veel stukken en die heeft hij grotendeels ook wel gelezen. Het doel is op dit moment de verkoop van de grootste kavel op Oudeland mogelijk te maken door het voorliggende bestemmingsplan versneld vast te stellen. Dat is een uitdrukkelijke wens van de eindgebruiker. Naar aanleiding van de in de raad van 3 november 2016 bij meerderheid aangenomen motie ‘optimaal benutten bedrijventerreinen’ heeft in maart 2017 een netwerkbijeenkomst plaats gevonden met ondernemers. Eén daarvan zit hier nu in de zaal. Hij vindt het fijn, dat hij die interesse nu weer heeft. Eén van de uitkomsten was dat het bestemmingsplan voor bedrijvenpark Oudeland ruimer en flexibeler moet worden. Dan 20 februari 2018. De gemeente heeft toen met ondernemers op Oudeland besproken wat de mogelijkheden zijn voor flexibiliteit en welke kwaliteit ze willen behouden. Over participatie gesproken, heel goed. Om een beter werkbaar bestemmingsplan te hebben voor het deel van het bedrijventerrein, waar het huidige bestemmingsplan het meest knelt, ligt nu het bestemmingsplan voor. Het duurt even, maar dan heeft men ook wat. Een kleine 3 jaar verder, ruim 2,5 jaar. Het voorliggende vastgestelde bestemmingsplan biedt de mogelijkheden en is flexibeler dan het huidige. In het geldende, huidige, bestemmingsplan is de locatie van de bouwblokken zeer nauwkeurig vast gelegd. De gebouwen moeten in de hoeken staan. Er zijn meerdere kavels, die niet haaks zijn, waardoor er niet-haakse gevels aangelegd moeten worden. Deze kavels zijn daarom incourant. Om hier van af te wijken moeten er afwijkings- of vrijstellingsprocedures doorlopen worden, wat allemaal veel gedoe is en veel tijd vraagt. Er komen nu waarschijnlijk grotere bouwkavels en hogere bouwhoogtes dan oorspronkelijk, dan het huidige bestemmingsplan. Het nu voorgestelde bestemmingsplan is flexibeler en het is mogelijk om maatwerk toe te passen zonder dat er ruimtelijke procedures doorlopen hoeven te worden. Alleen de belangrijkste rooilijnen zijn voorgeschreven. Is er hier iemand, die in zijn wijsheid zegt dat het akkoord is? Of gaat het via een college? Hoe werkt het eigenlijk? Er staat letterlijk dat de stedenbouwkundige akkoord moet zijn en dan kan er afgeweken worden, dan zijn er geen aparte procedures nodig. De toegestane functies en bedrijven zijn gelijk gebleven ten opzichte van het nu geldende plan, met uitzondering van de mogelijkheid om op basis van het voorliggende bestemmingsplan een hotel te

vestigen. Als hij het goed onthouden heeft op dat eilandje. Hij weet niet of het gaat gebeuren, maar hij vindt het wel leuk dat dat mogelijk wordt nu. Moet hij nog zeggen dat een partij als de VVD, die ondernemers ruimte wil geven, voor dit voorstel is? Wat de VVD betreft, kan dit voorstel als hamerstuk naar de raad. Dank u wel.

De heer Van der Stelt heeft geen drie minuten nodig om tot ongeveer dezelfde conclusie te komen, maar hij wil wel gezegd hebben, dat het CDA vindt dat hier een uitstekend plan ligt, waar ook duurzaamheid heel goed recht wordt gedaan. Een uitstekende uitwerking. Het CDA vindt het ook goed dat hierover vanavond en straks in de raad een besluit genomen wordt, want het is van het grootste belang voor de economische ontwikkeling van Lansingerland dat bedrijven, ook het bedrijf wat zich nu meldt, ook ruimbaan wordt gegeven om zich hier te kunnen vestigen en een bijdrage te kunnen leveren aan de economische ontwikkeling van Lansingerland. Op een wijze die buitengewoon kwalitatief is, hoogwaardig en met veel aandacht voor de duurzaamheid. Ook wat betreft de verkeersafwikkeling. Het CDA is buitengewoon content met dit plan. Graag als hamerstuk naar de raad, zo snel mogelijk.

De heer Jumelet betrapt zich op één ding, namelijk dat hij het eindelijk eens een keer eens is met de heer Van der Stelt. Hij zal niet zijn woorden herhalen. De heer Van der Stelt merkt op dat het goed voelt. De heer Jumelet vindt het heerlijk. Hij had nog wel een vraag voor de wethouder. In het stuk wordt over extern draagvlak gesproken. Is er ook gesproken met het parkmanagement van Oudeland? Hoe zitten zij er in? Misschien heeft hij er over heen gelezen, maar hij dacht niet dat hij het was tegen gekomen. Wellicht kan de wethouder er nog iets over zeggen. Dank u wel.

De heer Van der Stadt vindt het een zeer goed stuk, ook hoe men is omgegaan met de zienswijzen. Veel heeft de heer Kampinga ook al van zijn tekst genoemd, waaronder de rooilijn. Hij verneemt graag wat hieronder verstaan moet worden als men hiervan wil afwijken. En of dat ook echt noodzakelijk is. Daarnaast verneemt D66 graag van de wethouder in hoeverre zij mogelijkheden ziet om wensen van recreanten, forensen en Rotta te verwezenlijken omtrent de aansluiting bedrijventerrein en Groenzoom.

Wethouder Arends wil allereerst de commissie ongelooflijk bedanken voor de waardering, die uitgesproken wordt over alle documenten. In een hoog tempo is met hoge kwaliteit ongelooflijk door veel mensen hieraan gewerkt. Meerderen zijn vanavond in de zaal. Zij ontvangen op dit moment zelf ook de waardering van de commissie. Maar ze zal de waardering overbrengen op de mensen die nu niet aanwezig zijn. Het is inderdaad dat er nu iets voor ligt wat voor de economie naar een hoogwaardig bedrijventerrein op gaat. Er zijn ondernemers hier aanwezig, die er baat bij hebben dat inderdaad er de verruiming en de aanpassingen gedaan zijn, maar ook rekening houdend met de omgeving om daar zoveel mogelijk aan toe te komen. Dan ligt er een plan voor die eigenlijk met al die aspecten rekening houdt, richting de omgeving en de bedrijven, en waarin al die ambities mee genomen worden. Er werd een aantal vragen gesteld. Over duurzaamheid en het terug leveren van energie: op dit moment heeft de wethouder het antwoord niet. Het was geen vraag van mevrouw Zwinkels. Het was een constatering, dat ze zoveel zonnepanelen leggen, dat ze hoogstwaarschijnlijk terug kunnen leveren. Zo duurzaam wordt het gebouw. Geen vraag. Wethouder Arends hoeft dan ook geen antwoord te geven. Mevrouw Citterbartova heeft het over het polderkarakter, hoogland en laagland is te zien in dat gebied. Op dit moment is men bezig met het groenplan. In dit bestemmingsplan is er een extra groenstrook gemaakt, ook aan de Molenweg. Wat houdt dat plan nou eigenlijk in? Aan de randen van de bestemming, van het bedrijventerrein, daar wordt hoogwaardig groen ingepast, waardoor men de panden minder ziet. Dus echt een goede afscherming. Van de week heeft ze nog begrepen, dat er meerdere scenario's worden uitgewerkt. Deze worden echt met omwonenden besproken, zodat zij eventueel een keus kunnen maken m.b.t. welk type plant ze leuk vinden om naar te kijken. Van al die verschillende scenario's wordt met de omgeving gekeken wat passend is voor dat stuk waar zij tegen aan kijken. Daarnaast is ook Rotta betrokken. Er zijn op dit moment gesprekken. Zij geven goed advies, ook m.b.t. het fietspad richting de noordkant. Daar is men ook bezig met het type bomen wat daar goed zou passen in dat stukje groen. Ook werd een vraag gesteld over energieneutraliteit. Op dit moment is dat niet mogelijk in een regulier bestemmingsplan. Wel als het ruimtelijk relevant zou zijn. Op dit moment is dat niet mee genomen, maar in de duurzaamheidsparagraaf staat dat de gemeente dat samen met ondernemers zoveel mogelijk stimuleert. Wettelijk moet men al het e.e.a., maar de gemeente wil hier mooie, ambitieuze bedrijven, die daar veel oog voor hebben. De heer Kampinga vraagt hoe hij zich dat voor zich moet zien met die stedenbouwkundige. Ja, er is een aparte stedenbouwkundige voor dit plan, die echt een goed beeld heeft m.b.t. wat past in die rooilijn, als daar van afgeweken wordt, zodat men wel die hoogwaardige kwaliteit behoudt, want daar staat men voor bij dit bedrijventerrein. Daarom is er specifiek een aparte stedenbouwkundige hiervoor aangesteld. Dan het extra draagvlak, wat de heer Jumelet aan geeft. Is er gesproken met parkmanagement? Ja, er is een sessie geweest met alle bedrijven die al op Oudeland zijn, waar ook het parkmanagement bij betrokken is. Ze zijn positief over de ontwikkelingen en over het bestemmingsplan wat nu voor ligt. Dat waren ze. Dank u wel.

Tweede termijn

De heer Kampinga heeft nog één hartenkreet. De VVD is verheugd dat de twee toenmalige coalitiepartijen ter overzijde, die in 2016 tegen de motie stemden, nu wel voor dit bestemmingsplan zijn. Daar is de VVD heel blij mee. Dank u wel.

De voorzitter constateert, dat het voorstel als hamerstuk behandeld kan worden in de raad.

7a. Actualiteiten uit het college
De commissie heeft de maandelijkse voortgangsrapportage gekregen van de wethouder. Het overzicht m.b.t. het zwembad is voor de commissie samenleving. Wellicht kan de wethouder nog een toelichting geven.

Wethouder Fortuyn is blij dat de voorzitter hem er nog even aan herinnert, want dat is ook afgesproken. Geachte commissieleden, vorige week dinsdag heeft het college een werkbezoek gebracht aan de Groene Boog, dat is de aannemerscombinatie die zich bezig houdt met de A16. Het college heeft kennis genomen van de wijze waarop zij werken en waar zij mee bezig zijn. Er is ook een rondtoer gemaakt in het gebied. De wethouder heeft hierover gesproken met de voorzitter van deze commissie, over hoe indrukwekkend het is. Het is een gegeven, het is besloten. Maar het is ook een gegeven, wat het college zo goed mogelijk wil inpassen. Het is infrastructureel best een grote ingreep in dat gebied. Het idee leeft nu om in september mogelijk met de hele raad op een vrijdagmiddag een goed verzorgde trip te maken en om dat elk jaar een beetje te herhalen, want het project loopt door tot 2024. Om mee te kijken wat er nu gebeurt, wat de stand van zaken is, welke voortschrijdende inzichten worden er gedaan in de technologie, want het staat nu op papier, maar ontwikkelingen gaan door. Om dat met elkaar gezamenlijk te beleven. Het voorstel is om dit te gaan organiseren in de periode van oktober. Misschien kan men hier op reflecteren, of hier behoefte aan is. De heer Dieleman zag de heer Jumelet gebaren, dat men dit wel op de fiets kan doen. Ooit eerder had hij het voorrecht om met wethouder Fortuyn een rondrit op de fiets te maken en hij zou dat graag herhalen. Wethouder Fortuyn merkt op dat het een snelweg is van 11 kilometer, dus hij voelt het al aan komen. Mocht de weersverwachting van dien aard zal zijn, dan pakt hij die handschoen op. Mocht het toch wat beperkt zijn met de weersomstandigheden, dan gebeurt het op een andere manier. In het kader van de duurzaamheidsvisie, waar het vanavond over ging, denkt hij wel dat het goed past. In dat geval komt hij wel met een elektrische fiets. Hij hoort dat het positief wordt opgepakt, dus hij gaat het oppakken. Hij zal het ook delen met de andere commissies en dan gaat hij het organiseren. Het is een hartstikke mooi plan. Deze aanvulling wilde hij maken op hetgeen hij geschreven heeft. Donderdag is een spannende dag, want dan wordt gekeken of er al stappen gezet zijn tussen ProRail en InfraSpeed m.b.t. de HSL. Hij zit er bovenop, samen met de stichting. Zodra hij wat te melden heeft, zal hij dat doen. Hij gaat vrijdag met vakantie, maar hij meldt wel tussendoor wat de stand van zaken is. Over het zwembad komt nog een aparte brief. Het raakt niet direct de commissie ruimte, maar het betreft wel het algemeen belang, waar het hier over gaat. Het budget wordt ook gedeeld in de commissie AB en samenleving. Dank u wel.

De heer Dieleman wil nog een vraag stellen over de stand van zaken, die de commissie van het college heeft ontvangen. Over CO2 reductie en dan wordt de MRDH genoemd. Hij neemt aan, dat het dan gaat over verkeer en vervoer, de MRDH inzet op CO2 reductie en niet dat de MRDH zich in den brede mee bezig houdt. Helder. Voor het verslag: de wethouder schudt nee, dus hij bevestigt dat de MRDH dit vooral voor verkeer en vervoer doet.

7b. Actualiteiten uit de commissie
Geen opmerkingen.

7c. Verbonden partijen
Geen opmerkingen.

8. Rondvraag en sluiting
De heer Blonk heeft de afgelopen week nogal wat berichten ontvangen van inwoners, met name uit Bleiswijk en Bergschenhoek, die aangaven dat het parkeerterrein bij metrostation Meijersplein ’s ochtends om 8.00 uur volledig bezet is. Dat wist men eigenlijk al. Maar ook ’s avonds rond 23.00 uur en later staat de P&R nog nagenoeg vol. Dat ook ’s nachts op de P&R veel auto’s geparkeerd staan lijkt het erop, dat vliegtuigpassagiers op de P&R Meijersplein hun auto meerdere dagen gratis parkeren om de betaald parkeerplaatsen op het vliegveld te ontwijken. P&R Meijersplein is een ideale parkeerplek, want er is een heel goede busverbinding naar de vertrekhal van het vliegveld. Binnenkort komt er zelfs nog zelfrijdend vervoer i.p.v. de bus. L3B vindt dat P&R’s langs de metrolijn gratis moet blijven voor het

dagelijks woon/werk verkeer. Dat op de P&R Meijersplein veel auto's van vliegtuigpassagiers van RTHA meerdere dagen lijken te worden geparkeerd geeft voor de dagelijkse forenzen extra onnodige parkeerproblemen. T.a.v. het auto parkeren van vliegtuigpassagiers zou een tarief overwogen moeten worden. Twee vragen aan de wethouder. Kan hij in samenwerking met de gemeente Rotterdam en/of de metropoolregio onderzoek doen of op P&R Meijersplein veel parkeerplaatsen worden ingenomen door lang parkeerders, langer dan 24 uur? Kan de wethouder meteen het idee van L3B naar de gemeente Rotterdam en/of de MRDH mee nemen om parkeren op het P&R Meijersplein de eerste 16 uur gratis te laten blijven en voor langer dan 16 uur of 17 uur in overleg met de directie van het vliegveld een parkeertarief vast te stellen. Alles met het doel om forenzen met dagelijks vervoer van woon/werk verkeer meer mogelijkheden te geven om te parkeren en dat ook gratis te doen. Mevrouw Citterbartova merkt op, dat het op Rotterdam Alexander zo werkt, dat bij het uitchecken van het parkeren het treinkaartje ervoor zorgt dat het parkeren gratis is. Andere parkeerders moeten het normale tarief betalen. Misschien is dat ook een idee, wat de wethouder kan mee nemen. Wethouder Fortuyn antwoord op de vraag of in samenwerking met de gemeente Rotterdam en MRDH onderzoek gedaan wordt naar P&R Meijersplein, dat dat uiteraard gebeurt. De ketenmobiliteit is één van de speerpunten van de MRDH. P&R is daar een onderdeel van. Die R is niet bedoeld voor reizen naar het buitenland en om daar dan te parkeren. Er is hier een definitieprobleem over de R van reizen. Het is echt bedoeld voor de forenzen, daar heeft hij volstrekt gelijk in. Er is al eerder onderzoek naar gedaan. In 2018 besloot de bestuurscommissie tot een verdiepend onderzoek naar de mogelijkheden op parkeren bij OV, om dat te verbeteren, omdat men juist aan de randen van de stad de forenzen wil bedienen om vervolgens het OV te gebruiken. Dat is ook een belangrijk gegeven in het kader van de luchtkwaliteit. Dat is inderdaad gebeurd. Hij was wat verrast door de vraag, want tot nu toe zijn uit eerdere tellingen nog geen signalen gekregen dat dit dus een probleem was. Hij gaat het wel adresseren, omdat men op dit moment ook bezig is om dit soort maatregelen mee te nemen in de uitwerking van de P&R visie. Hij zit zelf in de bestuurscommissie en de adviescommissie. Er wordt een visie uitgewerkt en dit zal inderdaad mee genomen worden om hier scherper op te zijn. Het idee van de heer Blonk of mevrouw Citterbartova is één van de elementen om sturing te geven om dit soort ongewenst lang parkeren onder controle te krijgen, want de R is daar niet voor bedoeld. Het wordt mee genomen, maar het is niet in eerdere signalen ontvangen, dat dit een probleem is. De MRDH gaat er boven op zitten. De parkeervisie komt er nog aan. De suggesties worden mee genomen.

De heer Van Harn is het volgende ter ore gekomen. Op het fietspad langs de Rotte zijn verkeersborden of weg gehaald of gewijzigd, zodat er nu bromfietsers en scooters mogen rijden. Dit speelt o.a. tussen het gemaal De Kooi en het restaurant Retraiterie Rottemeren, met als gevolg overlast voor omwonenden. Is het college hiervan op de hoogte? Is het college bereid maatregelen te treffen, zodat daar langs de Rotte geen bromfietsen en scooters meer mogen rijden? Dank u wel. Wethouder Fortuyn antwoordt op de vraag van de heer Van Harn, of het college op de hoogte is van het feit, dat een deel van de Rottekade nu ook open gesteld is voor bromfietsen of snorfietsen, dat het college daarvan op de hoogte is, omdat de gemeente wegbeheerder is, juridisch gezien. Het onderhoud is bij het recreatieschap onder gebracht, maar juridisch gezien is de gemeente wegbeheerder. Staatsbosbeheer heeft hierover contact gehad. Gevraagd wordt of het college bereid is maatregelen te treffen, zodat er geen bromfietsen en scooters mogen rijden. Een deel van het fietspad op de Rottekade is onlangs omgevormd van fietspad, waardoor nu ook bromfietspad is toegestaan. Dat staat er ook bij, met een bromfiets mag er gereden worden. Dat heeft alles te maken met het feit, dat het een klein stukje is, wat een uitzondering was op het hele fietspad. Het was eigenlijk overal toegestaan, behalve op dat korte stukje was het niet toegestaan. Vanuit de toezichthouding, de handhaving aldaar, is gevraagd om uniformiteit aan te geven, omdat men anders in een heel moeilijke handhavingssituatie zit. Het kon maar beter in één keer nu geregeld worden. Tegelijkertijd krijgt men signalen dat het wat minder prettig is. Via het recreatieschap zijn er inloopavonden georganiseerd en er wordt gewerkt naar een structurele oplossing. Er wordt gewerkt aan een visie op Rottemeren. Daarbij is het autoverkeer, maar zeker ook het fietsverkeer, een apart aandachtspunt. Er wordt goed gekeken naar de afwikkeling van de fiets- en bromfietsstromen. Er is ook heel veel overlast van wielrenners, die het rondje Rotte doen. Veel mensen, recreanten en ondernemers hebben daar heel veel last van. Op dit moment wordt een tweede ring onderzocht, waardoor dit makkelijker gestuurd kan worden. Dus tijdelijk is dit gedaan om de handhaving goed te kunnen regelen en men is bezig met een plan voor een tweede ring, om bromfietsers en wielrenners een ander rondje te maken dan wat nu gebruikelijk is. De heer Van Harn heeft de wethouder gehoord. Hij heeft gelijk. Er wordt gewerkt aan een extra rondje juist voor de wielrenners, zoals dat een keer aangegeven is. Dat zou prima kunnen, juist op die plek, waar hij het nu over heeft. Waar het nu over gaat, tussen gemaal De Kooi en het restaurant, juist daar beneden is alle mogelijkheid om bromfietsers en scooters te laten rijden. Nu staan er borden met expliciet een bromfiets en een fietser en ze worden gestuurd langs de Rotte. Dat vindt hij wel heel opmerkelijk. Wethouder Fortuyn geeft aan, dat fietsers en bromfietsers altijd de weg van de minste weerstand zoeken. Dat is gewoon heel simpel en er moet gehandhaafd kunnen worden; dat is het probleem. Wat feitelijk gedaan wordt, is de ring rond maken zoals die is. Dit is

eigenlijk een stukje waar het eigenlijk niet zou mogen. Men is bezig met een visie m.b.t. fiets- en autoverkeerafwikkeling, om dat op een andere manier te organiseren. Dat is logisch. Ze kunnen andere omwegen vinden, maar die pakken ze dus niet. Het gaat hier om een toezicht- en handhavingsvraag, die ingevuld is. Het laatste stukje is rond gemaakt om vervolgens met een nieuw plan te komen en om dat ook integraal en goed uit te voeren en om ook handhavend te kunnen optreden. De heer Van Harn merkt op, dat ze nu juist worden gestimuleerd om daar te rijden, omdat er een bord staat met een bromfiets erop. Wethouder Fortuyn heeft het net uitgelegd. Dat is het antwoord wat hij heeft en zoals men er tegen aan kijkt, zoals afgesproken is met het recreatieschap. De heer Van Harn vraagt of de wethouder kan aangeven hoe lang deze situatie wellicht gaat duren. Wethouder Fortuyn legt uit, dat eerst de visie m.b.t. de verkeersafhandeling vast gesteld moet worden, zowel in het DB als later in de raden, want er zal ook een budget bij moeten komen. Dus dat komt bij de raad langs, maar dat heeft wel enige tijd nodig. Voorlopig is het in de handhaving beter zo dan dat het niet zo gedaan wordt.

De heer De Groot heeft een vraag over de heropenstelling Noordeindseweg. De bewoners hebben onlangs een brief gekregen met de voortgang over dit dossier. Het loopt al een tijdje. Daarin is gesproken over twee varianten. Een brug over de Noordeindsevaart, die leek te stuiten op allerlei bezwaren. En een openstelling rechtstreeks op de rotonde, die veel draagvlak bleek te hebben. Daarvoor is het nodig om een stuk kavel van een bewoner in bezit te krijgen als gemeente. Daar heeft hij twee vragen over. Wanneer komt dit kavel beschikbaar? Of wanneer is de eigenaar bereid om dit stuk kavel te verkopen aan de gemeente? En als dat gerealiseerd is: of het noodzakelijk is om een bestemmingsplanwijziging door te voeren en een verkeersbesluit te nemen. Wethouder Fortuyn antwoordt op de vraag wanneer de kavel beschikbaar komt en of de eigenaar van betreffende kavel bereid is om mee te werken, dat de eigenaar van de kavel het hoogheemraadschap van Delfland is. Het is de voormalige woning van de brug- en sluisbediener, en allerlei zaken die in het water technisch werden onderhouden. De bereidheid is er zeker om dit te doen. Het is in voorbereiding om dat formeel vast te leggen. Echter, er zit nog een huurder in en die heeft huurrechten. Daar wordt op dit moment over gesproken om daar te kijken hoe dat verder opgelost kan worden. De huurrechten moeten gerespecteerd worden. Dus ja, de claim op de koop wordt gelegd. Misschien wordt het wel direct gekocht in welke vorm dan ook. In ieder geval dat die gronden naar de gemeente toe komen, i.v.m. het besluit m.b.t. realisatie van de ontsluiting, maar men heeft wel met de huurrechten te maken. Ook wordt gevraagd of het ook een verkeersbesluit en een bestemmingsplanwijziging inhoudt. Ja, zeker. Een bestemmingsplanwijziging sowieso, omdat een deel van de tuin naar de openbare ruimte komt, dus sowieso moet het bestemmingsplan gedaan worden. Komt er een verkeersbesluit? Ja, die komt er ook, dat lijkt evident, omdat de situatie daar verandert. Alles ligt op lijn. De timing, wanneer het exact gebeurt, heeft met de huurdersrechten te maken, dus dat is een beetje afwachten hoe zich dat verder ontwikkelt. Het besluit om dit te doen staat nog fier overeind.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.55 uur en dankt aanwezigen voor hun inbreng. Wel thuis.

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

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900091

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten ‘Berkel Centrum Oost (Hergerborch)’

Gevraagde beslissing
De Nota van Uitgangspunten ‘Berkel Centrum Oost (Hergerborch)’ (T19.11403) vast te stellen.

Samenvatting
Lansingerland is een gemeente met een hoogwaardige woonkwaliteit, een bloeiende economie en een goede bereikbaarheid binnen de randstad. In onze winkelcentra komen mensen voor hun dagelijkse boodschappen, om te winkelen maar ook om elkaar te ontmoeten. Een hoogwaardig voorzieningen-niveau met daarbij behorend woonklimaat past hierbij.

Het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs is het hoofdwinkelcentrum van de gemeente en wordt de komende jaren versterkt en afgerond met de uitbreiding aan de westzijde (ter hoogte van de Westersingel). Voor het evenwicht van het haltermodel is het van essentieel belang dat ook de voorzieningen aan de oostzijde van het centrumgebied goed bereikbaar blijven en er ook aan die kant voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De herontwikkeling van de locatie Hergerborch, de nabijheid van het AMG Schmidtpark en de toevoeging van een ondergrondse parkeervoorziening zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige afronding van het centrumgebied.

De locatie Hergerborch is in eigendom van woningbouwcorporatie 3B Wonen. Het college heeft de principe-bereidheid uitgesproken mee te werken aan de realisatie van minimaal 60 sociale woningen op deze locatie.

Bij de vaststelling van het mobiliteitsplan (31 maart 2016) heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Er doen zich een aantal knelpunten voor aan de oostkant van het centrumgebied. Uit parkeertellingen volgt dat de parkeercapaciteit (zeker op langere termijn) ontoereikend is. Daarnaast is de verkeers-afwikkeling (doorstroom) onvoldoende en onveilig. Dit heeft te maken met de huidige inrichting van het parkeerterrein bij de supermarkten (met meerdere in- en uitriten op de Molenwerfstraat), maar ook met het feit dat er meer verkeer (intensiteit) gebruik maakt van de Raadhuislaan en Molenwerfstraat dan wenselijk is voor deze erftoegangswegen (capaciteit).

Besloten is te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Er is een variantenstudie (verkeer, parkeren en woningbouw) uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in een ‘Nota van Uitgangspunten’ voor de herinrichting van het gebied. In lijn met de motie ‘De raad stelt de kaders’ (M2018-031) wordt de gemeenteraad gevraagd deze uitgangspunten vast te stellen.

Financiële consequenties
De variantenstudie is betaald uit beschikbaar budget voor planontwikkeling. In de Kadernota 2020 is voor het jaar 2020 een voorbereidingskrediet van € 250.000,- voor de verdere planuitwerking opgenomen. Met 3B Wonen wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de planologische kosten verbonden aan de woningbouwontwikkeling op de locatie Hergerborch worden verhaald.

De boogde maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren vragen een nader te bepalen investering, afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen variant en de uitwerking daarvan. Bij de Kaderbrief wordt hiervoor een voorstel gedaan.

Verdere procedure
Na vaststelling door de gemeenteraad van de Nota van Uitgangspunten worden de plannen verder uitgewerkt. Er wordt een bestemmingsplanprocedure gestart en een anterieure overeenkomst gesloten met 3B Wonen. Bij de Kadernota 2021 worden de benodigde financiële middelen voor de beoogde maatregelen op het gebied van verkeer en parkeren aangevraagd. Het bestemmingsplan dat de aanpassingen aan de infrastructuur en de woningbouw op de locatie Hergerborch mogelijk moet maken, wordt naar verwachting eind 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Juridische aspecten
Het op te stellen bestemmingsplan volgt de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening. Met 3B Wonen wordt een anterieure overeenkomst gesloten op basis van de Grondexploitatiewet.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
Tijdens de variantenstudie is gesproken met Hoogvliet, Aldi, winkeliersvereniging Berkel en 3B Wonen. Deze stakeholders onderschrijven de behoefte aan extra parkeren en kunnen zich vinden in de voorgestelde ontsluiting via het Berkelsdijkje.

Na vaststelling door de gemeenteraad van de Nota van Uitgangspunten worden de plannen verder uitgewerkt en afgestemd met de stakeholders. Dan zullen ook de omwonenden worden geraadpleegd.

Duurzaamheid
De richtlijnen uit het kader DGO (duurzame gebiedsontwikkeling) vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Bijlagen
1. Nota van Uitgangspunten ‘Berkel Centrum Oost (Hergerborch)’ (T19.11403)
2. Variantenstudie (T19.11311)
3. Onderzoek verkeer en parkeren (T19.11312)
4. Milieuonderzoeken (T19.11313)

Toelichting

Inleiding
Bij de vaststelling van het mobiliteitsplan (31 maart 2016) heeft de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Er doen zich een aantal knelpunten voor aan de oostkant van het centrumgebied. Uit parkeertellingen volgt dat de parkeercapaciteit (zeker op langere termijn) ontoereikend is. Daarnaast is de verkeers-afwikkeling (doorstroom) onvoldoende en onveilig. Dit heeft te maken met de huidige inrichting van het parkeerterrein bij de supermarkten (met meerdere in- en uitriten op de Molenwerfstraat), maar ook met het feit dat er meer verkeer (intensiteit) gebruik maakt van de Raadhuislaan en Molenwerfstraat dan wenselijk is voor deze erftoegangswegen (capaciteit).

Besloten is om te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Er is een variantenstudie (verkeer, parkeer en woningbouw) uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in een 'Nota van Uitgangspunten' voor de herinrichting van het gebied.

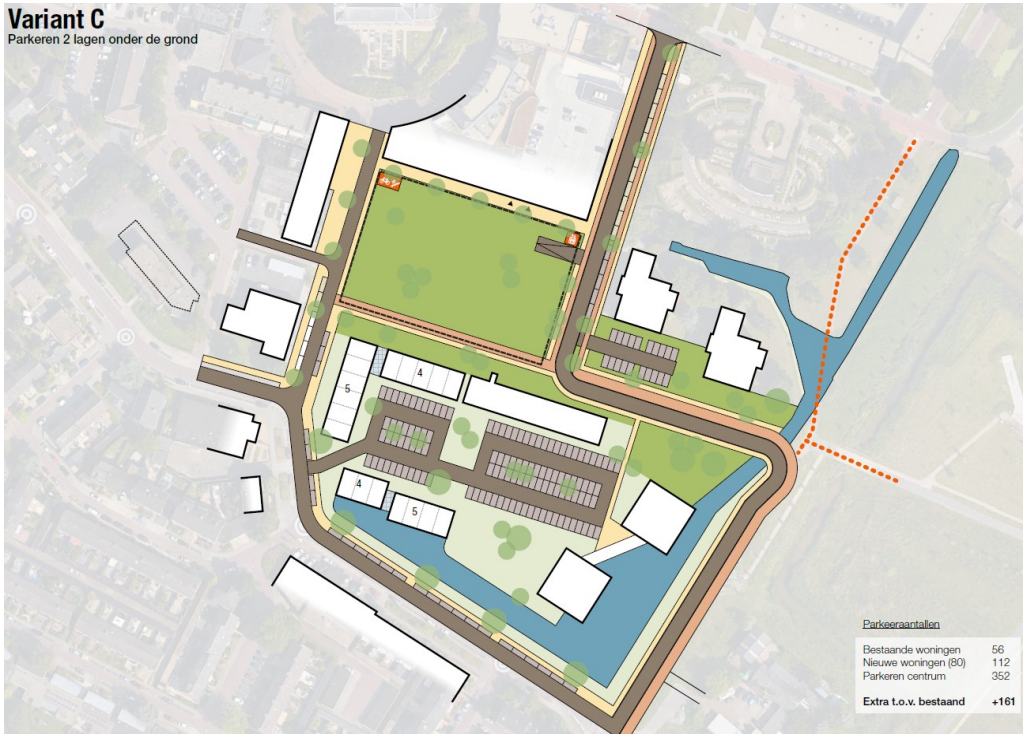
Beoogd maatschappelijk effect
- Evenwichtig haltermodel van het winkelgebied (west – oost)
- Goede en verkeersveilige bereikbaarheid (auto, fiets)
- Voldoende parkeren voor het winkelgebied
- Meer aanbod van woningen in de sociale sector

Argumenten
Uit de variantenstudie blijkt dat de dichtheid van het wonen op de locatie Hergerborch kan toenemen tot maximaal 80 sociale woningen. In dat geval past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de omgeving en kan het parkeren voor de woningen op eigen terrein opgelost worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.

Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren op maaiveld (variant 1) biedt niet voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen en is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door het ontwikkelen van een 1 laagse ondergrondse parkeergarage gecombineerd met maaiveld parkeren (variant 2) is het mogelijk ca. 120 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Er is ruimte om een goede groene verbinding tussen park en centrumgebied te maken. Het realiseren van twee lagen parkeren onder de grond zonder maaiveld parkeren (variant 3, ca. 160 extra parkeerplaatsen, waarvan het surplus ook benut kan worden voor toekomstige woningbouw) levert de grootste kwaliteitsslag voor het gebied doordat de pleinruimte tussen de bestaande supermarkten en de locatie Hergerborch groen ingericht kan worden. Bij de uitwerking dient nog een optimalisering plaats te vinden van deze ruimte (balans tussen groen en woningbouw).

Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te ontwikkelen, waardoor het totale gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.

Deze denkrichting is vertaald in een Nota van Uitgangspunten. Het college heeft vooralsnog een voorkeur voor variant 3. De verdere planuitwerking en afstemming met stakeholders kunnen uiteraard leiden tot andere inzichten.



Variant 3

Kanttekeningen

De uitvoerbaarheid en haalbaarheid dienen nader onderzocht te worden

De Nota van Uitgangspunten geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van de oostzijde van het centrum van Berkel. Het is van meerdere factoren afhankelijk of realisatie binnen deze uitgangspunten daadwerkelijk uitvoerbaar en haalbaar is. Het komende jaar wordt dit nader onderzocht. Denk aan:

- Technische uitvoerbaarheid van een ondergrondse parkeergarage
- Beheer en onderhoud van de parkeergarage
- Bestemmingsplanprocedure
- Draagvlak bij ondernemers en omwonenden
- Financiële middelen

Op basis van reeds uitgevoerde milieuonderzoeken (T19.11313) en afstemming met Stedin over de aanwezige gasleiding op het Berkelsdijkje verwachten wij dat de beoogde maatregelen uitvoerbaar zijn. Op basis van de eerste gesprekken met stakeholders lijkt hiervoor ook draagvlak te bestaan.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900091

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten ‘Berkel Centrum Oost (Hergerborch)’

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs het hoofdwinkelcentrum van Lansingerland is;
- het winkelcentrum de komende jaren wordt versterkt en afgerond met de uitbreiding aan de westzijde (ter hoogte van de Westersingel);
- voor het evenwicht van het haltermodel het van essentieel belang is dat ook de voorzieningen aan de oostzijde van het centrumgebied goed bereikbaar blijven en er ook aan die kant voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- op de locatie Hergerborch ruimte is voor de inpassing van maximaal 80 appartementen in de sociale sector.

Gelet op
- de uitgevoerde variantenstudie er mogelijkheden zijn om de oostkant van het centrum toekomstbestendig te maken.

Besluit
De Nota van Uitgangspunten ‘Berkel Centrum Oost (Hergerborch)’ (T19.11403) vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch)

Onderzoek

De locatie Hergerborch aan de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt herontwikkeld. Met een variantenstudie is onderzocht wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Evenwichtig haltermodel van het winkelgebied (west – oost)
- Goede en verkeersveilige bereikbaarheid (auto, fiets)
- Voldoende parkeren voor het winkelgebied

Visie Berkel Centrum Oost

Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ligt opgespannen tussen het Annie M.G. Schmidtpark aan de oostzijde en de Berkelse plas aan de westzijde. De oostzijde van het centrum onderscheidt zich als woon- en verblijfsgebied door een kleinschalige dorpse, groene en sfeervolle uitstraling met winkels en horeca. Bij de doorontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs is het aan te bevelen dit onderscheidende karakter te behouden en te versterken.

Uitgangspunten voor herinrichting

Voor de herinrichting van het gebied zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd op basis van de ruimtelijke analyse van gebied, verkeerskundig onderzoek en de wens om een evenwichtig halter model te behouden:

Verkeer en parkeren

- Het verleggen van de Molenwerfstraat heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het verkeer om het gebied heen leiden, door de aansluiting tussen de Molenwerfstraat en Raadhuislaan meer richting het oosten te verplaatsen, de verkeersdruk op zowel de Molenwerfstraat als op de verbinding tussen oost en west via Raadhuislaan, Laan van Romen en Gemeentewerf afneemt. Dit biedt daarnaast ruimte om het gebied opnieuw, efficiënt en groen in te richten.
- Mocht deze voorkeursvariant niet haalbaar blijken, dan wordt ingezet op het optimaliseren van de bestaande route.
- Om te voorzien in voldoende parkeren voor het winkelcentrum dienen circa 110 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
- Bij de herinrichting van het gebied is speciale aandacht voor langzaamverkeer. Langzaamverkeer moet op een veilige manier vanuit alle richtingen naar het centrum kunnen komen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Het is niet wenselijk het winkelcentrum nog verder richting het oosten te trekken, maar juist de Kerksingel de beëindiging te laten zijn.
- Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door het groen vanuit het Annie M.G. Schmidtpark zoveel mogelijk richting de Kerksingel te trekken. Dit is een visuele groene verbinding die eveneens dient als fysieke langzaam verkeersverbinding.
- De zichtlijn vanuit de Raadhuislaan naar de Kerksingel dient behouden te blijven. Bij voorkeur is dit ook een doorgaande route voor langzaamverkeer die de Laan van Romen verbindt met de Kerksingel.
- De parkeerplekken worden zoveel mogelijk groen ingericht of voorzien van groene randen zodat het beeld niet alleen gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

Hergerborch

- De locatie Hergerborch vormt de verbindende schakel tussen Berkel Centrum en het Annie M.G. Schmidtpark. Park en dorp 'verweven' hier met elkaar.
- De bebouwing op de locatie Hergerborch vormt een wand van de pleinruimte en begeleidt de zichtlijn vanuit de Raadhuislaan op de Kerksingel.
- De massa van de nieuwbouw sluit aan bij de maat en schaal van de omgeving en heeft een kleinschalige dorpse en groene uitstraling. Met een maximale bouwhoogte van 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.
- De locatie Hergerborch biedt ruimte voor de realisatie van ca. 60 tot 80 woningen in de sociale sector.
- De parkeernorm van het gemeentelijk beleid is van toepassing. Het parkeren door de bewoners van de nieuwe woningen dient te worden opgelost op eigen terrein, onttrokken aan het zicht vanaf omliggende straten. Bezoekers kunnen voor een deel gebruik maken van de parkeervakken langs de Raadhuislaan.

Duurzaamheid

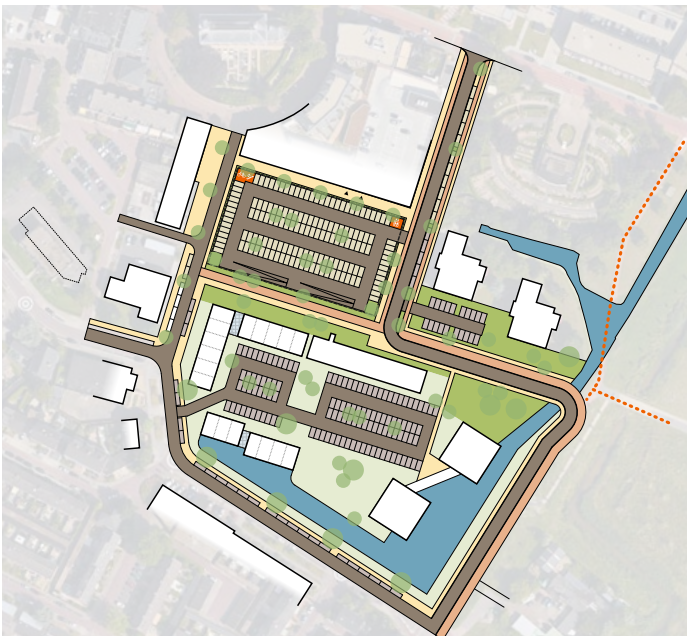
- De richtlijnen uit het kader DGO (duurzame gebiedsontwikkeling) vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Uitkomst variantenstudie

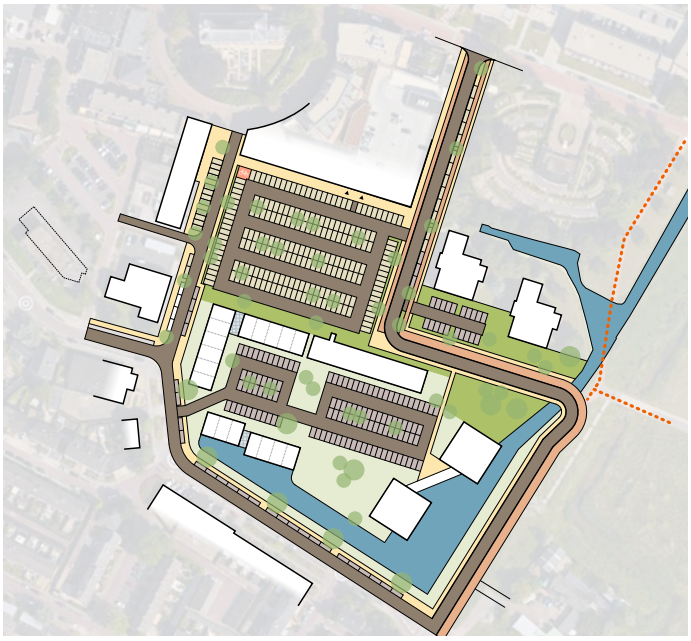
Uit de variantenstudie blijkt dat de dichtheid van het wonen op de locatie Hergerborch kan toenemen tot maximaal 80 sociale woningen. In dat geval past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de omgeving en kan het parkeren voor de woningen op eigen terrein opgelost worden.

Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren op maaiveld (variant 1) biedt niet voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen en is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door het ontwikkelen van een 1 laagse ondergrondse parkeergarage gecombineerd met maaiveld parkeren (variant 2) is het mogelijk ca. 120 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Er is ruimte om een goede groene verbinding tussen park en centrumgebied te maken. Het realiseren van twee lagen parkeren onder de grond zonder maaiveld parkeren (variant 3, ca. 160 extra parkeerplaatsen, waarvan het surplus ook benut kan worden voor toekomstige woningbouw) levert de grootste kwaliteitsslag voor het gebied doordat de pleinruimte tussen de bestaande supermarkten en de locatie Hergerborch groen ingericht kan worden. Bij de uitwerking dient nog een optimalisering plaats te vinden van deze ruimte (balans tussen groen en woningbouw).

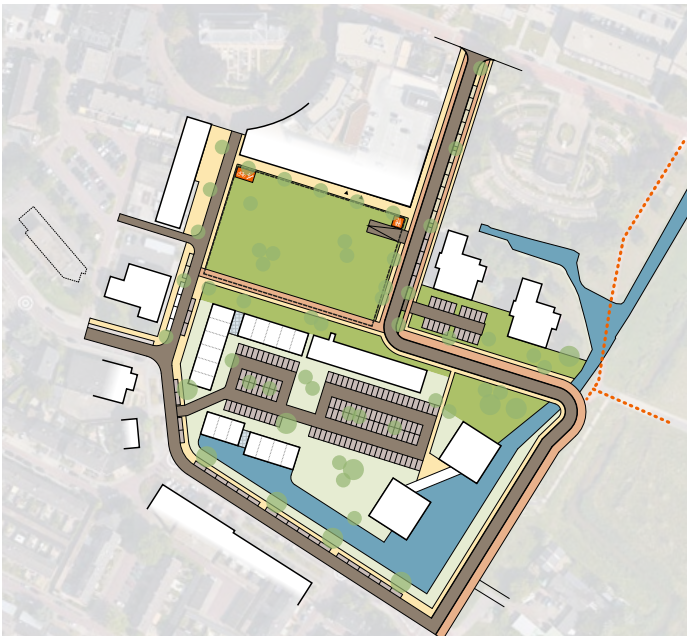
Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te herontwikkelen waardoor het totale het gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting



Variant B: Parkeren op maaiveld en 1 laag onder de grond



Variant A: Extra parkeren op maaiveld



Variant C: Parkeren 2 lagen onder maaiveld



Toekomstbestendig Berkel Centrum Oost

variantenstudie verkeer, parkeren en woningbouw

juni 2019



Colofon

Toekomstbestendig Berkel Centrum Oost
variantenstudie verkeer, parkeren en woningbouw

Datum:
Juni 2019

Jeroen Koch - Projectleider
Yvonne Hereijgers - Stedenbouwkundige
Peter Nederlof - Verkeerskundige
Marloes van der Poel - Verkeerskundige

In samenwerking met:

Laura de Bonth
Jessica Stoop

Inhoud

Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch) 4

1. Inleiding 7

2. Visie en opgaven Berkel Centrum Oost 9
2.1 Haltermodel centrumgebied 9
2.2 Onderscheidend Berkel Centrum Oost 9
2.3 Ruimtelijke indeling en kenmerken onderzoekslocatie 11
2.4 Opgaven 11

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden herinrichting 15
3.1 Verkeer en parkeren 15
3.2 Ruimtelijk 17
3.3 Locatie Hergerborch 17

4. Varianten herinrichting 19
4.1 Uitleg varianten 19
4.2 Varianten 20
Variant 1: Extra parkeren op maaiveld
Variant 2: Parkeren op maaiveld + 1 laag onder de grond
Variant 3: Parkeren 2 lagen onder de grond
4.3 Conclusies 23

Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch)

Onderzoek

De locatie Hergerborch aan de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt herontwikkeld. Met een variantenstudie is onderzocht wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Evenwichtig haltermodel van het winkelgebied (west – oost)
- Goede en verkeersveilige bereikbaarheid (auto, fiets)
- Voldoende parkeren voor het winkelgebied

Visie Berkel Centrum Oost

Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ligt opgespannen tussen het Annie M.G. Schmidtpark aan de oostzijde en de Berkelse plas aan de westzijde. De oostzijde van het centrum onderscheidt zich als woon- en verblijfsgebied door een kleinschalige dorpse, groene en sfeervolle uitstraling met winkels en horeca. Bij de doorontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs is het aan te bevelen dit onderscheidende karakter te behouden en te versterken.

Uitgangspunten voor herinrichting

Voor de herinrichting van het gebied zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd op basis van de ruimtelijke analyse van gebied, verkeerskundig onderzoek en de wens om een evenwichtig halter model te behouden:

Verkeer en parkeren

- Het verleggen van de Molenwerfstraat heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het verkeer om het gebied heen leiden, door de aansluiting tussen de Molenwerfstraat en Raadhuislaan meer richting het oosten te verplaatsen, de verkeersdruk op zowel de Molenwerfstraat als op de verbinding tussen oost en west via Raadhuislaan, Laan van Romen en Gemeentewerf afneemt. Dit biedt daarnaast ruimte om het gebied opnieuw, efficiënt en groen in te richten.
- Mocht deze voorkeursvariant niet haalbaar blijken, dan wordt ingezet op het optimaliseren van de bestaande route.
- Om te voorzien in voldoende parkeren voor het winkelcentrum dienen circa 110 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
- Bij de herinrichting van het gebied is speciale aandacht voor langzaamverkeer. Langzaamverkeer moet op een veilige manier vanuit alle richtingen naar het centrum kunnen komen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Het is niet wenselijk het winkelcentrum nog verder richting het oosten te trekken, maar juist de Kerksingel de beëindiging te laten zijn.
- Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door het groen vanuit het Annie M.G. Schmidtpark zoveel mogelijk richting de Kerksingel te trekken. Dit is een visuele groene verbinding die eveneens dient als fysieke langzaam verkeersverbinding.
- De zichtlijn vanuit de Raadhuislaan naar de Kerksingel dient behouden te blijven. Bij voorkeur is dit ook een doorgaande route voor langzaamverkeer die de Laan van Romen verbindt met de Kerksingel.
- De parkeerplekken worden zoveel mogelijk groen ingericht of voorzien van groene randen zodat het beeld niet alleen gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

Hergerborch

- De locatie Hergerborch vormt de verbindende schakel tussen Berkel Centrum en het Annie M.G. Schmidtpark. Park en dorp 'verweven' hier met elkaar.
- De bebouwing op de locatie Hergerborch vormt een wand van de pleinruimte en begeleidt de zichtlijn vanuit de Raadhuislaan op de Kerksingel.
- De massa van de nieuwbouw sluit aan bij de maat en schaal van de omgeving en heeft een kleinschalige dorpse en groene uitstraling. Met een maximale bouwhoogte van 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.
- De locatie Hergerborch biedt ruimte voor de realisatie van ca. 60 tot 80 woningen in de sociale sector.
- De parkeernorm van het gemeentelijk beleid is van toepassing. Het parkeren door de bewoners van de nieuwe woningen dient te worden opgelost op eigen terrein, onttrokken aan het zicht vanaf omliggende straten. Bezoekers kunnen voor een deel gebruik maken van de parkeervakken langs de Raadhuislaan.

Duurzaamheid

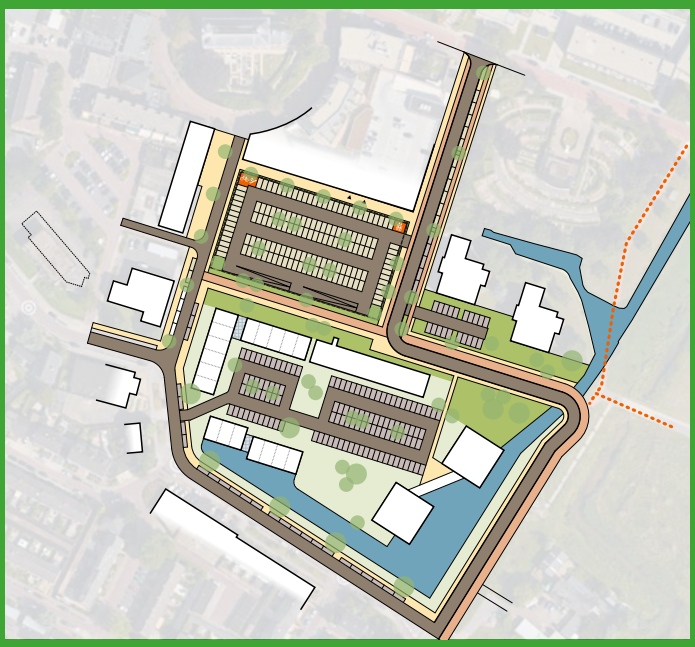
- De richtlijnen uit het kader DGO (duurzame gebiedsontwikkeling) vormen het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Hergerborch.

Uitkomst variantenstudie

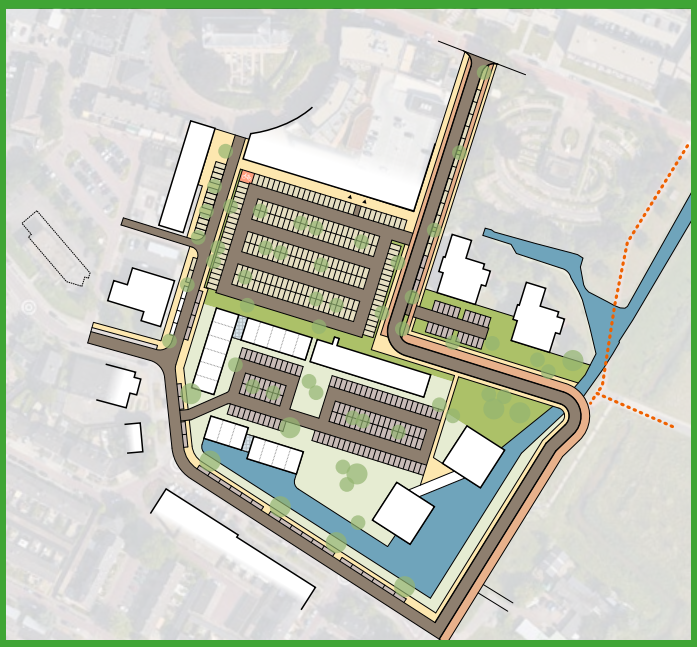
Uit de variantenstudie blijkt dat de dichtheid van het wonen op de locatie Hergerborch kan toenemen tot maximaal 80 sociale woningen. In dat geval past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de omgeving en kan het parkeren voor de woningen op eigen terrein opgelost worden.

Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren op maaiveld (variant 1) biedt niet voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen en is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door het ontwikkelen van een 1 laagse ondergrondse parkeergarage gecombineerd met maaiveld parkeren (variant 2) is het mogelijk ca. 120 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Er is ruimte om een goede groene verbinding tussen park en centrumgebied te maken. Het realiseren van twee lagen parkeren onder de grond zonder maaiveld parkeren (variant 3, ca. 160 extra parkeerplaatsen, waarvan het surplus ook benut kan worden voor toekomstige woningbouw) levert de grootste kwaliteitsslag voor het gebied doordat de pleinruimte tussen de bestaande supermarkten en de locatie Hergerborch groen ingericht kan worden. Bij de uitwerking dient nog een optimalisering plaats te vinden van deze ruimte (balans tussen groen en woningbouw).

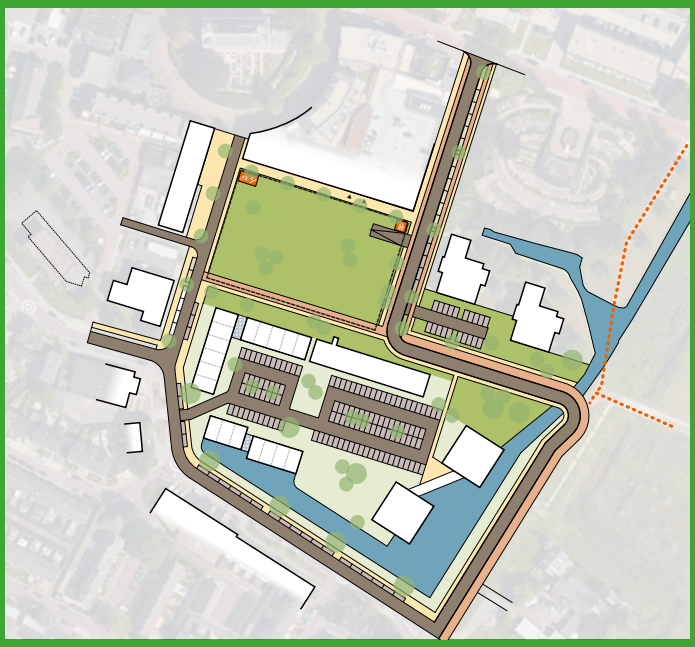
Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te herontwikkelen waardoor het totale het gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.



Variant 2: Parkeren op maaiveld en 1 laag onder de grond



Variant 1: Extra parkeren op maaiveld



Variant 3: Parkeren 2 lagen onder maaiveld



Figuur 1. Parkeerplaats aan oostzijde Berkel centrum Oost

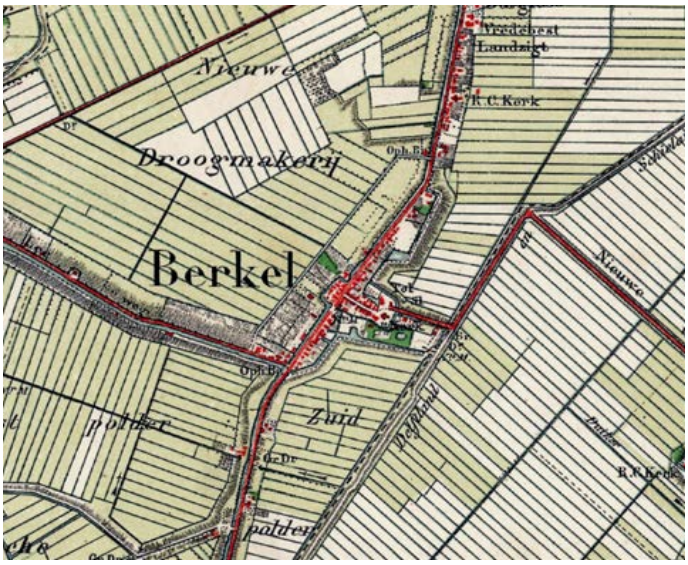
1. Inleiding

De locatie Hergerborch aan de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt herontwikkeld. In het kader van het mobiliteitsplan (vastgesteld op 31 maart 2016) is door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch. Er doen zich een aantal knelpunten voor. Uit parkeertellingen volgt dat de parkeercapaciteit (zeker op langere termijn) ontoereikend is. Daarnaast is de verkeersafwikkeling onvoldoende en onveilig. Dit heeft te maken met de huidige inrichting van het parkeerterrein bij de supermarkten (met meerdere in- en uitritten op de Molenwerfstraat), maar ook met het feit dat er meer verkeer (intensiteit) gebruik maakt van de Raadhuislaan en Molenwerfstraat dan wenselijk is voor deze erftoegangswegen (capaciteit). Woningcorporatie 3B Wonen mag volgens eerder gemaakte afspraken ca. 60 appartementen realiseren op de plek.

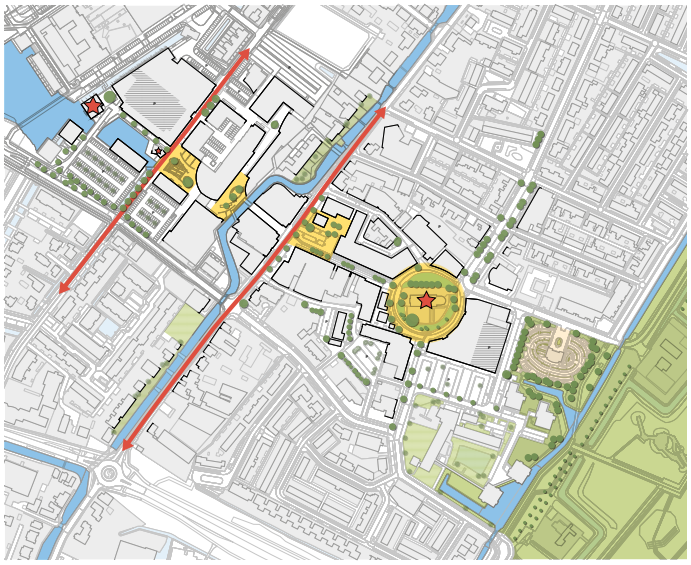
In oktober 2018 heeft het college een bestuursopdracht gegeven voor de oostkant van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De vraag is om te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Dat vraagt niet alleen om een structurele oplossing van de verkeersknelpunten (voldoende parkeren en een goede verkeersafwikkeling), maar ook om een voorzieningenniveau dat past bij het toekomstige inwoneraantal. Om het haltermodel van het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs goed te laten functioneren is het belangrijk dat de west- en oostzijde van het centrum in evenwicht blijven.

In dit onderzoek is allereerst de (ruimtelijke) visie voor de oostzijde van het centrum uiteengezet. Vervolgens zijn de verschillende vraagstukken voor dit deel van het centrum in kaart gebracht. Tezamen vormen zij de opgave voor het gebied. De herontwikkeling van de locatie Hergerborch speelt hierin door zijn positie als toegang tot het winkelgebied een relevante rol. Voorafgaand aan dit onderzoek naar de inrichtingsmogelijkheden voor de locatie is een onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling in en rondom het centrum op grotere schaal. De uitkomst van dit onderzoek is als input meegenomen voor de uitwerking van diverse ruimtelijke varianten, waarin de opgave integraal bekeken is.

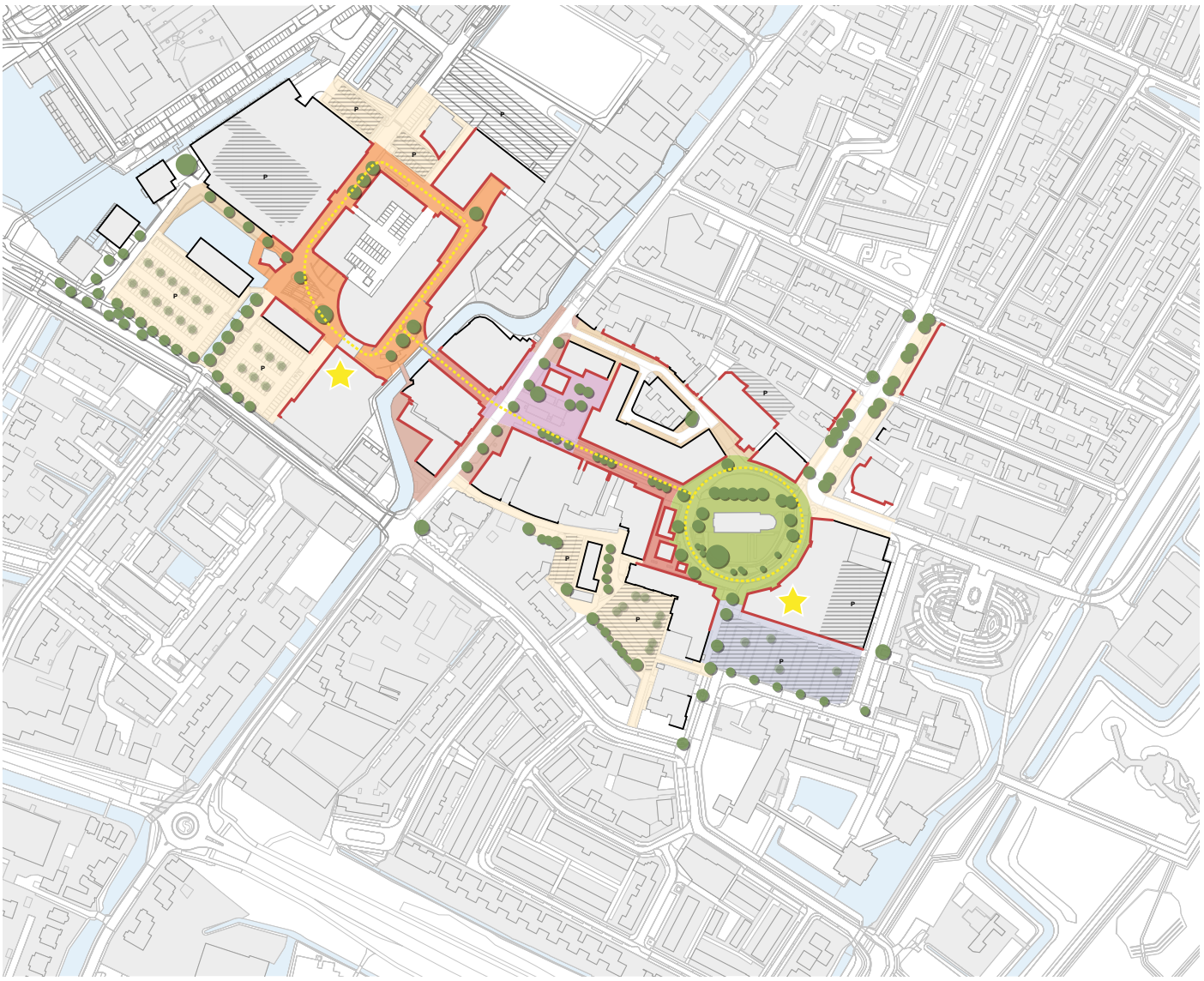




Figuur 2.1 Historische kern van Berkel en Rodenrijs



Figuur 2.2 Ruimtelijke dragers



Figuur 2.2 Sferen en verdeling voorzieningen

2. Visie en opgaven Berkel Centrum Oost

2.1 Haltermodel centrumgebied

Het centrum van Berkel en Rodenrijs maakt een transformatie en uitbreiding door. Aan zowel de oost- als westzijde is en wordt geïnvesteerd in uitbreiding en herontwikkeling. Met de uitbreiding krijgt het centrum voldoende omvang om de zelfstandige positie in de regio verder te versterken.

Het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ligt opgespannen tussen het Annie M.G. Schmidtpark aan de oostzijde en de Berkelse plas aan de westzijde.

Het oostelijke gedeelte van het winkelcentrum is op de voormalige locatie van het gemeentehuis uitgebreid met horeca, kleinschalige winkels, supermarkten alsmede parkeervoorzieningen en appartementen. Deze ontwikkeling rondom de Dorpskerk heeft gezorgd voor een aantrekkelijke dorpse afronding van de Kerksingel met een aantrekkelijke buitenruimte waardoor het centrum van Berkel een hernieuwde allure heeft gekregen. De westzijde wordt uitgebreid met ca. 5.500m2 aan winkel- en horeca voorzieningen. Ook worden er ca. 180 appartementen toegevoegd. Het plein bij café 't Vierkantje is opnieuw ingericht en heeft een functie als ontmoetingsplek. Het plein is daardoor nog meer het verbindende element tussen de west- en oostzijde van het centrumgebied. Hiermee is verder invulling gegeven aan het zogenaamde 'haltermodel' voor het centrum van Berkel en Rodenrijs.

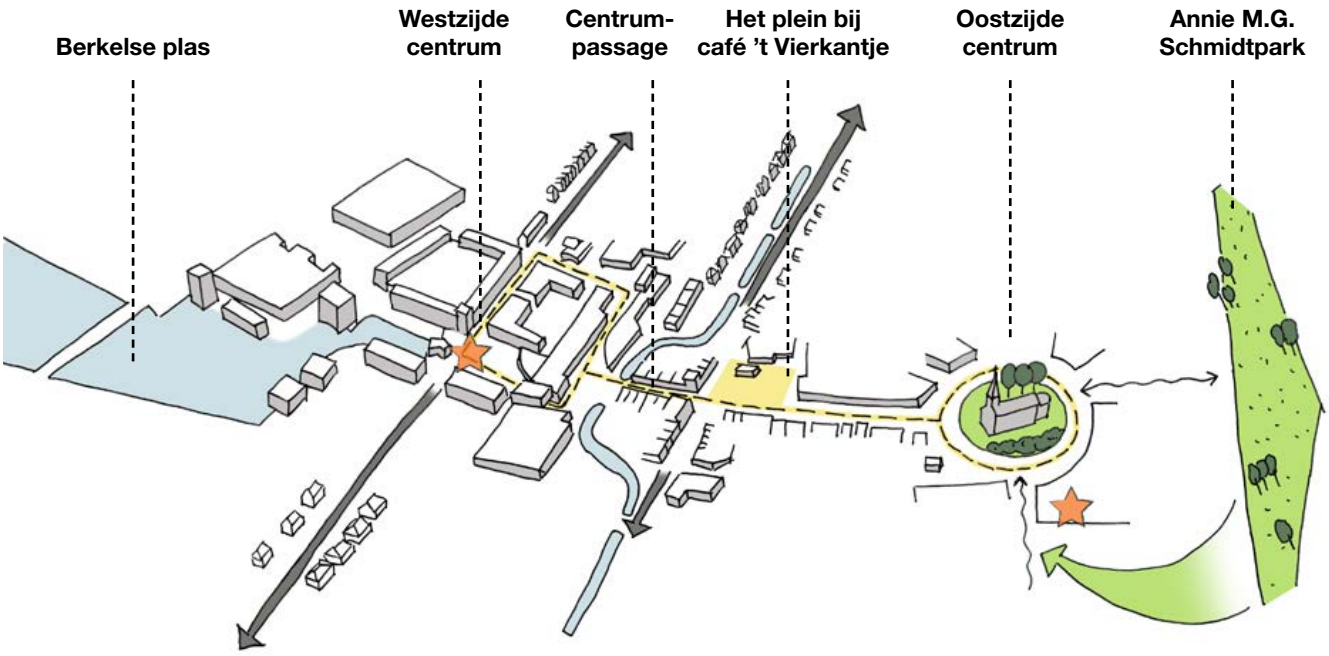
Als de ontwikkelingen aan de westzijde klaar zijn, liggen zowel aan de oost- als aan de westzijde trekkers in de vorm van supermarkten met parkeervoorzieningen voor het centrum.

2.2 Onderscheidend Berkel Centrum Oost

Historisch centrumgebied

Het historische centrumgebied van Berkel en Rodenrijs ontspringt ter hoogte van de Dorpskerk (Nederlands Hervormde kerk) en strekt zich vandaar uit in noordwestelijke richting. Dit cultuurhistorische karakter is aan de oostzijde van het centrum nog altijd leesbaar. Waar aan de westzijde grotere volumes en hogere gebouwen aan de Berkelse plas liggen, ademt de oostzijde de sfeer van cultuurhistorie uit. De herontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie heeft het gebied ruimtelijk en functioneel afgerond, met een duidelijke positie voor de monumentale Dorpskerk. De Dorpskerk is tevens het hoogste gebouw aan de oostkant van het centrum.

De westzijde wordt een levendig woon- en verblijfsgebied met horecaterrassen op een plein en aan het water. **De oostzijde van het centrum onderscheidt zich als woon- en verblijfsgebied door een kleinschalige dorpse, groene en sfeervolle uitstraling met winkels en horeca.** Bij de doorontwikkeling van de oostkant van het centrum van Berkel en Rodenrijs is het aan te bevelen dit onderscheidende karakter te behouden en te versterken.



Figuur 2.3 Winkelcentrum Berkel als haltermodel tussen twee polen



Figuur 3.1 Nieuwe ontwikkelingen oostzijde centrumgebied (bron: Groosman)



Figuur 3.2 Analyse centrum oost

Annie M.G. Schmidtpark
Een tweede kenmerkende en onderscheidende kwaliteit voor de oostzijde is de nabijheid van het park. Net buiten de oostelijke punt van het winkelgebied ligt de oude landscheiding van Berkel en Rodenrijs. De oude landscheiding is als landschappelijke lijn in dit gedeelte goed te herkennen en vormt nu de overgang van het centrumgebied naar het Annie M.G. Schmidtpark. Op de landscheiding loopt in de huidige situatie het Berkelsdijkje. De relatie tussen het park en het centrumgebied is beperkt tot een doorkijk vanaf de parkeerplaats via het Raadhuishof. Voor voetgangers en fietsers ontbreekt nu een directe verbinding tussen het park en de entree van het oostelijke deel van het winkelcentrum. Bij de herontwikkeling van de locatie liggen kansen deze relatie nog sterker te maken en de oostzijde van het centrumgebied nog beter met het omliggende groen te verbinden.

2.3 Ruimtelijke indeling en kenmerken onderzoekslocatie

Parkeerterrein supermarkten
Ten zuiden van de Kerksingel ligt de centrale parkeerplaats voor de oostzijde van het centrum. Deze is toegankelijk vanaf de Laan van Romen via de Raadhuislaan en vanaf de Dominee van Koetsveldstraat via de Molenwerfstraat. Vanaf de Raadhuislaan loopt een zichtlijn naar de Kerksingel over de bestaande parkeerplaats. De openbare ruimte wordt op dit moment gedomineerd door geparkeerde auto's en doorgaande wegen en er is nauwelijks ruimte voor groen. Dat is anders aan de randen richting het Annie M.G. Schmidtpark waar losse appartementengebouwen in het groen staan en ter hoogte van de begraafplaats.

Het parkeerterrein wordt aan meerdere zijden begrensd door bebouwingswanden. De supermarkt met daarbovenop appartementen begrenst de noordzijde en bestaat in totaal uit 3 lagen. In de plint bevinden zich de entrees naar de supermarkten en bovenliggende appartementen. De supermarkten zijn vanaf het parkeerterrein goed en direct toegankelijk. De verdiepingen hebben balkons die liggen aan de parkeerplaats. Op de zuidelijke hoek gaat het gebouw terug naar 1 laag met daarop parkeren ten behoeve van de appartementen.

Aan de zuidzijde ligt een langgerekt appartementengebouw van 3 lagen hoog. Het gebouw ligt wat terug ten opzichte van de Molenwerfstraat en presenteert zich niet naar de weg. De entree ligt verstopt achter de bergingen. De balkons en raampartijen bevinden zich aan de achterzijde. Het naastliggende gebouw ligt meer richting de Molenwerfstraat. Dit gebouw is onderdeel van de ontwikkeling Hergerborch en zal gesloopt worden. Het is wenselijk om met de nieuwbouw de pleinruimte meer te omsluiten met wanden en de woningbouw boven de supermarkten een overzijde te geven.

Aan de westzijde van het parkeerterrein bestaat de bebouwing uit 2 losse gebouwen van 2 lagen die geschakeld zijn door een smal tussenlid. In de gebouwen zitten een kinderdagverblijf en enkele winkels. De plinten zijn vrij gesloten en niet uitnodigend. Er is geen zichtbare relatie tussen de openbare ruimte en de gebouwen. De bebouwing is gedateerd en sluit in maat en schaal niet goed aan op de grote open ruimte en de tegenoverliggende nieuwe appartementen. Hier liggen kansen voor de toekomst.

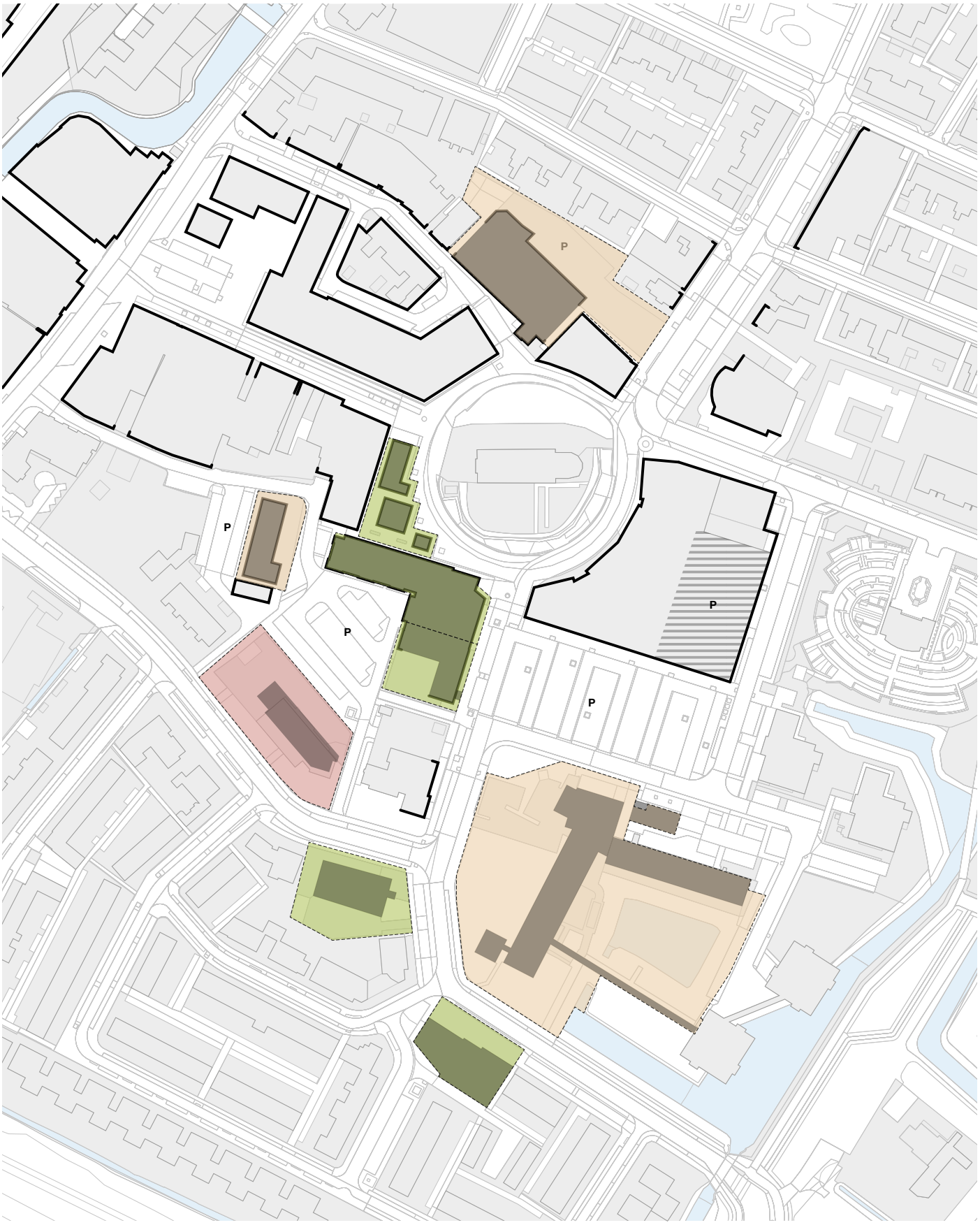
Buitenrand
De buitenrand van het plangebied aan de Raadhuislaan en Berkelsdijkje hebben een groen karakter gekenmerkt door groene bermen, onregelmatige dijkbeplanting (wilg) en losse, individuele bebouwing. Dit groene karakter zet zich door aan de gehele Laan van Romen en Gemeentewerf. Dit is een sterk kenmerk aan de rand van het kernwinkelgebied en dient behouden te blijven vanwege de groene uitstraling van het gebied en de relatie tussen winkelcentrum en Annie M.G. Schmidtpark.

2.4 Opgaven

Verkeer
In het kader van het mobiliteitsplan (vastgesteld op 31 maart 2016) is door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch. Een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost betekent ook een goede en veilige verkeersafwikkeling.

Op dit moment is het aantal verkeersbewegingen op de Raadhuislaan en Molenwerfstraat erg hoog. Dit aantal neemt in de prognoses voor 2030 alleen maar toe. Het huidige profiel en inrichting van de weg zijn niet geschikt om deze hoge aantallen verkeersbewegingen te verwerken. Fietsers hebben geen aparte voorzieningen en rijden samen met het autoverkeer op dezelfde weg. De Molenwerfstraat tussen de supermarkten en begraafplaats is in 2014 geoptimaliseerd en opnieuw ingericht met het oog op een uitbreiding van de begraafplaats. De uitbreiding van de begraafplaats heeft onlangs (2018) plaatsgevonden.

Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein van Berkel Centrum Oost aan de zuidzijde ontsloten vanaf de Molenwerfstraat. Het parkeerterrein is zo ingericht dat de parkeerstroken enkel toegankelijk zijn via de Molenwerfstraat. Dit betekent dat zoekende auto's steeds de auto's en fietsers op de rijbaan kruisen bij het in- en uitrijden van het parkeerterrein, wat tot veel opstoppingen en gevaarlijke situaties leidt. Dit geldt ook



Figuur 3.3 (Potentiële) ontwikkel locaties

voor de haakse parkeerplaatsen aan de Molenwerfstraat parallel aan de begraafplaats. Ook hier rijden auto's de weg op zonder goed zicht te hebben op fietsers en veroorzaken ze gevaarlijke situaties en opstoppingen. Aan de Molenwerfstraat liggen de voorzieningen voor het laden en lossen voor het vrachtverkeer. Ook zij maken dus gebruik van de bestaande route door het gebied omdat er geen mogelijkheid tot keren is. Ten behoeve van het bevoorradend verkeer blijft een doorgaande route via de Molenwerfstraat nodig.

Parkeren

De parkeerdruk aan de oostzijde is in de huidige situatie te hoog. Vanwege de realisatie van het bouwplan waarin nu onder meer Hoogvliet en Aldi zijn gevestigd, zijn er in het verleden op verschillende locaties in de omgeving Kerksingel/Molenwerfstraat parkeerplaatsen verdwenen. Daarnaast is destijds bij het bepalen van de parkeeropgave voor deze ontwikkeling gerekend met parkeernormen uit het bestemmingsplan, die toen lager waren dan waarvan nu in de Nota Parkeernormen (gebaseerd op CROW-publicatie 317) wordt uitgegaan door gemeente Lansingerland. Het compenseren van de verdwenen parkeerplaatsen samen met het herstellen van de toegepaste parkeernormen leidt tot een theoretische parkeerbehoefte van ca. 300 parkeerplaatsen voor winkelend publiek aan de oostzijde van het winkelcentrum. Ten opzichte van de huidige parkeercapaciteit van ca. 190 parkeerplaatsen, betekent dit dat in theorie 110 parkeerplaatsen toegevoegd dienen te worden. **De opgave is om de parkeercapaciteit van de locatie te vergroten.** De parkeernorm is een streefgetal maar in praktijk is de theoretische opgave niet altijd haalbaar en realiseerbaar. Bij inpassing spelen meerdere factoren mee zoals de fysieke mogelijkheden van de locatie en de beschikbaarheid van financiële middelen.

Voorzieningen

Het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs bestaat uit een haltermodel met twee polen. Als de ontwikkelingen aan de westzijde klaar zijn liggen zowel aan de oost- als aan de westzijde trekkers in de vorm van supermarkten met parkeervoorzieningen in het centrum. Voor de toekomstbestendigheid van het gehele centrum is het van belang dat het haltermodel in evenwicht blijft. Vanuit de analyse van Berkel Centrum Oost blijkt dat de Kerksingel nu een mooie afronding van het centrum vormt. **Het is het niet wenselijk nog meer voorzieningen zoals winkels en horeca hierbuiten te trekken.** Aanvullend geldt dat met de uitbreiding aan de westzijde een groot deel van de berekende marktruimte aan winkels en horeca ingevuld wordt en dat leegstand voorkomen dient te worden. Bovendien vragen winkels en horeca ook om extra parkeren, terwijl de parkeerdruk aan de oostkant juist al groot is.

Nieuwbouw 3B Wonen

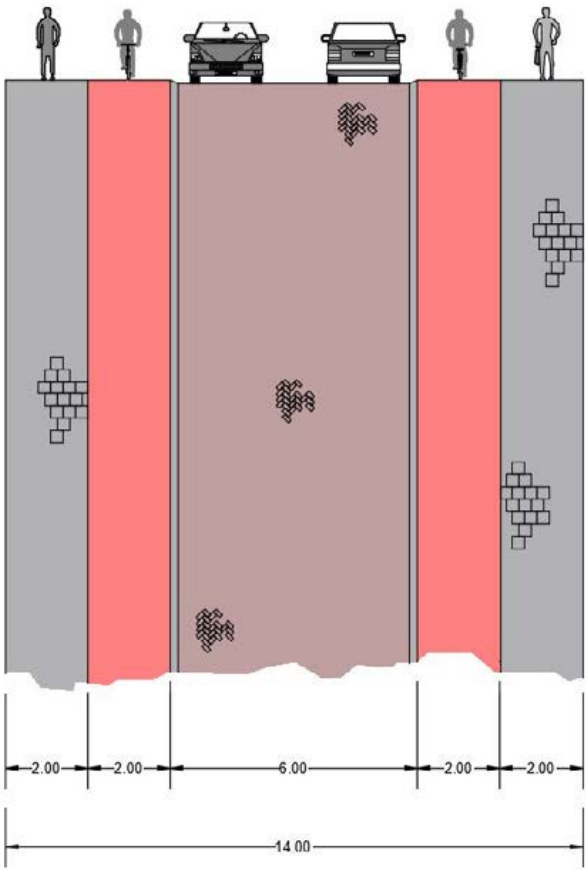
Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds in 2015 onder nader te stellen voorwaarden ingestemd met het voornemen van 3B Wonen om de locatie Hergerborch te herontwikkelen naar sociale woningbouw.
Meegedeeld is dat circa 60 sociale woningen mogen worden gerealiseerd op de aangekochte grond van Laurens Wonen. 3B Wonen heeft aangegeven graag te willen onderzoeken of het mogelijk is circa 80 woningen te realiseren op de locatie. **In de studie naar diverse inrichtingsvarianten is bekeken of er op de locatie Hergerborch nog mogelijkheden liggen om het programma te vergroten.**

Ontwikkellocaties in de omgeving

De vraag speelt of het aantal woningen en de dichtheid van wonen rondom de oostzijde van het centrum toe kan nemen. De oostzijde is volop in ontwikkeling met de herontwikkeling van de oude gemeentehuislocatie, een nieuw appartementengebouw aan de Laan van Romen en de nog te ontwikkelen locatie Hergerborch. **Ook aan de Raadhuislaan en Kerksingel liggen mogelijkheden tot herontwikkeling van bestaande panden naar woningbouw. Een goede inrichting van de locatie Hergerborch en het huidige parkeerterrein bij de supermarkten draagt bij aan de potenties van de omliggende percelen.**



Figuur 4.1 Variant E: Molenwerfstraat via gedeelte Berkelsdijkje verbinden met Raadhuislaan



Figuur 4.2 Principe profiel Molenwerfstraat

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden herinrichting

Op basis van de analyse van de ruimtelijke opbouw, knelpunten en opgaven zijn voor de herinrichting van Berkel Centrum Oost een aantal uitgangspunten opgesteld. Bij de ontwikkeling mag de robuustheid van het haltermodel niet verdwijnen. Dit betekent een goed evenwicht tussen de oost- en de westzijde. Drie pijlers zijn daarbij van belang:

- goede en veilige bereikbaarheid en verkeersafwikkeling
- voldoende parkeren
- ontwikkeling van woningbouw op de locatie Hergerborch

In de analyse kwam naar voren dat het niet wenselijk is het winkelcentrum nog verder richting het oosten te trekken, maar juist de Kerksingel de beëindiging van het winkelcentrum te laten zijn. Daarnaast is de parkeeropgave dusdanig dat het toevoegen van veel extra programma de parkeerdruk nog meer verhoogt. Bij de uitwerking is daarom niet ingezet op voorzieningen zoals winkels en horeca.

3.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren

De verkeerssituatie in en rondom Berkel Centrum Oost is in een aanvullend verkeerskundig onderzoek nader bekeken. In dit onderzoek is rekening gehouden met de verwachte prognoses voor 2030. Voor een verkeersveilige en toekomstbestendige ontsluiting van Berkel Centrum als geheel en de oostzijde zijn vijf varianten onderzocht (Sweco, 2019) Uit dit onderzoek komen twee modellen naar voren, die kansrijk zijn.

De uitkomsten van de verkeersmodelberekeningen voor de vijf beschouwde varianten met bijbehorende bevindingen wijzen in de richting van *Variant E: Molenwerfstraat via gedeelte Berkelsdijkje verbinden met Raadhuislaan* als best te verkiezen oplossingsrichting. In variant E (zie figuur 4.1) wordt de Molenwerfstraat ter hoogte van de Raadhuishof over een gedeelte van het Berkelsdijkje direct verbonden met het meest zuidelijke wegvak Raadhuislaan en daarmee indirect aangesloten op de Boterdorpseweg. De historische brug bij de aansluiting Berkelseweg/Dominee Van Koetsveldstraat wordt niet aangetast. Aanvullend voorziet deze variant in het afwaarderen van de Berkelseweg van een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) naar een erftoegangsweg (30 km/uur), waardoor deze smalle weg wordt ontlast. Voor de inwoners van Bergschenhoek wordt de Randweg-West een aantrekkelijk alternatief. Door het verkeer om het gebied heen te leiden en de aansluiting met de Raadhuislaan meer richting het oosten te verplaatsen, neemt de verkeersdruk op zowel de Molenwerfstraat als op de verbinding tussen oost en west, via Raadhuislaan, Laan van Romen en Gemeentewerf af. De bereikbaarheid van de oostzijde van het centrum als geheel blijft gewaarborgd. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is dit een gewenste oplossing omdat het verkeer uit het gebied gehaald wordt. Hierdoor is er kans de openbare ruimte groener en overzichtelijker in te richten en ontstaat er voor langzaamverkeer een overzichtelijke en veilige situatie.

Mocht deze voorkeursvariant niet haalbaar blijken, dan dient te worden ingezet op het optimaliseren van de bestaande route. De verkeersdruk op de Molenwerfstraat en op de Raadhuislaan - Laan van Romen – Gemeentewerf neemt in deze situatie niet af. Maar door aanpassing van het profiel van de Molenwerfstraat is het wel mogelijk om de route veiliger te maken en de dagelijkse hoeveelheid verkeer op een adequate wijze af te wikkelen. Een nadeel is dat het doorgaande verkeer door het gebied blijft rijden en daarmee een scheiding legt tussen de locatie Hergerborch en het centrum. De veiligheid voor langzaamverkeer vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen het profiel van de van de Molenwerfstraat. Zie in figuur 4.3 het effect op de omliggende wegen in aantal motorvoertuigen per dag, per variant. De voorkeur gaat vanuit verkeersveiligheid en ruimtelijk oogpunt dan ook uit naar variant E. Dit is als uitgangspunt gehanteerd bij de studie naar de mogelijkheden voor de oostkant van het centrum van Berkel.

	Autonome groei bij optimaliseren bestaande situaite (2030)	*Molenwerfstraat verleggen (Variant E)*
Molenwerfstraat	*7.800*	*3.700*
Raadhuislaan - Laan van Romen	*4.800*	*3.500*
Laan van Romen - Gemeentewerf	*6.500*	*4.100*
Gemeentewerf - Oudelandselaan	*4.700*	*3.800*

Figuur 4.3 Effect varianten op omliggende wegen (in aantal motorvoertuigen per dag)

Daarnaast zijn nog een aantal algemene uitgangspunten opgesteld met betrekking tot de route in het gebied:

- Het laden en lossen voor de commerciële ruimten (Hoogvliet en Aldi) aan de Molenwerfstraat moet goed kunnen blijven functioneren voor alle huidige gebruikers;
- Bij de herinrichting van het gebied is speciale aandacht voor langzaamverkeer. Langzaamverkeer moet op een veilige manier vanuit alle richtingen naar het centrum kunnen komen. Daarbij gaat het niet alleen om een duidelijke plaats op de weg, maar ook om het wegnemen van risico's zoals die er nu zijn ten gevolge van de haakse parkeervakken op de Molenwerfstraat. Om te zorgen dat fietsers veilig door het gebied kunnen is een principe profiel opgesteld voor de Molenwerfstraat (zie figuur 4.2).
- Het aantal in- en uitritten van een maaiveld parkeerplaats voor de supermarkten dient geminimaliseerd te worden tot maximaal 1 in en 1 uitgang.



Figuur 4.4 Ruimtelijke uitgangspunten

- Aan de doorgaande verbinding is het alleen mogelijk om langsparkeren te realiseren. Haaksparkeervakken zijn vanwege de verkeersveiligheid niet wenselijk.
- De totale opgave voor het winkelgebied is ca. 300 parkeerplaatsen. Op dit moment worden ca. 190 parkeerplaatsen toegerekend aan het winkelgebied, waarvan een deel dubbelgebruikt wordt als parkeerplaats voor de bestaande woningen. Idealiter worden ca. 110 parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de totale opgave te voldoen.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten openbaar gebied

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten sluiten aan op kwaliteiten van de bestaande locatie of potenties die gezien worden. De ruimtelijke uitgangspunten waarmee bij het uitwerken van de varianten rekening gehouden is, zijn hieronder opgesomd.

- Het groen vanuit het Annie M.G. Schmidtpark wordt zoveel mogelijk richting de Kerksingel getrokken. Om de ligging van Berkel Centrum Oost aan het Annie M.G. Schmidtpark te versterken dient een sterke relatie gelegd te worden tussen de Kerksingel en de toegang tot het park. Dit is een visuele groene verbinding die eveneens dient als fysieke langzaam verkeersverbinding.
- Het hoogteverschil tussen de kern en het omringend gebied bij de landscheiding is van cultuurhistorische waarde. (Nota Cultuurhistorie Plus gemeente Lansingerland, 2012) Bij de inpassing van de nieuwe weg dient daar zorgvuldig mee omgegaan te worden.
- De zichtlijn vanuit de Raadhuislaan naar de Kerksingel dient behouden te blijven. Bij voorkeur is dit ook een doorgaande route voor langzaamverkeer die de Laan van Romen verbindt met de Kerksingel.
- De parkeerplekken worden zoveel mogelijk groen ingericht of voorzien van groene randen zodat het beeld niet alleen gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

3.3 Locatie Hergerborch

De ontwikkeling van de locatie Hergerborch heeft indirect relatie met de inrichting van het oostelijk deel van het centrum. Ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van het ontwikkelgebied zijn algemene uitgangspunten geformuleerd die voor alle inpassingsvarianten van toepassing zijn.

<u>Algemene ruimtelijke uitgangspunten</u>

- De locatie Hergerborch vormt de verbindende schakel tussen Berkel Centrum en het Annie M.G. Schmidtpark. Park en dorp 'verweven' hier met elkaar;
- De massa van de nieuwbouw sluit aan bij de maat en schaal van de omgeving en heeft een kleinschalige dorpse en groene uitstraling;
- De bebouwing op de locatie Hergerborch vormt een wand van de pleinruimte en begeleidt de zichtlijn vanuit de Raadhuislaan op de Kerksingel;
- De massa aan de huidige Molenwerfstraat en het plein mag groter zijn in volume en sluit aan op het reeds bestaande gebouw Raadhuishof. Aan de buitenrand van de Raadhuislaan en het Berkeldsdijkje neemt de bebouwing in korrelgrootte af en voegt deze zich meer naar maat en schaal van de losse appartementengebouwen in het groen.
- De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit aan op de diversiteit van hoogtes in de omgeving. De maximale bouwhoogte is 15 meter, verdeeld over maximaal 5 bouwlagen, waarvan de bovenste laag terugliggend is.
- Het plan voldoet aan de eisen voor watercompensatie, die worden gesteld door het Hoogheemraadschap Delfland.

<u>Molenwerfstraat</u>

- De bebouwing kent een enkele harde rooilijn langs de Molenwerfstraat. Hier vormt de bebouwing een stedelijke wand aan het plein en begeleidt de groene route tussen park en centrum;
- De bebouwing heeft zowel aan de Molenwerfstraat als aan de Raadhuislaan een 'aantrekkelijke plint'. Woningen op de begane grond worden waar mogelijk ontsloten via de centrale entree dan wel een voordeur aan de straat- of pleinzijde. Blinde plinten zijn niet toegestaan;
- Op de hoek Raadhuislaan - Molenwerfstraat bevindt zich de centrale entree van het gebouw voor de woningen op de verdieping. Deze is vanaf beide zijden bereikbaar en verbindt de dorpszijde met de parkzijde;
- Het parkeren op het binnenterrein bij de nieuwe woningen wordt bij voorkeur niet ontsloten vanaf de Molenwerfstraat om te voorkomen dat het als overloop gebied van het winkelcentrum gaat functioneren;
- Parkeren wordt zodanig ingepast dat geparkeerde auto's niet beeldbepalend zijn in het straatbeeld. Goede landschappelijke inpassing maakt hiervan onderdeel uit.

<u>Raadhuislaan en Laan van Romen</u>

- De zone van het plangebied aan de Raadhuislaan (tot aan de kruising met de Laan van Romen) behoudt zijn groene karakter. Het karakter van de as kan versterkt worden door naast groen ook water in te zetten als drager van de structuur en dit op de locatie uit te breiden of te compenseren;
- Nieuwe bebouwing langs de Raadhuislaan (aan de zuidzijde van het plangebied) voegt zich in de bestaande structuur van gebouwen in het groen. Door het werken met open ruimtes tussen de bebouwing en doorzichten naar het groen wordt dit karakter versterkt;

Programmatische uitgangspunten

- Er mogen ca. 60-80 woningen in het sociale segment gerealiseerd worden. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden binnen deze bandbreedte is afhankelijk van de beoogde ruimtelijke opzet, kwaliteit van de openbare ruimte en het inpassen van voldoende parkeerruimte.
- De parkeernorm van het gemeentelijk beleid is van toepassing. Het parkeren door de bewoners van de nieuwe woningen dient te worden opgelost op eigen terrein, onttrokken aan het zicht vanaf omliggende straten. Bezoekers kunnen voor een deel gebruik maken van de parkeervakken langs de Raadhuislaan.

Duurzaamheid

Duurzaamheid maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking van het plan, waarbij de ontwikkeling een duidelijke bijdrage levert aan de verduurzaming van Lansingerland. Het uitgangspunt is dat duurzaamheid ook zal bijdragen aan een positieve woonkwaliteit van dit gebied.
De nadere uitwerking van duurzaamheid zal integraal in de planontwikkeling worden meegenomen. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2018 de Richtlijnen DGO (duurzame gebiedsontwikkeling) vastgesteld. Deze richtlijnen gaan op onderdelen verder dan hetgeen wettelijk is vereist. De Richtlijnen DGO zijn uitgangspunt voor nieuwe gebiedsontwikkelingen en dus ook voor de herontwikkeling van locatie Hergerborch.

4. Varianten

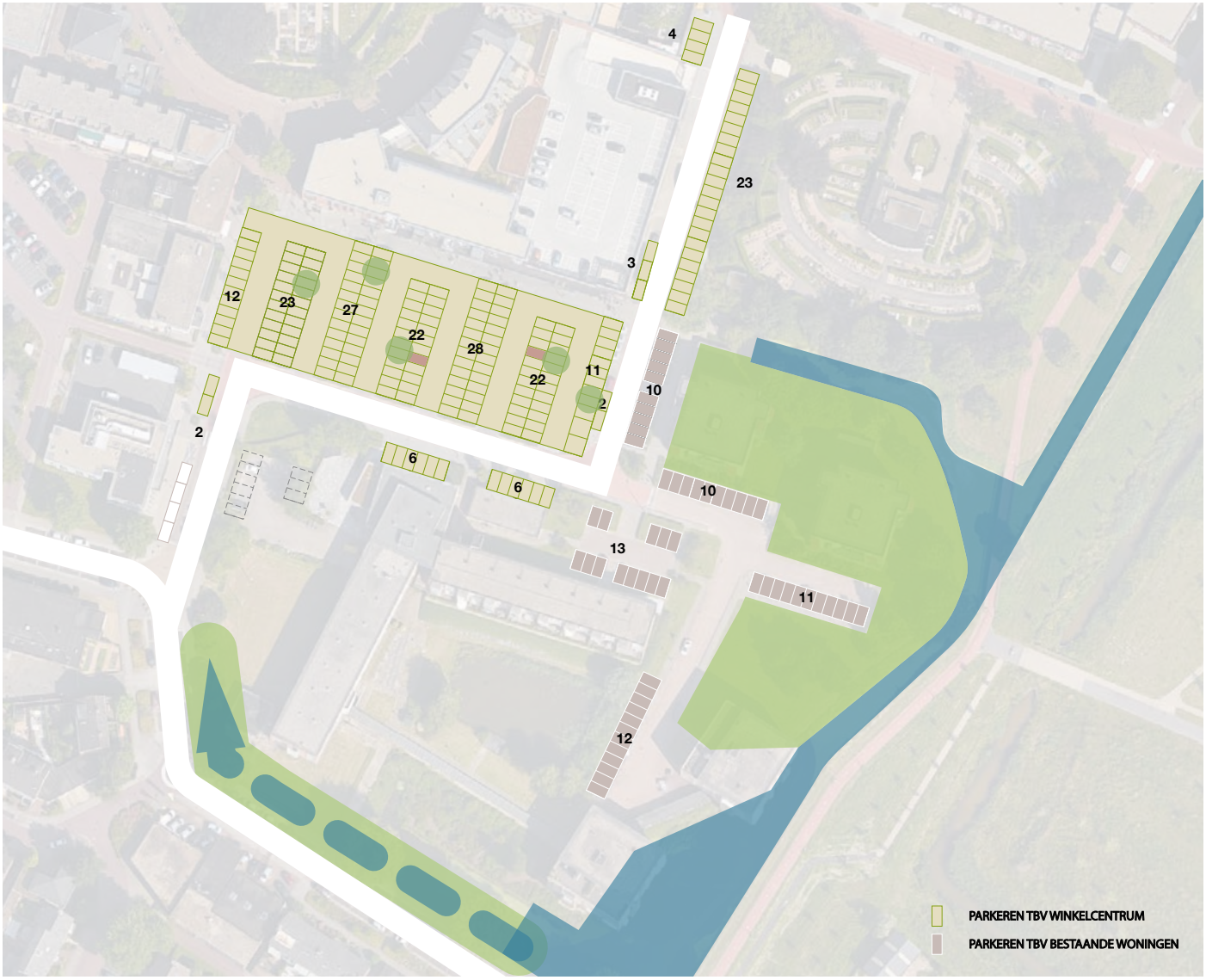
4.1 Uitleg varianten

Door middel van een variantenstudie zijn de mogelijkheden voor de inrichting van het gebied aan de oostzijde van het centrum onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met eerder beschreven uitgangspunten zoals een verkeersontsluiting vanaf de Molenwerfstraat naar het Berkelsdijkje, uitbreiden van het parkeren ten behoeve van het winkelcentrum en het realiseren van een groene verbinding tussen het park en centrumgebied. Voor de ontwikkeling van de locatie Hergerborch is onderzocht dat het mogelijk is 60-80 woningen te realiseren op het terrein waarbij het parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein en aan de Raadhuislaan (zuidzijde) is opgelost. Het grootste deel van het parkeren ligt verscholen tussen de gebouwen en is alleen vanaf de Raadhuislaan bereikbaar. De inrichting en het aantal woningen op de locatie Hergerborch is in alle modellen hetzelfde om ze vergelijkbaar te maken. Per variant verschilt met name de manier van inpassing van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelgebied: parkeren op maaiveld, ondergrondse parkeergarage van 1 laag of ondergrondse parkeergarage van twee lagen. Het parkeren voor het winkelgebied oplossen in een bovengrondse parkeergarage is ook onderzocht. Deze variant is echter afgevallen omdat het ruimtelijk niet goed in te passen is in relatie tot de uitgangspunten en zicht vanuit omliggende appartementen. Op de volgende pagina's worden de varianten toegelicht.

De genoemde parkeeraantallen per variant zijn een globale inschatting, bij de verdere uitwerking kunnen er nog afwijkingen ontstaat bijvoorbeeld vanwege constructies voor de ondergrondse parkeergarage, meer behoefte aan groen en/of fietsparkeren.

Bestaande situatie

In de huidige situatie worden 56 stuks toegerekend aan de bestaande woningen. De overige 191 parkeerplaatsen worden toegerekend aan het winkelgebied. Het aantal parkeerplaatsen per variant wordt vergeleken met de huidige situatie.

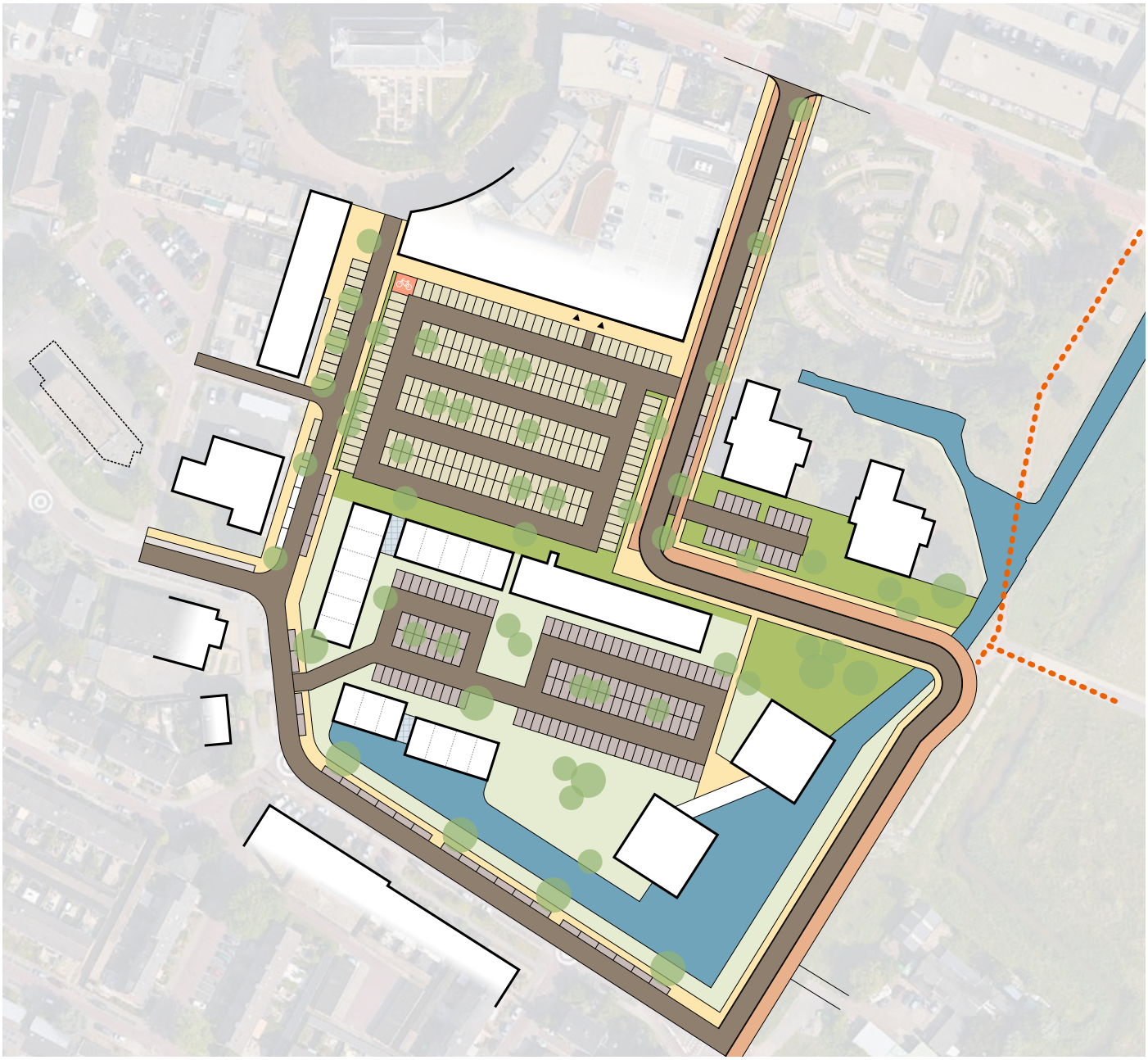


4.2 Variantenstudie
Variant 1: Extra parkeren op maaiveld

Door de Molenwerfstraat via het Berkelsdijkje naar de oostzijde te leiden, ontstaat nabij het centrum meer ruimte voor parkeren. In de eerste variant is uitbreiding van het parkeren op maaiveld onderzocht, waardoor het aantal parkeerplaatsen met 48 toeneemt. Het parkeren is in deze variant dominant aanwezig in de ruimte zowel aan de Raadhuislaan ter hoogte van de kruising met de Kerksingel als op het plein tussen supermarkten en nieuwe ontwikkeling op het terrein van Hergerborch. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit model niet wenselijk omdat de omvang en schaal van het parkeren niet past bij de dorpse kwaliteit van de oostzijde, er weinig ruimte is voor een groene inrichting en het gebied geen aantrekkelijke entree vormt voor het winkelgebied.

Parkeeraantallen

Bestaande woningen	56
Nieuwe woningen (80)	112
Parkeren centrum	239
Extra t.o.v. bestaand	**+48**

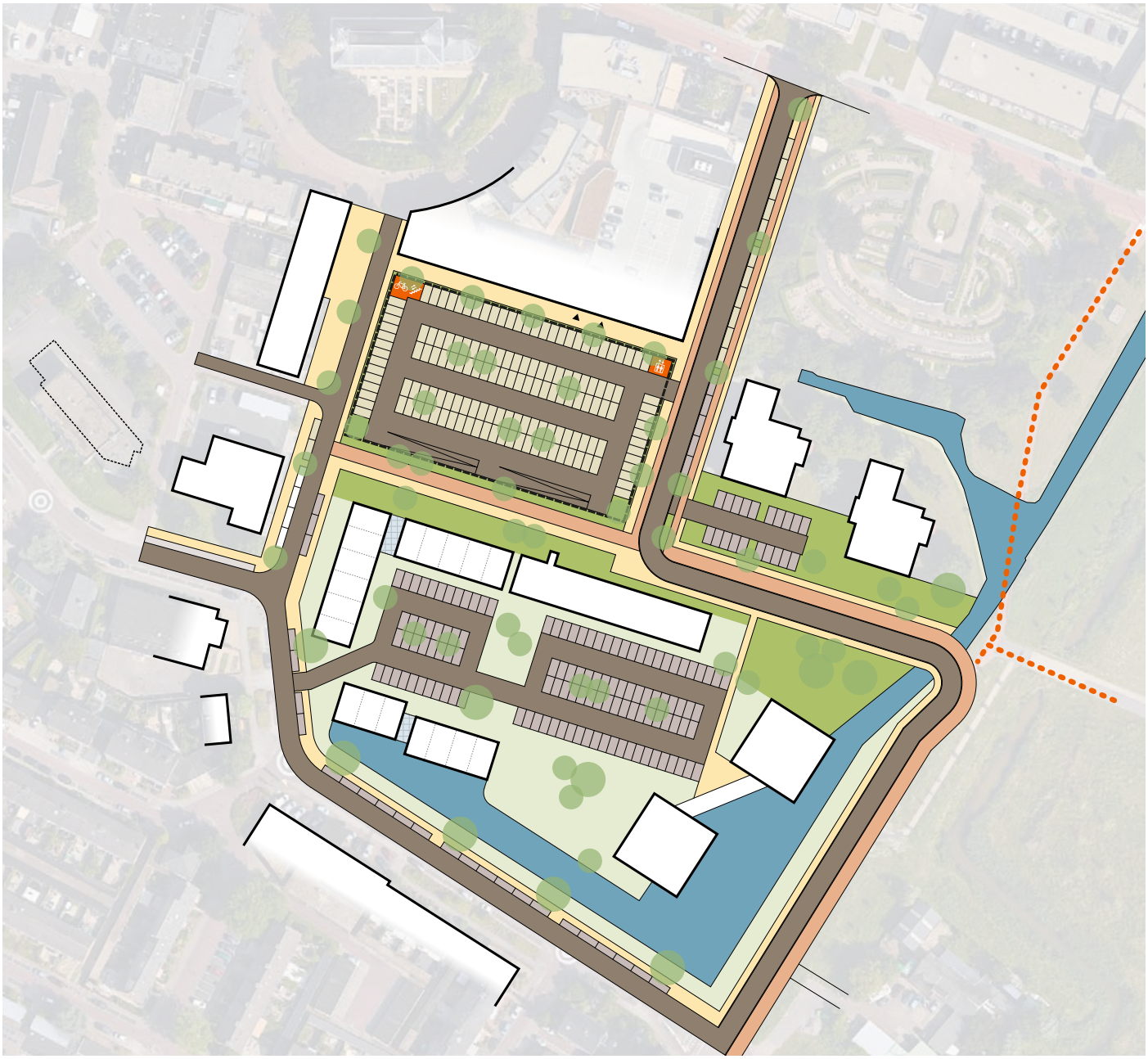


Variant 2: Parkeren op maaiveld en 1 laag onder de grond

In de tweede variant komt één laag parkeren op maaiveld en één laag parkeren verdiept. Hierdoor kunnen er 123 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden, terwijl er tegelijk ruimte ontstaat voor een verbinding voor voetgangers, fietsers met het park. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit model wenselijk omdat de omvang en schaal van het parkeren beter past bij de dorpse kwaliteit van de oostzijde en er ruimte is voor een groene langzaamverkeersverbinding richting het park. Het laatste deel van de Raadhuislaan, ter hoogte van de Kerksingel, is vrij van parkeren waardoor het winkelgebied een aantrekkelijke entree krijgt en er in de toekomst kansen liggen open plinten te maken.

Parkeeraantallen

Bestaande woningen	56
Nieuwe woningen (80)	112
Parkeren centrum	314
Extra t.o.v. bestaand	**+123**

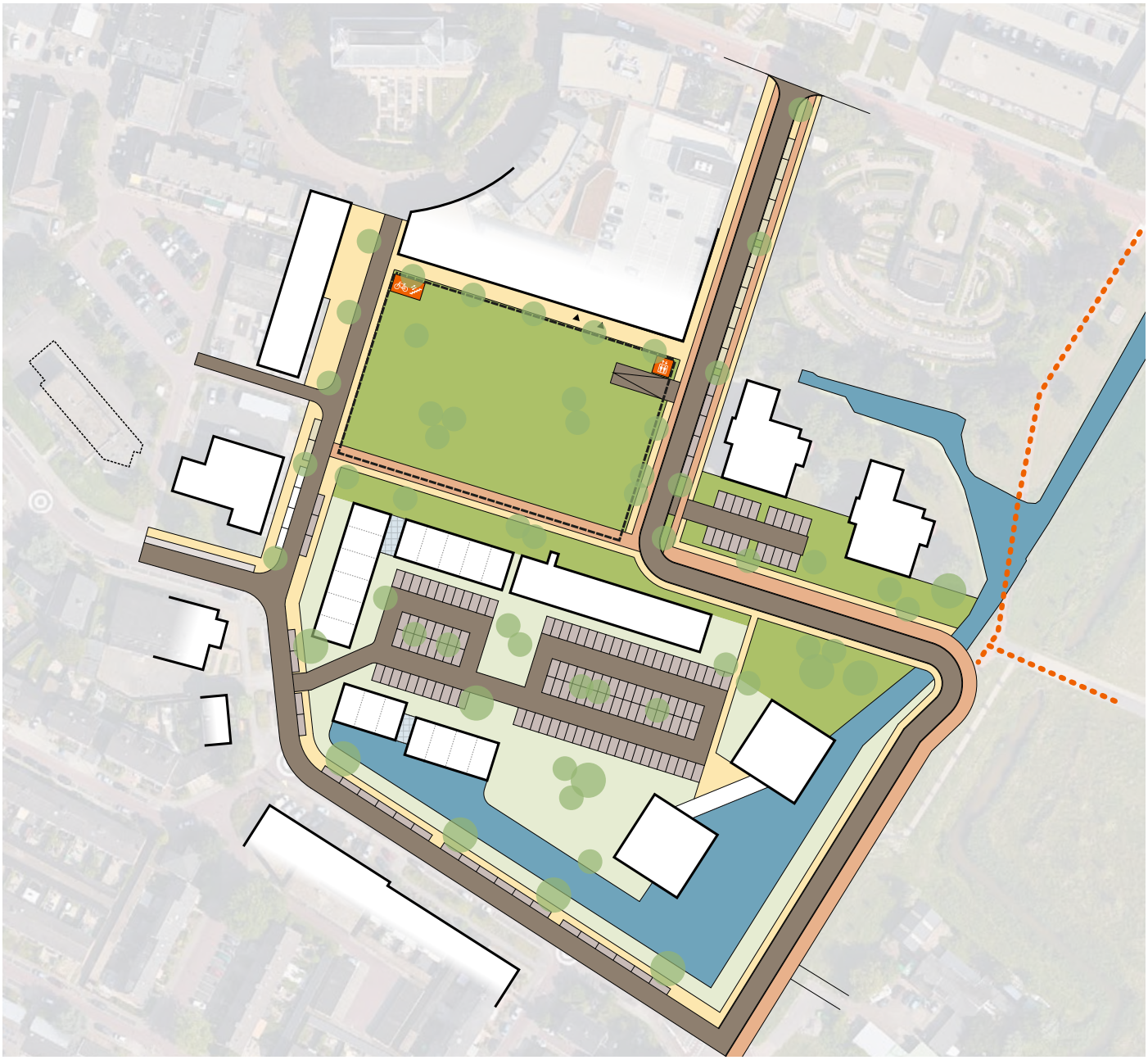


Variant 3: Parkeren 2 lagen onder maaiveld

Variant 3 gaat uit van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage. Door het volledige aantal parkeren ondergronds op te lossen ontstaat een aantrekkelijke openbare ruimte. De verbinding tussen park en centrum wordt zo echt zichtbaar, de buitenruimte is veilig voor fietsers en voetgangers. Dit levert grote kwaliteit voor huidige ontwikkelingen en een impuls voor toekomstige ontwikkelingen. De oostzijde van het centrum eindigt letterlijk aan een park. De ruimte kan in de toekomst flexibel gebruikt worden voor bijvoorbeeld kleinschalige evenementen. In totaal is er ruimte om 161 extra parkeerplaatsen toe te voegen. Het surplus kan benut worden voor toekomstige woningbouw.

Parkeeraantallen

Bestaande woningen	56
Nieuwe woningen (80)	112
Parkeren centrum	352
Extra t.o.v. bestaand	**+161**



4.3 Advies

De plannen van 3B wonen voor de Hergerborchlocatie sluiten aan op de kwaliteiten en wensen voor de oostzijde van het centrum. Uit de variantenstudie blijkt dat de dichtheid van het wonen op de Hergerborch locatie kan toenemen tot maximaal sociale 80 woningen. In dat geval past de ontwikkeling qua maat en schaal bij de omgeving en kan het parkeren voor de woningen op eigen terrein en aan de Raadhuislaan opgelost worden.

Het verleggen van de Molenwerfstraat naar het oosten (via het Berkelsdijkje) heeft een positief effect op de verkeersdruk en bereikbaarheid van het centrum. Door de Molenwerfstraat naar het oosten te verleggen, ontstaat er ruimte om het parkeren voor het winkelgebied uit te breiden. Alleen extra parkeren op maaiveld (variant 1) biedt niet voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen en is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door het ontwikkelen van een 1 laagse ondergrondse parkeergarage gecombineerd met maaiveld parkeren (variant 2) is het mogelijk ca. 120 extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het winkelcentrum. Er is ruimte om een goede groene verbinding tussen park en centrumgebied te maken. Wij adviseren dan ook om minimaal voor variant 2 te kiezen.
Het realiseren van twee lagen parkeren onder de grond zonder maaiveld parkeren (variant 3, ca. 160 extra parkeerplaatsen, waarvan het surplus ook benut kan worden voor toekomstige woningbouw) levert de grootste kwaliteitsslag voor het gebied doordat de pleinruimte tussen de bestaande supermarkten en de locatie Hergerborch groen ingericht kan worden. Bij de uitwerking dient nog een optimalisering plaats te vinden van deze ruimte (balans tussen groen en woningbouw).

Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te herontwikkelen waardoor het totale het gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.

GEMEENTE Lansingerland

Verkeer en parkeren oostzijde winkelcentrum Berkel en Rodenrijs



Auteur: Peter Nederlof
Domein: Ruimte en Economie, Team Beleid
Versienummer: 1.0
Datum: 3 juli 2019
Corsanummer: T19.11312

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 3
2 Verkeersmodelstudie naar verkeerscirculatie 4
2.1 Huidige situatie (basisjaar 2018) 4
2.2 Planjaar 2030 4
2.3 Variant A (2030): Knip Molenwerfstraat 5
2.4 Variant B (2030): Doortrekken 'Berkelsdijkje' 5
2.5 Variant C (2020): Afsluiten Berkelseweg 6
2.6 Variant D (2030): Doortrekken Coornwinderlaan 6
2.7 Variant E (2030): Molenwerfstraat via 'Berkelsdijkje' verbinden met Raadhuislaan 6
3 Resultaten verkeersmodelstudie 7
3.1 Intensiteit ETW als toetsingscriterium 7
3.2 Besluiten herziening mobiliteitsplan 7
3.3 Beoordeling modelvarianten t.o.v. planjaar 2030 8
3.3.1 Variant A: Knip Molenwerfstraat 8
3.3.2 Variant B: Doortrekken 'Berkelsdijkje' 9
3.3.3 Variant C: Afsluiten Berkelseweg 10
3.3.4 Variant D: Doortrekken Coornwinderlaan 11
3.3.5 Variant E: Molenwerfstraat via gedeelte Berkelsdijkje verbinden met Raadhuislaan 12
3.4 Conclusie 14
4 Parkeren 15
4.1 Parkeeronderzoek 15
4.2 Parkeerdruk duidelijk locatie gebonden 16
4.3 Parkeeruitbreiding aan oostzijde 16
4.4 Theorie en praktijk 17
4.5 Conclusie 18
5 BIJLAGEN 19
5.1 BIJLAGE 1: Modelvariant basisjaar 2018 20
5.2 BIJLAGE 2: Verkeersmodel autonoom modeljaar 2030 21
5.3 BIJLAGE 3: Verkeersmodelvariant A (2030) 22
5.4 BIJLAGE 4: Verkeersmodelvariant B (2030) 23
5.5 BIJLAGE 5: Verkeersmodelvariant C (2030) 24
5.6 BIJLAGE 6: Verkeersmodelvariant D (2030) 25
5.7 BIJLAGE 7: Verkeersmodelvariant E (2030) 26
5.8 BIJLAGE 8: Uitkomsten modelvarianten (verkeersintensiteiten per wegvak) 28
5.9 BIJLAGE 9: Resultaten modelvarianten ETW t.o.v. modeljaar 2030 29
5.10 BIJLAGE 10: Resultaten modelvarianten o.b.v. verschillen in score 30
5.11 BIJLAGE 11: Resultaten parkeeronderzoek maart 2019 31

1 Aanleiding

De gemeenteraad van Lansingerland heeft bij de vaststelling van het Mobiliteitsplan Berkel (31 maart 2016) meerdere besluiten genomen. Eén van die besluiten vergde een nadere studie naar de mogelijkheden om de ontsluiting van de Molenwerfstraat te verbeteren in het kader van de herontwikkeling van Hergerborch. In verband daarmee is verkeerskundig adviesbureau Sweco gevraagd om van een aantal intern afgestemde varianten aan de hand van verkeersmodellen te bepalen welke effecten deze hebben op het wegennet in en rondom (het centrum van) Berkel en Rodenrijs.

Uit de studie naar de mogelijkheden voor het openstellen van de in 2012 afgesloten Noordeindseweg ter hoogte van de rotonde Noordeindseweg/Planetenweg/Oostmeerlaan bleek dat de verkeersbelasting van de Molenwerfstraat in het centrum van Berkel en Rodenrijs een verkeerskundig knelpunt is. De intensiteiten lopen volgens de verkeersmodelberekeningen in de toekomst op tot ruim boven de 8.000 motorvoertuigen per etmaal. Die verkeersbelasting is niet alleen strijdig met de uitgangspunten volgens Duurzaam Veilig Verkeer (DVV) maar vooral ook met het vigerende mobiliteitsbeleid van Lansingerland. Volgens het gemeentelijk beleid verwerkt de erftoegangsweg Molenwerfstraat idealiter niet meer dan 4.000 mvt/etmaal. In lijn met het nationale beleid (DVV) is een iets ruimer toegestane verkeersbelasting tot 5.000 à 6.000 mvt/etmaal eventueel nog denkbaar.

Vanwege de huidige en toekomstige verkeersbelasting van de Molenwerfstraat heeft de gemeenteraad verzocht om bij de stedenbouwkundige studie naar de ontwikkelmogelijkheden (van o.a. Hergerborch) voor de oostzijde van het centrum van Berkel en Rodenrijs nadrukkelijk te kijken naar een integrale oplossing voor het verkeersknelpunt Molenwerfstraat. Daarnaast is ook verzocht om een oplossing van het toenemend verkeer op de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf.

Het parkeren aan de oostzijde van het winkelcentrum in Berkel en Rodenrijs is eveneens betrokken in de studie naar de integrale mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie Hergerborch. De parkeerdruk aan de oostzijde wordt op de maatgevende momenten als problematisch ervaren. In de studie is ook gekeken naar de kansen om het tekort aan parkeercapaciteit eventueel op te lossen.

Foto 1: Een vrijwel volledig bezet parkeerterrein Molenwerfstraat is inmiddels een vertrouwd beeld



2 Verkeersmodelstudie naar verkeerscirculatie

Het verkeersmodel dat is toegepast voor de herziening van het Mobiliteitsplan Berkel vormt een goede basis om de effecten voor het centrum van Berkel en Rodenrijs te onderzoeken. Het was echter van belang om – met name - de ontsluiting van de huidige en toekomstige parkeervoorzieningen nauwkeuriger in het verkeersmodel op te nemen. Het verschil tussen de huidige situatie (basisjaar 2018) en de toekomstige situatie (modeljaar 2030) is voor een goede vergelijking in deze studie meer gedetailleerder in beeld gebracht. Vervolgens zijn er vijf verkeersmodelvarianten voor modeljaar 2030 door Sweco via verkeersmodelstudie doorgerekend. Aan de hand waarvan per (relevant) wegvak is bepaald wat de te verwachten verkeersbelasting (optelsom verkeerbelasting van beide rijrichtingen) is per etmaal in 2030, wanneer alle beoogde ontwikkelingen zijn uitgevoerd.

2.1 Huidige situatie (basisjaar 2018)

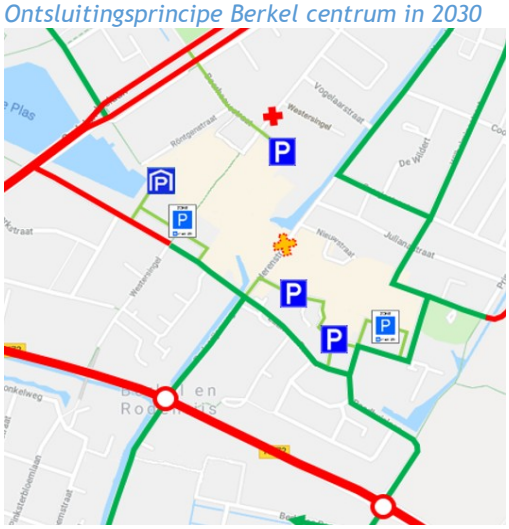
In de huidige situatie *(zie bijlage 1)* is er een verbinding voor het autoverkeer over de Westersingel tussen de Gemeentewerf en de Boerhaavestraat, die langs de verschillende parkeerterreinen voert. Daarmee is het nu mogelijk om alle parkeervoorzieningen aan de westzijde te bereiken vanaf zowel de Gemeentewerf als de Boerhaavestraat. De Molenwerfstraat vormt in de huidige situatie niet alleen de toegang tot de parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het winkelcentrum maar is ook een belangrijke ontsluitende route voor de zo te noemen 'Oranjebuurt' in Berkel en Rodenrijs.

De dynamische afsluiting (poller) van de Herenstraat voorzag voor het basisjaar 2018 in een afsluiting voor het autoverkeer vanaf 12:00 uur tot 7:00 uur.

2.2 Planjaar 2030

Uit het inrichtingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum aan de westzijde volgt hoe de ontsluiting van de parkeervoorzieningen in 2030 *(zie figuur 2.2.1)* zal zijn. De nieuwbouw (ca. 2.500 woningen) in plangebied Wilderszijde is dan ook een feit. Daarnaast is voor planjaar 2030 (autonoom) rekening gehouden met een aanpassing van de openingstijden poller-Herenstraat[1] en het openstellen van de Noordeindseweg in één richting op de rotonde Noordeindseweg/Planetenweg/Oostmeerlaan.

Figuur 2.2.1
Ontsluitingsprincipe Berkel centrum in 2030



Belangrijk verschil in het centrum ten opzichte van de huidige situatie is het vervallen van de autoverbinding via de Westersingel tussen de Gemeentewerf en de Boerhaavestraat. De ontsluiting van de diverse parkeer-voorzieningen (waaronder een parkeergarage) aan de westzijde, vraagt van de automobilist vooraf een keuze waar men wenst te gaan parkeren. Dat bepaalt de primaire aanrijdroute. Via de Gemeentewerf of via de Boerhaavestraat.
De verwachting is ook dat de Gemeentewerf tussen de Oudelandselaan en Westersingel mogelijk een gebieds-ontsluitingsweg (met gereduceerde maximumsnelheid van 30 km/uur) wordt. Uit te voeren in asfalt.
Aan de oostzijde blijft voor planjaar 2030 *(zie bijlage 2)* de Molenwerfstraat de verbinding vormen tussen de Dominee Van Koetsveldstraat en de Raadhuislaan, tevens ook de belangrijkste ontsluiting van de parkeervoorzieningen op

[1] Doorrijden via de Herenstraat is in 2030 mogelijk van 19:00 tot 07:00 uur in plaats van alleen tussen 07:00 en 12:00 uur

maaiveld ten behoeve van bezoekers van het winkelcentrum.

Het bewoners parkeren (inclusief hun bezoekers) van de huidige en toekomstige woningen Raadhuishof blijft eveneens ontsloten via de Molenwerfstraat. Een uitbreiding van de parkeercapaciteit direct nabij de Molenwerfstraat ten behoeve van de centrumfuncties van ca. 190 naar circa 300 parkeerplaatsen is onderdeel van de stedenbouwkundige studie naar de inrichtingsmogelijkheden op maaiveld aan de oostzijde van het centrum. In deze situatie neemt de verkeersbelasting op de Molenwerfstraat niet af en zal deze naar verwachting juist nog meer toenemen vanwege extra toe te voegen appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein dan wel losgekoppeld van de parkeervoorzieningen ten behoeve van het winkelcentrum.

2.3 Variant A (2030): Knip Molenwerfstraat

De opgave om de Molenwerfstraat te ontlasten en de parkeercapaciteit uit te breiden, vraagt mogelijk om een ingreep die verder gaat dan het handhaven van de huidige verkeersinfrastructuur (weginrichting en parkeercapaciteit) en deze slechts in te richten naar de te verwachten eindsituatie.

Eén van de oplossingsrichtingen *(zie bijlage 3)* voorziet in een parkeeroplossing aan de oostzijde, die vanaf twee kanten wordt ontsloten via de Molenwerfstraat. Het gaat daarbij om twee van elkaar gescheiden parkeermogelijkheden die gescheiden zijn door een knip in de Molenwerfstraat *(zie figuur 2.3.1)*.

Figuur 2.3.1
Een knip in de Molenwerfstraat in variant A



De parkeervoorzieningen (voor zowel bewoners als bezoekers) van de bestaande (en deels) nieuwe appartementen worden in variant A ontsloten via de Raadhuislaan en zijn voor het autoverkeer niet meer (direct) bereikbaar via de Molenwerfstraat. Daarmee wordt het bewoners (inclusief bezoekers) parkeren in principe gescheiden van het bezoekersverkeer voor het centrum van Berkel.

2.4 Variant B (2030): Doortrekken 'Berkelsdijkje'

De gemeenteraad van Lansingerland heeft bij de herziening van het Mobiliteitsplan Berkel besloten dat er geen initiatieven moeten worden genomen om het 'Berkelsdijkje' als autoverbinding tussen de Dominee Van Koetsveldstraat en de Raadhuislaan door te trekken. Daarmee is het doortrekken van het Berkelsdijkje ten behoeve van het autoverkeer geen reële oplossingsrichting. Uit de studie in het kader van de herziening van het mobiliteitsplan is echter wel gebleken dat dit voor de Molenwerfstraat heel gunstig uitpakt. De doorrekening die toen voor de variant met doorgetrokken Berkelsdijkje is gemaakt, hield ook rekening met andere maatregelen (zoals nieuwe autoverbinding via Westerscheldepad en afgesloten Noordeindseweg) die nu niet meer zijn voorzien. Om een goed beeld (ter vergelijking) te krijgen van het effect van een doorgetrokken Berkelsdijkje *(zie bijlage 4)* is het wenselijk om deze met de uitgangspunten conform Herziening mobiliteitsplan Berkel (opnieuw) door te rekenen.

2.5 Variant C (2020): Afsluiten Berkelseweg

De derde variant *(zie bijlage 5)* gaat uit van het afsluiten van de Berkelseweg (of 'Berkelsdijkje') voor autoverkeer. Aan de hand van deze variant zal blijken hoe bezoekers van het winkelcentrum vanuit onder meer de Edelstenenbuurt en Bergschenhoek gaan rijden. De Molenwerfstraat blijft in deze opzet belangrijk voor de ontsluiting van de 'Oranjebuurt' voor bestemmingen in de regio Rotterdam. Daar tegenover staat dat bezoekers van het (winkel-)centrum vanuit Bergschenhoek een andere route moeten rijden, waarbij het de vraag is welk effect dat heeft op de andere wegen rondom het centrum van Berkel en Rodenrijs.

2.6 Variant D (2030): Doortrekken Coornwinderlaan

De voorlaatste variant *(zie bijlage 6)* gaat uit van een verbinding tussen de Coornwinderlaan en het 'Berkelsdijkje' die voorziet in een kortere autoverbinding voor de 'Oranjebuurt' met de Randweg-West. Afhankelijk van herkomst en bestemming kan het doortrekken van de Coornwinderlaan als alternatief voor het doorgaande verkeer de Molenwerfstraat mogelijk ontlasten. Uit de modelberekeningen moet blijken of deze veronderstelling juist is en wat de verkeerseffecten ervan zijn voor de Coornwinderlaan zelf.

2.7 Variant E (2030): Molenwerfstraat via 'Berkelsdijkje' verbinden met Raadhuislaan

Een andere optie die werd gezien, gaat uit van een nieuwe autoverbinding tussen de Molenwerfstraat en de Raadhuislaan via een ingekorte route over het 'Berkelsdijkje'. Sweco is gevraagd om deze vijfde modelvariant *(zie bijlage 7)* eveneens door te rekenen.

In deze variant sluit de om te buigen/te verleggen Molenwerfstraat ter hoogte van de Raadhuishof aan op het dijklichaam en wordt de weg aangesloten op de Raadhuislaan ten oosten van de Johan van Oldenbarneveltlaan. Tevens wordt in deze variant de weg op de dijk tussen de Berkelseweg en Dominee Van Koetsveldstraat afgewaardeerd naar een erftoegangsweg (30 km/uur) en de autoverbinding tussen de Molenwerfstraat en de Raadhuislaan (Terpstraat) weggelaten.

Foto 2.7.1: Verbinding tussen Raadhuishof en Raadhuislaan over gedeelte 'Berkelsdijkje' als oplossing?



3 Resultaten verkeersmodelstudie

Bij de analyse van de verschillende modelvarianten is gekeken naar de effecten op wegvakniveau. Voor een vijftigtal wegvakken, zowel gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) als erftoegangswegen (30 km/uur), is gekeken naar de verkeersintensiteiten per etmaal. Voor gebiedsontsluitingswegen is de capaciteit groot om het verkeer te kunnen verwerken en zijn het normaliter alleen de kruispunten die de verwerking van het verkeer kunnen beperken. Op de beschouwde gebiedsontsluitingswegen treedt geen zodanige toename van verkeer op die zou kunnen leiden tot duidelijke knelpunten in de verkeersafwikkeling. In de verdere analyse is daarom met name gekeken naar de gevolgen van de verschillende modelvarianten voor de erftoegangswegen.

3.1 Intensiteit ETW als toetsingscriterium

De uitkomsten van de verkeersmodelvarianten zijn beoordeeld op de intensiteitscriteria voor de erftoegangswegen (ETW) om na te gaan of daarbij geen grenswaarden worden overschreden. In het vigerend verkeersbeleid[2] van de gemeente Lansingerland is gesteld dat het niet wenselijk is wanneer de intensiteiten op erftoegangswegen boven de 4.000 motorvoertuigen per etmaal uitkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat Duurzaam Veilig Verkeer[3] een grenswaarde van 5.000 à 6.000 mtv/etmaal aanhoudt.

tabel 3.1: Waardeoordeel erftoegangswegen

intensiteiten-criterium:	kwalificatie:
tot 4.000 mvt/etmaal	goed
vanaf 4.000 tot 5.000 mvt/etmaal	redelijk
vanaf 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal	matig
vanaf 6.000 mvt/etmaal	slecht

Dit leidt voor de te beoordelen erftoegangswegen tot de hiernaast *(zie tabel 3.1)* aangegeven kwalificaties voor de waardering. Erftoegangswegen worden idealiter dus niet zwaarder belast dan tot 4.000 mvt/etmaal. Intensiteiten tot 6.000 mvt/etmaal zijn echter nog wel denkbaar, mits vanaf 4.000 mvt/etmaal voorzieningen worden getroffen ten behoeve van de kwetsbare fietsers, zoals bijvoorbeeld ten minste het aanbrengen van suggestiestroken.

3.2 Besluiten herziening mobiliteitsplan

De genomen besluiten in 2016 in het kader van de zogenoemde ‘herziening mobiliteitsplan Berkel’ zijn als uitgangspunten doorgevoerd in het verkeersmodel voor de situatie in 2030. Het gaat daarbij om het openstellen van de Noordeindseweg (in één richting naar het noorden) en het verruimen van de openingstijden (van 19:00 tot 7:00 uur) van de dynamische wegafsluiting in het centrum bij de Herenstraat. De effecten daarvan in de verkeersmodeluitkomsten zijn terug te vinden in de bijlage 8.

In het onderzoek is daarom het modeljaar 2030 (inclusief maatregelen herziening mobiliteitsplan Berkel) als basis genomen waarmee de resultaten van de doorgerekende verkeersmodelvarianten steeds zijn vergeleken en beoordeeld.

[2] Lansingerland beweegt, visiedocument verkeer en vervoer 2009 – 2020 (d.d. 21 april 2009)

[3] Nationaal verkeersveiligheidsplan gestart in 1997 met onder meer indeling naar categorie wegen binnen de bebouwde kom, zoals gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) en erftoegangswegen (30 km/uur) met bijbehorende weginrichting

3.3 Beoordeling modelvarianten t.o.v. planjaar 2030

Bij de analyse van de varianten A tot en met E zijn niet alleen de intensiteiten leidend in de beoordeling. Daarnaast is ook nadrukkelijk gekeken naar het effect op de verkeersbelasting van de Molenwerfstraat en de oost-west-as: Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf.

3.3.1 Variant A: Knip Molenwerfstraat

Het knippen van de Molenwerfstraat (Variant A, *zie ook bijlage 3*) heeft vanzelfsprekend een gunstig effect op de hoeveelheid verkeer dat via de Molenwerfstraat rijdt.

Tabel 3.3.1: Variant A

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau				
			motorvoertuigen per etmaal	
straatnaam:		wegvak:	planjaar 2030	variant A (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	5300
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	6000
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	6000
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	5900
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	4100
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	2800
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	2800
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	700
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	2500
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	2800
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	5400
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	4900
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3600
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	5000
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4500
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3900
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	6300
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	4900

De wegvakken 15 en 16 in tabel 3.3.1. laten een forse afname van verkeer zien, waardoor de Molenwerfstraat van een (veel) te drukke 'doorgaande' weg verandert in een rustige erftoegangsweg. De resultaten op de route van de wegvakken 23-27 zijn eveneens positief. Daarnaast is te zien dat de hoeveelheid verkeer op de Berkelseweg (17) zodanig afneemt dat deze eventueel zou kunnen worden afgewaardeerd van 50 km/uur naar 30 km/uur. Als gevolg van de knip in de Molenwerfstraat is in de modelresultaten te zien dat de hoeveelheid verkeer in de Herenstraat en op de Noordeindseweg toeneemt. Nadat de poller is gezakt (vanaf 19:00 uur tot 12:00 uur) kiest verkeer de route door het centrum om onder meer van/naar de Oranjebuurt te kunnen rijden. Daarbij lopen de intensiteiten (te) ver op.

Naast de effecten op de verkeersintensiteiten is het knippen van de Molenwerfstraat nadelig voor de bereikbaarheid van de supermarkten aan de oostzijde van het centrum. Tijdens de winkeltijden is rijden via de Herenstraat (poller staat omhoog vanaf 12:00 tot 19:00 uur) niet mogelijk, waardoor bezoekers van de supermarkten niet rechtstreeks vanuit het westelijk deel van het winkelcentrum via de oost-west-as (Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf) bij de parkeervoorzieningen aan de oostzijde kunnen komen en (ver) moeten omrijden. Dat is niet goed voor de logische bereik- en vindbaarheid van beide supermarkten. Tevens is de knip-Molenwerfstraat nadelig voor de routering van het bevoorradend vrachtverkeer. De magazijnen (van Aldi en Hoogvliet) zijn dan alleen vanuit het noorden bereikbaar, waardoor het vrachtverkeer genoodzaakt is om in/nabij de Molenwerfstraat ook weer te keren.

Ofschoon het knippen van de Molenwerfstraat een gunstig effect heeft op de verkeersbelasting van de Molenwerfstraat zelf en de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf, is met name de

(on)bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen bij de supermarkten aan de oostzijde een (te) groot nadeel om verder te gaan met Variant A als uit te werken oplossingsrichting.

3.3.2 Variant B: Doortrekken 'Berkelsdijkje'

Het doortrekken van de Berkelseweg over het zo te noemen 'Berkelsdijkje' mag in deze studie niet ontbreken, ondanks dat de gemeenteraad van Lansingerland bij de besluitvorming over de herziening van het mobiliteitsplan hiervan heeft gesteld dat dit een ongewenste oplossingsrichting is. Het doorrekenen van deze Variant B *(zie ook bijlage 4)* is toch uitgevoerd, omdat de uitgangspunten ten opzichte van 2016 op enkele punten (iets) gewijzigd[4] zijn en omdat deze variant een duidelijke wegenstructuur geeft, die de Molenwerfstraat goed kan ontlasten.

Tabel 3.3.2: Variant B

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau				
straatnaam:		wegvak:	motorvoertuigen per etmaal	
			planjaar 2030	variant B (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	3800
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	3900
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	4600
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	4500
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	2900
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	3900
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	3900
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	2500
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	3100
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	9700
17c	*Berkelsdijkje volledig doorgetrokken*	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuislaan	*n.v.t.*	*10900*
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	13500
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	6400
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	5900
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	7100
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	5300
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	4600
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	3800
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	3400

De uitkomsten van de modelstudie bevestigen (overduidelijk) het ontlasten van de Molenwerfstraat (15 en 16). Maar ook (zeer) gunstige effecten voor veel andere wegvakken, waarvan het merendeel in tabel 3.3.2 qua score zelfs 'groen' scoort. Toch valt ook op dat de hoeveelheid verkeer op de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf (23-27) op meerdere delen slecht uitpakt. Dit komt doordat een doorgetrokken Berkelseweg de functie overneemt van de Randweg-West en het verkeer al op de Raadhuislaan de route naar het westelijk gedeelte van het winkelcentrum in Berkel en Rodenrijs kiest. De enorme toename van verkeer op het gedeelte Raadhuislaan tussen de Boterdorpseweg en het 'Berkelsdijkje' daarentegen hoeft geen probleem te zijn, omdat dit deel van de Raadhuislaan beschikt over vrij liggende fietsinfrastructuur.

Foto 3.3.2: Raadhuislaan-zuid beschikt aan weerszijden over vrij liggende fietsvoorzieningen



[4] In de studie uit 2015/2016 naar het doortrekken van het 'Berkelsdijkje' werd nog uitgegaan van onder meer een nieuwe autoverbinding via het Westerscheldepad en het handhaven van de afsluiting Noordeindseweg bij de rotonde Noordeindseweg/Planetenweg/Oostmeerlaan

Het belangrijkste argument om af te (blijven) zien van het doortrekken van de Berkelseweg is de (te) grote toename van verkeer op de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf waar ook geen duidelijke mogelijkheden worden gezien om de fietsers een veilige(re) plaats te geven in het drukke verkeer. Daarmee is Variant B geen geschikte oplossingsrichting.

3.3.3 Variant C: Afsluiten Berkelseweg

De derde variant *(zie ook bijlage 5)* gaat uit van het principe om de Berkelseweg tussen de Oostersingel en de Dominee Van Koetsveldstraat af te sluiten voor het autoverkeer. Het argument voor het onderzoek naar de effecten van deze keuze heeft te maken met autoverbinding die de Berkelseweg vormt tussen de kern Bergschenhoek en het winkelcentrum in Berkel en Rodenrijs. Tevens is dit een verbinding waarvan bezoekers vanuit de noordelijk gelegen wijken/buurten in Berkel via de Oostersingel met de auto naar/van het winkelcentrum rijden en daarbij automatisch uitkomen op de Molenwerfstraat die bij voorkeur juist ontlast moet worden. Opgemerkt dient te worden dat de gemeenteraad zich, bij de herziening van het mobiliteitsplan in 2016, geen voorstander heeft getoond van deze maatregel. Dit om sluipverkeer door Wilgenlaan, Noordeindseweg, Krugerlaan en Wilhelminastraat te voorkomen.

Tabel 3.3.3: Variant C

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau				
			motorvoertuigen per etmaal	
straatnaam:		wegvak:	planjaar 2030	variant C (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	4400
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	4500
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	5200
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	6500
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	2200
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	2700
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	2700
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	2800
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	5700
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	afgesloten
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	6700
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	6200
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3200
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	4400
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4300
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3700
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	4800
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	5400

De uitkomsten van de doorrekening met het verkeersmodel volgens Variant C in tabel 3.3.3 tonen aan dat het autoverkeer een andere route vindt, die voornamelijk via de Raadhuislaan (22 en 23) vice versa voert. Op het ene deel van de Molenwerfstraat (15) wordt het aanmerkelijk rustiger terwijl het op het andere deel (16) van 7.800 naar 5.700 afneemt en daarmee van ‘slecht’ naar ‘matig’ licht positief scoort. Op de Raadhuislaan (23) wordt het echter drukker, omdat er meer verkeer via de Raadhuislaan (vice versa) uitwisselt met de Boterdorpseweg. Daarvan is eerder al opgemerkt dat het treffen van aanvullende voorzieningen ten behoeve van de kwetsbare fietsers lastig - zo niet onmogelijk - is vanwege de te beperkte openbare ruimte om daar via een alternatieve weginrichting een adequate invulling aan te geven.

Variant C is een optie die voordelen geeft op meerdere wegvakken waarvoor gezocht is naar een oplossing via een herontwikkeling van de Hergerborch. Echter voor de Raadhuislaan leidt deze variant tot een verslechtering en ook bij deze variant is het effect voor de routering van het bevoorradend vrachtverkeer nadelig. In plaats van via de Berkelseweg zal dat door de Wilhelminastraat en daarmee over de Noordeindseweg moeten gaan rijden of is het vrachtverkeer genoodzaakt om (verkeersonveilige) keer manoeuvres uit te voeren op het kruispunt Dominee Van Koetsveldstraat/Molenwerfstraat.

Het afsluiten van de Berkelseweg voor autoverkeer heeft – nog veel sterker dan bij Variant A – als voordeel dat fietsers zonder noemenswaardige aanpassingen ongehinderd gebruik kunnen maken van de Berkelseweg waardoor er geen vrij liggend fietspad meer hoeft te worden aangelegd om de ontbrekende schakel in te vullen van de snelfietsroute tussen NS-station Lansingerland/Zoetermeer en Randstadrailhalte Rodenrijs.

Foto 3.3.3: Berkelseweg zonder autoverkeer eenvoudig om te zetten naar goede fietsinfrastructuur



3.3.4 Variant D: Doortrekken Coornwinderlaan

Bij de studie voor de herziening van het mobiliteitsplan (2016) was één van de varianten het doortrekken van de Krugerlaan naar de (rotonde) Oostersingel om daarmee de zogenoemde binnenring sluitend te krijgen. Destijds bleek dat zo'n verbinding dusdanig veel autoverkeer op de Krugerlaan zou aantrekken, dat de impact op een bijbehorende adequate weginrichting (veel te) groot was. In de zoektocht naar oplossingsrichtingen om de Molenwerfstraat - als onderdeel van de vervangende route voor de 'binnenring' – te ontlasten, is in Variant D *(zie ook bijlage 6)* modelmatig gekozen voor een verbinding tussen de Wilhelminastraat en de Berkelseweg via een door te trekken Coornwinderlaan. Aangenomen wordt dat hierdoor tussen de Oranjebuurt en de Randweg-West een aantrekkelijkere verbinding kan ontstaan met de Boterdorpseweg (vice versa) als alternatief voor de route via de Molenwerfstraat.

Tabel 3.3.4: Variant D

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau				
			motorvoertuigen per etmaal	
straatnaam:		wegvak:	planjaar 2030	variant D (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	6300
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	5300
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	5400
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	6200
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	2700
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	2300
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	800
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	3200
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	5300
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	*n.v.t.*
17a	*Berkelseweg-noord*	tussen Oostersingel en *verlengde Coornwinderlaan*	*n.v.t.*	*4700*
17b	*Berkelseweg-zuid*	tussen *verlengde Coornwinderlaan* en Dominee Van Koetsveldstraat	*n.v.t.*	*800*
18a	*verlengde Coornwinderlaan*	tussen Prins Bernhardlaan en Berkelseweg	*n.v.t.*	*3800*
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	5600
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	5100
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3000
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	4200
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4300
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3600
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	5200
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	4600

De effecten volgens de uitkomsten van het verkeersmodel *(zie tabel 3.3.4)* zijn (licht) positief voor zowel de Molenwerfstraat als de oost-west-as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf, waar het verkeer overwegend afneemt. Voor de noord-zuid-as[5] langs de vaart is deze variant beduidend minder gunstig en is een aanmerkelijke toename van het verkeer te zien. Dat is niet wenselijk voor de als erftoegangsweg (30 km/uur) in te richten Noordeindseweg.

Praktisch gezien is het ook een forse (ontwerp)opgave om de Coornwinderlaan goed ingericht te krijgen. Het vraagt veel om van de huidige ondergeschikte functie (woonstraat) over te gaan naar een verbindende (buurt ontsluitende) schakel, waardoor de hoeveelheid verkeer in deze rustige woonstraat bijna vervijfvoudigt. In de Coornwinderlaan is te weinig openbare ruimte om een wegprofiel te realiseren waarbinnen alle verkeers- en parkeerfuncties zijn in te passen.

Daarnaast is de Coornwinderlaan op wegenstructuurniveau lang niet zo gunstig gesitueerd als de Krugerlaan, die in het verlengde van de Oudelandselaan ligt. Daardoor valt Variant D af en zal hier verder geen onderzoek meer naar worden gedaan.

Foto 3.3.4: De Coornwinderlaan niet zo heel eenvoudig op te waarderen naar buurtontsluitingsweg



3.3.5 Variant E: Molenwerfstraat via gedeelte Berkelsdijkje verbinden met Raadhuislaan

De uitdaging om te komen tot een haalbare oplossingsrichting tijdens de integrale studie naar de ontwikkelmogelijkheden van Hergerborch heeft geleid tot variant E. Daarbij wordt de Molenwerfstraat ter hoogte van de Raadhuishof over een gedeelte van het Berkelsdijkje direct verbonden met het meest zuidelijke wegvak Raadhuislaan en daarmee indirect aangesloten op de Boterdorpseweg. Anders dan bij het volledig doortrekken van het Berkelsdijkje, laat deze variant *(zie ook bijlage 7)* de historische brug bij de aansluiting Berkelseweg/Dominee Van Koetsveldstraat ongemoeid.

Foto 3.3.5: De historische brug blijft ongemoeid in Variant E



[5] Rodenrijseweg Vak 3 – Herenstraat - Noordeindseweg

Aanvullend voorziet deze variant E in het afwaarderen van de Berkelseweg van een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) naar een erftoegangsweg (30 km/uur), waardoor deze smalle weg wordt ontlast en de verkeersfunctie van erftoegangsweg kan krijgen die daar beter bij past. Voor de inwoners van Bergschenhoek wordt de route via de Randweg-West logischer om te kiezen en kan men met de auto via deze gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) het winkelcentrum in Berkel en Rodenrijs veel vlotter en veiliger bereiken.

Tabel 3.3.5: Variant E

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau				
straatnaam:		wegvak:	motorvoertuigen per etmaal	
			planjaar 2030	variant E (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	4000
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	4100
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	4800
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	5200
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	3000
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	3800
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	1700
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	3700
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	1300
16a	*verlengde Molenwerfstraat*	*via Raadhuishof naar Berkelsdijkje*	*n.v.t.*	*4400*
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	1700
17a	*Berkelseweg-noord*	tussen Oostersingel en *verlengde Coornwinderlaan*	*n.v.t.*	*1700*
17b	*Berkelseweg-zuid*	tussen *verlengde Coornwinderlaan* en Dominee Van Koetsveldstraat	*n.v.t.*	*1700*
17d	*Berkelsdijkje half doorgetrokken*	*tussen verlengde Molenwerfstraat en Raadhuislaan*	*n.v.t.*	*4400*
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	**8100**
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	3500
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3600
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	4100
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4400
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3800
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	5100
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	4000

De modeluitkomsten *(zie tabel 3.3.5)* van deze vijfde variant laten een mooie score zien op bijna alle relevante wegvakken. Alleen op de Oudelandselaan (33) is een verslechtering te zien, omdat deze van qua score van ‘redelijk’ naar ‘matig’ overgaat. Dit deel van de Oudelandselaan waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, is echter wel voorzien van in rood asfalt uitgevoerde suggestiestroken en heeft daardoor optisch gezien een smalle rijloper voor het autoverkeer. De positie van de kwetsbare fietsers wordt daardoor op dit wegvak adequaat genoeg via de weginrichting benadrukt en is extra autoverkeer (+600 mvt/etmaal) wel verantwoord. Zoals eerder al aangegeven is het voor het zuidelijke deel van de Raadhuislaan (22) geen knelpunt om intensiteiten van meer dan 8.000 te verwerken, omdat de fietsers hier fysiek gescheiden van het autoverkeer hun eigen positie naast de weg hebben.

De afname van verkeer volgens het verkeersmodel op de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf (23-27) heeft te maken met het feit dat de nieuwe aansluiting in het verlengde komt van de Raadhuislaan en daarmee de rotonde Boterdorpseweg/Raadhuislaan. Een te verkiezen route via de Boterdorpseweg wordt daardoor (volgens het verkeersmodel) directer en logischer in plaats van via de Raadhuislaan, Laan van Romen en verder. Of dit effect in de praktijk daadwerkelijk zo sterk op zal treden, zal moeten blijken. De uitkomsten van het verkeermodel voor Variant E zijn wel dermate positief, dat deze variant verkeerskundig gezien duidelijk de voorkeur heeft boven de andere onderzochte varianten.

3.4 Conclusie

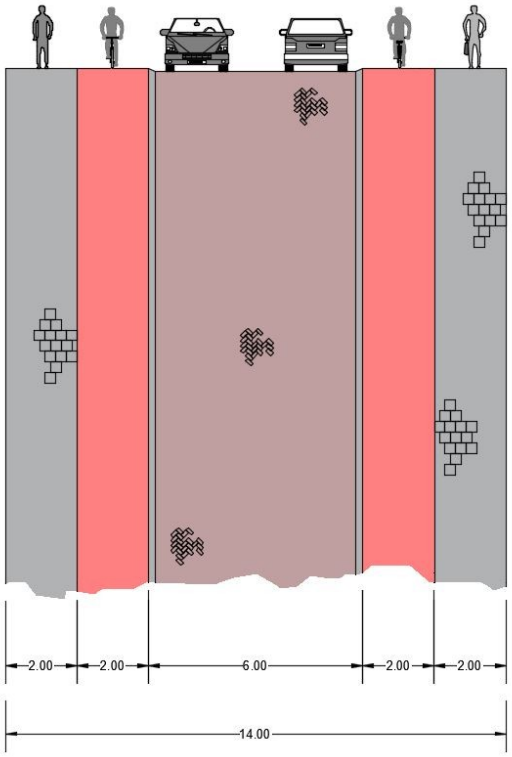
De uitkomsten van de verkeersmodelberekeningen voor de vijf beschouwde varianten met bijbehorende bevindingen wijzen in de richting van variant E als te verkiezen oplossingsrichting. In onderstaande tabel staat het effect van deze variant op omliggende wegen aangegeven (in aantal motorvoertuigen per dag).

	Autonome groei bij optimaliseren bestaande situaite (2030)	*Molenwerfstraat verleggen (Variant E)*
Molenwerfstraat	*7.800*	*3.700*
Raadhuislaan - Laan van Romen	*4.800*	*3.500*
Laan van Romen - Gemeentewerf	*6.500*	*4.100*
Gemeentewerf - Oudelandselaan	*4.700*	*3.800*

Tabel 3.4.1 Effect van variant E

Mocht de voorkeursvariant E niet haalbaar blijken, dan dient te worden ingezet op het optimaliseren van de bestaande route. De verkeersbelasting op de Molenwerfstraat en de as Raadhuislaan-Laan van Romen-Gemeentewerf neemt zonder aanpassing van de huidige situatie niet af. Maar door een aanpassing van het profiel van de Molenwerfstraat is het wel mogelijk om deze veiliger te maken en de dagelijkse hoeveelheid verkeer op een adequate wijze af te wikkelen. Een nadeel is dat deze route de locatie Hergerborch scheidt van het centrum. De veiligheid voor het langzaam verkeer vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen het wegprofiel van de Molenwerfstraat.

Figuur 3.4: Principeprofiel voor een veiligere Molenwerfstraat als erftoegangsweg voor fietsers



4 Parkeren

Het winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs wordt goed bezocht. Naast de winkelfunctie voor de (eigen) kernen in Lansingerland trekt het winkelcentrum ook bezoekers vanuit de wijdere omgeving. De auto is daardoor een logisch vervoermiddel en de parkeerbehoefte navenant. Uit eerdere onderzoeken naar de parkeerdruk is gebleken dat de meeste parkeervraag zich voordoet op zaterdagmiddag tussen 14:00 en 16:00 uur. Tevens is de behoefte sterk om zo dicht mogelijk te parkeren bij de entrees van het winkelgebied zowel aan de west- als de oostkant. Enerzijds omdat bezoekers zo dicht mogelijk bij het begin van hun 'winkelrondje' willen parkeren. Anderzijds omdat deze tevens direct gelegen zijn nabij de drie supermarkten[6]. Wat vanzelfsprekend verband houdt met het gebruik van de winkelwagentjes, waardoor men hecht aan een zo kort mogelijk te overbruggen afstand tussen de gekozen supermarkt en de geparkeerde auto.

4.1 Parkeeronderzoek

Het parkeeronderzoek uit maart 2016 *(zie tabel 4.1.1)* resulteerde in de uitkomst dat de bezettingsgraad van de aanwezige parkeerplaatsen aan de oostzijde (beduidend) hoger lag dan aan de westzijde. In maart 2019 *(zie tabel 4.1.2)* is opnieuw – net zoals in 2016 – op twee representatieve zaterdagmiddagen[7] een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd voor het gehele winkelcentrum van Berkel en Rodenrijs.

Tabel 4.1.1: Resultaten parkeeronderzoeken winkelcentrum Berkel en Rodenrijs maart 2016

Gemiddelde over twee meetmomenten	capaciteit	aantal p.p. bez	bez.graad	theoretisch overschot abs.
Parkeren oostzijde	633	536	85%	98
Parkeren westzijde	510	398	78%	112
Winkelcentrum totaal:	1143	934	82%	210

In vergelijking tot drie jaar geleden is er nu aan de westzijde een parkeerterrein toegevoegd. Tevens is de Röntgenstraat in 2019 toegevoegd aan het onderzoeksgebied, omdat deze parkeerplaatsen ook worden meegeteld in de parkeeroplossing voor het parkeervraagstuk in het kader van de planontwikkeling voor het westelijk deel van het winkelcentrum.

Ten oosten van de Herenstraat zijn inmiddels - na de herinrichting van de Herenstraat en het zogenoemde 'Vierkantje' - parkeerplaatsen verdwenen. Tevens was het werk voor de herinrichting van een deel Noordeindseweg, de Nieuwstraat en Kerkstraat (achter) in uitvoering. Voorts was de parkeergarage bij de bibliotheek van de voormalige supermarkt afgesloten.

Tabel 4.1.2: Resultaten parkeeronderzoeken winkelcentrum Berkel en Rodenrijs maart 2019

Gemiddelden over twee meetmomenten	capaciteit	aantal p.p. bez.	bez.graad	theoretisch overschot abs.
Parkeren oostzijde	516	464	90%	52
Parkeren westzijde	786	427	54%	360
Winkelcentrum totaal:	1302	891	68%	412

De (toe te rekenen) parkeercapaciteit aan de westzijde is in 2019 met 276 parkeerplaatsen[8] toegenomen ten opzichte van maart 2016, terwijl aan de oostzijde van het winkelcentrum de beschikbare capaciteit

[6] Aan de westzijde Albert Heijn, aan de oostzijde Aldi en Hoogvliet

[7] Zaterdag 9 en 23 maart 2019 tussen 15:00 en 16:00 uur

[8] Extra parkeercapaciteit door tijdelijk parkeerterrein (175) ten oosten van Westersingel en toevoeging Röntgenstraat (101)

(deels tijdelijk) met 117 parkeerplaatsen[9] was afgenomen in de periode dat het parkeeronderzoek is uitgevoerd. De totale parkeercapaciteit (1.302) van het winkelcentrum was tijdens het parkeeronderzoek in maart 2019 met 159 parkeerplaatsen toegenomen ten opzichte van maart 2016.
Het totaaloverzicht van de resultaten van het parkeeronderzoek is terug te vinden in de tabel van bijlage 11. Naast de capaciteit, het aantal geparkeerde voertuigen en de bezettingsgraad per gedeelte is in bijlage 11 ook de indeling naar locatie/wegvak op kaartbeeld aangegeven.

4.2 Parkeerdruk duidelijk locatie gebonden

De voorkeur voor parkeergelegenheden van de bezoekers van het winkelcentrum blijkt duidelijk uit het parkeeronderzoek. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven, is de keuze van de parkeerplaats sterk ingegeven door de bestemming. De parkeerterreinen nabij de winkelcentrumentrees dan wel supermarkten staan nagenoeg volledig vol. De beide geschakelde parkeerterreinen van de Terpstraat eveneens, omdat hier geen parkeerduurbeperking geldt en daarmee een geschikte parkeervoorziening is voor personeel dat in het winkelcentrum werkt.

Naarmate de afstand afneemt tot de entree – vooral aan de westzijde - is de bezettingsgraad van de diverse omliggende parkeervoorzieningen beduidend lager. Voor het oostelijk deel van het winkelcentrum ligt dat iets genuanceerder, wat meerdere oorzaken heeft. De parkeercapaciteit aan de westzijde is groter dan aan de oostzijde. Daarnaast zijn er bij de oostelijke entree twee (populaire) supermarkten gevestigd, bevindt zich ten oosten van de Herenstraat nu nog een groter en gevarieerder winkelaanbod en zijn er meer woningen aanwezig, waarvan bewoners en bezoekers zijn aangewezen op de aldaar aanwezige (openbare) parkeervoorzieningen.

4.3 Parkeeruitbreiding aan oostzijde

De parkeerdruk aan de oostzijde van het winkelcentrum is aanleiding voor de wens om aan die zijde van het winkelcentrum de parkeercapaciteit uit te breiden. Voor de integrale studie naar de herontwikkelingsmogelijkheden Hergerborch is aan de hand van een theoretische benadering gezocht naar een ‘getal’ voor het gewenste toe te voegen aantal parkeerplaatsen.

Een onderbouwing daarvoor voert terug naar de realisatie van het bouwplan, waarin nu onder meer Aldi en Hoogvliet zijn gevestigd, waardoor er in het verleden op verschillende locaties in de omgeving Kerksingel/Molenwerfstraat parkeerplaatsen zijn verdwenen. Daarnaast is destijds bij het bepalen van de parkeeropgave voor deze ontwikkeling gerekend met parkeernormen uit het bestemmingsplan, die toen lager waren dan de huidige Nota Parkeernormen *(februari 2014, gebaseerd op CROW-publicatie 317)* van gemeente Lansingerland voorschrijft. Het compenseren van de verdwenen parkeerplaatsen samen met het ‘repareren’ van de toegepaste parkeernormen leidt tot een theoretische parkeerbehoefte van bijna 340 parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelend publiek aan de oostzijde van het winkelcentrum. Ten opzichte van de huidige parkeercapaciteit van circa 190 parkeerplaatsen, zou dit in theorie betekenen dat moet worden gestreefd naar een toevoeging van 150 extra parkeerplaatsen.

In dit aantal zijn de compensatie van de woningen Wilhelminastraat 1a-1g (9 parkeerplaatsen) en de begraafplaats (32 parkeerplaatsen) volledig meegenomen. De bewoners Wilhelminastraat 1a-1g hebben in de praktijk allang een oplossing gevonden en op het maatgevende moment (de zaterdagmiddag) zijn er niet altijd begrafenissen. Daarmee lijkt uitbreiden met 110 parkeerplaatsen in theorie al voldoende.

[9] Hergerborch 9 parkeerplaatsen, Herenstraat/Vierkantje na herinrichting 22 parkeerplaatsen minder, Nieuwstraat-west 13 parkeerplaatsen, en de voormalige Jumbo-parkeergarage met 73 plaatsen, in totaal circa 117 parkeerplaatsen

De uitbreiding van die parkeercapaciteit moet wel direct nabij de locatie van het huidige parkeerterrein Aldi/Hoogvliet komen. Bij de stedenbouwkundige studie is daarom gezocht naar mogelijkheden om het theoretisch aantal van circa 110 parkeerplaatsen daar in te passen, bovenop de bijkomende parkeeropgave ten gevolge van de beoogde nieuwbouw voor uitbreiding van het aantal woningen (3B Wonen) aan de oostzijde.

4.4 Theorie en praktijk

Een uitbreiding van de parkeercapaciteit met 110 parkeerplaatsen is een uitdagende opgave die niet alleen op maaiveld kan worden opgelost. In de stedenbouwkundige studie is daarom ook uitgegaan van gebouwde parkeeroplossingen.

De parkeerbehoefte direct nabij de supermarkten Aldi en Hoogvliet is opnieuw bevestigd tijdens het parkeeronderzoek in maart 2019 en voor wie wekelijks het centrum bezoekt een duidelijk bekend verschijnsel. De parkeervoorzieningen direct nabij de supermarkten *(Zie bijlage 11, secties 1c, 1d, 1e, en 1f)* zijn samen goed voor een parkeercapaciteit van 201 parkeerplaatsen. Daarvan worden 10 parkeerplaatsen[10] van sectie 1e toegerekend voor de bewoners van de appartementen Raadhuishof 6-42, waardoor 191 parkeerplaatsen de parkeercapaciteit vormen voor het winkelend publiek.

De resultaten van het parkeerdrukonderzoek voor die vier secties alleen, leiden tot onderstaand overzicht, zoals weergegeven in tabel 4.4.1 en zijn een belangrijke indicatie voor de parkeerdruk aan de oostzijde ten gevolge van de bezoekers van voornamelijk beide supermarkten.

Tabel 4.4.1: Overzicht parkeerdruk winkelend publiek direct bij supermarkten oostelijk deel (maart 2019)

Parkeerdruk Berkel (winkel) centrum			Parkeertelling				gemiddelde	
			zaterdag 9 maart 2019 (1500-16:00 uur)		zaterdag 23 maart 2019 (1500-16:00 uur)			
		Parkeercapaciteit	oost		oost			
Deel:	omschrijving:	per deel:	aantal	bez.gr.	aantal	bez.gr.	aantal	bez.gr.
1c	P-terrein (Hoogvliet/Aldi)	147	142	97%	141	96%	142	96%
1d	Molenwerfstraat (zuid/west)	12	12	100%	8	67%	10	83%
1e	Molenwerfstraat-zuid	2	2	100%	2	100%	2	100%
1f	Molenwerfstraat-noord	30	30	100%	23	77%	27	88%
		191	186	97%	174	91%	180	97%
	theoretisch overschot (absoluut):		**5**		**17**			

De gemiddelde bezettingsgraad van 97% is in de praktijk dusdanig hoog, dat de kans op een beschikbare parkeerplaats tijdens het maatgevende piekmoment zeer gering is. Om een beeld te schetsen van wat de toevoeging van een bepaald aantal parkeerplaatsen doet met de bezettingsgraad, is in tabel 4.4.2 een overzicht gegeven waarbij is uitgegaan van eenzelfde parkeervraag (180 parkeerplaatsen) en dat afgezet tegen een toename in een aantal stappen.

Tabel 4.4.2: Overzicht effect van toename parkeercapaciteit op bezettingsgraad

	Uitbreiding parkeercapaciteit in aantal parkeerplaatsen						
	0	10	30	50	70	90	110
bezettingsgraad	97%	90%	81%	75%	69%	66%	60%

Theoretische bezettingsgraad parkeerplaatsen winkelcentrum-oost bij gelijkblijvende gemiddelde parkeervraag

Bij een gelijkblijvend gemiddelde parkeervraag van 180 zou een beperkte toename van de parkeercapaciteit met bijvoorbeeld 50 parkeerplaatsen al tot een bezettingsgraad van *(180/(191+50)=)* 75% kunnen leiden. Dat is zonder meer al een aanmerkelijke verbetering. Een uitbreiding met het eerder genoemde aantal van 110 parkeerplaatsen leidt bij eenzelfde parkeervraag *(180)* tot een bezettingsgraad

[10] Direct gelegen nabij entree appartementencomplex met ook een aantal gehandicapten parkeerplaatsen op kenteken

van 60%, wat nagenoeg vergelijkbaar is met de huidige gemiddelde bezettingsgraad op zaterdagmiddag aan de westzijde[11] van het winkelcentrum.

In de praktijk zal de parkeervraag echter niet gelijk blijven wanneer er extra parkeerplaatsen zijn toegevoegd aan de oostzijde. Een grotere parkeercapaciteit trekt voor een deel namelijk ook weer meer parkeerders aan, zoals bezoekers die nu beide supermarkten mijden op de drukste piekmomenten. Het is niet denkbeeldig dat wanneer 50 parkeerplaatsen worden toegevoegd, dit surplus aan parkeercapaciteit snel verdampt zal zijn en de bezettingsgraad weer oploopt richting de 95 tot 100%. Daarom blijft het belangrijk om te streven naar een substantiële uitbreiding van de parkeercapaciteit aan de oostzijde.

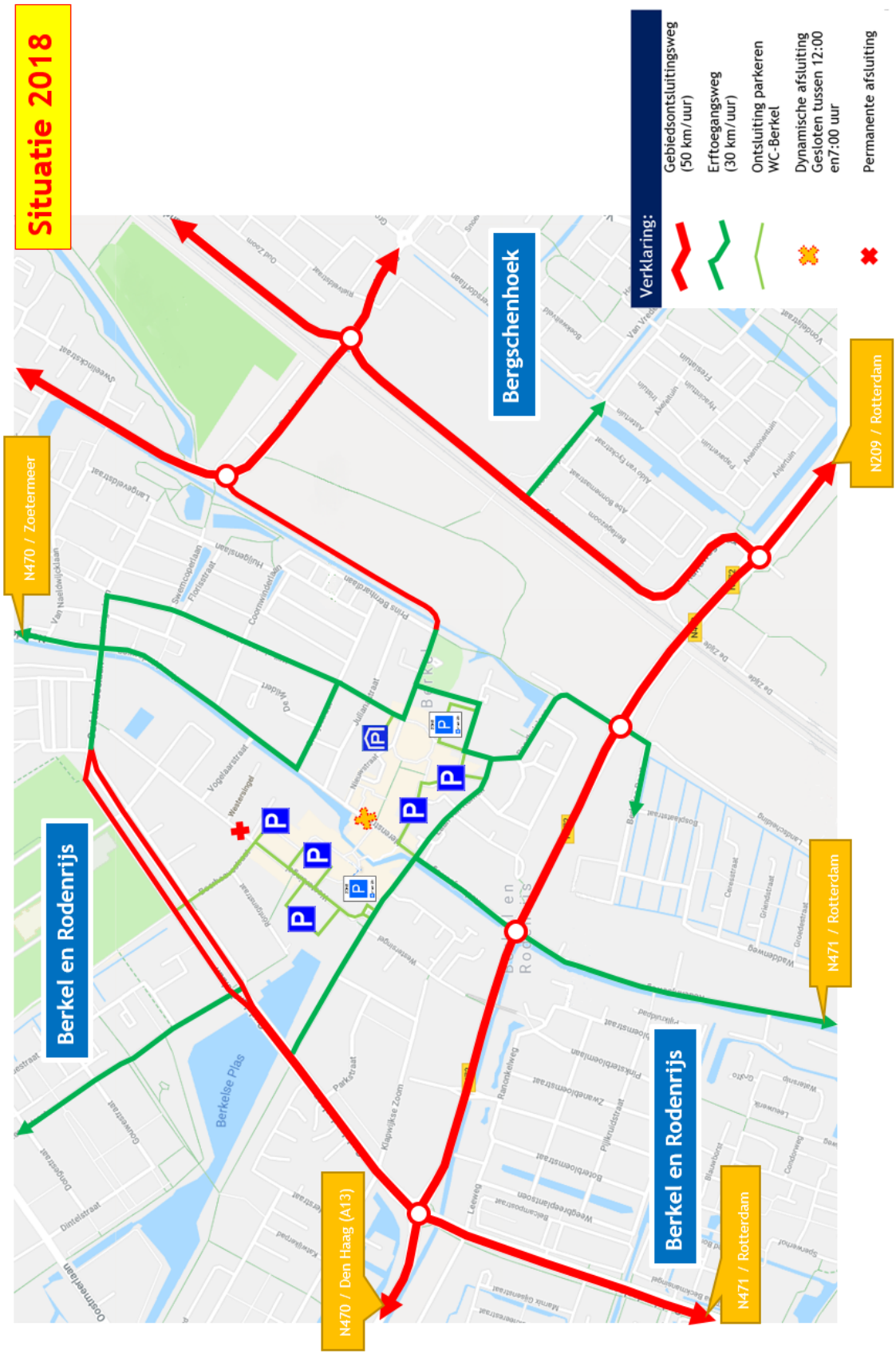
4.5 Conclusie

In het onderzoek naar de mogelijkheden om met de herontwikkeling van Hergerborch integraal extra parkeercapaciteit toe te voegen, is het van belang om van een streefgetal van 110 parkeerplaatsen uit te blijven gaan. Een gebouwde parkeeroplossing als vertrekpunt voor die opgave biedt daarvoor de meest reële kans.

[11] De bezettingsgraad aan de westzijde zal in de toekomst niet zo blijven, omdat met de nieuwe ontwikkelingen de parkeercapaciteit dan beter in balans komt met de parkeervraag voor de maatgevende momenten

5 BIJLAGEN

5.1 BIJLAGE 1: Modelvariant basisjaar 2018



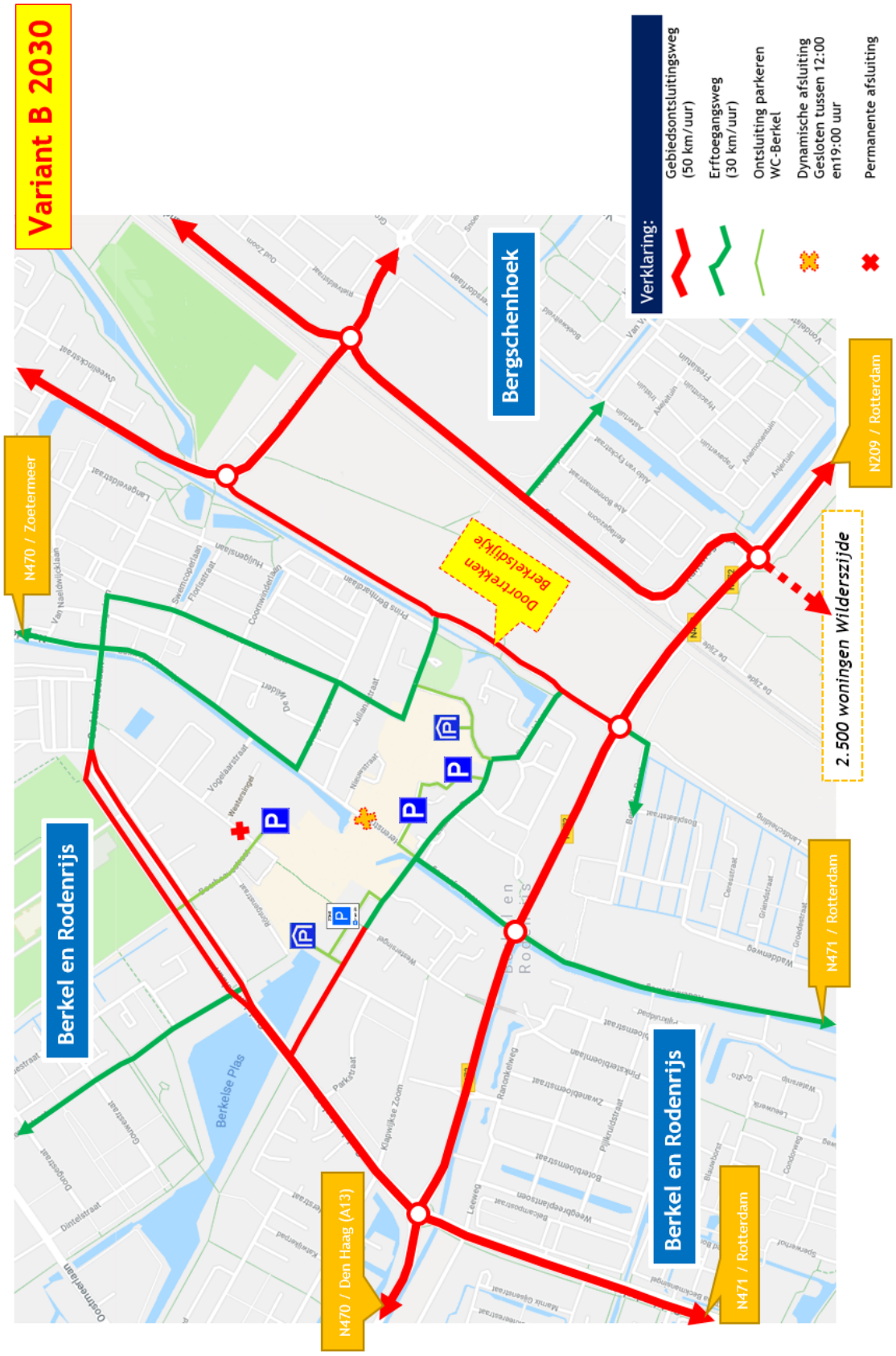
5.2 BIJLAGE 2: Verkeersmodel autonoom modeljaar 2030



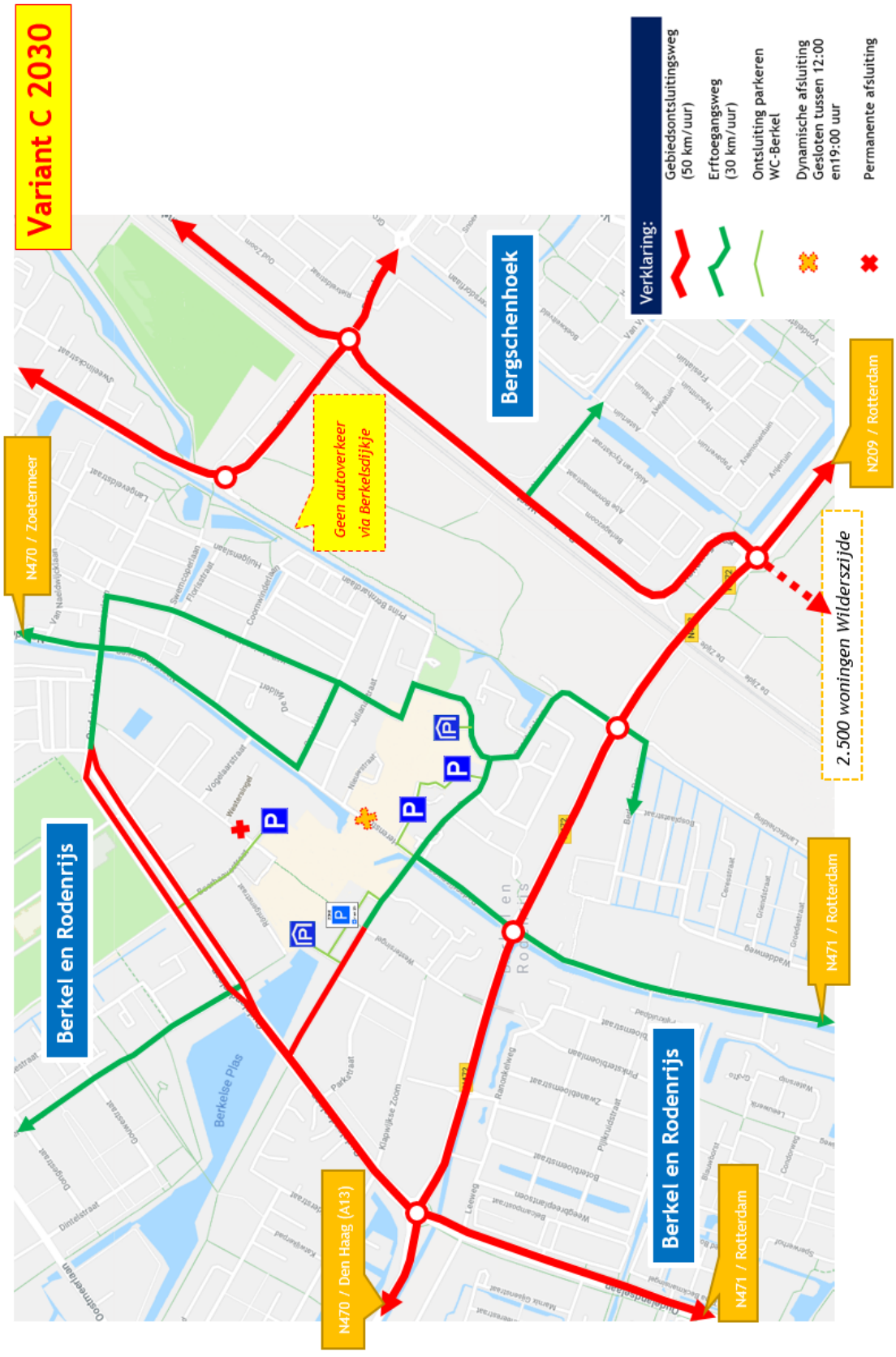
5.3 BIJLAGE 3: Verkeersmodelvariant A (2030)



5.4 BIJLAGE 4: Verkeersmodelvariant B (2030)



5.5 BIJLAGE 5: Verkeersmodelvariant C (2030)



5.6 BIJLAGE 6: Verkeersmodelvariant D (2030)



5.7 BIJLAGE 7: Verkeersmodelvariant E (2030)



5.8 BIJLAGE 8: Uitkomsten modelvarianten (verkeersintensiteiten per wegvak)

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau

	straatnaam:	wegvak:	verkeersintensiteiten in aantal motorvoertuigen per etmaal						
			huidig 2018	planjaar 2030	variant A (2030)	variant B (2030)	variant C (2030)	variant D (2030)	variant E (2030)
1	Noordeindseweg	tussen A.H. Verweijweg en Planetenweg	7600	11200	11400	11500	11500	11200	11500
2	Noordeindseweg	tussen Planetenweg en Naardermeerstraat	500	6300	6400	6100	6500	6200	6500
3	Noordeindseweg	tussen Naardermeerstraat en Krugerlaan	5400	7500	7900	7000	8600	7500	8300
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	2100	4100	5300	3800	4400	6300	4000
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	1900	4100	6000	3900	4500	5300	4100
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	1100	4800	6000	4600	5200	5400	4800
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	5100	6600	5900	4500	6500	6200	5200
8	Roderijseweg	tussen Boterdorpseweg (N472) en Sportlaan	6800	7800	7400	7600	7600	7700	7500
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2500	2400	4100	2900	2200	2700	3000
10	Wilhelminastraat	tussen Krugerlaan en Coornwinderlaan	2300	2100	2600	2700	1500	2500	2700
11	Wilhelminastraat	tussen Coornwinderlaan en Oranjestraat	2800	2200	2000	2800	1600	1500	2700
12	Wilhelminastraat	tussen Oranjestraat en Dominee Van Koetsveldstraat	4100	3200	2800	3800	2700	2300	3700
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	3800	4400	2800	3900	2700	2300	3800
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	3800	4400	2800	3900	2700	800	1700
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5400	5800	700	2500	2800	3200	3700
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	6400	7800	2500	3100	5700	5300	1300
16a	*verlengde Molenwerfstraat*	*via Raadhuishof naar Berkelsdijkje*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	3800	4400	2800	9700	afgesloten	*n.v.t.*	1700
17a	*Berkelseweg-noord*	tussen Oostersingel en *verlengde Coornwinderlaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4700*	*1700*
17b	*Berkelseweg-zuid*	tussen *verlengde Coornwinderlaan* en Dominee Van Koetsveldstraat	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*800*	*1700*
17c	*Berkelsdijkje volledig doorgetrokken*	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuislaan	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*10900*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*
17d	*Berkelsdijkje half doorgetrokken*	*tussen verlengde Molenwerfstraat en Raadhuislaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
18	Coornwinderlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	700	800	1200	800	900	2700	900
18a	*verlengde Coornwinderlaan*	tussen Prins Bernhardlaan en Berkelseweg	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*3800*	*n.v.t.*
19	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Randweg-West	8400	11600	11300	13600	9500	11900	9200
20	Randweg-West	tussen Berkelseweg en Noorderparklaan	5800	9200	11400	5000	10800	9300	10100
21	Randweg-West	tussen Noorderparklaan en Boterdopseweg (N472)	6500	10400	12600	6300	12200	10300	11400
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	4200	5300	5400	13500	6700	5600	8100
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	3600	4800	4900	6400	6200	5100	3500
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	3300	5400	3600	5900	3200	3000	3600
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	3700	6500	5000	7100	4400	4200	4100
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	3600	5300	4500	5300	4300	4300	4400
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	3500	4700	3900	4600	3700	3600	3800
28	Oudelandselaan	tussen Klapwijkseweg (N472) en Leeweg	11800	12500	12800	12400	12500	12500	12500
29	Oudelandselaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en Gemeentewerf	11900	13100	13800	12200	13700	13100	13900
30	Oudelandselaan	tussen Gemeentewerf en Rivierenstraat	8000	9100	9400	8300	8900	8500	9200
31	Oudelandselaan	tussen Rivierenstraat en Boerhaavestraat	5600	5900	7600	5100	6200	7200	6200
32	Oudelandselaan	tussen Boerhaavestraat en Westerparkstraat	6300	5600	7300	4800	5800	7000	6100
33	Oudelandselaan	tussen Oudelandselaan en Westersingel	4900	4700	6300	3800	4800	5200	5100
34	Boerhaavestraat	tussen Oudelandselaan en Westersingel	1800	2100	2100	2100	2100	2100	2300
35	Oostmeerlaan	tussen Klapwijkseweg (N472) en Rivierenstraat	6400	8400	8500	8300	8500	8400	8500
36	Oostmeerlaan	tussen Rivierenstraat en Naardermeerstraat	4300	5100	5300	4800	5600	5100	5100
37	Oostmeerlaan	tussen Naardermeerstraat en Noordeindseweg	5100	6600	6900	6400	7300	6600	6600
38	Wilgenlaan	tussen Oostersingel en Sterrenweg	2700	2700	2900	1600	3400	2700	2500
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	5400	4600	4900	3400	5400	4600	4000
40	Naardermeerstraat	tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat	2200	1900	1900	1900	1900	1900	1900
41	Naardermeerstraat	tussen Markermeerstraat en Oostmeerlaan	1200	1100	1100	1100	1100	1100	1100
42	Oostersingel	tussen Berkelseweg en Wilgenlaan	6300	8400	8000	9400	8900	8200	7800
43	Planetenweg	tussen Wilgenlaan en Sterrenweg	5300	6900	7100	7000	7500	6800	7100
44	Planetenweg	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	8000	7800	8000	7900	8400	7700	8100
45	Boterdorpseweg (N472)	tussen Zuiderparklaan en Randweg-West	14400	20500	20700	20600	20700	20500	20700
46	Boterdorpseweg (N472)	tussen Randweg-West en Raadhuislaan	16100	23400	24200	21000	25800	23200	25500
47	Boterdorpseweg (N472)	tussen Raadhuislaan en Roderijseweg	11500	17700	18100	18100	18500	17300	18700
48	Boterdorpseweg (N472)	tussen Roderijseweg en Oudelandselaan	12200	17400	17500	18000	17900	17200	18000
49	Klapwijkseweg (N472)	tussen Oudelandselaan en Oostmeerlaan	11700	14900	14800	14700	14800	14800	14800
50	Klapwijkseweg (N472)	tussen Oostmeerlaan en N471	17500	26000	26000	25700	26000	26000	26000

kleur:	waardeoordeel ERFTOEGANGSWEGEN:
goed	intensiteiten tot 4.000 mvt/etmaal
redelijk	intensiteiten vanaf 4.000 tot 5.000 mvt/etmaal
matig	intensiteiten vanaf 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal
slecht	intensiteiten vanaf 6.000 mvt/etmaal

5.9 BIJLAGE 9: Resultaten modelvarianten ETW t.o.v. modeljaar 2030

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau								
straatnaam:		wegvak:	verkeersintensiteiten in aantal motorvoertuigen per etmaal					
			planjaar 2030	variant A (2030)	variant B (2030)	variant C (2030)	variant D (2030)	variant E (2030)
2	Noordeindseweg	tussen Planetenweg en Naardermeerstraat	6300	6400	6100	6500	6200	6500
3	Noordeindseweg	tussen Naardermeerstraat en Krugerlaan	7500	7900	7000	8600	7500	8300
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	5300	3800	4400	6300	4000
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	6000	3900	4500	5300	4100
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	6000	4600	5200	5400	4800
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	5900	4500	6500	6200	5200
8	Roderijseweg	tussen Boterdorpseweg (N472) en Sportlaan	7800	7400	7600	7600	7700	7500
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	4100	2900	2200	2700	3000
10	Wilhelminastraat	tussen Krugerlaan en Coornwinderlaan	2100	2600	2700	1500	2500	2700
11	Wilhelminastraat	tussen Coornwinderlaan en Oranjestraat	2200	2000	2800	1600	1500	2700
12	Wilhelminastraat	tussen Oranjestraat en Dominee Van Koetsveldstraat	3200	2800	3800	2700	2300	3700
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	2800	3900	2700	2300	3800
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	2800	3900	2700	800	1700
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	700	2500	2800	3200	3700
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	2500	3100	5700	5300	1300
16a	*verlengde Molenwerfstraat*	*via Raadhuishof naar Berkelsdijkje*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	2800	9700	afgesloten	*n.v.t.*	1700
17a	*Berkelseweg-noord*	tussen Oostersingel en *verlengde Coornwinderlaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4700*	*1700*
17b	*Berkelseweg-zuid*	tussen *verlengde Coornwinderlaan* en Dominee Van Koetsveldstraat	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*800*	*1700*
17c	*Berkelsdijkje volledig doorgetrokken*	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuislaan	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*10900*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*
17d	*Berkelsdijkje half doorgetrokken*	*tussen verlengde Molenwerfstraat en Raadhuislaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
18	Coornwinderlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	800	1200	800	900	2700	900
18a	*verlengde Coornwinderlaan*	tussen Prins Bernhardlaan en Berkelseweg	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*3800*	*n.v.t.*
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	5400	13500	6700	5600	8100
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	4900	6400	6200	5100	3500
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3600	5900	3200	3000	3600
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	5000	7100	4400	4200	4100
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4500	5300	4300	4300	4400
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3900	4600	3700	3600	3800
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	6300	3800	4800	5200	5100
34	Boerhaavestraat	tussen Oudelandselaan en Westersingel	2100	2100	2100	2100	2100	2300
38	Wilgenlaan	tussen Oostersingel en Sterrenweg	2700	2900	1600	3400	2700	2500
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	4900	3400	5400	4600	4000
40	Naardermeerstraat	tussen Noordeindseweg en Markermeerstraat	1900	1900	1900	1900	1900	1900
41	Naardermeerstraat	tussen Markermeerstraat en Oostmeerlaan	1100	1100	1100	1100	1100	1100

kleur:	waardeoordeel ERFTOEGANGSWEGEN:
goed	intensiteiten tot 4.000 mvt/etmaal
redelijk	intensiteiten vanaf 4.000 tot 5.000 mvt/etmaal
matig	intensiteiten vanaf 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal
slecht	intensiteiten vanaf 6.000 mvt/etmaal

De straatnamen/wegvakken in **rood** en in **groen** aangegeven wijzigen qua score gelijk blijven in alle verkeersmodelvarianten ten opzichte planjaar 2030.

5.10 BIJLAGE 10: Resultaten modelvarianten o.b.v. verschillen in score

Verkeersintensiteiten op wegvakniveau

straatnaam:		wegvak:	motorvoertuigen per etmaal					
			planjaar 2030	variant A (2030)	variant B (2030)	variant C (2030)	variant D (2030)	variant E (2030)
4	Noordeindseweg	tussen Krugerlaan en Vogelaarstraat	4100	5300	3800	4400	6300	4000
5	Noordeindseweg	tussen Vogelaarstraat en Oranjestraat	4100	6000	3900	4500	5300	4100
6	Herenstraat	tussen Nieuwstraat en Laan van Romen	4800	6000	4600	5200	5400	4800
7	Roderijseweg	tussen Laan van Romen en Boterdorpseweg (N472)	6600	5900	4500	6500	6200	5200
9	Krugerlaan	tussen Noordeindseweg en Wilhelminastraat	2400	4100	2900	2200	2700	3000
13	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Wilhelminastraat en Molenwerfstraat	4400	2800	3900	2700	2300	3800
14	Dominee Van Koetsveldstraat	tussen Molenwerfstraat en Prins Bernhardlaan	4400	2800	3900	2700	800	1700
15	Molenwerfstraat	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuishof	5800	700	2500	2800	3200	3700
16	Molenwerfstraat	tussen Raadhuishof en Laan van Romen	7800	2500	3100	5700	5300	1300
16a	*verlengde Molenwerfstraat*	*via Raadhuishof naar Berkelsdijkje*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
17	Berkelseweg	tussen Oostersingel en Dominee Van Koetsveldstraat	4400	2800	9700	afgesloten	*n.v.t.*	1700
17a	*Berkelseweg-noord*	tussen Oostersingel en *verlengde Coornwinderlaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4700*	*1700*
17b	*Berkelseweg-zuid*	tussen *verlengde Coornwinderlaan* en Dominee Van Koetsveldstraat	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*800*	*1700*
17c	*Berkelsdijkje volledig doorgetrokken*	tussen Dominee Van Koetsveldstraat en Raadhuislaan	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*10900*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*
17d	*Berkelsdijkje half doorgetrokken*	*tussen verlengde Molenwerfstraat en Raadhuislaan*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*4400*
18a	*verlengde Coornwinderlaan*	tussen Prins Bernhardlaan en Berkelseweg	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*n.v.t.*	*3800*	*n.v.t.*
22	Raadhuislaan	tussen Boterdorpseweg (N472) en fietspad Berkelsdijkje	5300	5400	**13500**	**6700**	5600	**8100**
23	Raadhuislaan	tussen fietspad Berkelsdijkje en Van der Hoevenlaan	4800	4900	6400	6200	5100	3500
24	Raadhuislaan	tussen Van der Hoevenlaan en Laan van Romen	5400	3600	5900	3200	3000	3600
25	Laan van Romen	tussen Raadhuislaan en Herenstraat	6500	5000	7100	4400	4200	4100
26	Gemeentewerf	tussen Herenstraat en Westersingel	5300	4500	5300	4300	4300	4400
27	Gemeentewerf	tussen Westersingel en Oudelandselaan	4700	3900	4600	3700	3600	3800
33	Oudelandselaan	tussen Westersingel en Noordeindseweg	4700	**6300**	3800	4800	5200	5100
39	Wilgenlaan	tussen Sterrenweg en Noordeindseweg	4600	4900	3400	5400	4600	4000

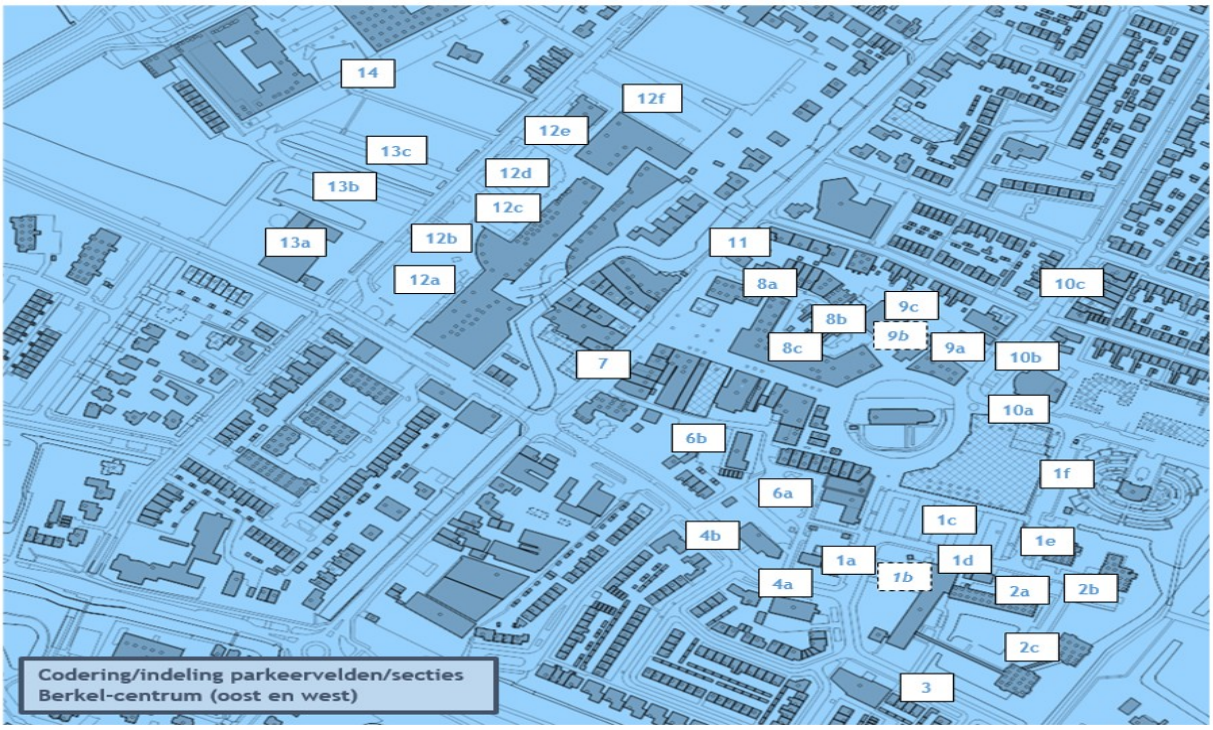
kleur: **waardeoordeel ERFTOEGANGSWEGEN:**

goed	intensiteiten tot 4.000 mvt/etmaal
redelijk	intensiteiten vanaf 4.000 tot 5.000 mvt/etmaal
matig	intensiteiten vanaf 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal
slecht	intensiteiten vanaf 6.000 mvt/etmaal

5.11 BIJLAGE 11: Resultaten parkeeronderzoek maart 2019

Parkeerdruk Berkel (winkel) centrum					Parkeertelling zaterdag 9 maart 2019 (1500-16:00 uur)				Parkeertelling aterdag 23 maart 2019 (1500-16:00 uur			
		Parkeercapaciteit			oost		west		oost		west	
Deel:	omschrijving:	per deel:	oost	west	aantal	bez.gr.	aantal	bez.gr.	aantal	bez.gr.	aantal	bez.gr.
1a	Raadhuislaan (politie)	2	2		2	100%			2	100%		
1b	Hergerborch *(privé terrein)*	9	0									
1c	P-terrein (Hoogvliet/Aldi)	147	147		142	97%			141	96%		
1d	Molenwerfstraat (zuid/west)	12	12		12	100%			8	67%		
1e	Molenwerfstraat-zuid	13	13		12	92%			12	92%		
1f	Molenwerfstraat-noord	30	30		30	100%			23	77%		
2a	Raadhuishof/Molenwerfstraat	13	13		12	92%			12	92%		
2b	Raadhuishof-oost	21	21		17	81%			15	71%		
2c	Raadhuishof-zuid	18	18		17	94%			13	72%		
3	Raadhuislaan-zuid	39	39		18	46%			24	62%		
4a	Laan van Romen-oost	17	17		12	71%			14	82%		
4b	Laan van Romen-midden	10	10		6	60%			4	40%		
6a	P-terrein Terpstraat/Raadhuislaan	57	57		56	98%			55	96%		
6b	P-terrein Terpstraat/Herenstraat	33	33		33	100%			33	100%		
7	Herenstraat-zuid	3	3		7	233%			5	167%		
8a	Nieuwstraat-west (W.I.U.)	13	0		W.I.U.	W.I.U.			W.I.U.	W.I.U.		
8b	Nieuwstraat-oost	5	5		4	80%			5	100%		
8c	Nieuwstraat/Kerkstraat	14	14		10	71%			11	79%		
9a	P-terrein Jumbo (bgg)	11	11		17	155%			14	127%		
9b	P-dek Jumbo	21	21		22	105%			18	86%		
9c	*P-garage Jumbo (afgesloten)*	73	0									
10a	Dominee Van Koetsveldstraat	9	9		10	111%			9	100%		
10b	Wilhelminastraat-zuid	18	18		17	94%			16	89%		
10c	Wilhelminastraat-noord	21	21		19	90%			17	81%		
11	Noordeindseweg/Herenstraat	2	2		2	100%			W.I.U.	W.I.U.		
12a	P-terrein Albert Heijn/ING	92		92			87	95%			92	100%
12b	P-terrein Visshop-zuid	31		31			31	100%			30	97%
12c	P-terrein Visshop-noord	17		17			17	100%			17	100%
12d	P-terrein Westersingel-midden (ABN/AMRO)	70		70			76	109%			74	106%
12e	P-terrein Westersingel-midden 2 + 10 vakken op s	34		34			28	82%			28	82%
12f	P-terrein Westersingel-noord	147		147			46	31%			59	40%
13a	Tijdelijk parkeerterrein-zuid	175		175			62	35%			80	46%
13b	Tijdelijk parkeerterrein-midden	57		57			24	42%			15	26%
13c	Tijdelijk parkeerterrein-noord	62		62			24	39%			20	32%
14	Röntgenstraat	101		101			28	28%			15	15%
		1302	516	786	477	92%	423	54%	451	87%	430	55%
					theoretisch overschot (absoluut):	**39**		**363**		**65**		**356**

Gemiddelden over twee meetmomenten	capaciteit	aantal p.p. bez.	bez.graad	theoretisch overschot abs.
Parkeren oostzijde	516	464	90%	52
Parkeren westzijde	786	427	54%	360
Winkelcentrum totaal:	1302	891	68%	412



MEMO

Aan	De heer J. Koch, gemeente Lansingerland
Van	Kai Jonkers en Vincent Okhuijzen
Datum	27 februari 2019
Betreft	Memo milieuonderzoeken Berkel Centrum Oost
Bijlagen	Quickscan flora en fauna, Historisch bodemonderzoek, Akoestisch onderzoek
Ons kenmerk:	618.156.60

Inleiding

Deze memo is opgesteld naar aanleiding van het uitgevoerde ecologisch- en historisch bodemonderzoek. Tevens is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd als onderdeel van een grotere verkenning van het oostelijk deel van Berkel Centrum, met als doel om een toekomstbestendig centrumgebied te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om inzicht te krijgen in de situatie ter plaatse. In deze memo wordt een samenvatting gegeven van drie uitgevoerde milieuonderzoeken, te weten: een quickscan flora en fauna, een historisch bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze memo gevoegd. Daarnaast is - aanvullend op het bodemonderzoek van Terra Milieu - aan Antea Group gevraagd om de locatie te beschouwen en te adviseren over de haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage. Dit advies is opgenomen als paragraaf van het bodemonderzoek.

De milieuonderzoeken

Quickscan flora en fauna Raadhuishof te Berkel en Rodenrijs

De quickscan is uitgevoerd door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) gevestigd in Dordrecht. De quickscan bestond uit een literatuuronderzoek en veldbezoek (uitgevoerd op 30 oktober 2018). Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten en de functie/het belang van het gebied voor beschermde soorten. Daarbij is in beeld gebracht welke effecten toekomstige ontwikkelingen op deze soorten kunnen hebben. Hieronder zijn de uitkomsten, effecten, verplichtingen en aanbevelingen uit de quickscan benoemd.

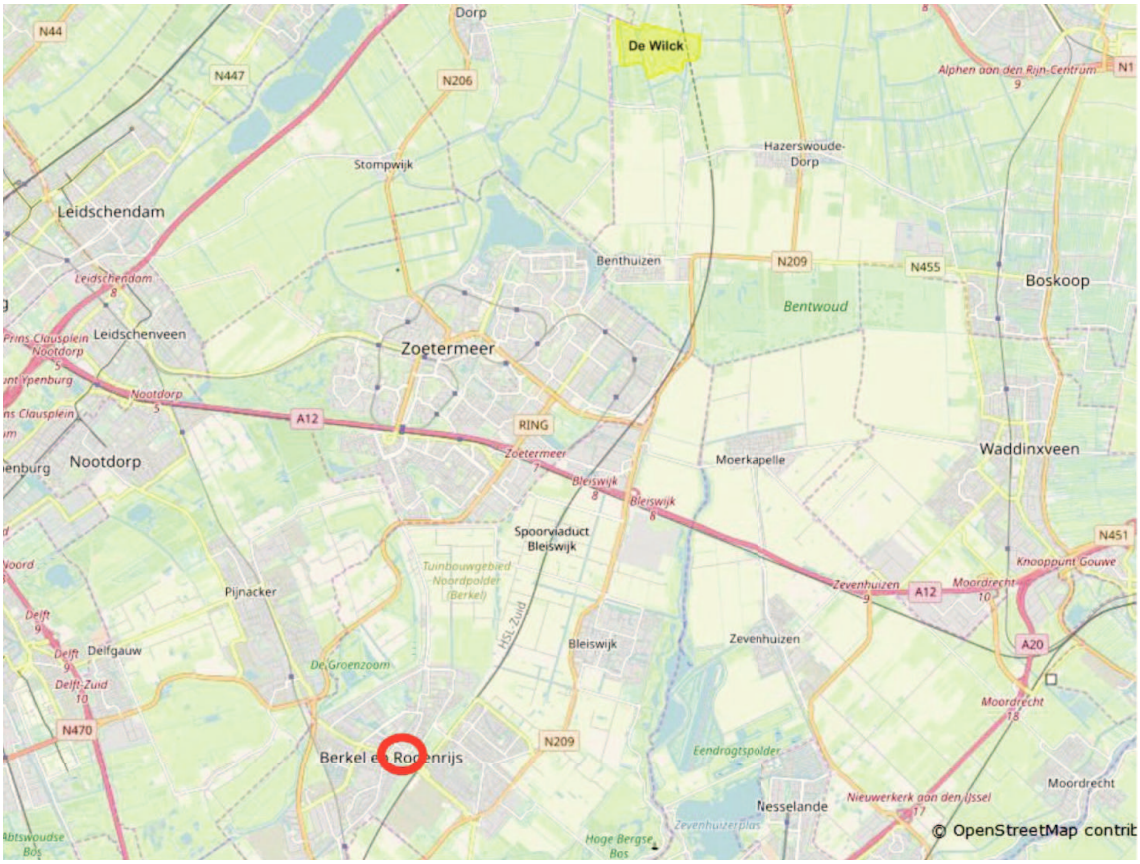
Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 14 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied ‘De Wilck’ (zie afbeelding 1). Vanwege de afstand en tijdelijke aard van de werkzaamheden zal er geen sprake zijn van nadelige effecten op habitattypen en doelsoorten die in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn voor de Biesbosch. Een habitattoets is daarom niet nodig.

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van een belangrijk weidevogelgebied. Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN of weidevogelgebied verloren gaat, is toetsing aan deze wet- en regelgeving niet benodigd.

Uitsluiting van soorten

Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders. De meeste beschermde vlindersoorten komen op maar een aantal locaties in Nederland voor. Om deze reden is deze soortgroep niet meegenomen in de quickscan. Beschermde reptielen, amfibieën en vissen worden op basis van habitateisen, bekende verspreidingsgegevens en kenmerken van het plangebied niet verwacht. Hierom kon de aanwezigheid van beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 1: Plangebied (rood omcirkeld) t.o.v. Natura 2000-gebied "De Wilck" (geel gearceerd)

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het (te slopen) gebouw kan uitgesloten worden. Er zijn geen mogelijkheden voor vleermuizen om de te slopen bebouwing te betreden. Er bevinden zich tevens geen holtes in de bomen. Hierdoor hoeft er geen aanvullend onderzoek voor vleermuizen te worden uitgevoerd en er zullen geen nadelige effecten optreden.

Het plangebied kan door vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied. Het gaat hier echter niet om essentieel foerageergebied; in de directe omgeving zijn voldoende geschikte foerageergebieden aanwezig. Nadelige effecten op foerageergebied van vleermuizen kunnen daarom uitgesloten worden. Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig vanwege het ontbreken van lijnvormige elementen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen openingen in de gebouwen aanwezig die geschikt zijn voor de Steenmarter (*Martes foina*) en/of de Boommarter (*Martes martes*) om het gebouw te betreden. Hierdoor kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de Steenmarter en de Boommarter in het (te slopen) gebouw uitgesloten worden. Het plangebied is tevens geen onderdeel van de functionele leefomgeving vanwege het ontbreken van schuilmogelijkheden. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Vogels met een vaste verblijfplaats

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Het plangebied maakt daarnaast geen deel uit van de functionele leefomgeving van een vogelsoort met een vaste verblijfplaats. In de directe omgeving is voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Broedvogels

Aangeraden wordt om verstorende werkzaamheden zoals kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli)[1] uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand door een ecologisch deskundige bepaald te worden of er sprake is van broedgevallen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Wanneer er broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden worden vastgesteld en er sprake zal zijn van vernietiging of verstoring met een wezenlijke invloed, kunnen de werkzaamheden pas verder gaan wanneer de jonge vogels het nest hebben verlaten. Of dit aan de orde is, kan pas vastgesteld worden na een nieuwe inspectie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden en wanneer de planning van de werkzaamheden bekend is. Tijdens deze quickscan zijn er geen broedende vogels aangetroffen in en rondom het plangebied.

Watergebonden ongewervelden

In de omgeving van het plangebied komt de Platte schijfhoren (*Anisus vorticulus*) voor. Tijdens de bemonstering naar schijfhorens zijn deze niet aangetroffen. Er zijn geen effecten op watergebonden ongewervelden te verwachten, waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Tijdens de bouwfase moet daarnaast rekening gehouden worden met de kans op vestiging door (beschermde) pionierssoorten, zoals de Rugstreeppad, de Kleine plevier (*Charadrius dubius*) en de Oeverzwaluw (*Riparia riparia*). De volgende maatregelen worden getroffen:

- Er wordt voorkomen dat in de broedtijd van de Oeverzwaluw steilwanden in zandlichamen op het bouwterrein aanwezig zijn. Mocht er toch sprake zijn van broedgevallen, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat nestholtes niet meer in gebruik zijn;

[1] Voor het broedseizoen wordt in de Wet natuurbescherming geen standaardperiode gehanteerd. Dit is onder andere afhankelijk van de vogelsoort en de weersomstandigheden waardoor deze periode langer dan wel korter kan zijn.

- voorbelast terrein kan aantrekkelijk zijn voor een soort als de Kleine plevier. Plaatsing van vlaggetjes kan het terrein minder aantrekkelijk maken. Als er sprake is van een broedgeval, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat eieren uitgekomen zijn;
- het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) wordt voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de Rugstreeppad aanwezig is.

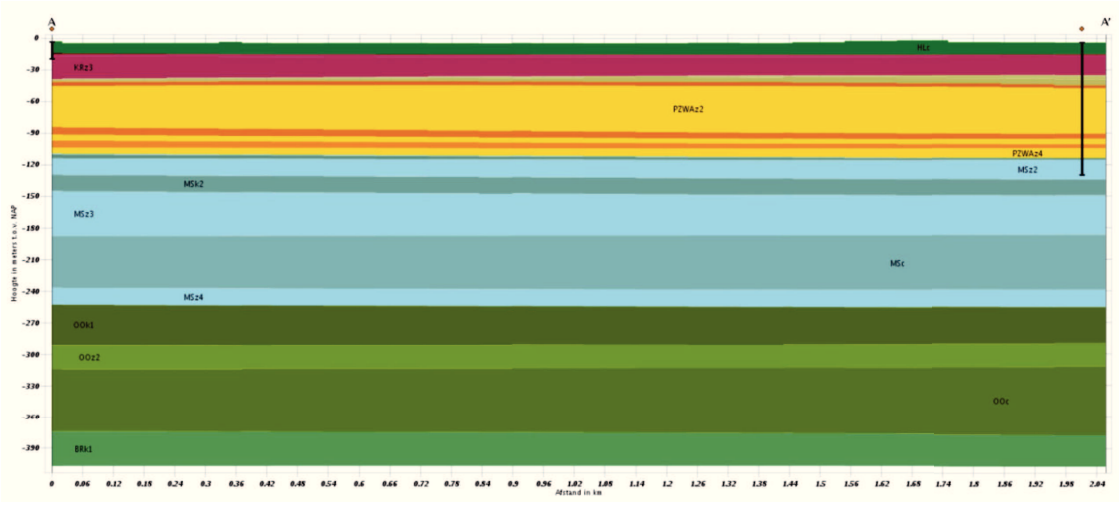
Bodemonderzoek

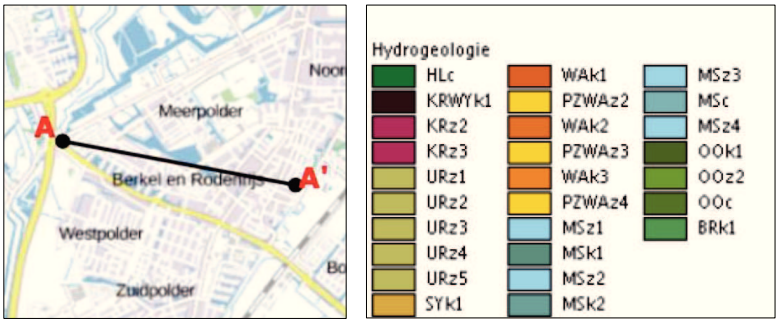
Ter plaatse van de verkenningslocatie 'Berkel Centrum Oost in Berkel en Rodenrijs' is door Terra Milieu een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) conform NEN 5725 uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat o.a. uit een dossieronderzoek bij de gemeente Lansingerland en de omgevingsdienst (DCMR). De locatie heeft een totale oppervlakte van ca. 26.500 m^2. De locatie is momenteel (grotendeels) in gebruik als zorgcentrum. Naar aanleiding van de geplande herontwikkeling van het gebied waar onder andere ruimte is voor wonen en waar mogelijk een parkeerkelder zal worden aangelegd, is de locatie onderzocht. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek beschreven.

Vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie direct belastende bronnen of verdachte activiteiten worden verwacht. Tijdens eerdere onderzoeken zijn op diverse plaatsen (heterogeen verspreid), PAK's, arseen en andere zware metalen verhoogd ten opzichte van de tussen- of zelfs de interventiewaarde aangetroffen. Ook in het grondwater wordt arseen verhoogd aangetroffen. Omdat deze verhoogde concentratie van arseen in het grondwater overal (in de omgeving) wordt aangetroffen, is hier sprake van een standaard verhoogde waarde die (bij overschrijding van de tussen- of interventiewaarde) niet nader of aanvullend hoeft te worden onderzocht. De onderzoekslocatie wordt daarom wel als verdacht beschouwd, waarbij de strategie 'Verdachte locatie, heterogeen verspreid' (VED-HE) moet worden gehanteerd.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit de onderstaande laagopbouw. Meer informatie hierover is te vinden op de website; https://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen





Afbeelding 2: laagopbouw

Verkennend bodemonderzoek

Vanwege de conclusie van het vooronderzoek moet een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitwijzen of er verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehaltes boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden. Indien tijdens het bodemonderzoek asbest op het maaiveld of asbest/puin in de bodem wordt aangetroffen, zal tevens een asbest in bodemonderzoek conform NEN5707 op locatie uitgevoerd moeten worden.

Waterbodemonderzoek

Momenteel is er een vijver op locatie welke vermoedelijk wordt gedempt vanwege de nieuwbouwplannen. Voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden is een waterbodemonderzoek conform NEN5720 noodzakelijk.

Uit één van de onderzoeken (IGF Utrecht, 1993) blijkt dat het maaiveld zich bevindt op zo'n NAP – 5 m. De locatie wordt omringt wordt door verschillende polders met een eigen polderpeil. De deklaag heeft een dikte van maximaal 10 meter en bestaat uit een pakket zandige klei en veen. In de literatuur wordt voor dit pakket een hydraulische weerstand van 2500 a 10000 dagen gegeven. Het eerste goed doorlatende watervoerend pakket bevindt zich tussen de NAP-15 m en NAP-35 m. Dit betreffen matig fijne tot grove grindige zanden. Vanaf NAP-35 bevindt zich een slecht doorlatende scheidende laag. De regionale stroming van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is overwegend in oostelijke richting. In de bijlage is een overzicht van de grondwaterstanden uit eerdere rapporten opgenomen.

Advies Antea

Antea Group is gevraagd advies te geven over welke volgende stap noodzakelijk is ten aanzien van de grondwaterstanden en de parkeerkelder. De gemeente heeft 2 varianten van de parkeerbak aangeleverd, deze informatie was de input voor de hydrologisch specialist van Antea Group (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: 2 varianten van de parkeerbak Bron: gemeente Lansingerland

Antea Group heeft aangegeven dat de aanleg van een parkeerkelder in de deklaag geen probleem zal vormen t.a.v. de regionale grondwaterstroming. In de deklaag vindt geen echte grondwaterstroming plaats maar is meer sprake van enkel afvoer uit/ontwatering van de deklaag. De regionale grondwaterstroming vindt plaats in het eerste watervoerend pakket. Er is echter een deklaag van ca 10 meter aanwezig van klei en veen met daaronder het eerste watervoerend pakket. De parkeerkelder zal niet tot in het watervoerend pakket snijden.

Binnen het plangebied is en blijft voldoende oppervlaktewater en wellicht wegdrainage aanwezig om het grondwater van de deklaag af te voeren. Wel zal bij de aanleg rekening gehouden moeten worden dat de parkeergarage waterdicht aangelegd wordt.

Naast de definitieve situatie is de aanlegfase een belangrijk aandachtspunt. Voor de aanleg zal bemaling nodig zijn en die zou gelet op deklaag van klei en veen tot zettingen in de omgeving kunnen leiden. Afhankelijk van de stijghoogte in het watervoerend pakket en de ontgravingsdiepte in de bouwput is openbarsten van de bouwput ook nog een risico.

Wat verder van belang is bij een dergelijk grote ondergrondse parkeergarage is hoe dik de leeflaag boven de parkeergarage wordt. Afhankelijk van de dikte van de leeflaag wordt de parkeergarage namelijk als volledig verhard oppervlak beschouwd of bij een voldoende dikke leeflaag als onverhard.

Het advies van Antea Group voor de fase waar het plan nu in zit is dat nader onderzoek niet noodzakelijk lijkt. Wel zal de nodige aandacht aan de aanlegfase besteed moeten worden. Er dient afstemming met het waterschap plaats te vinden over of de parkeergarage als verhard wordt beschouwd of het deel dat met een leeflaag wordt afgewerkt als onverhard beschouwd mag worden.

<u>Advies vrijkomende grond</u>
Indien bij de toekomstige bouw-/ graafwerkzaamheden grond vrijkomt dient men rekening te houden met, in kwaliteit, verschillende partijen. Er wordt daarom geadviseerd om de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken, mits de kwaliteit

dit toelaat. Vrijkomende grond die van de locatie verwijderd gaat worden moet, conform de Regeling Bodemkwaliteit, gekeurd worden conform protocol 1001.

Akoestisch onderzoek

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek verricht. De hierbij behorende notitie is als bijlage bij deze memo opgenomen. In deze notitie is beoordeeld of voor de bestaande woningen langs de nieuw aan te leggen weg als gevolg van de veranderde geluidssituatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Getoetst is aan de voorwaarden die in het hogere waarden beleid van de gemeente zijn aangegeven voor wat betreft 50 km-wegen. Dit betreft de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.
Vanwege de aanleg van de nieuwe weg komt de geluidbelasting ter hoogte van de bestaande woningen in de appartementencomplexen die langs deze weg gelegen zijn boven de voorkeursgrenswaarde uit, waarbij de toename van de geluidsbelasting hoger is dan 1,5 dB.

Omdat de absolute waarde van de geluidbelasting in de meeste gevallen beperkt blijft tot maximaal 53 dB past de situatie binnen de voorwaarde voor de aanwezigheid van een geluidsluwe buitenruimte. Op enkele woningen is sprake van een geluidbelasting die hoger is dan 53 dB. Deze woningen hebben de buitenruimte echter aan de luwe zijde waardoor ook geen conflict ontstaat met het gemeentelijke geluidbeleid.

Conclusie milieuonderzoeken

Uit de quickscan blijkt dat het aspect “flora en fauna” geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van broedvogels wordt echter een aanbeveling gedaan om verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Daarnaast geldt zogezegd voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht.

In verband met het aspect “bodem” dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij -indien asbest wordt aangetroffen- al dan niet tevens onderzoek naar asbest dient te worden uitgevoerd. Ook is voorafgaand aan de (graaf)werkzaamheden een waterbodemonderzoek noodzakelijk en wordt afsluitend een advies gegeven. De exacte locatie voor het verkennend bodemonderzoek dient nog te worden vastgesteld, omdat de locatie waar daadwerkelijk in de bodem gewerkt gaat worden nog niet vaststaat.

Voor de fase waar het plan nu in zit lijkt nader hydrologisch onderzoek naar de haalbaarheid van de parkeerkelder in verband met de grondwaterstanden niet noodzakelijk. In de aanlegfase zal hier wel de nodige aandacht aan besteed moeten worden ten aanzien van de grondwaterstanden en de parkeerkelder.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat door de aanleg van de nieuwe weg de geluidsbelasting ter hoogte van de bestaande appartementencomplexen boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt, waarbij de toename hoger is dan 1,5 dB. De absolute waarde van de geluidbelasting blijft in de meeste gevallen beperkt tot maximaal 53 dB. Er zijn enkele woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB, maar omdat bij deze woningen de buitenruimte aan de luwe zijde is gesitueerd, is hier geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk geluidsbeleid.

FORMULIER BEANTWOORDING TECHNSICHE VRAGEN TER VOORBEREIDING COMMISSIE BESPREKING	
Betreft commissie	o Ruimte dd. 17 september
Nummer en naam agendapunt:	Agendapunt 6a Nota van Uitgangspunten Berkel Centrum Oost (Hergerborch)
Vraag van (fractie en cie lid invullen)	L3b, Jan Pieter Blonk
Vraag:	1. Zullen de supermarkten Hoogvliet en Aldi medekostendragers zijn voor investeringen betreffende het parkeren? 2. Wordt bij de college voorkeursvariant 3 ten aanzien van het ontwerp van de fundering van de parkeergarage in constructieve zin rekening gehouden met mogelijke woningbouw op de parkeergarage? 3. Ik mis in de plannen het fietsparkeren. Of heb ik er overheen gelezen in de grote hoeveel tekst die de raad betreffende dit agendapunt heeft ontvangen? Als dat zo is, waar staan de plannen ten aanzien van het fietsparkeren? 4. Wat wordt in de variantenstudie op pg. 23 bedoeld met: “Op langere termijn is het gewenst om ook de percelen aan de Raadhuislaan en Kerksingel te herontwikkelen waardoor het totale gebied meelift op de kwaliteitsslag en verdere verdichting plaatsvindt rondom het centrumgebied.”?
Beantwoording:	1. Dit wordt onderwerp van gesprek tijdens de verdere uitwerking van de plannen. Juridisch kunnen wij dit echter niet afdwingen. De verwachting is dat deze supermarkten geen substantiële financiële bijdrage zullen leveren. 2. In de variantenstudie wordt ervan uitgegaan dat er geen woningbouw zal plaatsvinden op de parkeergarage. 3. In de variantenstudie is vooral aandacht besteed aan de bestaande knelpunten: de verkeersafwikkeling in de Molenwerfstraat en de parkeercapaciteit voor winkelend

	publiek. Op pagina 19 van de variantenstudie wordt het fietsparkeren wel genoemd als aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de plannen. Wij onderschrijven het belang van voldoende en goede fietsparkeervoorzieningen. 4. De variantenstudie geeft inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. De herontwikkeling van de locatie Hergerborch, de nabijheid van het AMG Schmidtpark en de toevoeging van een ondergrondse parkeervoorziening geven de entree van het centrumgebied een kwaliteitsslag. Dit kan een impuls vormen voor toekomstige herontwikkeling van een aantal plekken aan de Kerksingel en de Raadhuislaan, zoals genoemd op pagina 12 en 13 van de variantenstudie.

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900090

Onderwerp
Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland

Gevraagde beslissing
De nota 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland', corsa nummer: T19.10648, vast te stellen.

Samenvatting
De betekenis van de glastuinbouw voor de Nederlandse economie is groot. Lansingerland heeft binnen de glastuinbouw een toonaangevende positie en floreert hiermee wereldwijd. Steeds meer werkgevers hebben moeite om voldoende gemotiveerde en betaalbare Nederlandse werknemers te vinden. Stagnering van de productie en bedrijfsgroei ligt op de loer.
In Lansingerland is binnen de glastuinbouwsector een grote behoefte aan arbeidsmigranten voor het draaiend houden en groeien van bedrijven. Zowel glastuinders als detacheerders dringen aan op beleidskaders en mogelijkheden voor huisvesting van werknemers binnen deze gemeente.
De concurrentie met andere regio's en zelfs met het buitenland om voldoende arbeidsmigranten beschikbaar te hebben en te houden voor de bedrijfsvoering neemt alsmaar toe. Huisvesting dichtbij de werkplek is de cruciale factor.

Ook u heeft nadrukkelijk aandacht voor dit thema en op 20 mei een beeldvormende avond met diverse externe sprekers gehouden. Uitkomst hiervan was dat het belang onderkend wordt en haast te maken met kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten.
Bijgaande beleidsnota 'Huisvesting arbeidsmigranten Lansingerland' beschrijft de verschillende mogelijkheden en aandachtspunten en sluit af met een uitvoeringsprogramma met keuzes in beleid, mede gebaseerd op vele gesprekken met vertegenwoordigers uit de glastuinbouwsector.

Met de inhoud van de notitie faciliteert de gemeente mogelijkheden voor kwantitatieve huisvesting en stelt kaders voor de kwaliteit van die huisvesting. Het ontwikkelkader, waar locaties en huisvesters aan moeten voldoen, vraagt nog om nadere uitwerking. Op korte termijn wordt dit opgepakt met een extern aan te trekken expert op het beleidsterrein (tijdelijk) en vertegenwoordigers uit de glastuinbouwsector. Wij leggen het uitgewerkte ontwikkelkader nog dit jaar aan u voor ter vaststelling. Vanaf dat moment kunnen initiatieven uit de glastuinbouwsector aan een transparant kader worden getoetst, en zo mogelijk vergund worden.
Vooruitlopend hierop starten we een veelbelovende pilot met een initiatiefnemer uit de gemeente. Samen met 6 collega werkgevers dienden zij een initiatief in voor de huisvesting van 140 arbeidsmigranten aan de Violierenweg. Omdat op het perceel al de woonbestemming geldt, kunnen we het initiatief in samenspraak met de gemeente snel tot uitwerking brengen en realiseren.
We zien dit als een voorbeeldproject voor initiatiefnemers die volgen. Eind 2020 evalueren we dit pilotproject.

Met dit pilotproject spelen wij in op de door ons allen gevoelde urgentie huisvestingsplaatsen te realiseren.

Financiële consequenties
N.v.t.

Verdere procedure
Wij werken in Q3 en Q4 een aantal acties uit welke opgesomd worden in het hoofdstuk ‘uitvoeringsprogramma' van de beleidsnota. We starten met het ontwikkelkader. Over de resultaten die we daarin behalen informeren wij u.

Juridische aspecten
Zowel bij het vergunnen van huisvesting als het houden van toezicht erop zijn de geldende wet- en regelgeving en gemeentelijke beleidskaders van toepassing. Met name de Wabo en het Bouwbesluit zijn van belang.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
De input uit vele gesprekken met werkgevers, detacheerders, LTO, gemeenten en aanbieders van huisvestingsconcepten is benut voor het voorliggend huisvestingsbeleid. Ook uw beeldvormende avond heeft bevestigend en versterkend gewerkt op de inhoud van de nota.

Duurzaamheid
N.v.t.

Bijlagen
1. Nota ‘Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland’, T19.10648;
2. Brief aan de gemeenteraad, corsa nummer: U19.05241.

Toelichting

Inleiding
Zie samenvatting.

Beoogd maatschappelijk effect
De lokale glastuinbouw economie in staat stellen haar bedrijfsvoering continuïteit te bieden en gewenste groei te bevorderen door huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten te faciliteren.

De kernargumenten
1.1 Huisvesting arbeidsmigranten binnen Lansingerland noodzaak
Arbeidsmigranten leveren een onmisbare bijdrage aan de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven. Huisvesting dichtbij de werkplek is steeds meer de factor waar de arbeidsmigrant z'n keuze van werkplek op baseert. Het niet kunnen bieden van huisvesting in Lansingerland leidt ertoe dat arbeidsmigranten elders in Nederland gaan werken waar de huisvesting wel dichtbij de werkplek beschikbaar is, of ze nemen de uitwijk naar landen als Duitsland en Denemarken waar de huisvesting goed geregeld is. Om de Lansingerlandse glastuinbouwpositie in de wereld te behouden moet beleid gevoerd worden om kwantitatieve huisvesting te faciliteren.

1.2 Kaders en spelregels noodzakelijk voor verantwoorde kwalitatieve huisvesting
Voorwaarde bij het faciliteren van huisvesting is dat er sprake is van kwalitatief verantwoorde huisvesting. Kaders zijn noodzakelijk om initiatieven uit de markt te kunnen beoordelen. Indien vergunning plaatsheeft, vormt dit kader naderhand de toets voor het uit te voeren toezicht op naleving van de gemaakte afspraken. In de beleidsnota staat een afsprakenkader dat toegepast wordt. Daarnaast is een ontwikkelkader noodzakelijk om op transparante wijze duidelijk te maken waar locaties en huisvesters aan moeten voldoen. Dit kader wordt in de tweede helft 2019 opgesteld en aan u voorgelegd.

1.3 De organisatie werkt een aantal acties uit tot concreet toepasbare producten
De beleidsnota geeft een duidelijke richting aan over de te bereiken kwantiteit, kwaliteit en gewenste samenwerking tussen gemeente, werkgevers en detacheerders. In de nota wordt een aantal acties genoemd, die nadere uitwerking behoeven, waarbij samenwerking tussen de verschillende partijen draagvlak zal vergroten. De acties staan opgesomd in paragraaf VI van het uitvoeringsprogramma van de nota. Zo spoedig mogelijk na vaststelling van de nota wordt deze uitwerking opgepakt waarbij tijdelijk een expert wordt ingehuurd. Nog dit jaar worden voor deze acties concrete voorstellen geformuleerd en aan u voorgelegd.

Kanttekeningen
1.4 Provincie Zuid-Holland een belangrijke samenwerkingspartner in de realisatie in het buitenstedelijk gebied
Het huidige Provinciale instrumentarium geeft nog veel beperkingen om nieuwe huisvestingsmogelijkheden in het buitenstedelijk gebied te ontplooien. Wel onderkent zij het belang van voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. De provincie heeft daarom een kernteam gestart die de komende twee jaar een Provinciale koers ontwikkelt die zoveel mogelijk ondersteunend gaat werken aan de realisatie van de opgave van huisvesting voor gemeenten.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900090

Onderwerp
Huisvesting Arbeidsmigranten

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat
- huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in Lansingerland noodzakelijk zijn voor de continuïteit en bedrijfsgroei van de glastuinbouwsector.

Gelet op
- de 'Nationale Verklaring' uit 2012 van het Rijk en samenwerkingspartners als de VNG, Aedes, werkgeversorganisaties en vakbonden waarin de verschillende ketenpartners hebben afgesproken op constructieve wijze samen te werken aan voldoende kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting te realiseren en misstanden tegen te gaan.

Besluit(en)
De nota 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland', corsa nummer: T19.10648, vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Huisvestingsbeleid



Arbeidsmigranten Lansingerland

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Huidige situatie 4
1.2 Samenwerking met andere partijen 4
1.3 Bestaande samenleving 4
1.4 Leeswijzer 5
2 Feiten 6
2.1 Aantal personen 6
2.2 Huidige huisvestingscijfers 6
2.3 Regels en handhaving 6
2.4 Aanbieders van huisvesting 6
2.5 Omliggende gemeenten 7
3 Rollen en verantwoordelijkheden ketenpartners 8
4 Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten 9
4.1 Aantal plekken 9
4.2 Afsprakenkader: 9
4.3 Huisvestingsvarianten: 10
4.3.1 Kamergewijze bewoning in het binnenstedelijke gebied. 10
4.3.2 Kamergewijze bewoning in het buitengebied 10
4.3.3 Omvorming van leegstaande kantoren/bedrijfspanden tot woonunits 11
4.3.4 (Tijdelijke) nieuwbouw(woonunits) op perceel glastuinbouwer 12
4.3.5 Grootschalige woonunits op gemeentegrond/grond ontwikkelaar 12
5 Samenwerking met partijen 14
5.1 Brancheorganisatie LTO 14
5.2 Provincie Zuid-Holland 14
5.3 Convenant ketenpartners 14
6 Handhaving: organisatie en inzet instrumentarium 15
6.1 Huidige situatie 15
6.2 Vergroten van het effect van handhaving 15
7 Registratie 16
7.1 Afspraken over registratie 16
8 Communicatieplan naar burgers en politiek 17
8.1 Burgerparticipatie 17
8.2 Specifieke locaties 17
9 Uitvoeringsprogramma 18
9.1 Beleidskeuzes 18
9.1.1 Hoofdstuk 4:Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten 18
9.1.2 Hoofdstuk 5: Samenwerking met partijen 19
9.1.3 Hoofdstuk 6 Handhaving: toezicht en inzet instrumentarium 19
9.1.4 Hoofdstuk 7: Registratie 19
9.1.5 Hoofdstuk 8: Communicatieplan naar belanghebbenden en burgers algemeen 19

9.1.6 Instellen samenwerkingsverband gemeente, marktpartijen en externe expert 20

1 Inleiding

1.1 Huidige situatie

Arbeidsmigranten zijn niet meer weg te denken uit de Nederlandse maatschappij. De bijdrage van arbeidsmigranten aan het draaiend houden van de economie is onmisbaar(**meerwaarde en noodzaak)**. Ook de Lansingerlandse glastuinbouwsector kan niet meer zonder arbeidsmigranten. Temeer omdat werkgevers steeds meer moeite hebben voldoende gemotiveerde en betaalbare Nederlandse werknemers te vinden.

Een ruwe schatting geeft aan, dat er dagelijks in de glastuinbouw binnen Lansingerland 2000 tot 3000 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Voor Lansingerland, in de top tien van economisch best presterende gemeenten, is daarmee het belang voelbaar om huisvesting van arbeidsmigranten optimaal te faciliteren. Vooral ook omdat de houding van de arbeidsmigrant verandert. Dichtbij de werkplek kunnen wonen is in toenemende mate een eis(**behoefte**). Dit vormt steeds meer een concurrerende factor met andere gebieden en landen als Duitsland en Denemarken (bieden beide kwalitatief betere en goedkopere huisvesting) om voldoende arbeidsmigranten te binden.

Een relatief beperkt aantal arbeidsmigranten is in Lansingerland zelf gehuisvest. Voor het grootste gedeelte in tuinderswoningen in het buitengebied. Voor een klein gedeelte in woningen in de kernen. Om kwantitatief en kwalitatief te kunnen sturen op de groeiende behoefte aan passende huisvesting is beleid noodzakelijk.

1.2 Samenwerking met andere partijen

Diverse gesprekken met werkgevers, detacheerders, brancheorganisatie LTO en Provincie Zuid-Holland hebben zichtbaar gemaakt dat de partijen die gericht zijn op de glastuinbouwsector op constructieve wijze, samen met de gemeente, de handen ineen willen slaan om inhoud te geven aan concrete huisvesting voor de arbeidsmigrant. De beeldvormende avond van de gemeenteraad op 29 mei heeft daarbij versterkend gewerkt op het besef dat huisvesting binnen de gemeente Lansingerland nadrukkelijk gewenst is en kansrijk is gezien de houding van alle partijen.

Om als samenwerkende partijen tot resultaten te komen is het van belang met elkaar dezelfde taal te spreken. Doelstellingen van beleid helpen daarbij. Een drietal vormen met elkaar het focuspunt. Ten eerste het versterken van continuïteit van inzetbaarheid van arbeidsmigranten in onze lokale (tuinbouw)economie. Ten tweede het terugdringen van ongewenste (over)bewoning met onveilige en overlast gevende problematiek[1]. Ten derde het nemen van verantwoordelijkheid in solidariteit met buurgemeenten om huisvesting binnen de eigen gemeente te faciliteren. Deze drie doelstellingen sluiten volledig aan bij de 'Nationale Verklaring' uit 2012 van het Rijk en samenwerkingspartners als de VNG, Aedes, werkgeversorganisaties en vakbonden. Deze verklaring is opgesteld in het besef dat de verschillende ketenpartners elkaar keihard nodig hebben om in constructieve samenwerking voldoende kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting te realiseren en misstanden tegen te gaan.

1.3 Bestaande samenleving

Huisvesting van arbeidsmigranten binnen Lansingerland vraagt ook om een goede inbedding en integratie in de bestaande samenleving. Zorgvuldigheid is dus geboden de samenleving te betrekken bij voorgenomen huisvestingsprojecten. Burgerparticipatie is daarom een vast onderdeel binnen het proces van elk afzonderlijk huisvestingsproject.

[1] **Het aantal meldingen in Lansingerland neemt de laatste paar jaar beduidend toe en in het verlengde daarvan het aantal handhavingszaken. Dit toenemende aantal handhavingszaken toont de urgentie aan van het voeren van een faciliterend huisvestingsbeleid.**

1.4 Leeswijzer

Deze beleidsnota behandelt diverse aspecten die samenhangen met het thema huisvesting arbeidsmigranten. Hoofdstuk 2 beschrijft een aantal feiten die een beeld schetsen van de huidige situatie. Om tot een goede samenwerking te komen is het belangrijk ieders rol en verantwoordelijkheid te kennen en te onderscheiden. Die rollen en verantwoordelijkheden staan in Hoofdstuk 3. Hoofdstuk vier beschrijft vijf verschillende opties waar huisvesting gerealiseerd kan worden. Met daarbij een weergave van voor- en nadelen per optie. In de daarop volgende hoofdstukken komen onderwerpen aan bod als samenwerking met de ketenpartners, registratie-werkwijze arbeidsmigranten en de opstelling van de Provincie Zuid-Holland naar gemeenten ter ondersteuning van het huisvestingsvraagstuk.

De beleidsnota sluit af met het **uitvoeringsprogramma**. Dit uitvoeringsprogramma omvat de definitieve beleidskeuzes en werkwijze van de gemeente Lansingerland.

2 *Feiten*

2.1 Aantal personen

- In Lansingerland werken dagelijks 2000-3000 arbeidsmigranten in de glastuinbouwsector(schatting op basis van gevoerde gesprekken).
- De trend is dat het aantal arbeidsmigranten in Nederland blijft groeien. In 2017 waren er bij benadering 400.000 arbeidsmigranten werkzaam. Voor 2040 ligt de schatting op 600-700.000 arbeidsmigranten. De voorziene groei houdt mede verband met de daling van de Nederlandse beroepsbevolking tot 2050 met 500.000 personen. De tegenkracht bestaat eruit dat robotisering zijn intrede doet. Desondanks overheerst toch de mening in de markt dat ook in de toekomst onverkort een grote behoefte aan arbeidsmigranten blijft bestaan.
- Het grootste deel van de arbeidsmigranten werkt via een uitzendbureau, een klein deel is in loondienst bij een werkgever.
- Omdat veel teelten tegenwoordig het jaar rond zijn verblijven steeds meer arbeidsmigranten voor langere tijd. Zijn zij langer dan vier maanden binnen Nederland, dan zijn zij op basis van de Wet BRP verplicht zich in te schrijven bij de gemeente. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte met een Wifi omgeving.

2.2 Huidige huisvestingscijfers

- Momenteel is de ruwe schatting dat in Berkel en Rodenrijs 70 woningen, in Bleiswijk 70 woningen en in Bergschenhoek een lager aantal woningen in gebruik is voor huisvesting door arbeidsmigranten. Totaal zo'n 170 woningen, in bezit van glastuinbouwers en uitzendbureaus of ze worden gehuurd van derden. Hieruit blijkt dat werkgevers en uitzendbureaus hun verantwoordelijkheid (willen) nemen. De meeste woningen zijn in het buitengebied gelegen. Maar ondanks dat kamergewijze bewoning binnen de bebouwde kom niet is toegestaan, zijn ook hier woningen in gebruik voor huisvesting. De 170 woningen bieden huisvestings-mogelijkheden voor zo'n 800 arbeidsmigranten.

2.3 Regels en handhaving

- In het 'buitengebied' is bestemmingsplantechnisch geregeld dat een ontheffing kan worden verleend voor maximaal 6 personen kamergewijze huisvesting in een bedrijfswoning, binnen de gestelde kaders door de gemeente (bouwbesluit, parkeervoorzieningen, overlast). Veel bedrijfswoningen worden hiervoor ingezet, omdat glastuinbouwers vanwege toegenomen technologie niet meer dicht bij het bedrijf hoeven te wonen.
- Het huidige handhavingsinstrument werkt als volgt: zowel op basis van het 'piepsysteem' (melding van overlast door omgeving) als door eigen waarneming wordt onderzoek verricht naar excessen, klachten of meldingen m.b.t. een huisvestingssituatie. Bij overtreding van het bestemmingsplan, de regels van het bouwbesluit of overlast in de buitenruimte wordt ingegrepen. Met als eventuele uiterste consequentie dat tot ontruiming wordt overgegaan. De praktijk laat zien dat na ontruiming recidieven optreden. Het ontbreekt op dit moment aan de mogelijkheid om middels een bestuurlijke boete recidivering te ontmoedigen. Of voor een langere periode de verhuurder de mogelijkheid tot verhuur te ontzeggen.

2.4 Aanbieders van huisvesting

- Er zijn meerdere initiatiefnemers binnen de gemeente die willen investeren in huisvesting op grotere schaal (50-250 bedden).

2.5 Omliggende gemeenten

- Met de Oostlandgemeenten (Pijnacker-Nootdorp, Zuidplas, Waddinxveen) vond in april een eerste ambtelijk Oostlandgemeenten overleg plaats. Voor Lansingerland is het gewenst dat ook de regio het vraagstuk oppakt zodat er sprake is van solidariteit en iedere gemeente een bijdrage levert aan het huisvestingsvraagstuk. De Oostlandgemeenten blijken ieder voor zich met positieve intenties met het vraagstuk bezig.

  Pijnacker-Nootdorp:
  De gemeente heeft positieve intenties tot het faciliteren van huisvesting. Zij verkeert momenteel in de onderzoeksfase hoe omvangrijk het thema arbeidsmigranten is. Navraag heeft duidelijk gemaakt dat er zo'n 700-1000 arbeidsmigranten dagelijks werkzaam zijn waarvan de werkzaamheden voor bijna 90% 'jaarrond' van karakter zijn. Een overweging is om vrijkomende plekken a.g.v. reconstructie glastuinbouw te benutten voor huisvesting.

  Zuidplas:
  De gemeente heeft positieve intenties tot het faciliteren van huisvesting. Er werken zo'n 1250 tot 1500 arbeidsmigranten binnen de gemeente. In het kader van de A12 corridor ziet de gemeente een gedeeld belang en ook als taak met de Oostlandgemeenten huisvesting te faciliteren. Momenteel verkeert dit proces in de fase van ambtelijke beleidsverkenning.

  Waddinxveen:
  De gemeente oriënteert zich momenteel ambtelijk-bestuurlijk op de vraag of via een politieke bestuurs-opdracht het vraagstuk huisvesting arbeidsmigranten beleidsmatig opgepakt gaat worden. Een jaar geleden is al wel met beleidsregels geregeld onder welke voorwaarden arbeidsmigranten kamergewijs in woon-wijken mogen wonen.

3 Rollen en verantwoordelijkheden ketenpartners

Hieronder volgt een beschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden van de afzonderlijke ketenpartners.

- **Arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten zoeken zelf huisvesting, veelal in overleg met uitzendbureaus en werkgevers. Als ze langer blijven leren ze de Nederlands taal en doen zoveel mogelijk mee in de maatschappij(inburgering).

- **Gemeente**

De gemeente creëert beleid, schept voorwaarden en faciliteert huisvesting en houdt toezicht op het naleven van wet- en regelgeving en beleidskaders.

- **Huisvesters**

Commerciële huisvesters (bv. uitzendbureaus, werkgevers) dienen huisvesting aan te bieden die voldoet aan de overeengekomen kwaliteitsnormen. Dit zijn in elk geval de Bouwbesluitbepalingen en mogelijk kan worden overeengekomen dat de normen van de Stichting Normering Flexwonen(SNF keurmerk)[2] worden toegepast. Mits deze laatste niet in strijd zijn met het Bouwbesluit.

- **Werkgevers**

Omdat werkgevers er belang bij hebben de arbeidskracht die zij nodig hebben te kunnen inhuren, hebben zij de taak de arbeidskracht te ondersteunen bij het vinden van goede huisvesting. Huisvesting die voldoet aan de normen die de gemeente beleidsmatig stelt.



[2] **Van de huidige 400.000 bedden in Nederland zijn 80.000 bedden gecertificeerd**

4 Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten

4.1 Aantal plekken

Omdat niet voor iedere arbeidsmigrant geldt dat hij/zij bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de werkplek woont, maar bijvoorbeeld liever in het bruisender leven van de stad, hoeft het aantal te faciliteren huisvestingsplekken niet gelijk te zijn aan het aantal werkplekken binnen Lansingerland. Zonder ons direct op een getal of percentage vast te leggen, kan als uitgangspunt worden gekozen voor een faciliterend beleid dat zich richt op een substantiële toename van het aantal huisvestingsplekken en dat communiceren naar de ketenpartners.

Om een goed beeld te hebben volgt hieronder een cijfermatige schets. De +/- 170 woningen die momenteel in gebruik zijn, bieden voor zo'n 800 arbeidsmigranten huisvesting binnen Lansingerland. Kanttekening hierbij is dat het merendeel van de 170 woningen niet gelegaliseerd is. Het alsnog controleren, toetsen en eventueel vergunnen kan ertoe leiden dat het genoemde aantal van 800 zich naar beneden bijstelt. Wanneer we aannemen dat 75% van de dagelijks in Lansingerland werkzame arbeidsmigranten (2000-3000) langere tijd verblijven, is in theorie de kwantitatief maximale huisvestingsbehoefte 1500-2250 'bedden'. Na aftrek van de 800 of minder reeds ingevulde plekken, blijft er een behoefte van 700-1450 bedden.

Door met de werkgevers en uitzenders in gesprek te gaan, kan duidelijk worden hoe sterk door hen die behoefte onderkend wordt. Initiatieven door de markt voor realisatie van huisvesting kunnen met verschillende huisvestingsvarianten of een combinatie ervan gefaciliteerd worden. Verschillende mogelijkheden worden hieronder opgesomd.

4.2 Afsprakenkader:

Door het vast te stellen beleid niet direct planologisch te faciliteren, kan elk initiatief voor huisvesting afzonderlijk getoetst en beoordeeld worden. Hiermee houdt de gemeente de regie.
Voor alle hieronder geschetste vijf huisvestingsvarianten geldt eenzelfde afsprakenkader waarmee de kwaliteit geborgd wordt en de leefbaarheid voor arbeidsmigranten en de omgeving garanties krijgt.

Dit **afsprakenkader** omvat:

1. Wet- en regelgeving zijn van toepassing, waaronder de Wabo en het Bouwbesluit.
2. Toetsing aan parkeernormen.
3. Huiseigenaar in bezit van SNF (Stichting Normering Flexwonen) keurmerk. Een nader te bepalen extract uit het keurmerk wordt onderdeel van het gemeentelijk beleid en als zodanig als vereiste opgenomen in de af te geven vergunning.
4. Schriftelijke afspraken over toezicht, beheer en onderhoud door de huiseigenaar
5. Er is een communicatieprotocol en een klachtenregistratie.
6. Vereiste van een onttrekkingsvergunning en omgevingsvergunning in het geval het een woning uit de woningvoorraad betreft. Daarmee behoudt de gemeente de regie en overzicht over het adressenbestand waar huisvesting arbeidsmigranten plaatsvindt.

4.3 Huisvestingsvarianten:

4.3.1 Kamergewijze bewoning in het binnenstedelijke gebied.

Nu:
Voor woonwijken in de kernen geldt gemeentebreed dat kamergewijze bewoning in strijd is met de bestemmingsplannen. Desondanks vindt dit momenteel wel plaats doordat uitzenders of werkgevers huizen kopen of huren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hier treedt de gemeente niet tegen op. Het piepsysteem geeft regelmatig meldingen van overlast. Hier reageert het team Bouwen en Milieu op met inspectie en eventueel maatregelen. Ongeveer 20% van de 170 in gebruik zijnde woningen bevinden zich in woonwijken.

Faciliteren:
Maximaal 4 personen per woning wanneer zij geen duurzame relatie met elkaar hebben. Hoewel dit document zich richt op arbeidsmigranten, moet gerealiseerd worden dat het mogelijk maken van kamergewijze bewoning ook andere doelgroepen als studenten kan stimuleren dit te willen in Lansingerland. Om controle te houden over het maximaal gewenste aantal woningen waar kamergewijze bewoning toegestaan wordt, wordt geformuleerd hoeveel woningen in een buurt of wijk met een bepaalde onderlinge afstand mogen worden ingezet hiervoor.

Sterkte:
- Sociale inbedding c.q. sociale integratie (goede samenwerking woningeigenaar, arbeidsmigranten en buurtbewoners vereist)
- Draagt sterk bij aan de kwantitatieve opgave
- Afstand woning tot voorzieningen
-

Zwakte:
- Relatief veel toezicht vanuit gemeente nodig op naleving van gemaakte afspraken vanwege gespreid kleinschalig wonen
- Parkeerproblematiek
- Kans op terugkerend overlast in algemene zin (geluid, verloedering buitenruimte woning, huisvuil) mede door kans op frequente wisseling van degenen die op het adres verblijven (short stay). Daarmee ongunstige invloed op het woon-/leefklimaat van de buurt.
- Juist díe woningen worden opgekocht waar ook de doelgroep starters belangstelling voor heeft (verdringing).

Voorstel: Met name vanwege de verdringing voor starters en de druk op het woon-/leefklimaat van de omgeving niet of in beperkte mate overgaan tot het bieden van deze mogelijkheid. Bij toepassing in beperkte mate dit concretiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een percentage woningen per CBS wijk. En regels over spreiding binnen een wijk.

4.3.2 Kamergewijze bewoning in het buitengebied

Nu:
Voor het buitengebied geven de bestemmingsplannen de mogelijkheid voor een ontheffing tot het toestaan van kamergewijze bewoning voor bestaande (bedrijfs)woningen. Het aantal personen in een woning is gemaximeerd op 6. Het piepsysteem geeft regelmatig meldingen van overlast. Hier reageert het team Bouwen en Milieu op met inspectie en eventueel maatregelen. Ongeveer 80 procent van de 170 in gebruik zijnde woningen bevinden zich in het buitengebied.

Faciliteren:
Maximaal aantal personen in een woning niet limiteren, maar koppelen aan de bouwbesluiteis van minimaal 12 m² vloeroppervlakte per persoon en de beschikbaarheid van parkeerfaciliteiten.

Sterkte:
- Relatief weinig kans op overlast vanwege de lage bevolkingsdichtheid/ vrijstaande bedrijfswoningen
- Draagt sterk bij aan de kwantitatieve opgave
- Parkeerproblematiek nihil

Zwakte:
- Sociale afzondering
- Relatief veel toezicht vanuit gemeente nodig op naleving van gemaakte afspraken vanwege gespreid kleinschalig wonen
- Afstand woningen tot voorzieningen
- Verloedering van de directe omgeving van de woning (verwaarlozing tuin, afval)

Voorstel: Continueren van deze mogelijkheid onder loslaten van de maximering van 6 personen. Het algemene afsprakenkader en dan met name de bouwbesluitbepalingen en parkeernorm gelden als toets voor het aantal personen dat toestemming krijgt in de betreffende woning te verblijven. Bij meer dan 10 personen is een gebruiksvergunning vereist.

4.3.3 Omvorming van leegstaande kantoren/bedrijfspanden tot woonunits

Nu:
Momenteel zijn er geen kantoorpanden binnen Lansingerland in gebruik voor huisvesting van arbeids-migranten.

Faciliteren:
De gemeente faciliteert de eigenaar van een kantoor-/bedrijfspand over te gaan tot omvorming van het pand naar woonunits.

Sterkte:
- Relatief weinig toezicht vanuit gemeente op naleving van gemaakte afspraken nodig vanwege de grotere schaal van wonen, exploitant gebruikt (deeltijd) huismeester
- Parkeerproblematiek nihil
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.

Zwakte:
- Sociale afzondering
- Afhankelijk van de locatie: afstand tot voorzieningen
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure
- Relatief kleine bijdrage aan de kwantitatieve opgave

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden, in de praktijk zal deze zich niet snel aandienen.

4.3.4 (Tijdelijke) nieuwbouw(woonunits) op perceel glastuinbouwer

Nu:
Momenteel zijn er geen locaties waarop dit plaatsvindt, wel toont de markt belangstelling.

Faciliteren:
Daar waar glastuinbouwers naast de aanwezigheid van een bedrijfswoning ook nog een perceel vrijliggende grond hebben, én zij de wens hebben tijdelijke woonunits/woonaccommodatie voor hun werknemers te willen plaatsen, gaat de gemeente daar onder voorwaarden mee akkoord.

Deze voorwaarden zijn aanvullend op het eerdergenoemde afsprakenkader en dienen ter beveiliging van de hoogwaardige uitstraling van de omgeving. Dit ontwikkelkader heeft betrekking op:
- Locatiespecifieke eisen
- De omvang van de locatie
- Vormgeving en materiaalgebruik van het gebouw

Afhankelijk van de perceelgrootte kan er op kleine tot grotere schaal realisatie plaatsvinden van woonunits/woonaccommodatie. Het nog te specificeren ontwikkelkader zal per locatie sturend werken op het aantal te realiseren huisvestingsplekken. Er bestaat een relatie tussen de grootschaligheid van de accommodatie, de mate van kwaliteit van de huisvesting en de tijdelijkheid dan wel permanentheid van de accommodatie. Keuze voor permanent vereist de overtuiging dat de vraag naar arbeidsmigranten ook in de verre toekomst hoog zal blijven.

Sterkte:
- Relatief minder toezicht nodig op naleving van gemaakte afspraken vanuit gemeente vanwege de grotere schaal van wonen.
- Relatief weinig kans op overlast vanwege de lage bevolkingsdichtheid.
- Draagt (sterk) bij aan de kwantitatieve opgave indien op meerdere locaties.
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.
- Kans op gedeelde huismeesterfunctie bij enkele van dit soort projecten in elkaars nabijheid

Zwakte:
- Indien deze alternatieve huisvesting weinig wordt toegepast, draagt deze beperkt bij aan de kwantitatieve opgave.
- Sociale afzondering.
- Afstand woonunits tot voorzieningen.
- Alert op parkeerproblematiek.
- Verloedering van de directe woonomgeving (verwaarlozing groen, afval).

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden. Zorgvuldig initiatieven beoordelen door toetsing aan de aanvullende voorwaarden(ontwikkelkader). Deze behoeven nog nadere specificering.

4.3.5 Grootschalige woonunits op gemeentegrond/grond ontwikkelaar

Nu:
Momenteel zijn er geen locaties binnen de gemeente waar dit plaatsvindt.

Faciliteren:
De gemeente faciliteert aan derden op gemeentegrond of grond van een bereidwillige ontwikkelaar grootschalige huisvesting in de vorm van meerlaagse woonunits/meerlaagse woonaccommodatie. Dit kunnen bijvoorbeeld glastuinbouwers zijn die op hun bedrijfslocatie geen beschikbare m^2 hebben. Er bestaat een relatie tussen de grootschaligheid van de accommodatie, de mate van kwaliteit van de

huisvesting en de tijdelijkheid dan wel permanentheid van de accommodatie. Keuze voor permanent vereist de overtuiging dat de vraag naar arbeidsmigranten ook in de verre toekomst hoog zal blijven. Voor een goede businesscase moet gedacht worden aan minimaal 80 huisvestingsplekken tot een maximum van 250 (beheersbaarheid en mogelijkheid van aanstellen huismeester).

Ook voor deze huisvestingsvariant gelden specifieke voorwaarden, aanvullend op het algemene afsprakenkader. Deze luiden als volgt:

- Geen belemmeringen voor herstructureringsmogelijkheden voor de glastuinbouw.
- Bij voorkeur dicht bij de bebouwde kom van een van de kernen.
- Geen generieke woonbestemming.
- Omvang locatie bij voorkeur circa 1 hectare of groter omdat dit een capaciteit van +/- minimaal 100 personen mogelijk maakt met een goed beheersplan, waaronder een huismeester.
- Goede ontsluiting naar de omgeving en bereikbare voorzieningen.
-

Sterkte:

- Weinig toezicht vanuit gemeente op naleving van gemaakte afspraken nodig vanwege de schaalgrootte, exploitant gebruikt huismeester.
- Bij excentrische ligging weinig overlast voor de omgeving door lage bevolkingsdichtheid.
- Parkeerproblematiek nihil door parkeerfaciliteiten als vereiste te stellen.
- Draagt substantieel bij aan de kwantitatieve opgave.
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.
-

Zwakte:

- Sociale afzondering.
- Afstand tot voorzieningen.
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure.
- Kans op slechte beeldvorming bij de bevolking.

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden. Zorgvuldig initiatieven beoordelen door toetsing aan de aanvullende voorwaarden. Deze behoeven nog nadere specificering.

Notie: Deze keuze vraagt nog om een concretisering van het ontwikkelkader om te inventariseren welke locaties geschikt zijn en waar initiatiefnemers aan moeten voldoen. Ook de beoordeling en de toetsing door de gemeente hoort hierbij. Dit willen we samen oppakken met een externe expert en in samenwerking met de marktpartijen.

5 Samenwerking met partijen

De opvattingen van verschillende organisaties zijn van belang om te kennen. Daardoor kan rekening gehouden worden met hun opvattingen en kunnen gesprekken hierover bijdragen aan het uiteindelijke gemeentelijke beleid en draagvlak hiervoor bij die partijen. Met dit doel is gesproken met de brancheorganisatie LTO en de Provincie Zuid-Holland.

5.1 Brancheorganisatie LTO

1. Goede huisvesting hoort bij goed werkgeverschap, incl. inburgering
2. Voorkeur voor hergebruik leegstaande panden in kern of aan de rand van bedrijventerrein
3. Maatwerk (bijv. waar dat kan voormalige bedrijfswoningen benutten)
4. Toezicht en handhaving erg belangrijk: voorkom overlast en zie toe op correcte bewoning

5.2 Provincie Zuid-Holland

De Provincie onderkent het belang van voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Het huidige provinciale instrumentarium geeft nog veel beperkingen om nieuwe huisvestingsvormen in het buitenstedelijk gebied te ontplooien. De provincie is met een kernteam gestart(verschillende disciplines waaronder wonen, economie en veiligheid). Dit kernteam gaat de komende twee jaar een provinciale koers ontwikkelen die aansluit en zoveel mogelijk ondersteunend is aan de realisatie van de opgave van huisvesting voor gemeenten. Samenwerking met gemeenten wordt gezocht en de gedeputeerde plaatst het onderwerp op de agenda van besprekingen met gemeentelijke bestuursorganen.

5.3 Convenant ketenpartners

De gemeente wil positief en constructief samenwerken met de ketenpartners aan kwalitatief verantwoorde huisvesting. Zij zoekt daarvoor primair samenwerkingsrelaties met solide en betrouwbare partijen die hetzelfde gedachtengoed als de gemeente willen omarmen.



De samenwerking wordt concreet geformuleerd. Een convenant wordt opgesteld en ondertekend.
Dit kan een positieve en enthousiasmerende uitstraling hebben op partijen om toe te groeien naar eenzelfde constructieve en kwalitatieve samenwerking. Nieuwe samenwerkingspartners kunnen toetreden tot het convenant.

6 Handhaving: organisatie en inzet instrumentarium

6.1 Huidige situatie

In de huidige werkwijze handhaven we op basis van excessen, klachten of een (burger)melding van overlast. De toezichthouders van het team Bouwen en Milieu onderzoeken feiten en omstandigheden waaronder de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. De uiterste consequentie bij een overtreding is ontruiming op basis van bestuursdwang of last onder dwangsom.

6.2 Vergroten van het effect van handhaving

Het effect van handhaving op een correcte huisvesting op basis van regels en gemaakte afspraken, kan vergroot worden met de volgende maatregelen:

- Onderzoek naar de manier waarop het effect van handhaving vergroot kan worden.
- Legalisatietoets voor de huidig in gebruik zijnde panden. Dit kan er al dan niet toe leiden dat alsnog een vergunning wordt verstrekt.
- Instellen van verplichte melding aan gemeente door eigenaar/exploitant die huisvesting aan arbeidsmigranten aanbiedt en daarmee de procedure van vergunningaanvraag in werking zet. Deze eigenaar voldoet aan het afsprakenkader en is primair verantwoordelijk voor toezicht en handhaving (beheersplan). Het gemeentelijke team Bouwen en Milieu voert periodieke controles uit bij alle geregistreerde panden op naleving van bouwbesluitregels, parkeernormen en andere gemaakte afspraken met de aanbieder van huisvesting. Hieronder is een aantal uit het SNF keurmerk overgenomen bepalingen die in de afgegeven vergunning zijn opgenomen. Bovenvermelde inspanningen vragen om (tijdelijke) uitbreiding van de formatie toezichthouders. Bij de uitwerking van het benodigde handhavingsinstrumentarium wordt duidelijk welke formatie (tijdelijk) nodig is. Hiervoor wordt krediet gevraagd.
- In de gemeentelijke Verordening Woonruimtebemiddeling wordt de bepaling opgenomen over het opleggen van een bestuurlijke boete en de omstandigheden waaronder dit toegepast wordt (per geval wordt de hoogte van het bedrag bepaald). Dit financiële instrument kan sterk bijdragen aan ontmoediging tot overtreding van de gemeentelijke regels en/of recidivering van overtredingen.
- Na recidive verbieden we de eigenaar van de woning voor een nader te bepalen tijdsduur huurovereenkomsten aan te gaan voor die woning. We onderzoeken hoe we hier uitvoering aan kunnen geven.



7 Registratie

7.1 Afspraken over registratie

Met de uitzendbureaus maken we vaste afspraken over de werkwijze van inschrijving en uitschrijving (model Westland). Inschrijving van arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven is om verschillende redenen van belang en bewerkstelligt de legale aanwezigheid van de arbeidsmigrant.
Door de inschrijving wordt een bsn nummer verkregen en daarmee kan de arbeidsmigrant een bankpas aanvragen. Daarmee wordt giraal betalingsverkeer mogelijk wat bijdraagt aan correcte en legale betalingen aan bijvoorbeeld huisvesters.

Ingeschreven arbeidsmigranten dragen op de teldatum ‘aantal inwoners Lansingerland’ bij aan het totaal aantal inwoners in Lansingerland. Hierop worden gemeentefondsuitkeringen gebaseerd.

Voorstel voor de procedure:

1. De gemeente is op regelmatig terugkerende tijdstippen, bij voorkeur in de avonduren, specifiek beschikbaar voor de inschrijvingen en uitschrijvingen van de tijdelijke arbeidsmigrant.
2. De uitzendbureaus doen al het voorwerk. Zij dragen zorg voor de aanwezigheid van de benodigde ingevulde papieren waarmee de arbeidsmigrant zich inschrijft en zodoende een minimum aan tijd vraagt.
3. De uitzendbureaus dragen zorg voor ondertekening van uitschrijving door de arbeidsmigrant en leveren deze uitschrijvingen in bij de gemeente.

Het concretiseren van de werkwijze voor in- en uitschrijven van arbeidsmigranten in het BRP vindt in de tweede helft 2019 plaats.

8 Communicatieplan naar burgers en politiek

8.1 Burgerparticipatie

De twee grootste barrières voor het gestalte geven aan huisvesting voor arbeidsmigranten zijn politiek draagvlak en maatschappelijk draagvlak. Intensief communiceren met beide doelgroepen is van doorslaggevend belang om positief draagvlak te behalen en invulling te kunnen geven aan huisvesting. Beeldvorming over de arbeidsmigrant (wegnemen generalisaties) en inzicht bieden in de beleidskaders die eraan gaan bijdragen dat excessen voorkomen worden helpt bij het creëren van draagvlak bij de burgers. Burgerparticipatie aan de voorkant kan sterk bijdragen aan een beleidskader dat de instemming van de diverse belanghebbenden heeft.

8.2 Specifieke locaties

Voor specifieke locaties kunnen de omwonenden gericht benaderd worden. Met elkaar kennismaken en het doornemen van ideeën en afspraken over parkeren, geluid, huisvuil e.d. kan dan de inzet van het contact zijn. Gemeentebreed wordt via de media informatie verstrekt over de uiteindelijke gemeentelijke beleidskaders. Indien een centraal meldpunt voor klachten is ingesteld, wordt ook deze informatie gedeeld. Gemeente en verhuurder maken afspraken over hun rollen hierin.



9 Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende aandachtsvelden van de huisvesting van arbeidsmigranten geschetst. Definitief beleid vraagt om beslissingen nemen. Welke keuzes vinden plaats waarmee de gemeente zichtbaar maakt waar zij voor staat.

Dit uitvoeringsprogramma benoemt deze keuzes. Keuzes die zorgdragen voor de kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Lansingerland.

9.1 Beleidskeuzes

Onderstaand wordt per voorafgaand hoofdstuk geformuleerd en geconcludeerd wat die beleidskeuzes inhouden.

9.1.1 Hoofdstuk 4:Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten

Overweging van de eerder geschetste huisvestingsmogelijkheden leidt tot de volgende standpunten:

1. Binnenstedelijk

Niet overgaan tot het faciliteren van kamergewijze bewoning. De woningen die hiervoor in het goedkope en middeldure segment worden aangekocht beperken de mogelijkheden van starters om toe te treden tot de woningmarkt. Daarnaast is eventuele ongunstige invloed op het woon-/leefklimaat van de buurt reden deze huisvestingsvorm niet te faciliteren.
Voor de huidige woningen die in het binnenstedelijk gebied in gebruik zijn wordt een overgangsperiode overeengekomen. In deze overgangsperiode dient de eigenaar wel aan wet- en regelgeving en gemeentelijke beleidskaders te (gaan)voldoen. Daartoe vindt een legalisatietoets plaats. Vanaf eind 2020 wordt toezicht en handhaving ingezet om deze huisvestingsvorm niet langer te gedogen.

2. Buitenstedelijk

De mogelijkheid om op basis van het bestemmingsplan een ontheffing te verlenen voor kamergewijze bewoning in bedrijfswoningen wordt gecontinueerd. De huidige maximering van 6 personen wordt losgelaten. Toetsing van individuele aanvragen tot ontheffing maken duidelijk hoeveel personen in de betreffende woning kunnen verblijven en vergund worden. Aanvragen voor ontheffing m.b.t. bedrijfswoningen worden verruimd met de categorie plattelandswoningen.

3. Kantoorpanden

In de praktijk is er geen tot nauwelijks sprake van leegstaande kantoorpanden. Daarom focust de gemeente hier niet op. Indien een initiatiefnemer zich meldt voor transformatie van kantoorruimte, vindt toetsing van het initiatief plaats door toepassing van het algemene afsprakenkader en het ontwikkelkader.

4. Woonunits/woonaccommodatie op kleine schaal op percelen van glastuinbouwers en woonunits/woonaccommodatie op grote schaal

Deze beide huisvestingsvormen worden gefaciliteerd onder voorwaarden.

Allereerst wordt het algemene afsprakenkader toegepast:

1. Wet- en regelgeving zijn van toepassing, waaronder de Wabo en het Bouwbesluit
2. Toetsing aan parkeernormen
3. Huiseigenaar in bezit van SNF(Stichting Normering Flexwonen) keurmerk. Een nader te bepalen extract uit het keurmerk wordt onderdeel van het gemeentelijk beleid en als zodanig als vereiste opgenomen in de af te geven vergunning.
4. Schriftelijke afspraken over toezicht, beheer en onderhoud door de huiseigenaar
5. Er is een communicatieprotocol en een klachtenregistratie.

6. Vereiste van een onttrekkingsvergunning en omgevingsvergunning in het geval het een woning uit de woningvoorraad betreft. Daarmee behoudt de gemeente de regie en overzicht over het adressenbestand waar huisvesting arbeidsmigranten plaatsvindt.

Ten tweede dienen initiatieven aan het ontwikkelkader te voldoen. Dit ontwikkelkader werken we nog nader uit. Te denken valt aan criteria als minimale omvang van de locatie, verplicht parkeren op eigen terrein, uitstraling van en eisen aan de woonaccommodatie, eisen aan professioneel beheer en het communicatieproces met belanghebbenden.

In de tweede helft van 2019 concretiseert de gemeente in samenwerking met marktpartijen en een externe expert (op het terrein van gestalte geven aan arbeidsmigranten huisvesting) het ontwikkelkader waarmee bepaald wordt welke locaties geschikt zijn en waar initiatiefnemers aan moeten voldoen. De beoordeling en toetsing ligt bij de gemeente. Deze samenwerkingsgroep neemt de concretisering van meerdere acties ter hand. De opsomming hiervan staat in paragraaf 9.1.6 van dit uitvoeringsprogramma.

9.1.2 Hoofdstuk 5: Samenwerking met partijen

Initiatiefnemers tot het realiseren van huisvestingsplekken worden getoetst aan het algemene afsprakenkader, het kader voor zoekcriteria en het ontwikkelkader. Indien vergund wordt, wordt deze initiatiefnemer uitgenodigd deelnemer te worden in een nader op te stellen convenant door gemeente Lansingerland.
Actie: Convenant wordt opgesteld in tweede jaarhelft 2019.

9.1.3 Hoofdstuk 6 Handhaving: toezicht en inzet instrumentarium

Voor het kwalitatief op orde brengen en houden van de huisvesting worden de volgende acties uitgevoerd:

1. Onderzoek vindt plaats op welke manier het effect van handhaving vergroot kan worden. Specifieke aandacht gaat uit naar het invoeren van een bestuurlijke boete en het tijdelijk aan de woningeigenaar ontzeggen van de mogelijkheid het betreffende pand te verhuren. Onderzoeksresultaten worden aan het college voorgelegd in de tweede jaarhelft 2019.
2. Er vindt een legalisatietoets plaats voor de huidig (illegaal) in gebruik zijnde panden. Dit leidt al dan niet alsnog tot vergunning. Voor het binnenstedelijk gebied geldt een uiterste periode van vergunning tot eind 2020.
3. Ketenpartners verplichten zich tot melding en vergunningaanvraag wanneer zij het voornemen hebben een pand voor huisvesting arbeidsmigranten in gebruik te nemen. Het gemeentelijk team Bouwen en Milieu voert periodieke controles uit bij alle geregistreerde panden op naleving van wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders.
4. De acties 3 en 4 vereisen (tijdelijke) uitbreiding van de formatie toezichthouders.

9.1.4 Hoofdstuk 7: Registratie

Een belangrijk onderdeel van een transparante en kwalitatief verantwoorde werkwijze is het instellen van een registratieplicht. Hiervoor wordt in de tweede jaarhelft een werkwijze opgesteld.

9.1.5 Hoofdstuk 8: Communicatieplan naar belanghebbenden en burgers algemeen

Om huisvesting voor arbeidsmigranten succesvol te laten verlopen is zorgvuldige communicatie met belanghebbenden en goede informatieverstrekking over het gemeentelijk beleid naar de inwoners van de gemeente een vereiste. In de tweede jaarhelft 2019 wordt een communicatieplan opgesteld.

9.1.6 Instellen samenwerkingsverband gemeente, marktpartijen en externe expert

Bij de zojuist opgesomde aandachtsvelden beschreven we een aantal acties we uitvoeren in een in te stellen samenwerkingsverband. Naast gemeentelijke medewerkers vindt bemensing plaats met marktpartijen en een extern aan te trekken expert. Dit samenwerkingsverband levert voor eind 2019 concrete voorstellen op voor onderstaande acties. De voorstellen worden aan het college voorgelegd en daarna aan de raad. De volgende acties werken we nader uit:

1. Opstellen lijst van zoekcriteria voor locaties
2. Opstellen ontwikkelkader
3. Opstellen procedure voor registratie arbeidsmigranten
4. Opstellen communicatieplan
5. Opstellen convenant samenwerking ketenpartners
6. Opstellen lijst van onderwerpen uit het SNF keurmerk die als na te komen eisen worden opgenomen in de af te geven gemeentelijke vergunning
7. Adviseren over de handelwijze inzake het opleggen van een bestuurlijke boete en het tijdelijk ontzeggen van de verhuurmogelijkheid voor een pand van verhuurder

Aan de gemeenteraad

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

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

Verzenddatum 16 juli 2019
Ons kenmerk U19.05241
Uw brief van

Onderwerp **Huisvesting arbeidsmigranten**

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de voortgang met betrekking tot de beleidsvorming van de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee handelen wij tevens toezegging T2018-010 af.

Met u zijn wij ervan doordrongen dat de huisvesting van arbeidsmigranten binnen Lansingerland een belangwekkend en urgent vraagstuk is.
De betekenis van de glastuinbouw voor de Nederlandse economie is groot. Lansingerland heeft binnen de glastuinbouw een toonaangevende positie en floreert hiermee wereldwijd. Steeds meer werkgevers hebben moeite om voldoende gemotiveerde en betaalbare Nederlandse werknemers te vinden. Stagnering van de productie en bedrijfsgroei ligt op de loer. Het is daarom van essentieel belang arbeidsmigranten in te kunnen zetten in het arbeidsproces. Huisvesting dicht bij de werkplek is een must om te voorkomen dat de arbeidsmigrant z'n werkplek elders kiest waar de huisvesting beter gefaciliteerd wordt.

Vanwege de urgentie is de laatste tijd hard gewerkt aan de totstandbrenging van de nota 'Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland'. U treft deze nota als bijlage aan.
Met deze nota spelen wij in op het ook door u kenbaar gemaakte belang zo spoedig mogelijk over meer kwantitatieve huisvestingsplekken van een zekere kwaliteit te beschikken binnen de gemeente. De resultaten van de door u georganiseerde en succesvol verlopen beeldvormende avond hebben wij tot ons genomen en ter bevestiging en versterking meegenomen in bijgaande nota.
Wij agenderen de nota voor de commissie Ruimte op 17 september.

Graag halen wij in deze brief alvast enkele punten uit de nota naar voren.

Rol van de gemeente:
De rol van de gemeente bestaat uit het formuleren van beleid en het faciliteren van mogelijkheden huisvesting te realiseren. Werkgevers en detacheerders zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van de huisvesting.
Opties tot faciliteren:
In de nota beschrijven we vijf opties waar we huisvesting kunnen faciliteren. Uiteindelijk kiezen wij voor toepassing van drie van de vijf genoemde, te weten:

1. We verruimen de ontheffingsmogelijkheden voor bewoning van bedrijfswoningen in de buitengebieden door de maximering van zes personen per woning los te laten en het aantal te huisvesten personen te koppelen aan 12m² vloeroppervlak conform het Bouwbesluit. We breiden deze mogelijkheden voor bedrijfswoningen uit door de categorie plattelandswoningen er aan toe te voegen.
2. Daarnaast gaan we nieuw te realiseren huisvesting op percelen van glastuinbouwers mogelijk maken. De tuinbouwsector zelf toont zich enthousiast voor deze huisvestingsvorm, meerdere belangstellenden hebben dat inmiddels kenbaar gemaakt. Deze vorm van huisvesting kan sterk bijdragen aan de kwantitatieve opgave.
3. Tenslotte stellen we ons open voor initiatieven van samenwerkende partijen die geen eigen gronden hebben maar wel een grootschalig huisvestingsproject willen opzetten.

Kwaliteit van de huisvesting:
Naast de kwantiteit is zeker ook de kwaliteit van de huisvesting van groot belang. Voor de arbeids-migrant zelf en ook voor het draagvlak in de samenleving.
Met name ook voor de twee laatstgenoemde huisvestingsvarianten achten wij het daarom noodzakelijk over een kwalitatief verantwoord ontwikkelkader te beschikken. Daarbij valt te denken aan criteria als ´geen belemmering voor herstructureringsmogelijkheden glastuinbouw', 'locatiegrootte', uitstraling van en eisen aan de woonaccommodatie en ´parkeren op eigen terrein´. We willen dit ontwikkelkader zorgvuldig tot stand brengen. In samenwerking met de marktpartijen om zo'n groot mogelijk draagvlak te bereiken. Hierin willen wij snelheid maken zodat de glastuinbouwsector spoedig antwoord kan krijgen op in te dienen of reeds ingediende initiatieven. Voor dit proces trekken wij tijdelijk van buitenaf een expert aan die elders ervaring heeft opgedaan met arbeidsmigrantenbeleid. Voor het eind van dit jaar leggen wij een ontwikkelkader ter vaststelling aan u voor. Daardoor wordt 2020 een eerste ervaringsjaar voor de gemeente Lansingerland.

Initiatief:
Vooruitlopend hierop starten wij een veelbelovende pilot met een initiatiefnemer. Samen met 6 collega werkgevers is een initiatief ingediend voor de huisvesting van 140 arbeidsmigranten aan de Violierenweg. Omdat op het perceel al de woonbestemming geldt, kan het initiatief in samenspraak met de gemeente snel tot uitwerking worden gebracht en gerealiseerd worden. We zien het als een voorbeeldproject voor initiatiefnemers die later in de tijd volgen. Eind 2020 wordt dit pilotproject geëvalueerd.

Wij realiseren ons dat bij de ontwikkeling van huisvestingsprojecten communicatie met de (woon)omgeving een belangrijke bijdrage levert aan de kansrijkheid en het succes van een project. Burgerparticipatie-/communicatie is daarom een vast onderdeel binnen het proces van initiatieffase tot en met realisatie en gebruik van huisvestingsprojecten.

Tenslotte. Communicatie, het reeds aangehaalde ontwikkelkader, een samenwerkingsconvenant en nog enkele andere onderwerpen staan in de beleidsnota als nader te concretiseren en op te leveren ‘producten’. Wij gaan hier op korte termijn voortvarend mee aan de slag en maken daarbij gebruik van de eerder genoemde expert. Nog in de tweede helft van dit jaar informeren wij u over de resultaten daarvan.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland





Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

Bijlage(n):
- Nota ‘Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland’, corsa nr. T19.10648

Aan: Fractie PvdA
T.a.v. mevr. P. Verhoef en dhr. V. Xhemaili

Ruimtelijk & Economisch beleid
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Arjan Koopman
Telefoon
14 010
E-mail
info@lansingerland.nl

Datum 29 augustus 2019
Ons kenmerk U19.06407

Onderwerp Raadsvragen m.b.t. Afspraken met DC Zalando over werknemers

Geachte mevrouw Verhoef en de heer Xhemaili,

Op 22 juli 2019 heeft u raadsvragen ingediend over 'Afspraken met DC Zalando over werknemers'. Met deze brief geven wij u antwoord op uw vragen.

Vraag 1.
Waarom is de raad pas geïnformeerd over de komst van DC Zalando in Bleiswijk nadat het contract getekend was? Waarom heeft dit niet eerder (vertrouwelijk) plaats gevonden?

Antwoord
De komst van Zalando is een enorme impuls voor de regionale economie en biedt veel werkgelegenheid. De gemeente is geen eigenaar van de locatie die Zalando uitgekozen heeft voor de vestiging van haar DC. De grond van is eigendom van de ontwikkelaar ULP (samenwerking van Somerset en USAA Realco). Wij zijn als gemeente geïnformeerd over de aanstaande deal en hebben u hier vervolgens eveneens over geïnformeerd voordat het algemeen bekend werd. Eerder informeren was niet mogelijk omdat zowel ULP als Zalando dit niet wilden, de deal nog niet rond was en omdat dit beursgevoelige informatie is.

Vraag 2.
Heeft het college van Lansingerland met DC Zalando afgesproken dat de benodigde werknemers primair geworven worden in de omliggende gemeenten, waaronder Lansingerland?
- Zo nee, waarom niet?
- Zo ja, welke zijn deze afspraken precies?
-

Antwoord
Uit het voorgaande antwoord blijkt dat wij geen partij waren in de onderhandelingen. We hebben dus ook niet op voorhand afspraken kunnen maken met Zalando over de werving van personeel. Gezien de omvang van het aantal arbeidsplaatsen (circa 1.500) dat gecreëerd wordt, mag verondersteld worden dat zowel uit de directe omgeving als de ruimere omgeving mensen geworven gaan worden.

We onderzoeken met Zalando op welke manier wij ze kunnen helpen met het vervullen van de arbeidsplekken.

Vraag 3.
Heeft het college zicht op het arbeidsmarktpotentieel in Lansingerland en rest van de regio (schoolverlaters, werkzoekenden, mensen die niet ingeschreven staan bij UWV)?
- Zo nee, wat gaat de wethouder doen om die groep in kaart te brengen?
- Zo ja, is bekend welke inspanningen DC Zalando gaat doen om die groep te bereiken?

Antwoord
Ja, het college heeft zicht op het arbeidsmarktpotentieel in de arbeidsmarktregio Zuid-Holland Centraal. Wij hebben de diensten van het WerkgeversServicepunt Zuid-Holland Centraal (WSP ZHC) aangeboden bij Zalando. WSP ZHC kan zorgen voor een juiste match tussen werkzoekende en werkgever en biedt deskundige begeleiding en ondersteuning bij de plaatsing van een werkzoekende.

Vraag 4.
Zijn er afspraken gemaakt met DC Zalando om ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (zoals mensen met een arbeidsbeperking of langdurig werklozen) te werven?
- Zo nee, waarom niet?
- Zo ja, welke zijn deze afspraken precies?

Antwoord
Nee, er zijn hierover geen afspraken gemaakt. Als gemeente waren we geen directe partij bij de onderhandelingen. Hierdoor was het nog niet mogelijk om afspraken te maken. Inmiddels hebben we contact hierover gehad met Zalando. Zij hebben echter nog niet aangegeven hoe hun arbeidsbehoefte er uit gaat zien. Vanuit de gemeente zetten we in op plaatsing van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij alle nieuwe bedrijven, dus ook bij Zalando.

Vraag 5.
Weet u of DC Zalando voornemens is om arbeidsmigranten te werven?

Antwoord
Wij hebben van Zalando hier geen informatie over ontvangen.

Vraag 6.
Zo ja, is het college bekend met misstanden die regelmatig in het nieuws komen over
- de misleidende wijze waarop arbeidsmigranten worden geworven;
- de slechte en onzekere werkomstandigheden van arbeidsmigranten;
- de klachten die de Poolse en Spaanse ambassadeurs hierover hebben geuit;
- de Kamervragen die hierover gesteld zijn;
- de honderden arbeidsmigranten die samen met het FNV het gemeentebestuur van Zeewolde hierop hebben aangesproken?

Antwoord
Het college is op de hoogte van de berichtgeving in het nieuws over misstanden.

Vraag 7.
Mocht er sprake zijn van werving van arbeidsmigranten, wat gaat het college - samen met DC Zalando - eraan doen om dergelijke misstanden rond werving en werkomstandigheden van arbeidsmigranten te voorkomen?

Antwoord
Zalando is verantwoordelijk voor de werving van personeel en voor het zorgen voor goede arbeids-omstandigheden. In de reguliere contacten die het college met Zalando heeft, wijst het college Zalando op haar verantwoordelijkheid in deze.

Vraag 8.
Mocht er sprake zijn van werving van arbeidsmigranten, heeft DC Zalando met het college besproken dat er voornemens zijn om deze op het terrein van het distributiecentrum te huisvesten?

Antwoord
Hier is niet over gesproken.

Vraag 9.
Zo ja, heeft het college zicht op hoeveel woonruimte er nodig zal zijn; hoeveel er nu beschikbaar is, wat het eventueel te verwachten tekort is, hoe dat wordt aangevuld en op welke termijn?

Antwoord
n.v.t.

Vraag 10.
Is het college bekend met de vele misstanden rondom huisvesting van arbeidsmigranten, het verdienmodel erbij, de slechte omstandigheden en hoge kosten?

Antwoord
Het college is hiermee bekend. We komen begin oktober met huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten.

Vraag 11.
Wat gaat het college eraan doen om dit soort misstanden te voorkomen bij eventuele inhuur van arbeidsmigranten door DC Zalando?

Antwoord
Recentelijk heeft het college huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten vastgesteld. Dit wordt op 3 oktober aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Met het beleid wordt beoogd op zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze vorm te geven aan de huisvesting en daarmee misstanden te voorkomen. Indien blijkt dat Zalando arbeidsmigranten wil inzetten, gaan wij met hen het gemeentelijk beleid doorspreken.

Vraag 12.
Hoe verhoudt de komst van DC Zalando zich tot het - ook door Lansingerland onderschreven - programma Roadmap to Next Economy van de Metropoolregio?

Antwoord
Zalando geeft de regionale economie een impuls. De komst van Zalando is gunstig voor het perspectief op de arbeidsmarkt in de regio. Zalando is voor partijen een interessante partner om in het kader van

de Roadmap Next Economy mee samen te werken en ook op die manier de regionale economie een impuls te geven.

Wij verwachten dat wij met deze brief antwoord hebben gegeven op uw raadsvragen.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



b.a.
Lucas Vokurka
Secretaris



b.a.
drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester

FORMULIER BEANTWOORDING TECHNSICHE VRAGEN TER VOORBEREIDING COMMISSIE BESPREKING	
Betreft commissie	o Ruimte dd. 17 september
Nummer en naam agendapunt:	Agendapunt 6b Huisvesting arbeidsmigranten
Vraag van (fractie en cie lid invullen)	VVD, Erik Kampinga en Marloes Draak
Vraag:	**Vraag 1** Is het voornaamste doel van "Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Lansingerland" het bevorderen van een goed economisch vestigingsklimaat in Lansingerland door bedrijven te faciliteren bij huisvesting/flexwoningen voor (tijdelijke) buitenlandse arbeidskrachten? **Vraag 2** Het voorstel spitst zich exclusief toe op arbeidsmigranten werkzaam in de glastuinbouw. Op de beeldvormende avond is van diverse zijden aangegeven dat met name bij distributiecentra bij de A12 maar ook op Oudeland, er ook sprake is van grote aantallen arbeidsmigranten. Het gaat bij deze niet-glastuinbouw arbeidsmigranten (incl. Zalando) op basis van informatie vanuit de markt om ca. 2300 personen. Is het mogelijk de doelgroep ruimer te nemen? **Vraag 3** Voor wat betreft de locaties wordt vanwege het toespitsen op glastuinbouw vooral in die gebieden naar te realiseren huisvestingsmogelijkheden gezocht. Samenhangend met vraag 2 (en verwijzend naar paragraaf 4.3.5 *Grootschalige woonunits op gemeentegrond/grond ontwikkelaar*): is er nu al onderzoek gedaan naar huisvesting van arbeidsmigranten die in andere sectoren werkzaam (zullen) zijn? Zo ja, is er ook gedacht aan locaties waar op kortere termijn nog geen (woning)bouw gerealiseerd wordt, zoals Wilderszijde en Bleizo-West? **Vraag 4** Voor het slagen van tijdelijke woonunits is de huurprijs cruciaal. Bij de tijdens de Beeldvorming gepresenteerde projecten wordt uitgegaan van wat een redelijke huurprijs is die arbeidsmigranten kunnen opbrengen ten opzichte van hun inkomsten. Een besteding van zo'n 25 % aan huur is een vuistregel. De integrale kosten van tijdelijke woonunits dienen daar op afgestemd te zijn. Is bekend of bij het huisvestingsproject aan de Violierenweg ook rekening is gehouden met de norm dat arbeidsmigranten zo'n 25% van hun inkomsten besteden aan huur?

	Vraag 5 Op basis van bronnen zoals Stipt uitzendbureau, Van Koppen en Van Eijk, Veldwerk, Goodmorning, LTO Nederland, LTO Oostland, Bunnik Plats, VNO-NCW, Platise (voorheen Leo Ammerlaan) zijn er gemiddeld zo'n 5.000 arbeidsmigranten in de glastuinbouw werkzaam. In het stuk bijlagen Arbeidsmigranten gaat het om een schatting van 2.000 – 3.000. Hoe is dit relatief lage aantal samengesteld? **Vraag 6** Paragraaf 9.1.3 spreekt van "Er vindt een legalisatietoets plaats voor de huidig (illegaal) totaal in de drie dorpen in gebruik zijnde 170 panden. Dit leidt al dan niet alsnog tot vergunning. Voor het binnenstedelijk gebied geldt een uiterste periode van vergunning tot eind 2020". Om hoeveel sociale woningen gaat het van deze 170 panden? Kunnen jullie berekenen hoeveel van de panden uiteindelijk een vergunning krijgen. Zo ja, wat is het aantal? **Vraag 7** Mede in navolging van landelijk beleid zien wij voor flexwoningen een rol in de aanpak van de lokale woningmarktkrapte voor andere segmenten dan arbeidsmigranten, te denken valt hierbij aan starters/jongeren en statushouders. Is dit een onderwerp voor deze nota of hoort dit thuis bij het woningmarktbeleid en de woonvisie?
Beantwoording:	**Vraag 1** Primair is het doel gevestigde bedrijven in staat te stellen hun bedrijfsvoering te continueren en gewenste bedrijfsontwikkeling door te kunnen zetten voor wat betreft de beschikbaarheid van personeel. **Vraag 2** Wij realiseren ons dat ook in andere sectoren met arbeidsmigranten wordt gewerkt. We zijn nu gestart met de glastuinbouwsector, omdat deze al lange tijd afhankelijk is van buitenlandse arbeiders en het huisvestingsvraagstuk alsmaar nijpender wordt voor de continuïteit van deze voor Lansingerland belangrijke economische sector. Het nu beschikbare gemeentelijke beleid en de nog uit te werken actiepunten kunnen in de toekomst ook dienen voor het beoordelen en zo mogelijk faciliteren van huisvestingsmogelijkheden voor andere sectoren. **Vraag 3** De gemeente zoekt zelf niet naar locaties maar neemt de rol van facilitator. Ze gebruikt daarbij de wettelijke en gemeentelijke kaders om binnenkomende initiatieven te beoordelen. Hiervoor wordt momenteel een ontwikkelkader opgezet met eisen waar een locatie aan moet voldoen. Dit ontwikkelkader is naar verwachting gereed in Q1 2020. Er is nog geen onderzoek gedaan naar huisvesting van arbeidsmigranten in andere sectoren. **Vraag 4**

	Nee, dat is niet bekend. Op basis van wettelijke bepalingen mag maximaal 25% van het bruto minimumloon worden ingehouden zijnde huisvestingskosten. De gemeente heeft hier geen beleidsmatige of toezichthoudende rol. **Vraag 5** Het aantal van 2000-3000 baseert zich op input uit gesprekken met glastuinders en detacheerders. Wij nemen deze getallen als basis voor de constatering dat er veel behoefte is aan huisvestingsplekken. De glastuinbouwsector en detacheerders bevestigen dit. Door nu faciliterend beleid onder voorwaarden te voeren, kunnen initiatieven uit de sector die aan de kaders voldoen vergund worden. **Vraag 6** In de 170 panden zijn geen sociale huurwoningen betrokken. Voor deze categorie woningen is dus geen sprake van een legalisatietoets. Omdat we huisvesting van arbeidsmigranten in de woonkernen beleidsmatig niet wenselijk vinden hanteren we, conform het uitvoeringsprogramma van de beleidsnota, een overgangsperiode voor de 30-40 woningen welke momenteel binnen woonkernen in gebruik zijn. De legalisatietoets voor zowel de woningen in het buitengebied als in de woonkernen moet duidelijk maken onder welke omstandigheden nu huisvesting geboden wordt en of het mogelijk is binnen de wettelijke en gemeentelijke kaders huisvesting te continueren. Op voorhand is niet te zeggen wat de uitkomst van de legalisatietoets is. **Vraag 7** Deze nota richt zich specifiek op arbeidsmigranten. De gemeentelijke woonvisie kijkt in de volle breedte naar wonen en de te onderscheiden doelgroepen. Flexwonen wordt daarom betrokken bij de woonvisie.

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900094

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie"

Gevraagde beslissing

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 31 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Op 19 april 2019 informeerden wij u per brief over de betrokkenheid van de raad bij deze ontwikkeling die gestart is in 2015 én de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpwelstandscriteria “Hordijk-locatie” in het kader van de zienswijzetermijn. Deze ontwerp-plannen lagen van 26 april tot en met 6 juni 2019 zes weken ter inzage. De ‘vaststelling’ van de welstandscriteria vinden via een apart raadsvoorstel en – besluit, maar wel tegelijkertijd, plaats.
In deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan door een bewoner en ondernemer van (het Rotterdamse deel van) de Wildersekade die zich zorgen maakt over de bereik-baarheid van de Wildersekade en de in de toelichting genoemde (onderzoek naar) grenscorrectie. Aangezien de bereikbaarheid van de Wildersekade door het bestemmingsplan niet verslechterd, maar zelfs verbeterd wordt, doordat er een ontsluiting over het Hordijk-terrein wordt aangelegd van de Wildersekade naar de Rodenrijseweg en de grenscorrectie een aparte procedure betreft, leidt dit niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord.

<u>Planbeschrijving</u>

De “Hordijk-locatie” is een locatie gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan en achter de eerstelijns bebouwing langs de Rodenrijseweg in de oksel met de Bonfut. Op de locatie was in het verleden een pallet-fabriek gevestigd. Een dergelijk bedrijf is daar echter niet wenselijk. Daarom is medewerking verleend aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor woningbouw.
De kaders die voor dit project zijn meegegeven, zijn circa 120 woningen, 20% sociale woningbouw, 10% starters, hoog duurzaamheidsgehalte, passend onderdeel van de lintstructuur Rodenrijseweg, aandacht voor de ontsluitingsstructuur, communicatie met de omwonenden en eisen t.a.v. parkeren en bereikbaarheid. Deze kaders zijn ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.
Het bestemmingsplan past binnen de vastgestelde beleidskaders en de locatie is opgenomen als woningbouwlocatie in de structuurvisie. Het bestemmingsplan voor de hele locatie maakt dan ook de bouw van maximaal 120 woningen mogelijk in een mix van grondgebonden woningen en appartemen-ten. Hiervan is 20% sociale huur en 10% starterswoningen. Een deel van de locatie is gelegen op het grondgebied van de gemeente Rotterdam. Het idee is dat het Rotterdamse deel van de locatie via een

toekomstige grenscorrectie wordt overgedragen aan de gemeente Lansingerland. De procedure hiervoor is inmiddels gestart (BR1900071). Vooruitlopend daarop wordt dat deel al volgens de Lansingerlandse standaarden ingericht. Ook is het bestemmingsplan opgesteld i.o.v. de gemeente Lansingerland op basis van de gemeentelijk standaarden. De zienswijzeperiode, -nota en het plan zijn afgestemd met de gemeente Rotterdam en de ontwikkelaar. Het ontwerpplan is in twee delen geknipt, een Rotterdams en een Lansingerlands deel, omdat er op dit moment nog sprake is van twee bevoegde gezagen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties
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.

Verdere procedure
Na de besluitvorming in de gemeenteraad:
- wordt reclamant geïnformeerd over de besluitvorming en de beroepstermijn;
- wordt de beroepstermijn van zes weken gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant;
- worden de overlegpartners elektronisch in kennis gesteld;

Bij geen beroep is het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk (eind november 2019).

Juridische aspecten
De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
- Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn afgestemd met de ontwikkelaar.
- Het plan is afgestemd met de afdeling Beheer & Onderhoud en de stedenbouwkundige.
- Het plan is afgestemd met beide hoogheemraadschappen.
- Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn afgestemd met de gemeente Rotterdam.

Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan en in aanloop naar de inspraakprocedure zijn de omwonenden reeds betrokken bij het proces. De gemeente en de ontwikkelaar hebben met verschillende bewonersgroepen/-vertegenwoordigingen en organisaties (zoals Bewoners Bonfut, bewoners Wildersekade en de Wijnstokgemeente) overleg gehad om “pijnpunten” weg te nemen. Daarnaast zijn er twee algemene informatieavonden voor omwonenden geweest en de omwonenden zijn op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief (3x). Een aantal opmerkingen van omwonenden die tijdens de informatieavonden gemaakt zijn, zijn in de planvorming meegenomen. Dit heeft geleid tot een maatschappelijk gedragen plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor inspraak waarbij de omwonenden per mail in kennis gesteld zijn door de ontwikkelaar. Ook de omwonenden in de gemeente Rotterdam zijn aangeschreven. Er is geen aparte inspraakavond meer georganiseerd omdat tijdens de laatste informatieavond de plannen al zijn toegelicht. De ontwikkelaar heeft de insprekers persoonlijk bezocht en hun vragen beantwoord.

Vervolgens kon een ieder is een zienswijze indienen tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan. Ook nu zijn de omwonenden (in Lansingerland én Rotterdam) per mail in kennis gesteld door de ontwikkelaar. Gelijktijdig met het Lansingerlandse plan heeft ook in Rotterdam het (Rotterdamse deel van het) bestemmingsplan “Hordijk-locatie” zes weken ter inzage gelegen.

Na vaststelling kunnen belanghebbenden beroep indienen tijdens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan van zes weken.

Duurzaamheid
In het plan is ruim aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is bekeken welke thema's kansen bieden. Hierop zijn concrete ontwerp-aanpassingen gedaan, zoals het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezig fauna. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en het hemelwater wordt afgekoppeld. De buurt wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd en gestreefd wordt naar een EPC van 0,2 bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector.

Bijlagen
1. Nota zienswijzen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" (T19.11471)
2. Lijst reclamanten ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie" (T19.11501) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
3. Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie" (I19.13222) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
4. Vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie" (exclusief bijlagen bij de toelichting) (I19.17611)
5. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel I (I19.17679) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
6. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel II (I19.17680) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
7. Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan "Hordijk-locatie", deel III (I19.17681) (geplaatst in de iBabsmap Stukken met persoonsgegevens)
8. Bijlage 10 bij bp "Hordijk-locatie" (verbeeldingen LL en R'dam) (I19.05035)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
Stedelijke vernieuwing door de bedrijfslocatie van de voormalige palletfabriek Hordijk, die brand-gevaarlijk was en overlast veroorzaakte op het gebied van verkeer en geluid, aan de rand van de bebouwde kom te herontwikkelen tot een woonlocatie. De ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad, de -differentiatie en de sociale voorraad, wat een positief effect heeft op de wachtlijsten.

Argumenten
1. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen van een bewoner en ondernemer van de Wildersekade die zich zorgen maakt over de bereikbaarheid van de Wildersekade en de in de toelichting genoemde (onderzoek naar) grens-correctie. Aangezien de bereikbaarheid van de Wildersekade door het bestemmingsplan niet verslechterd, maar zelfs verbeterd wordt, doordat er een ontsluiting over het Hordijk-terrein wordt aangelegd van de Wildersekade naar de Rodenrijseweg en de grenscorrectie een aparte procedure betreft, leidt dit niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijgaande nota is de zienswijze opgenomen en beantwoord.

2. Met dit bestemmingsplan wordt een gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.
Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een brandgevaarlijke en overlast veroorzakende bedrijfslocatie aan de rand van de bebouwde kom tot een woonlocatie mogelijk. De woningbouw-ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van de woningbouwdifferentiatie en de sociale voorraad. Van de maximaal 120 woningen in een mix van grondgebonden woningen en appartementen is 20% sociale huur en 10% starterswoningen.

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 bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met 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.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900094

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Hordijk-locatie"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat
- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan “Hordijk-locatie” dient te worden vastgesteld;
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie” met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 26 april 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan één schriftelijke zienswijze is ingediend;
- de zienswijze tijdig is ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen is;
- de zienswijze en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”’ is weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijze een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie” en de overwegingen hierover niet leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie”;
- 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 “Hordijk-locatie” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op
- *artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening* en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie” vast stellen.
2. Het bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBK met datum 31 januari 2016, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

GEMEENTE Lansingerland

Nota zienswijzen
bestemmingsplan “Hordijk-locatie”

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0183-ONTW
3 oktober 2019
T19.11471

Inhoudsopgave **Blz.**

Hoofdstuk 1 Zienswijzen **2**
1.1 Inleiding 2
1.2 Procedure 2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze 2
1.4 Eindconclusie zienswijzen 5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een zakelijke samenvatting van de ingediende zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (par. 1.3), en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 24 april 2019 is bekend gemaakt dat met ingang van 26 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan “Hordijk-locatie” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer http://1621.roview.net/. Gedurende deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1**
   Brief d.d. 2 juni 2019 (I19.13222)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

Samenvatting

1. Bereikbaarheid Wildersekade

Reclamant vindt de bereikbaarheid van de Wildersekade zeer problematisch. Deze is de afgelopen jaren aanzienlijk verslechterd door een optelsom van negatieve maatregelen: de verbinding tussen de Wildersekade en de Bergschenhoekseweg is afgesloten door betonnen blokken, de ontsluitingsroute via de Bonfut is geblokkeerd door een paal in het wegdek en de toegang van de Schibroekseweg naar de Boterdorpseweg en andersom is in één richting afgesloten, waardoor er moet worden omgekeerd op de rotonde. De enig overgebleven route via de Schiebroekseweg, met een omweg van meer dan 5 km, wordt ook nog eens regelmatig langdurig versperd. In de zienswijze worden door reclamant vele redenen daarvoor opgesomd.

De bereikbaarheid en ontsluiting is ook in het geval van calamiteiten zeer problematisch. De Wildersekade is nu totaal afhankelijk van de uitgang bij de Schiebroekseweg voor de hulpdiensten. Ook is de 5 kilometer lange route naar bedrijven en woningen aan de Wildersekade niet van twee kanten bereikbaar zoals verplicht is qua veiligheid en bereikbaarheid. Indien de Schiebroekseweg is geblokkeerd dan is het enige alternatief de te smalle uitgang bij de Bonfut met een paal. Een goede structurele oplossing is echt noodzakelijk!

Er is diverse malen door de gemeente Lansingerland, Rotterdam en Rijkswaterstaat toegezegd dat de problematiek moet worden opgelost door diverse verbeteringen en wegverbredingen van de Schiebroekseweg en Wildersekade. Ook is toegezegd door de ontwikkelaars van het woningbouwproject Hordijk dat er een nieuwe goede ontsluitingsweg komt over het Hordijk-terrein. Concreet

is aangeven en toegezegd dat de nieuwe weg over het Hordijk-terrein voldoende wegbreedte en ruime bochtstralen zal krijgen zodat twee grote voertuigen met eventueel aanhangers elkaar normaal kunnen passeren. Ook dat er niet geparkeerd mag worden op de nieuwe doorgang over het Hordijk-terrein. Met andere woorden een ruime ontsluitingsweg met een wegbreedte van circa 6 meter en ruime overzichtelijke verkeersveilige bochten waarbij grote voertuigen eventueel met aanhangers prima kunnen passeren. Deze uitgangspunten en toezeggingen kan reclamant niet terugvinden in de ontwerpbestemmingsplan "Hordijk-locatie". Er moet absoluut voorkomen worden dat er een soort Bonfut versie 2.0 ontstaat waarvan vooraf al bekend is dat groot verkeer er niet goed doorheen kan.

Ondernemers en bewoners aan de Wildersekade leiden forse schade door de ontsluitings-problematiek en dienen nu onmiddellijk volwaardig en robuust ontsloten en bereikbaar zijn. Reclamant vraagt daarom haast te maken met het aanleggen van een tijdelijke ontsluitingsweg over het Hordijk-terrein en op korte termijn door gewoon weghalen van de betonnen blokken en daarmee de ontsluiting rechtstreeks van en naar Schiebroek/Hillegersberg (via de Bergschenhoekseweg) te herstellen.

2. Externe veiligheid

De externe veiligheid, calamiteitenroutes, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het gebied direct ten noorden van het tracé van de A16 Rotterdam voor o.a. de Wildersekade, Wilderszijde, HSL en randstadrail in samenhang met de A16 Rotterdam zijn onvoldoende onderzocht.
De risico's van bedrijven en bewoners van de Wildersekade zijn veel groter dan normaal. Wijzigingen die invloed hierop hebben, zoals de aanleg van A16 en nieuwe woonwijken moet daarom zorgvuldig in samenhang worden onderzocht. De veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond stelt in onderzoek van Wilderszijde (Bergschenhoek deel Wildersekade) dat er geen beperking mag zijn ten aanzien van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid is zelf veilig en snel kunnen vluchten. Hiervoor moet de omgeving juist zijn ingericht. Voor het bestemmingsplan Wilderszijde was noodzakelijk dat er vluchtwegen van voldoende capaciteit in het plan moeten worden gerealiseerd. De invloed van de A16 is hierop nooit meegenomen en de aanbevelingen van de Veiligheidsregio zijn hierin niet meegenomen. De toegang tijdens calamiteiten voor hulpdiensten en de ontvluchting van slachtoffers mag in beginsel niet via dezelfde weg plaatsvinden!
De bewoners aan de Wildersekade achten vanwege de externe veiligheid maar ook de calamiteitenbereikbaarheid het absoluut noodzakelijk dat er meerdere goede robuuste ontsluitingsroutes van de Wildersekade komen naast de route over het Hordijk-terrein ook de noodzakelijke ontsluitingsroute tussen bedrijventerrein Schiebroek, Wildersekade en de N209.

3. Grenscorrectie

Verder zag reclamant in het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" dat er gesproken wordt over een eventuele grenscorrectie tussen gemeente Lansingerland en gemeente Rotterdam. Reclamant vindt dit een heel slecht plan. Deze grenscorrectie is een oplossing voor een niet bestaand probleem en kan onnodig verstrekkende negatieve gevolgen hebben voor de bestaande bewoners en bedrijven op het grondgebied van Rotterdam. De Wildersekade vormt al sinds jaar en dag de buitengrens van de gemeente Rotterdam en hier wordt in vrede samengewoond met Berkel en Rodenrijs en de overburen uit Bergschenhoek. Bovendien wijst reclamant erop dat de gemeente Lansingerland nog maar heel kort bestaat in verhouding tot de gemeente Rotterdam. De prijzen van huizen en bedrijfslocaties in het gebied Hillegersberg-Schiebroek zijn aanzienlijk hoger dan in de gemeente Lansingerland. Een grenscorrectie van de bestaande adressen aan de Wildersekade zal ongelofelijk veel kosten en een noodzakelijke bedrijfsverplaatsing veroorzaken. Het schade-herstelbedrijf van reclamant moet zich vanwege schadesturing met de verzekeraars en keten-afspraken in de gemeente Rotterdam bevinden. Mocht de grenscorrectie niet van tafel gaan, dan is

het voorstel van reclamant om die in ieder geval uit te stellen totdat er een fusie/samenvoeging is van de gemeente Lansingerland en de gemeente Rotterdam. Reclamant vindt dan ook dat de onnodige gemeentegrenscorrectie mede vanwege bijbehorende grote negatieve effecten voor de bedrijven en bewoners aan de Wildersekade in Hillegersberg-Schiebroek te Rotterdam moet worden uitgesloten en uit het ontwerpbestemmingsplan worden gehaald!

Reactie

1. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de Wildersekade verslechtert niet die door het bestemmingsplan "Hordijk-locatie". De Bonfut is een zeer smalle straat met een breedte beperking waardoor klanten met een aanhanger en leveranciers van reclamant al niet via de Bonfut konden rijden. Door de ontwikkeling van het Hordijk-terrein komt er juist een extra verbindingsweg tussen de Wildersekade en de Rodenrijseweg. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van de Wildersekade verbeterd. In overleg met reclamant wordt deze weg uitgevoerd als een woonstraat met een breedte van 5,5 à 6 meter met ruime bochtstralen waardoor ook grotere voertuigen met aanhangers prima kunnen passeren. Langs de rijbaan vindt het voor de woningbouw noodzakelijke parkeren plaats. Het parkeren is echter buiten de rijbaan gelegen en vormt dan ook geen belemmering voor de verkeersdoorstroming op deze weg. De hoofdfunctie van de nieuwe weg is een woonstraat. Het vrachtverkeer dient bij voorkeur te worden afgewikkeld via de Schiebroekseweg. Deze is volgens afspraken verbreed en voldoet daarmee aan de landelijke richtlijnen voor de breedte van deze weg.
Doordat op de verbeelding (plankaart) gewerkt wordt met bestemmingsvlakken is de daadwerkelijke inrichting van de weg (het wegprofiel) niet goed af te lezen / te zien. Het wegprofiel wordt vastgelegd in een inrichtingsplan dat momenteel in afronding is. Dit plan moet door het college worden vastgesteld.
De door reclamant genoemde ontsluitingsproblematiek van de Wildersekade maakt overigens geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Los daarvan zijn wij van oordeel dat wij onze afspraken zijn nagekomen. De afsluiting van de Bergschenhoekseweg ligt buiten de gemeente Lansingerland en wij zijn hier dan ook niet het bevoegd gezag.

2. Externe veiligheid

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in de bijbehorende ruimtelijke procedure een afweging gemaakt over de externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling en de daarbij behorende maatregelen op het gebied van calamiteitenroutes, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uitgangspunt is de bestaande situatie plus de ontwikkeling die in dat ruimtelijke plan is voorzien. Voor alle ruimtelijke plannen brengt de Veiligheidsregio hierover advies uit dat meegenomen wordt in de plannen. De plannen rond de Wildersekade in de gemeente Lansingerland zijn alle onherroepelijk, zodat geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheid voldoende is gewaarborgd. Het enige ruimtelijk plan dat nog niet onherroepelijk is, is het bestemmingsplan "Hordijk-locatie". Ook over dit plan heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht, dat verwerkt is in het plan. Het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" leidt niet tot verslechtering van de externe veiligheid aan de Wildersekade. Doordat er een rechtstreekse ontsluiting van de Wildersekade over het Hordijk-terrein komt, is er zelfs sprake van een verbetering van de zelfredzaamheid en bereikbaarheid ook voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. De Wildersekade is ook bereikbaar in geval van calamiteiten via de Bonfut, aangezien hulpdiensten de verzinkbare paal in de Bonfut kunnen bedienen. Daarnaast is er via de ZoRo-busbaan ook nog een andere calamiteitenroute beschikbaar.
Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor Wilderszijde zal de externe veiligheid opnieuw worden beoordeeld waarbij ook de A16 Rotterdam wordt meegenomen. De beslissing over de aanleg en de ligging van deze weg was bij de ruimtelijke planvorming van Wilderszijde destijds nog niet genomen, dus daar kon toen geen rekening mee worden gehouden.

3. Grenscorrectie

Voor de grenscorrectie geldt een aparte juridische procedure met eigen inspraakmomenten. Een grenscorrectie wordt dus niet geregeld via een bestemmingsplan. De zienswijze hierover wordt in dit kader dan ook verder niet inhoudelijk beantwoord.
Op 26 juli 2019 is het ontwerp van de grenscorrectie ter inzage gelegd. Volledigheidshalve delen wij mee dat de grenscorrectie niet de bestaande bewoners en bedrijven aan de Wildersekade betreft, maar alleen de Hordijk-locatie zelf.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”



3 oktober 2019 **Vast te stellen**

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Hordijk-locatie”

Vast te stellen

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode Lansingerland: NL.IMRO.1621.BP0183-VAST
Identificatiecode Rotterdam: NL.IMRO.0599.BP2134Hordijkloc-va01
Werknummer: 617.137.90
Datum: 3 oktober 2019

KuiperCompagnons

Gemeente Lansingerland
Domein Ruimte en Economie

Procedureoverzicht			
	datum	***document***	***Opmerkingen***
Concept	*1 juni 2018*		
Voorontwerp	*26 juni 2018*		
• ***Inspraak*** • ***Vooroverleg***	• *14 augustus 2018 t/m 11 september 2019* • *7 augustus 2018 t/m 17 september 2018*		
Ontwerp	*10 april 2019*		
Terinzagelegging	*26 april t/m 6 juni 2019*		
Vaststelling	*3 oktober 2019*		

Projectleider gemeente: Dhr. Reint Honders
Projectleider KuiperCompagnons: Dhr. Rogier Begheyn / Mevr. Wanne Verweij

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Bij het plan behorende stukken	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.3	Juridische aspecten	11
3	**Beleidskader**	**16**
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Conclusies	23
4	**Natuur en landschap**	**25**
4.1	Kader	25
4.2	Onderzoek	26
4.3	Conclusie	27
5	**Water**	**29**
5.1	Kader	29
5.2	Onderzoek	34
5.3	Conclusie	37
6	**Archeologie en cultuurhistorie**	**38**
6.1	Archeologie	38
6.2.	Cultuurhistorie	41
7	**Milieu**	**44**
7.1	Algemeen	44
7.2	M.e.r.-beoordeling	44
7.3	Bodemkwaliteit	44
7.4.	Akoestische aspecten	47
7.5	Luchtkwaliteit	49
7.6	Milieuzonering	51
7.7	Externe veiligheid	54
7.8	Overige belemmeringen	57
7.9	Duurzaamheid	61

8 Uitvoerbaarheid 63

8.1 Economische uitvoerbaarheid 63
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
8.3 Handhavingsaspecten 63

9 Procedure 65

9.1 Voorbereidingsfase 65
9.2 Ontwerpfase 65

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Inventarisatie beschermde fauna in het kader van de Flora en faunawet Hordijk te Berkel, Van der Goes en Groot, d.d. 10 november 2016
Bijlage 2: Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, plangebied Hordijk te Berkel en Rodenrijs, RAAP, d.d. 30 november 2007
Bijlage 3: Bijlagen Bodemonderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 26 juni 2018
Bijlage 4: Akoestisch onderzoekweg- en railverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 15 juni 2018
Bijlage 5: Onderzoek aspect externe veiligheid bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, Kuiper-Compagnons, d.d. 25 juni 2018
Bijlage 6: Geluidsuitstraling Wijnstokgemeente, plan Hordijk te Berkel en Rodenrijs, M+P raadgevende ingenieurs BV, d.d. 21 november 2017
Bijlage 7: Verkeerseffecten Hordijk-locatie in Berkel en Rodenrijs, GraaffTraffic, d.d. 16 februari 2018
Bijlage 8: Ontwikkeling ‘Hordijk’, Watertoets HHSK, Adcim b.v., d.d. 15 februari 2019
Bijlage 9: Ontwikkeling ‘Hordijk’, Watertoets HHD, Adcim b.v., d.d. 15 februari 2019
Bijlage 10: Verbeelding Bestemmingsplan Hordijk-Locatie, KuiperCompagnons, d.d. 7 februari 2019
Bijlage 11: Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, februari 2019
Bijlage 12: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Lansingerland, d.d. 20 augustus 2019
Bijlage 13: Nota zienswijzen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”, Lansingerland, d.d. 3 oktober 2019
Bijlage 14: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, d.d. 25 januari 2019
Bijlage 15: M.e.r.-beoordelingsbesluit Hordijk-locatie, Lansingerland, d.d. 19 maart 2019



Afbeelding 1.1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron luchtfoto: Google Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Lansingerland is voornemens om, in samenwerking met ontwikkelaarsconsortium Project I B.V., tot herontwikkeling van het terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk over te gaan. Het betreft het terrein aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295 in Berkel en Rodenrijs. Het plan voor de zogenoemde 'Hordijk-locatie' betreft de ontwikkeling van maximaal 120 woningen, bestaande uit verschillende woningtypologieën. De vigerende bestemmingsplannen maken de gewenste ontwikkeling op deze locatie niet mogelijk. Een nieuw planologisch-juridisch kader dient daarom te worden opgesteld; het voorliggende.

Bijzonder gegeven is dat het plangebied vooralsnog in twee gemeentes ligt: Lansingerland en Rotterdam. Via een beoogde grenscorrectie zal de locatie in de toekomst geheel in Lansingerland komen te liggen. Deze grenscorrectie zal pas worden geformaliseerd na de vaststelling van onderhavig plan. Gelet hierop zijn er twee bestemmingsplannen nodig, één voor elke gemeente. De twee bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Lansingerland, aangezien het gebied straks geheel in die gemeente ligt.

De toelichting van beide plannen is, gezien het bovenstaande, geheel identiek. De verbeelding is uiteraard wel in twee delen 'geknipt' aangezien de raad van de betreffende gemeente alleen een plan kan vaststellen dat op haar grondgebied betrekking heeft. De regels zijn voor beide plannen zoveel mogelijk hetzelfde, maar uiteraard zijn bestemmingen en/of aanduidingen die alleen in één plandeel voorkomen, alleen in díe regels opgenomen.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" 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/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295, aan de zuidzijde van de kern Berkel en Rodenrijs. Thans is het noordwestelijke deel van het plangebied gelegen in de gemeente Lansingerland en het zuidoostelijke deel in de gemeente Rotterdam, zoals opgenomen in de verbeelding in bijlage 10. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

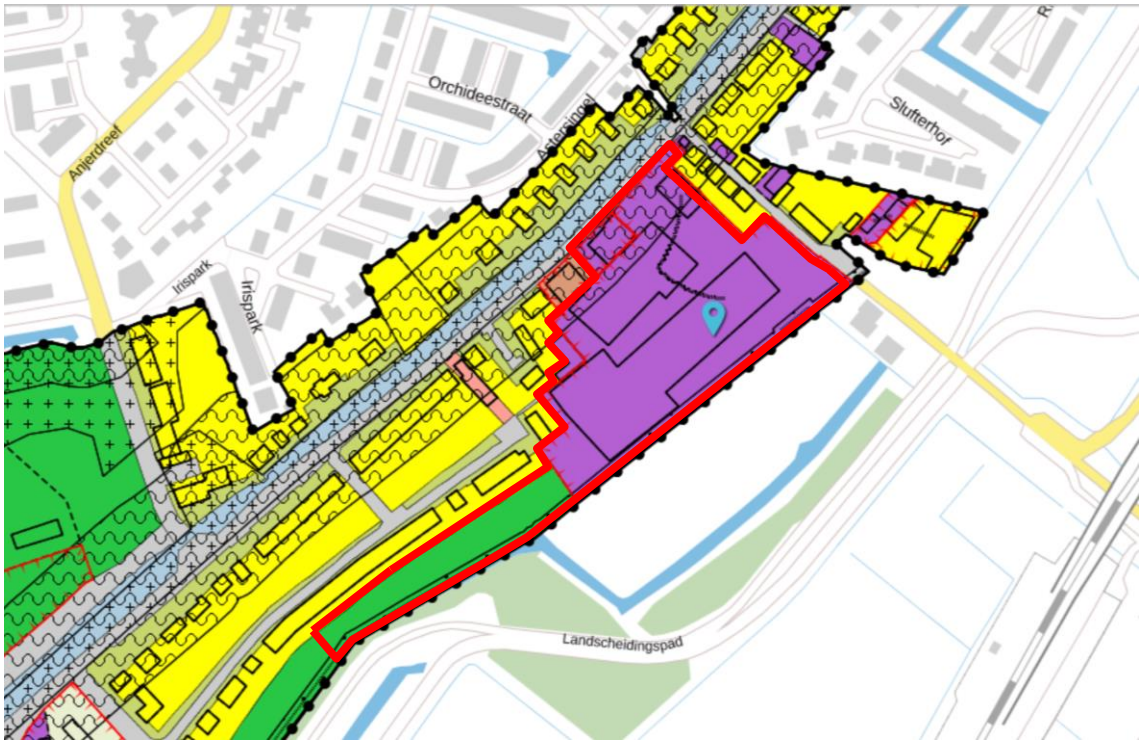
- de Rodenrijseweg aan de noordwestzijde;
- de Bonfut en de Wildersekade aan de noordoostzijde;
- de watergang ten noordwesten van het Landscheidingspad aan de zuidoostzijde; en,
- de bebouwing aan de Penninghlaan en de Veldhof aan de zuidwestzijde.

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

1.4 Voorgaand bestemmingsplan

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied, dat thans binnen de gemeente Lansingerland ligt, vigeert het bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017”, dat op 21 december 2017 door de gemeenteraad van Lansingerland is vastgesteld. Ter plaatse vigeren de bestemmingen ‘Bedrijf - 1’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf’, ‘Groen’, ‘Leiding - Gas’ en ‘Waterstaat - Waterkering’. Afbeelding 1.2. geeft dit weer.

In aanvulling op het voorgaande zijn de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met maximaal 16 woningen. De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het daarvoor geldende plan uit 2007. Tot op heden is er geen toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. De realisatie van het thans voorliggende stedenbouwkundig plan is binnen deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk, aangezien sprake is van een groter aantal woningen en ook op Rotterdams grondgebied gebouwd zal worden.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” van de gemeente Lansingerland (het Lansingerlandse deel van het plangebied is rood omkaderd).

Voor het deel van het plangebied dat binnen de gemeente Rotterdam ligt, vigeert thans het bestemmingsplan “Wildersekade II”, dat op 1 januari 1967 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. Ter plaatse vigeren de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’ en ‘Recreatie’, zie afbeelding 1.3.

[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: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Wildersekade II' van de gemeente Rotterdam (het Rotterdamse deel van het plangebied is rood omkaderd).

Daarnaast vigeren in het Lansingerlandse gedeelte het paraplubestemmingsplan "Parkeernorming Lansingerland" en in het Rotterdamse deel de paraplubestemmingsplannen "Parkeernorming Rotterdam" en "biologische veiligheid". Inzake de parkeernorm: hierop wordt in paragraaf 2.2.3. nader ingegaan. Inzake de biologische veiligheid: de regeling uit dit plan is niet relevant, aangezien in het voorliggende plangebied geen hoog-risico laboratorium mogelijk wordt gemaakt.

Strijdigheid met de bestemmingsplannen "Lint-Zuid 2017" en "Wildersekade II"

Het beoogde bouwplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 120 woningen. Het aantal woningen is in strijd met de vigerende bestemmingsregelingen inclusief de vigerende wijzigingsbevoegdheid. Zodoende dienen nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven en er wordt ingegaan op de bestaande situatie. Ook wordt de wijze van bestemmen nader toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid van het rijk, provincie en de gemeenten Lansingerland en Rotterdam. 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. Daarna wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 9 tot slot wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Voorheen was op de locatie de palletfabriek Hordijk gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bedrijfsbebouwing is gesloopt, waardoor het gebied momenteel braak ligt. Het plangebied bevindt zich deels aan/achter de Rodenrijseweg. De Rodenrijseweg betreft een oud bebouwingslint dat de basis vormde voor de ontginning van de polder. Het bebouwingslint kent een grote diversiteit in bebouwing, zowel qua schaal, functie als bouwjaar. De eenheid in het lint wordt hoofdzakelijk gevormd door de weg en de daaraan parallel gelegen watergang (Rodenrijse Vaart) als centraal element binnen het lint. Aan weerszijden van de Rodenrijse Vaart is bebouwing gesitueerd, in een grote diversiteit met afwisselende rooilijnen. De oudere bebouwing staat hoofdzakelijk aan het lint en maakt in veel gevallen gebruik van het hoogteverschil aan de achterzijde van de bebouwing.

Aan de Rodenrijseweg 293-295 in het noordwesten van het plangebied, bevindt zich momenteel een gebouw dat de Wijnstokgemeente (een kerkgenootschap) voor religieuze doeleinden gebruikt. Dit gebouw blijft in de toekomstige situatie behouden. In het vigerende bestemmingsplan “Lint-Zuid 2017” heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’. Voor het gewijzigde gebruik is een omgevingsvergunning verleend. Om het gewijzigd gebruik te bestendigen wordt de bestemming gewijzigd naar ‘Maatschappelijk’. Op afbeelding 2.1 wordt de bestaande situatie weergegeven, met rechts zicht op het gebouw van de Wijnstokgemeente en links het braakliggende terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk.



Afbeelding 2.1: zicht op het braakliggende plangebied vanaf de Rodenrijseweg met rechts het gebouw van de Wijnstokgemeente (bron: Project I B.V.)

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

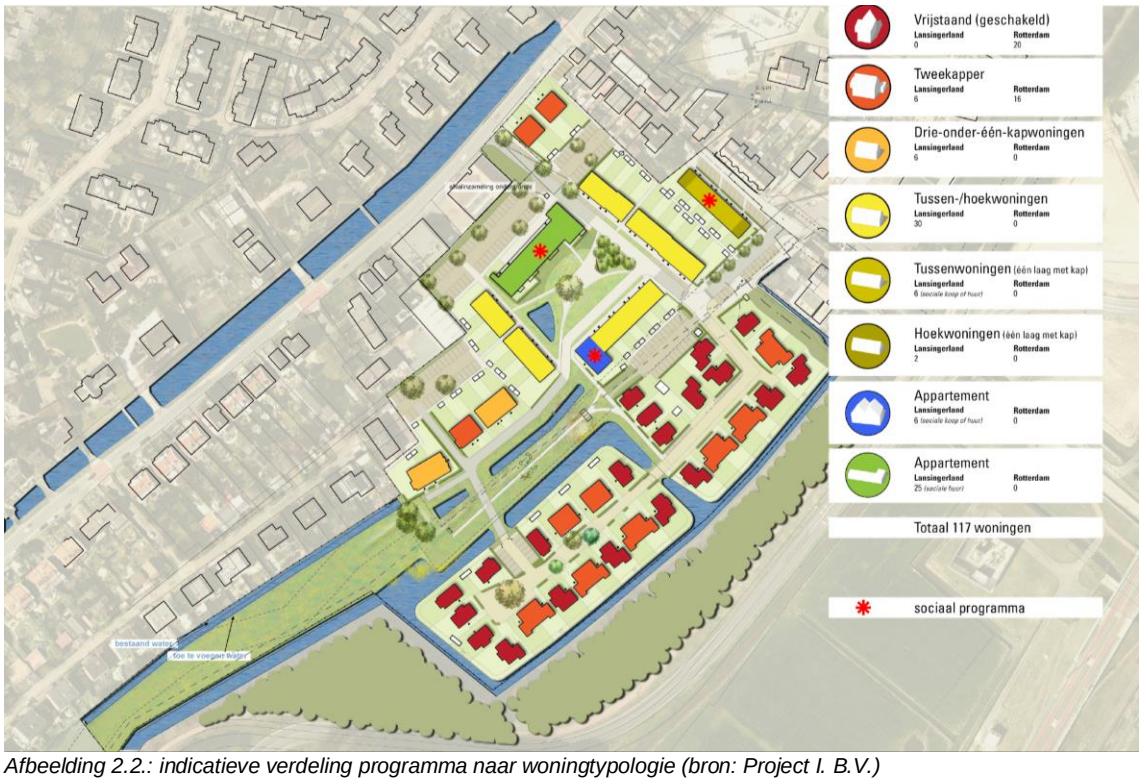
2.2.1 Programma

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van de voormalige palletfabriek Hordijk. Het programma voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen. Vooralsnog wordt uitgegaan van over de volgende typologieën per gemeente:

Lansingerland
- 25 appartementen (sociale huur);
- 6 appartementen (sociale koop of huur);
- 30 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (koop vrije sector)
- 6 tussenwoningen één laag met kap langs de Bonfut (sociale koop of huur)
- 2 hoekwoningen één laag met kap langs de Bonfut (koop vrije sector)
- 6 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 6 drie-onder-een-kap-woningen (koop vrije sector).

Rotterdam
- 16 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 20 vrijstaande (geschakelde) woningen (koop vrije sector).

Dit betekent dus dat thans wordt uitgegaan van 117 woningen. In onderstaande alinea is globaal aangegeven hoe het beoogde programma stedenbouwkundig wordt ingepast. Afbeelding 2.2 geeft de globale ruimtelijke verdeling van het programma weer. Het bestemmingsplan maakt maximaal 120 woningen mogelijk.



Afbeelding 2.2.: indicatieve verdeling programma naar woningtypologie (bron: Project I. B.V.)

De woningen verschillen qua hoogtematen. In afbeelding 2.3 worden de hoogtes weergegeven van de verschillende typologieën. Voor aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, drie-aaneengebouwde, vrijstaande en geschakelde vrijstaande woningen zijn twee lagen met kap (langs- of dwarskap) voorzien. De woningen aan de Bonfut zullen bestaan uit één laag met kap (langs- of dwarskap). De gestapelde woningen bestaan uit drie dan wel vier lagen eventueel met (flauwe) kap.



Afbeelding 2.3.: indicatieve bouwhoogtes (bron: Project I B.V.)

Bovenstaande afbeeldingen komen uit het stedenbouwkundig ontwerp dat in december 2017 is vastgesteld. Verdere uitwerking door de ontwikkelaar in nauwe samenwerking met de gemeente heeft geresulteerd in enkele ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan, welke uiteraard in onderhavig bestemmingsplan zijn verwerkt.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De basisgedachte van het stedenbouwkundig plan is om woningen zo veel mogelijk aan een bijzondere openbare ruimte te positioneren, zie afbeelding 2.4. Woningen liggen niet aan een straat, maar zijn gelegen aan ‘het lint’ (Rodenrijseweg/Bonfut), ‘de Brink’, ‘het Park’ of op het ‘(Schier)eiland’. Mede bepalend voor het ontwerp zijn de ligging van de gasleiding en de landscheiding tussen het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Langs deze elementen liggen zones waar niet gebouwd mag worden en/of waar geen terrein mag worden uitgegeven. Het gebouw van de Wijnstokgemeente aan de Rodenrijseweg 293-295 is tevens in het plan geïntegreerd en blijft behouden. Zoals reeds aangegeven wordt het gewijzigd gebruik middels onderhavig plan geformaliseerd door het toekennen van een maatschappelijke bestemming.



Afbeelding 2.4.: onderverdeling van het plan in woonkwaliteiten, grootte en aantal woningen ter indicatie (bron: Project I B.V.)

De Brink
De Brink vormt een beschutte plek die centraal in het plangebied komt te liggen. Dit zal een groen plein worden, met speelgelegenheid voor kleine kinderen en mogelijkheid tot verblijf en ontmoeting. Woningen aan de Brink krijgen een Delftse stoep.

Het Park (parkzone)
Samen met de Brink is het Park vrij centraal binnen het plangebied gelegen. In het Park is speelgelegenheid aanwezig voor de wat oudere kinderen. De dijk wordt in het landschapsontwerp subtiel zichtbaar gemaakt, waarbij mogelijk met een aantal objecten zal worden gerefereerd aan het leven van de dijkwachter, zie ter indicatie afbeelding 2.5. Zodoende wordt een identiteit aan de plek gegeven.

Het Lint
Aan het Lint wordt zo veel mogelijk passend binnen de bestaande structuur gebouwd. De bouwhoogte wordt afgestemd op de naastgelegen en tegenoverliggende woningen. Aan de Bonfut worden woningen van één laag met kap gerealiseerd.

Het (Schier)eiland
Het (Schier)eiland is gelegen aan de zuidoostkant van het plangebied en krijgt een materialisering die maximaal het eilandgevoel benadrukt. De profilering is zo gekozen dat hier niet het gevoel van een straat ontstaat, maar van een continue openbare ruimte, waar de auto te gast is (shared space principe). Hier zijn met name vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen voorzien.



Afbeelding 2.5.: voorbeelden ter indicatie voor de inrichting van het Park (bron: Project I B.V.)

Groen en water

Groen en water krijgen een belangrijke rol binnen het plangebied, de woningen komen als het ware in het groen te liggen afgewisseld met watergangen. Aan de zuidzijde wordt het gebied omsloten door een groene zone. Tevens vormt de centraal gelegen, groene parkzone een belangrijk element. Hiermee wordt grotendeels het vrije zicht richting het zuiden voor de woningen gelegen aan de Penninghlaan geborgd. In het kader van de watercompensatieplicht van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard wordt aan de noordwestzijde van het (Schier)eiland een watergang toegevoegd. Ten behoeve van de watercompensatie van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de sloot achter de Penninghlaan in het plangebied verbreed tot maximaal 5 meter. Daarnaast wordt een nieuwe watergang gerealiseerd via het Park naar een vijver op de Brink. De huidige duiker die door het plan loopt wordt (deels) vervangen en opnieuw gedimensioneerd. Tot slot worden de openbare taluds daar waar mogelijk op natuurvriendelijke wijze uitgevoerd.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie primair ontsloten via de Rodenrijseweg en de Wildersekade. Getracht wordt om zo min mogelijk autoverkeer de toekomstige buurt in te brengen. Mede daarom zijn het appartementengebouw en een groot deel van de rijwoningen samen met de bijbehorende parkeerplaatsen dicht bij de entrees van de buurt gelegd. Door het plangebied loopt een ontsluitingsweg van de Rodenrijseweg, langs de Brink naar de Wildersekade. Dit is niet alleen de entree van de toekomstige woonwijk, maar zal ook een doorgaande route vormen, aangezien de Bonfut nu alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk is vanaf de Rodenrijseweg en door een poller doodlopend is. Gekoppeld aan de doorgaande route loopt een autoroute door het plan. Deze route wordt niet breder dan strikt noodzakelijk en zal grotendeels snelheidsremmend worden ingericht.

Mobiliteitstoets

Om te beoordelen of de verkeersstromen op een goede manier kunnen worden afgewikkeld, is een mobiliteitstoets[2] uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De notitie is een momentopname. Op dit moment zijn er op basis van een verdere uitwerking geringe veranderingen in aantal woningen en woningbouwtypes (1 of 2). Ook zijn er op basis van de regels maximaal 120 woningen mogelijk, terwijl er in de notitie uitgegaan wordt van 119 woningen. Desalniettemin geeft de notitie een goede indicatie van de verkeerseffecten en dat die niet tot onmogelijkheden zullen leiden.

De notitie geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

Hoeveel verkeer genereert de nieuwe ontwikkeling?
Op basis van het woningbouwprogramma is een berekening gemaakt van de ritgeneratie. In totaal genereren de 119 nieuwe woningen 780 verplaatsingen.

Hoe is de oriëntatie van het verkeer?
Op basis van het verkeersmodel en Google Maps kan worden geconcludeerd dat de oriëntatie van de nieuwe woningen richting Bonfut/Wildersekade zeer beperkt is (10%). Het merendeel van de verplaatsingen (90%) is op de Rodenrijseweg gericht waarbij 50% in westelijke richting en 50% in oostelijke richting gaat.

Kan de huidige infrastructuur de toename van het autoverkeer verwerken?

<u>Wegvak</u>
Als gevolg van de Hordijk-ontwikkeling zal de verkeersintensiteit op zowel de Rodenrijseweg noord als Rodenrijseweg zuid toenemen met circa 350 verplaatsingen per etmaal. Dit betekent een toename van 10%. De toekomstige verkeersintensiteit op de Rodenrijseweg komt net boven 4.000 motorvoertuigen per etmaal maar dit levert geen problemen op voor de verkeers-afwikkeling op de Rodenrijseweg. De toename van het verkeer op de Wildersekade (en het gedeelte van de Bonfut vanaf de Hordijk-locatie naar de Wildersekade) blijft beperkt tot circa 80 verplaatsingen per etmaal.

<u>Kruispunt</u>
Op basis van de uitgevoerde OMNI-X berekeningen kan worden geconcludeerd dat de Hordijk-ontsluiting door middel van een ongeregelde T-aansluiting op de Rodenrijseweg kan worden vormgegeven. Dit is vergelijkbaar met de andere aansluitingen op de Rodenrijseweg (Anjer-dreef en Waddenweg). Ook in de situatie waarbij al het verkeer van de Bonfut en de nieuwe ontwikkeling zich via de nieuwe aansluiting op de Rodenrijseweg afwikkelt (worst-case scenario) blijft de I/C verhouding en de gemiddelde wachttijd binnen de grenzen. De I/C verhouding bedraagt in de avondspits 0,21 (ochtendspits 0,19) en de gemiddelde wachttijd 4 seconden.

De mobiliteitssituatie wordt dus als voldoende beoordeeld.

[2] Verkeerseffecten Hordijk-locatie in Berkel en Rodenrijs, Graaff Traffic, 16 februari 2018

Parkeren

Voor de appartementengebouwen en de rijwoningen wordt het parkeren opgelost middels parkeerkoffers. Parkeren bij de vrijstaande en de twee-onder-één-kap-woningen, met uitzondering van bezoekersparkeren, wordt zoveel mogelijk op eigen terrein 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). Uitgangspunt in de nota is dat voor nieuwe ontwikkelingen deze parkeerplekken op eigen terrein (lees: in het exploitatiegebied) worden gerealiseerd.

Overigens beschikt de gemeente Rotterdam ook over eigen parkeerbeleid (en heeft daarvoor ook een paraplubestemmingsplan vastgesteld). Omdat het plangebied in de toekomst volledig Lansingerlands grondgebied wordt, is besloten om voor het gehele plangebied de Lansingerlandse parkeernormen van toepassing te verklaren. De parkeernormen in Lansingerland zijn voor dit betreffende plan overigens hoger dan in Rotterdam.

Voor onderhavig plan is een parkeerbalans opgesteld waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de parkeernormering. Daarnaast worden 10 parkeerplekken toegevoegd als compensatie van een aantal parkeerplekken aan de Bonfut die komen te vervallen. De maatschappelijke bestemming is niet in de parkeerbalans betrokken, aangezien het hier gaat om een bestaande functie met eigen parkeermogelijkheden, die niet worden veranderd.

De verplichting om te voldoen aan de Nota Parkeernormen is in de regels opgenomen en daarmee juridisch geborgd.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de standaard van de gemeente Lansingerland, de Modelplanregels (versie 3.6.), 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 de herontwikkeling mogelijk te maken van het plangebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 120 woningen.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017". 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. Gekozen is voor redelijk globale bestemmingen waarbinnen voor de bouwplanuitwerking nog de nodige flexibiliteit bestaat maar waarbij wel de belangrijkste ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd.

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.

Groen

Het Park en de Brink alsmede enkele andere belangrijke groene zones binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming ‘Groen’ zijn zeer beperkt. Aan een deel van de bestemming is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken’ toegevoegd. Hier zijn bouwwerken echt uitgesloten. Buiten de aanduiding zijn wel speelvoorzieningen en voet- en fietspaden mogelijk. De aanleg van parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Maatschappelijk

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is opgenomen voor het gebouw van de Wijnstokgemeente aan de Rodenrijseweg 293-295. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter. Dit betreft een voortzetting van de voorgaande planologische bouwmogelijkheden.

Tuin

De gronden aan de voorzijde van de nieuwe woningen hebben de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Het opnemen van de tuinbestemming beoogt bij te dragen aan het behoud van het groene karakter en voorkomt dat er erfbebouwing wordt gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn dan ook beperkt. Op een aantal locaties langs beeldbepalende openbaar toegankelijke gebieden is daarbij tevens de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken’ opgenomen, die regelt dat geen bouwwerken zijn toegestaan. Verder is, om de richtafstand tot aan een bestaande loods te borgen, op een locatie de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken opgenomen.

Verkeer
De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, woonerven en pleinen en ongebouwde parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Water
De bestemming ‘Water’ is opgenomen voor de aan te leggen of reeds aanwezige watergangen. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Wonen
Voor de nieuw te bouwen woningen is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Hier zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Op de verbeelding is per blok een bouwvlak opgenomen waarbinnen met de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ is aangegeven hoeveel hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan. Ook is in enkele blokken aangegeven welke typologie is toegestaan: aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande of gestapelde woningen. Tevens is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Dakkappelen zijn onder voorwaarden toegestaan.

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Hierbij geldt dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 meter tot een maximum van 4 meter. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. Op een aantal beeldbepalende punten is de te realiseren erfafscheiding specifiek aangeduid.

Leiding – Gas en Leiding – Gas ontluchtingspunt (dubbelbestemmingen)
Binnen het plangebied liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie, zijnde leiding W-521-01 en leiding W-521-31. Deze leidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. Tevens is een gasontluchtingspunt binnen het plangebied aanwezig. Dit punt is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas ontluchtingspunt’. Ter plaatse mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd. De dubbelbestemming is gelegen over de bestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Water’ en ‘Verkeer’. Er ontstaat dus geen belemmering bij de bouw van de woningen.

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is opgenomen voor de aanwezige waterkering langs de Rodenrijseweg en langs de Landscheiding. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Deze dubbelbestemming is gelegen over de meest noordwestelijk geprojecteerde woningen en over enkele woningen centraal in het plangebied. Bij de bouw van deze woningen zal derhalve rekening gehouden moeten worden met 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. Daarnaast worden enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels gegeven die de flexibiliteit van het plan vergroten.

Om te borgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens dient er voldoende watercompensatie plaats te vinden; ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.3.4 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

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

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

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. Gemeenten en provincies zijn namelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. 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 de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Gelet op de omvang van de voorliggende ontwikkeling is het plan aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De voorliggende ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is (artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro). Het plan bevat geen wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten.

Behoefte
Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van maximaal 120 woningen mogelijk. Kwantitatief voorziet het plan in een actuele regionale behoefte die regionaal is afgestemd. Zodoende past het plan binnen de behoefteraming. Kwalitatief voorziet het plan in een gevarieerd programma, waarbij de volgende woning typologieën mogelijk worden gemaakt (waarbij de aantallen enigszins kunnen variëren):

- 25 appartementen (sociale huur);
- 6 appartementen (sociale koop of huur);
- 30 tussen-/hoekwoningen twee lagen met kap (koop vrije sector)
- 6 tussenwoningen één laag met kap langs de Bonfut (sociale koop of huur)
- 2 hoekwoningen één laag met kap langs de Bonfut (koop vrije sector)
- 6 twee-onder-één-kap-woningen (koop vrije sector);
- 6 drie-onder-een-kap-woningen (koop vrije sector).

Het plan voorziet derhalve in een gevarieerd aanbod van zowel koop- als huurwoningen in zowel de sociale als de vrije sector. Dit sluit aan bij één van de doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Lansingerland, waarbij onder andere extra aandacht is voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen. Voorts is het plan aan te merken als dorps woonmilieu en krijgt het gebied een landelijk karakter, onder andere door het vele groen dat is voorzien in de toekomstige woonwijk. Gelet op het bovenstaande voorziet onderhavig plan in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

Inbreidingslocatie
Het plangebied betreft een locatie binnen het bestaande stedelijk gebied. Een voormalig bedrijfsperceel wordt ingevuld met woningbouw. Door te kiezen voor inbreiding gaat er geen schaarse grond buiten het bestaand stedelijk gebied verloren. Tevens zorgt voorliggend plan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waardoor eveneens de levendigheid van het gebied wordt verbeterd. Derhalve is het plan in lijn met doel van de ladder; namelijk het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied, in dit geval door herontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Mobiliteit en Programma Ruimte

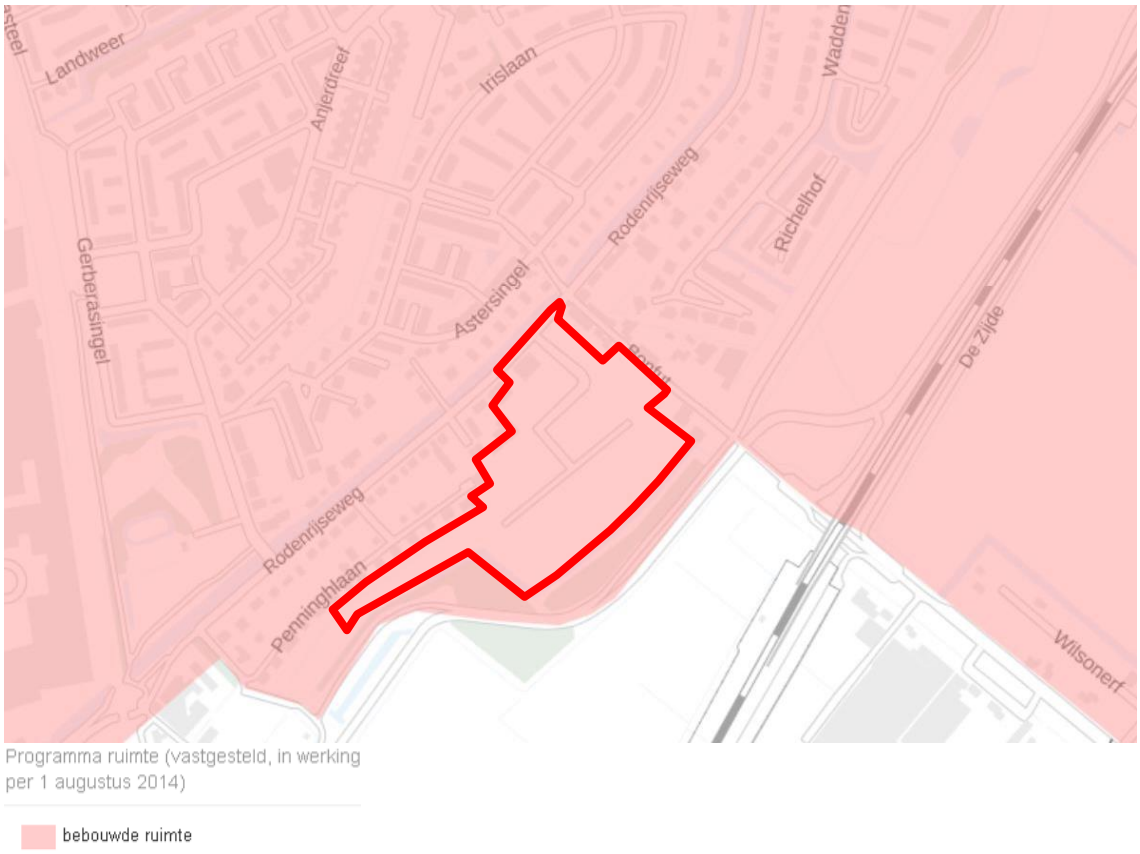
Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

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

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

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



Afbeelding 3.1: uitsnede Programma Ruimte (het plangebied is rood omkaderd).

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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 120 nieuwe woningen aan/achter de Rodenrijseweg ter hoogte van nummer 295 mogelijk. Het betreft, voor de woningen gelegen aan het lint, een 'gebiedseigen' ontwikkeling die past bij de schaal en maat van het bebouwingslint en recht doet aan de karakteristieken van het gebied. De ontwikkeling is aan te merken als een dorps woonmilieu, passend bij de omgeving, waarbij veel groen en water aanwezig is, elementen die ook veelvuldig terugkomen in het stedenbouwkundig plan. Tevens maakt het plan verschillende woningtypen mogelijk, zoals aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande, geschakelde vrijstaande en gestapelde woningen. Een deel van de woningen wordt in de markt gezet voor de vrije koopsector en een deel voor de sociale huur-

en koopsector. In lijn met de woonvisie van de gemeente Lansingerland worden woningen aangeboden voor starters en huishoudens met een laag inkomen. In kwantitatieve zin is het plan regionaal afgestemd. Het plan past binnen de behoefteraming. Gelet op het voorgaande wordt het bouwplan passend geacht binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tevens is het voorliggende plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte.

Conclusie
De ontwikkeling van maximaal 120 woningen past binnen de provinciale doelstelling waarbij sprake is van het intensiveren van de bestaande bebouwde ruimte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. 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.

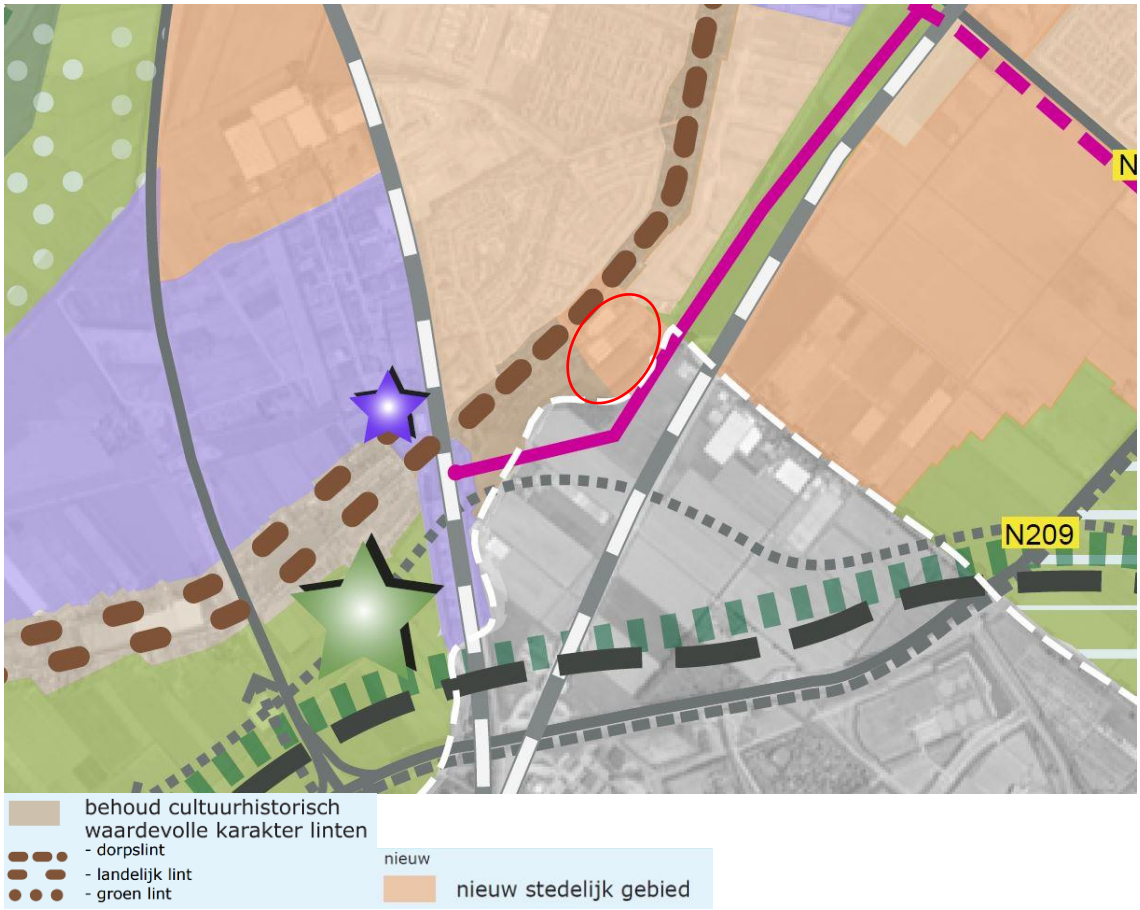
Duurzaamheid en een goede ontsluitingsstructuur zijn daarbij randvoorwaarden.

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 en als nieuw stedelijk gebied (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 Rodenrijseweg is aan te merken als een dorpslint. De oude dorpslinten zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landschap en dragers van de landelijke-dorpse identiteit van Lansingerland. Het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de linten vergroot de aantrekkelijkheid van Lansingerland. Nieuwe ontwikkelingen mogen hieraan geen afbreuk doen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorgenoemde uitgangspunten van de structuurvisie. Door de herontwikkeling wordt het in onbruik geraakte terrein van de voormalige palletfabriek nieuw leven in geblazen. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 120 woningen aan/achter het lint. De woningen die direct aan het lint komen te liggen worden op passende wijze in de stedenbouwkundige structuur van het lint ingevoegd, rekening houdend met de aard en schaal van de omliggende bebouwing. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als 'nieuw stedelijk gebied'. Van belang is dat er aandacht is voor voldoende groen en speelplekken. Tevens dient er differentiatie in woningbouw te zijn. Onderhavig plan voorziet in verschillende woningtypes, in zowel de sociale als de vrije markt sector. Gelet hierop is het plan in lijn met de gemeentelijke structuurvisie. Tot slot is de Hordijklocatie opgenomen in de lijst met nieuwe projecten. Hiermee vormt de structuurvisie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.



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

Woonvisie Lansingerland 2015 – 2020

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

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

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

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

Met het aantal nieuwe woningen in het voorliggende plan in een diversiteit aan woningtypologieën, wordt een bijdrage geleverd aan de bestaande variatie aan woonmilieus in de gemeente. Tevens wordt met het plan ingespeeld op woningen voor (koop)starters en huishoudens met een laag inkomen, doordat het plan voorziet in sociale koop- en huurwoningen. Binnen het plan is aandacht voor groen en water. Het voorziene woonmilieu betreft een milieu met een dorps- en landelijk karakter. Dit wordt extra benadrukt door de verschillende zones binnen het plangebied, zoals de Brink en het Park. Tevens is er aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit heeft zich vertaald in het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezige fauna. Daarnaast wordt er zo min mogelijk verharding toegepast, het aantal autobewegingen wordt beperkt en het hemelwater wordt afgekoppeld. Het streven is om een EPC van 0.2 te realiseren bij twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector. Tevens wordt de buurt niet meer aangesloten op het gas. Daarmee kan gesteld worden dat het stedenbouwkundig plan voor de Hordijk-locatie goed scoort op het gebied van duurzaamheid.

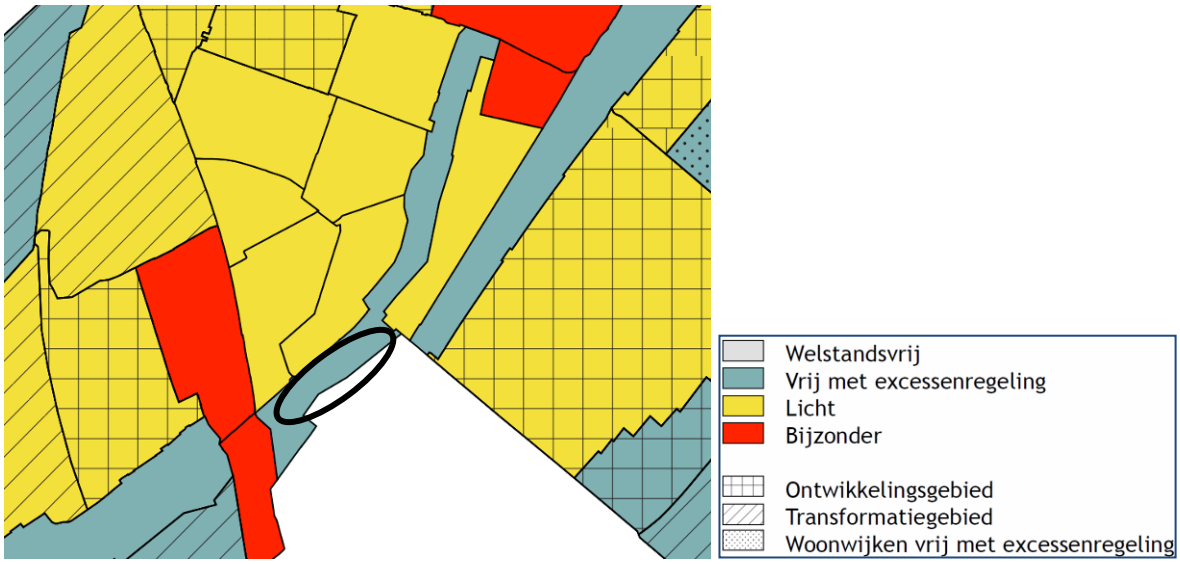
Welstandsnota (Lansingerland)

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

Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 worden de beoogde nieuwe woningen op een passende wijze ingevoegd in en achter het bestaande bebouwingslint. Voor de ontwikkeling zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld, die worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan deze welstandscriteria.

Welstandsnota (Rotterdam)

Rotterdam beschikt over een gemeentebrede welstandsnota (11 oktober 2012). Het plangebied is hierin aangewezen als ‘regulier welstandsniveau’. Voor de ontwikkeling zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld, die worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure getoetst aan deze welstandscriteria.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 bevat het ruimtelijk kader voor alle plannen, projecten en investeringen in de stad. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende 15 jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw)projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg 15 jaar inderdaad

een sterkere economie heeft en aantrekkelijker woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Rondom het hart van de binnenstad is een aantal wijken in opkomst: Cool, Oude Westen, Middelland, Delfshaven, Lloydkwartier, Oude Noorden en Afrikaanderwijk. In sociaal, cultureel en economisch opzicht hebben deze wijken de kenmerken die nodig zijn om zelfstandig een proces van *gentrification* op gang te brengen en te transformeren tot een rustig-stedelijk woonmilieu. De gemeente ondersteunt dit proces met doelgerichte maatregelen. Daarnaast ziet de stadsvisie toe op een maximale binnenstedelijke intensivering met een fors accent op de binnenstad, grootschalige uitleglocaties worden zoveel mogelijk geschuwd. Ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de binnenstad dienen zo min mogelijk te concurreren met de binnenstad.

Voorliggend plan is gelegen buiten het stadscentrum van Rotterdam. Er vindt geen concurrentie plaats met ontwikkelingen in de binnenstad, omdat er sprake is van een dorps en landelijk woonmilieu, met veel aandacht voor groen en water. Daarmee is het voorliggende plan passend binnen de kaders van de Stadsvisie Rotterdam.

3.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Hordijklocatie. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk. Op basis van het provinciaal beleid is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, zodat de mogelijkheid bestaat tot intensivering van de bestaande ruimte. De ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling, en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het plan past binnen de behoefteraming.

In de Structuurvisie Lansingerland is het plangebied aangewezen voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint en als nieuw stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling kan deels worden beschouwd als een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling die past bij de maat en schaal van de bestaande kenmerken van het lint. Tevens is het project opgenomen in de lijst met woningbouwprojecten. Derhalve wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de structuurvisie van de gemeente Lansingerland en binnen de Rotterdamse Stadsvisie.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bestemmingsplan passend geacht binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en beide gemeentes.

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.

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, waarbij die bevoegdheid is 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

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is in 2016 een inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied aanwezige flora en fauna[3]. De resultaten van deze inventarisatie worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige notitie is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn beschermde soorten vissen, amfibieën en (kleine) zoogdieren vastgesteld. De aangetroffen amfibieën behoren tot de beschermde algemene soorten. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig. In het plangebied zijn beschermde vissen uit tabel 2 gevonden. Het gaat om de Kleine modderkruiper. Wanneer (negatieve) effecten van een ruimtelijke ingreep worden verwacht dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Het is ook mogelijk (aantoonbaar) te werken onder een goedgekeurde gedragscode. Onder de Wet natuurbescherming is de Kleine modderkruiper niet langer beschermd en hoeft niet speciaal met deze soort rekening gehouden te worden. Wel geldt onverminderd de zorgplicht. In het plangebied is eerder vastgesteld dat broedvogels aanwezig (kunnen) zijn. Voor de aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor deze broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Tevens zijn in het plangebied verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Rosse vleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan bomen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen of het functionele leefgebied van deze soort wordt sterk aangepast zodat schade aan de populatie wordt verwacht, dan dient een ontheffingsaanvraag aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming. Om dit juridisch ook te borgen, zijn de betreffende bomen voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van groen – ecologisch waardevolle bomen’ waaraan een omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld.

[3] Inventarisatie Hordijk te Berkel, Van der Goes en Groot, d.d. 10 november 2016

Zorgplicht
Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Wanneer aanwezige begroeiing of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderd wordt geeft dit bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied op te zoeken.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met perioden van voortplanting en overwintering.
- Nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Binnen een afstand van 10 kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Hierdoor zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten met zich meebrengen voor beschermde natuurgebieden en is geen toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig.

4.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan, aangezien er geen bomen worden gekapt die als vleermuisverblijfplaats zijn aangemerkt en het leefgebied van deze soort niet wordt aangetast. Zekerheidshalve zijn de betreffende bomen voorzien van een beschermende aanduiding. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

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 hoofdwatersysteem. 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 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

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 waterhuis-

houdkundige 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.

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 Hoogheemraadschap van Delfland

Op 19 november 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan heeft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van het

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

Handreiking watertoets

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

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.

Waterbeheerplan 2016 – 2021 – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Met stevige dijken beschermt het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) het beheersgebied tegen overstromingen. Het HHSK zorgt ervoor dat het waterpeil past bij de functies, en dat sloten, vaarten en plassen goed zijn ingericht en zorgvuldig worden beheerd. Voldoende water van goede kwaliteit is een belangrijk doel. Het zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven gebeurt efficiënt en innovatief, met oog voor milieu en duurzaamheid. Het HHSK zet zich in voor een biologisch gezond watersysteem, waarin planten en dieren zich goed kunnen ontwikkelen. Zo blijft het watersysteem geschikt voor de meeste functies en aantrekkelijk voor gebruikers.

Waterveiligheid: Stevige dijken beschermen burgers en bedrijven tegen overstromingen vanuit de rivieren de Nieuwe Maas, Lek en Hollandsche IJssel en de boezemwateren. Zo beperkt het HHSK niet alleen de kans op overstromingen, maar ook de gevolgen daarvan (schade en slachtoffers). Het nieuwe Deltaprogramma en de deltabeslissing Waterveiligheid vormen het kader voor de zorg voor de waterveiligheid.

Watersysteem: hier ligt de focus op het duurzaam en slim besturen, beheren en onderhouden van het samenhangende systeem van watergangen en kunstwerken. Zo zorgt het HHSK voor een optimaal waterpeil bij de gewenste functie, voor voldoende water van goede kwaliteit en voor goed onderhouden sloten, vaarten en plassen. Door alert te reageren op wijzigende omstandigheden blijft het watersysteem duurzaam ingericht. Op deze manier anticipeert het HHSK op klimaatverandering en bodemdaling en ruimtelijke ontwikkelingen. Actuele gegevens over het watersysteem en het waterbeheer zijn digitaal beschikbaar.

Afvalwaterketen en emissies: afvalwaterzuiveringsinstallaties verwerken het afvalwater uit het gebied efficiënt en duurzaam. Het transport van afvalwater en het na zuivering lozen van het effluent op sloten en rivieren gebeurt doelmatig en verantwoord. Het efficiënt gebruik van installaties en transportsystemen levert maatschappelijke winst op in de vorm van energieterugwinning en kostenbesparing. Met optimalisatie en innovatie van de zuiveringsprocessen zet het HHSK in op duurzaamheid: bijvoorbeeld door lozingen te verminderen, grondstoffen terug te winnen en energie te besparen of op te wekken.

Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen

In de nota *"Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen*" (Nota waterkwantiteitsbeheer, vastgesteld op 26 juni 2007 en aangevuld op 7 september 2007) is het beleid geformuleerd over de waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Samenvattend betekent het beleid het volgende:

1. aan ontwikkelingen die resulteren in een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m^2 worden geen waterbergingseisen gesteld;
2. bij de overige ontwikkelingen wordt aan de hand van de eigenschappen van het gebied vastgesteld hoeveel aanvullende waterberging benodigd 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 Lansingerland

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.

Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam [Rdam 2015]

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2016-2020 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2016-2020 heeft Rotterdam vier doelen geformuleerd:

- Beschermen van de volksgezondheid door doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.
- Voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.
- Rotterdammers van dienst zijn en bewustwording tot stand brengen over hun rol in het stedelijk watersysteem door actief communiceren en de Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven handelingsperspectieven te laten zien.

Watersensitive Rotterdam

Water Sensitive Rotterdam is een beweging welke ingezet is om de ambities vanuit de Rotterdamse Adaptatiestrategie te realiseren. Het koppelen van gebiedsopgaven en projecten aan de water- en klimaatopgaven is hierbij essentieel. Elke verandering in Rotterdam is een kans om met partijen in de stad actief, de gestelde ambities invulling te geven. Dit betekent onder meer:

- samen met initiatiefnemers nagaan op welke wijze wederzijdse toegevoegde waarde gecreëerd kan worden ten aanzien van de water- en klimaatopgaven;
- maatregelen nemen in de haarvaten van het watersysteem, om zodoende de robuustheid te vergroten;
- de zichtbaarheid van water- en klimaatmaatregelen waarderen, om het waterbewustzijn en de aantrekkelijkheid van de stad, te vergroten.

Hemelwater wordt in deze benadering als een grondstof beschouwd welke we waar mogelijk lokaal moeten benutten. Hierdoor kunnen transportafstanden en -middelen voor het afvoeren en toevoeren van water gereduceerd worden. Echter altijd wel geredeneerd vanuit de mogelijkheden die de betreffende locatie, en de directe omgeving, geeft.

5.2 Onderzoek

Het plangebied ligt zowel binnen het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD) alsook van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De grens wordt gevormd door de landscheiding.

Er zijn reeds watertoetsen voor het plan uitgevoerd. De watertoets van het HHSK is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting, de watertoets van het HHD als bijlage 9.

Watertoets HHSK

Oppervlakkenanalyse
Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. Hierbij is de voormalige bebouwing, in afspraak met het hoogheemraadschap, opgenomen als bestaande verharding. De toename van verharding komt binnen het beheergebied van HHSK op 2.567 m², inclusief 500 m^2 vrijstelling. Op aangeven van HHSK is gerekend met 12,1% compensatie over de toename. Dus dient er 250,0 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden om te voldoen aan de eis met betrekking tot compensatie. Binnen het plangebied wordt 644 m² aan extra oppervlaktewater gegraven, waarmee voldaan wordt aan deze eis. Waar water wordt gedempt, wordt dit één op één gecompenseerd.

Watersysteem
Binnen het plangebied zullen diverse wijzigingen aangebracht worden aan het watersysteem. Naast de gedeeltelijke demping (versmallen bestaande watergang), zal er op diverse locaties ook water worden gegraven (als compensatie voor de demping en de toename van verhard oppervlak). De ontwikkelaar heeft de wens de achtertuinen van de toekomstige woningen aan de huidige hoofdwatergang te laten grenzen. Hiervoor moet de status van de watergang in de legger van het hoogheemraadschap worden gewijzigd naar ‘overige watergang’. Dit betekent dat het hoogheemraadschap niet langer meer verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang, maar dat de toekomstige bewoners van de aangrenzende woningen grenzend aan de watergang en de op te richten beheervereniging voor de groenzone ten zuiden van de nieuwe woningen daarvoor verantwoordelijk worden.

Waterkering
Het plangebied wordt doorkruist door een verheelde overige waterkering, de landscheiding. Binnen de kernzone en het profiel van vrije ruimte worden geen woningen gerealiseerd. Voor de bebouwing, kabels en leidingen binnen de kern- en beschermingszone dient een vergunning aangevraagd te worden bij het hoogheemraadschap.

Hemel- en afvalwater
Er wordt een gescheiden systeem aangebracht, om zowel het hemel- als het afvalwater af te voeren. Het HWA systeem wordt uitgevoerd als een vrijverval systeem, dat middels vrije uitstroomvoorzieningen rechtstreeks zal lozen op het oppervlaktewater. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Om het afvalwater te verzamelen wordt een DWA systeem aangebracht. Dit betreft ook een vrijverval systeem dat afvoert richting een nieuw

te plaatsen gemaal. Dit gemaal voert het water af naar het bestaande gemeentelijke DWA systeem in de Penninghlaan.

Kwel
In de bestaande situatie zijn er geen kwelproblemen bekend. Er is onderzocht of er door de ontwikkeling een toename van kwel ontstaat. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoeveelheid kwel toeneemt van 11,4 m³/dag naar 25,2 m³/dag. De uiteindelijke hoeveelheid kwelwater is zo gering dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien het kwelwater afkomstig is uit de Rodenrijsevaart zal de chemische samenstelling vergelijkbaar zijn met die van het huidige aanwezige oppervlaktewater.

Grondwater
Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende ontwateringsdiepte. In verband hiermee wordt het maaiveld opgehoogd, zodat voor de as van de wegen een drooglegging van ca. 1,00 m en voor het bouwpeil van de woningen een drooglegging van ca. 1,20 m gerealiseerd wordt.

Watertoets HHD

Oppervlakkenanalyse
Op basis van de ontwerptekeningen en de tekeningen van de bestaande situatie is een oppervlakkenbalans opgesteld. Hierbij is de voormalige bebouwing, in afspraak met het hoogheemraadschap, opgenomen als bestaande verharding. De toename van verharding komt binnen het beheergebied van HHD op 5.683 m². Om de benodigde compensatie te bepalen is gebruik gemaakt van de Watersleutel. Conform de watersleutel dient er 764 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden om te voldoen aan de eis met betrekking tot compensatie en 293 m² in verband met dempingen van oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt 1.269 m² aan oppervlaktewater gegraven, waarmee voldaan wordt aan deze eis.

Watersysteem
Binnen het plangebied zullen diverse wijzigingen aangebracht worden aan het watersysteem. Op diverse locaties wordt water gegraven. Daarnaast worden er aanpassingen gedaan aan de bestaande duiker en worden nieuwe duikers gerealiseerd. Er is getoetst of het bestaande watersysteem aan de Penninghlaan geen negatieve gevolgen ondervindt door de voorgestelde wijzingen. Dit is niet het geval, waarmee het nieuwe watersysteem goed functioneert.

Waterkering
Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een veendijk. De beleidsregels geven aan dat er niet gebouwd mag worden binnen de kernzone van een veendijk. Het plan is zo ingericht dat er geen woningen gerealiseerd worden in de kernzone. De bestaande Landscheiding blijft ook in het nieuwe plan functioneren. Voor de werkzaamheden die verricht worden in de keringen is een vergunning benodigd van het Hoogheemraadschap.

Hemel- en afvalwater
Er wordt een gescheiden systeem aangebracht. Het hemelwater wordt afgekoppeld naar oppervlaktewater en het afvalwater wordt via een DWA systeem aangesloten op het gemeente-

lijk riool. Het HWA systeem wordt uitgevoerd als een vrij-verval systeem, dat middels vrije uitstroomvoorzieningen rechtstreeks zal lozen op het oppervlaktewater. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, groene daken en het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Om het afvalwater te verzamelen wordt een DWA systeem aangebracht. Dit betreft ook een vrij-verval systeem dat afvoert richting een nieuw te plaatsen gemaal. Dit gemaal voert het water af naar het bestaande gemeentelijke DWA systeem in de Penninghlaan.

Kwel

In de bestaande situatie zijn er geen kwelproblemen bekend. Er is onderzocht of er door de ontwikkeling een toename van kwel ontstaat. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoeveelheid kwel toeneemt van 11,4 m³/dag naar 25,2 m³/dag. De uiteindelijke hoeveelheid kwelwater is zo gering dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Aangezien het kwelwater afkomstig is uit de Rodenrijse vaart zal de chemische samenstelling vergelijkbaar zijn met die van het huidige aanwezige oppervlaktewater.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich in de bestaande situatie ca. 0,40 m onder maaiveld. Voor een ontwikkeling waarbij woningen gerealiseerd worden is dit onvoldoende ontwateringsdiepte. In verband hiermee wordt het maaiveld opgehoogd, zodat voor de as van de wegen een drooglegging van ca. 1,00 m en voor het bouwpeil van de woningen een drooglegging van ca. 1,20 m gerealiseerd wordt.

Waterkwaliteit

Het is van belang dat de waterkwaliteit binnen het plangebied gewaarborgd blijft. Aangezien de woningen en het openbare gebied afwateren op het oppervlaktewater is het van belang dat hier rekening mee gehouden wordt. Dit geldt zowel voor de bouw- als voor de woonfase. Tijdens de bouw dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen uitloogbare materialen gebruikt worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld zinken dakgoten niet toegepast dienen te worden.

Wanneer de woningen in gebruik genomen zijn, dienen bewoners er zich bewust van te zijn dat het straatoppervlak afwatert op de watergangen. Bij het wassen van de auto dient hier rekening mee gehouden te worden. Bewoners dienen de auto te wassen in een wasstraat, of hier biologisch afbreekbare wasmiddel voor te gebruiken. Door dit mee te geven aan bewoners bij de koop van de woning ontstaat er bewustwording, waardoor er geen schadelijke wasmiddelen in het milieu terecht zullen komen.

Er zijn geen bijzonderheden bekend over de huidige waterkwaliteit. In verband hiermee worden hiervoor geen specifieke maatregelen getroffen. In de huidige situatie bevindt zich wel een lange duiker in het plangebied. Deze zal voor een (klein) deel vervangen worden door open water, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit.

Waar mogelijk zullen in openbaar gebied natuurvriendelijke oevers aangebracht worden. Dit houdt in dat de overgang tussen land en water op een geleidelijke manier gerealiseerd wordt.

Deze geleidelijke overgang komt ten goede aan oever- en waterplanten. Deze oever- en waterplanten zijn weer aantrekkelijk voor padden, insecten, kleine zoogdieren en vissen. Al met al zijn natuurvriendelijke oevers goed voor de ecologische waterkwaliteit.

Naast bovengenoemde punten is de doorstroming van oppervlaktewater belangrijk voor de waterkwaliteit. In verband hiermee zijn er geen doodlopende watergangen ontworpen, maar is er een systeem bedacht dat goed doorstroomt. Doordat het hemelwater uitstroomt in de watergangen worden deze regelmatig ververst, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit.

Overigens is het bij het plan relevant dat op basis van de keur regels gelden voor het aanbrengen van vlonders en steigers. Hiermee zal ten tijde van de vergunningverlening rekening worden gehouden. In sommige gevallen zal een watervergunning nodig zijn.

5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voorgelegd. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de ‘Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hordijk-locatie”’ die als bijlage 11 is opgenomen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

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

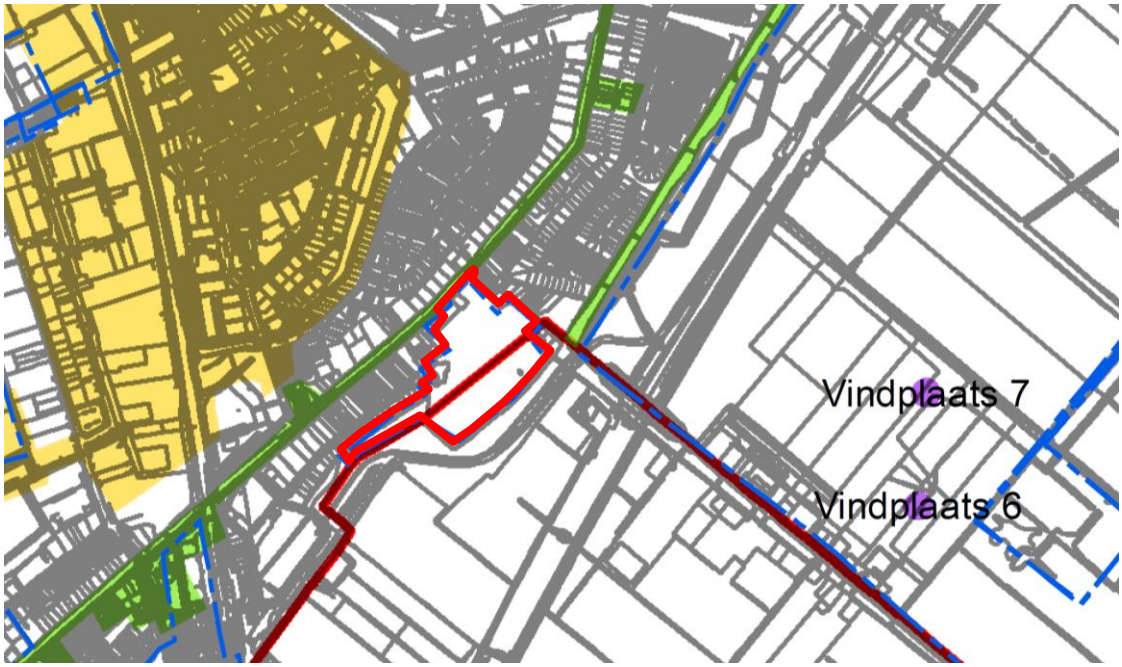
Gemeentelijk archeologiebeleid Lansingerland - Rotterdam

De doelstellingen van de Erfgoedwet zijn in zowel de gemeente Lansingerland alsook in de gemeente Rotterdam uitgewerkt in eigen archeologiebeleid.

De gemeente Lansingerland beschikt over een gemeentebrede archeologische verwachtingskaart. De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening.

6.1.2. Onderzoek

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Lansingerland uit 2016 geldt voor het plangebied geen archeologische verwachting.



Afbeelding 6.1: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Lansingerland 2016, plangebied is rood omkaderd



Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Rotterdam is het plangebied aangewezen als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting (3), zie afbeelding 6.2. Voor grondroerende werkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 vierkante meter in gebieden met een redelijk tot hoge archeologische verwachting is afhankelijk van de verstoringsdiepte een aanlegvergunning verplicht. Dit geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gebieden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten. Voor de verlening van een aanlegvergunning moet een plan van de voorgenomen werkzaamheden worden voorgelegd aan het BOOR. Het BOOR beoordeelt of in het voorliggende geval een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) voorafgaande aan de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk is.



Afbeelding 6.2: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Rotterdam, plangebied is zwart omkaderd

In 2008 is door adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Hierbij is zowel aan het Lansingerlandse alsook aan het Rotterdamse archeologiebeleid getoetst. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het westelijke deel van het plangebied ligt in een historisch bewoningslint. Binnen dit bewoningslint zijn vier boringen uitgevoerd, welke vrijwel allemaal zijn gestuit op (recent) ondoordringbaar puin of beton. Verder zijn ter plaatse van de beoogde waterpartij acht boringen uitgevoerd. In deze boringen is de bodem tot ongeveer 2 meter – maaiveld verstoord geraakt. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en de mate van verstoring van de bodem in het plangebied, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht.

Gelet hierop vormt het aspect archeologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het is ook niet nodig een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

6.1.3. Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.2. Cultuurhistorie

6.2.1 Beleid

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.

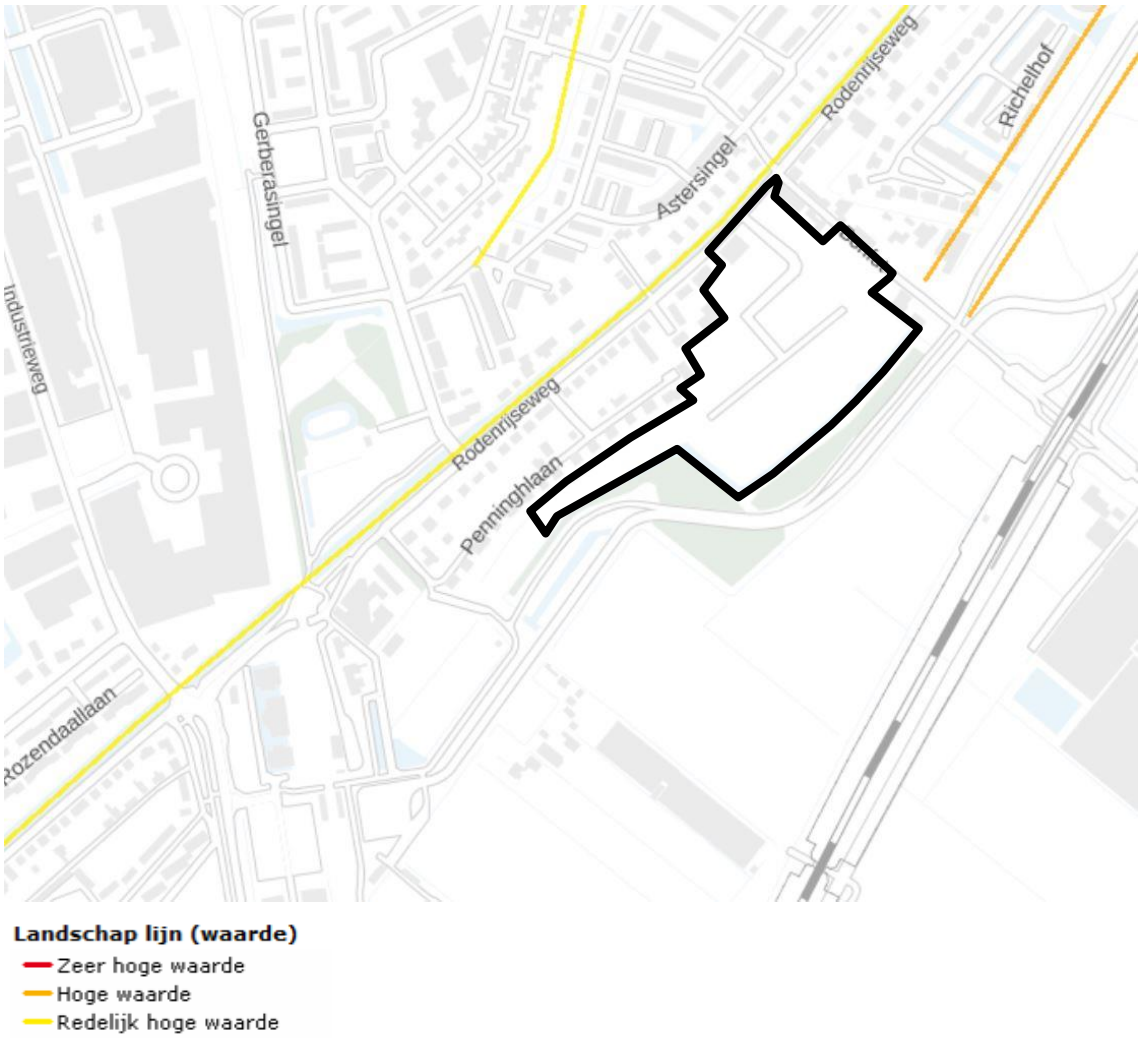
Nota Cultuurhistorie Plus - Lansingerland

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. Waar mogelijk moeten de uitgangspunten uit de Nota worden vertaald in een juridische regeling in het bestemmingsplan.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven (zie afbeelding 6.3). Cultuurhistorische waarden zijn enkel gelegen ten noordwesten van het plangebied: de Rodenrijsevaart is gewaardeerd als een landschappelijke lijn met een redelijk hoge waarde. Deze waarde wordt met de realisatie van het voorliggende bouwplan niet aangetast en een vertaling in een beschermende bestemmingsplanregeling is derhalve niet benodigd.

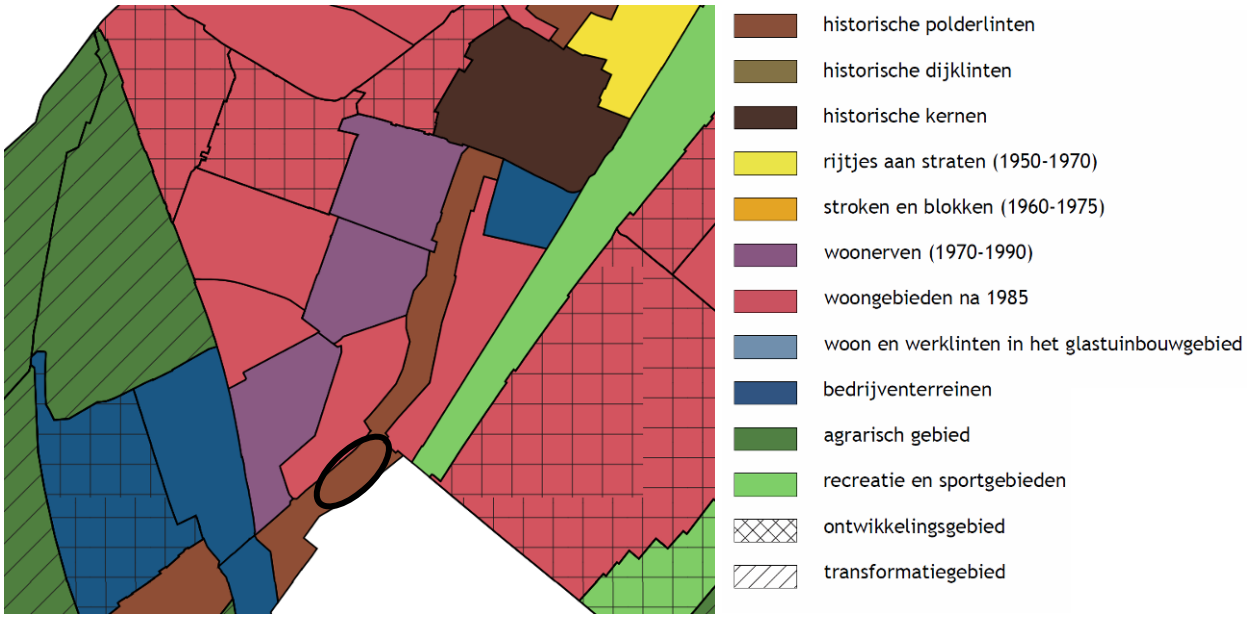


Afbeelding 6.3: Uitsnede van de provinciale cultuurhistorische verwachtingskaart, het plangebied is zwart omkaderd

Nota Cultuurhistorie Plus

In de gebiedenkaart (afbeelding 6.4) behorende bij de Nota Cultuurhistorie Plus is het noordwestelijk deel van het plangebied aangemerkt als 'historisch polderlint'. Daar is uiteraard de Rodenrijseweg mee bedoeld. De polderlinten bestaan altijd uit een weg met boezemvaart erlangs en met bebouwing aan één of twee kanten. Weg, vaart en bebouwing liggen meters hoger dan het omringende land. Buitengewoon kenmerkend voor de linten is het asymmetrische dwarsprofiel, dat over vrijwel de hele lengte aanwezig is. Weliswaar staat aan beide kanten van de vaart bebouwing, maar slechts aan één kant ligt een doorgaande weg. De bebouwing is aan die kant direct op de weg georiënteerd, de bebouwing aan de overzijde takt op de weg aan door middel van bruggen over de vaart. De oudste bebouwing staat aan de doorgaande weg, het bebouwingslint aan de overkant is later tot stand gekomen. Op enkele plekken is het lint niet tweezijdig, maar staat slechts aan één kant bebouwing. Van een duidelijke rooilijn is geen sprake. Oudere panden staan vaak dicht langs de weg, nieuwere zijn verder naar achteren gebouwd. In het buitengebied bestaan de linten uit verspreid gelegen bebouwing, met erf en tuin rondom. Boerderijen hebben een veel groter bijbehorend terrein. Naar de kernen toe staan de panden steeds dichter opeen. Tussen de bebouwing door is het achterland te zien, dat bestaat uit polderland, kassen, bedrijventerreinen of nieuwbouwwijken.

Ligt de vaart tussen de weg en de bebouwing, dan zijn de woningen via een bruggetje bereikbaar. Deze bruggen zijn bepalend voor het beeld. De bebouwing is 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. Op kleine schaal komt ook wel (vooral recent gerealiseerde) seriebebouwing voor. De - vaak kleine - huizen zijn vergroot door op- en aanbouwen en forse dakkapellen.



Afbeelding 6.4: Uitsnede uit de gebiedenkaart van de Nota Cultuurhistorie Plus (het plangebied is zwart omcirkeld)

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 120 woningen, voornamelijk achter het bestaande lint van de Rodenrijseweg. Direct aan het lint worden maximaal 4 woningen in het type twee-aaneen gebouwd. Deze woningen worden georiënteerd op de Rodenrijseweg en worden zodanig ingepast dat ze aansluiten bij de aard en schaal van de bestaande bebouwing van het lint. Door de gekozen typologie blijft er sprake van een zekere kleinschaligheid en diversiteit van de woningen. De overige woningen worden achter het lint toegevoegd als een nieuwe woonbuurt met eigen woonkwaliteiten (zie paragraaf 2.2.2).

Conclusie

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

7 Milieu

7.1 Algemeen

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

7.2 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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 14 opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland hebben op 19 maart hierover een besluit genomen. De m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 15 van deze toelichting.

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 nieuwbouwactivitei-

ten 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 (Ww)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 2010) heeft effect gehad 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

In 2013 heeft de gemeente een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. De bodemkwaliteitskaart vormt de basis voor het grond- en baggerstromenbeleid dat de gemeente onder het Besluit bodemkwaliteit wil voeren. De kaart geeft een zo actueel mogelijk dekkend beeld van de diffuse chemische bodemkwaliteit in de gemeente.

Op de bodemkwaliteitskaart is de bovengrond (0 – 0,5 m – mv) van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geclassificeerd als ‘B1. Lintbebouwing & bedrijven’ en de ondergrond (0,5 – 2,0 m – mv) als ‘O4. Lintbebouwing en bedrijven’.

7.3.2 Onderzoek

Bodemonderzoeken en sanering

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn op het te ontwikkelen terrein in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is naar aanleiding van de aanwezigheid van diverse bodemverontreinigingen een saneringsplan opgesteld (Saneringsplan Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Geofox-Lexmond bv, projectnr. 20080172/SBAR d.d. 13-11-2008). In de periode december 2008-maart 2009 zijn sanerende werkzaamheden uitgevoerd. De sanering is destijds gestaakt en nadien niet meer afgerond. De belangrijkste oorzaak daarvoor was dat één van de verontreinigingsgevallen (geval XIV, ophooglaag met slakken/sintels) qua omvang veel groter bleek dan aanvankelijk was ingeschat. De status op dat moment is beschreven in de rapportage Tussenevaluatie bodemsanering Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Geofox-Lexmond bv, projectnummer 20092148/REST d.d. 30-10-2009. Dit rapport is destijds ter beoordeling ingediend bij de DCMR. In de beoordelingsbief (Beoordeling Tussenevaluatie bodemsanering, Provincie Zuid Holland, DCMR Milieudienst Rijnmond, kenmerk 20988390 d.d. 9 december 2009) is puntsgewijs een opsomming gegeven van de karakteristieken van de aanwezige bodemverontreinigingen voorafgaand aan de sanering, de tijdens de sanering

uitgevoerde sanerende activiteiten en wat nog aan sanerende activiteiten moet worden uitgevoerd om de sanering tot een definitief einde te brengen.

In samenspraak tussen Project I B.V., haar adviseurs en de DCMR is in de 2e helft van 2017 en begin 2018 vastgesteld wat hierna nog aan bodemonderzoek diende plaats te vinden alvorens de sanering weer ter hand te nemen. Het betrof onderzoek naar het uitlooggedrag van de aanwezige slakkenlaag (verificatie grondwaterkwaliteit) maar ook het verkrijgen van aanvullende informatie waar het gaat om afzet van grond/materialen (partijkeuringen conform het Bouwstoffenbesluit) inclusief uitlooggedrag van dit materiaal. Ook een noodzaak voor aanvullend onderzoek wordt gevormd door de actualiteit, waarbij (sinds begin 2017) kritischer naar de parameter 'asbest' wordt gekeken dan dat dat voorheen het geval was.

Na de gedeeltelijke sanering zijn in de periode 2010-2018 de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Aanvullend onderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, BK Bodem, projectnummer 20091237 d.d. 1 april 2010;
- Verkennend bodemonderzoek PEN-huisje Wildersekade, projectgebied Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 19 mei 2016;
- Actualisatie en aanvullend grondwateronderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 10 oktober 2017;
- 3 Partijkeuringen slakken Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 14-3-2018, (partij 1, 2 en 3, afzonderlijke rapportages);
- Verkennend bodemonderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, Zuidwestelijk deel perceel B 8103 Ter hoogte van Penninghlaan 16-30, Grondslag BV, project 23044 d.d.12 februari 2018;
- Verkennend waterbodemonderzoek Rodenrijseweg 289-295 te Berkel en Rodenrijs, watergang zuidzijde perceel B 8103 ter hoogte van Penninghlaan 16-28, Grondslag BV, project 23044 d.d.12 februari 2018;
- Verkennend en nader asbestonderzoek Rodenrijseweg 289 – 295 te Berkel en Rodenrijs, Grondslag BV, project 23044 d.d. 13 maart 2018.

Na gedeeltelijke sanering in 2008-2009 en na uitvoering van bovengenoemde onderzoeken in de periode 2017-2018 is de status zodanig, dat voordat tot ontwikkeling van het terrein kan worden overgegaan, nog een tweetal sanerende maatregelen moet worden genomen. Het betreft sanering van de volgende bodemverontreinigingen:

- Geval XIV uit het oorspronkelijke saneringsplan, betreft de partij sintels/slakken die deels in situ en deels in depot op het terrein aanwezig is;
- Twee nieuwe deellocaties (deellocatie 1 en deellocatie 4) waar sprake is van een asbestverontreiniging. Dit is aan het licht gekomen tijdens het asbestonderzoek door Grondslag uit 2018.

Geval XIV is in de periode november-december 2018 reeds grotendeels gesaneerd middels verwijderen van de verontreinigde slakkenlaag tot 0,8 – huidig mv. Deze sanering zal naar verwachting in de periode 2019-2020 formeel worden/zijn afgerond, op het moment dat alle isolerende voorzieningen in de vorm van aanvulgrond (leeflaag) en – waar van toepassing - verhardingen, is/zijn aangebracht boven de nog aanwezige (rest)verontreiniging in de onder-

grond. Deze werkzaamheden dienen nog te geschieden in het kader van de aanstaande ontwikkeling van het terrein.

7.3.3 Conclusie

Binnen de ontwikkelingslocatie moeten nog twee locaties gesaneerd worden voordat de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouw. De sanering zal in overleg met de DCMR worden uitgevoerd. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt getoetst of de bodem geschikt is voor woningbouw.

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 woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Het plangebied is gelegen in de zone van wegen en de HSL. Aan de zuidoostzijde zijn een busbaan en de spoorlijn (HSL) gelegen. Om die reden is voor de aspecten weg- en railverkeerslawaai een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Tevens is de geluidsbelasting afkomstig van nabijgelegen bedrijvigheid in kaart gebracht.

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder (Wgh) kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

Op basis van jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de cumulatieve geluidbelasting berekend als gevolg van het verkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen.

Gemeentelijk beleid

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 gemeente hanteert hierbij de uitgangspunten vanuit de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wet geluidhinder legt prioriteit bij maatregelen aan de bron, zoals toepassing van stille wegdekken. Als daarmee onvoldoende effect wordt bereikt, komen maatregelen in de overdrachtssfeer (wallen of schermen) in aanmerking. Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie) zijn feitelijk alleen gericht op het waarborgen van een acceptabel binnenniveau en niet op het reduceren van de geluidbelasting. De achtergrondgedachte van deze volgorde is een zo klein mogelijk gebied aan een hoog geluidsniveau bloot te stellen. De aandacht voor dit leidende principe is een wezenlijk element van de Wgh.

Voor de maatregelen in het overdrachtsgebied is in het hogere waarden beleid een kostenbatenanalyse opgenomen. De baten worden bepaald door het aantal afgenomen decibellen per woning. De gemeente hanteert als richtlijn een toetsingsnorm van € 1.000,- per te reduceren dB per gebate woning (met gebate woningen worden alle geprojecteerde woningen met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde bedoeld, in de situatie dat er nog geen

geluidsreducerende maatregelen zijn toegepast). De kosten worden bepaald door de kosten van het te realiseren geluidsscherm.

Indien het op grond van het akoestisch onderzoek noodzakelijk is een hogere waarde vast te stellen, worden er, vanaf een bepaald geluidsniveau, eisen gesteld aan de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenverblijfsruimten. Afhankelijk van de geluidsbron moet daar aan de betreffende voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft een beleidsnota opgesteld waarin kort gezegd geformuleerd is onder welke voorwaarden de gemeente Rotterdam medewerking wil verlenen aan het vaststellen van een hogere waarde. Deze voorwaarden zijn vastgesteld in het rapport 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder; Voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam' van december 2006.

De hoofdlijnen van dit beleid kunnen voor deze locatie als volgt worden samengevat. Met het plan moet een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners worden gerealiseerd. Het ontwerp van het plan moet zodanig zijn dat er sprake is van een minimalisering van het aantal gehinderden. In het proces tot het verlenen van een hogere waarde wordt eerst bezien of bron- of overdrachtsmaatregelen effectief en uitvoerbaar zijn. Op centrale locaties in Rotterdam en bij kleine bouwplannen is dit niet altijd het geval. In deze situaties moet worden aangetoond dat toch al het mogelijke wordt gedaan om voor de toekomstige bewoners een goede leefomgevingskwaliteit te creëren. Dit kan door middel van het treffen van maatregelen bij de ontvanger en door compenserende maatregelen. Op het niveau van een bouwplan betekent dit in ieder geval de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

7.4.2 Onderzoek en conclusie

Naar de akoestische aspecten is onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Weg-, railverkeers- en industrielawaai

In het bestemmingsplan "Hordijk-locatie" worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Wildersekade en de HSL, zodat akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook aandacht besteed aan het verkeer op de in en rond het plan gelegen 30 km-wegen en de busbaan ten zuiden van het plan. Aangezien de woningen niet binnen een gezoneerd industrieterrein liggen, is dit aspect niet in het onderzoek meegenomen.

Het wegverkeer op de Wildersekade veroorzaakt geen geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het wegverkeer op de 30 km-wegen Rodenrijseweg en de nieuwe ontsluitingswegen in het bestemmingsplan veroorzaakt wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 54 dB. Aangezien deze wegen niet gezoneerd zijn volgens de Wgh, hoeft voor de woningen langs deze wegen geen hogere waarden aangevraagd te worden.

Het railverkeer op de HSL veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting door het railverkeer bedraagt in Lansingerland maximaal 58 dB en in Rotter-

dam maximaal 61 dB. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen langs de HSL niet doelmatig zijn, zodat een hogere waarden-procedure noodzakelijk is.

Naar aanleiding van het Besluit tot wijziging van geluidproductieplafonds (ggp's) op referentiepunten langs het traject van de HSL van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat van 20 december 2018 (kenmerk IenW/BSK-2018/194521) is de geluidbelasting op de woningen door het gpp-besluit (en aanpassing van de gegevens in het geluidregister) 2 dB hoger dan is vermeld in het akoestisch rapport dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd.

De woningen waar de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer wordt overschreden, beschikken in alle gevallen 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. Het besluit hogere waarden van Lansingerland is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te realiseren, dient de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen te worden afgestemd op de geluidsbelasting van het railverkeer.

Luchtverkeerslawaai

De Wet luchtvaart schrijft voor dat een luchthavenbesluit vereist is voor het mogen exploiteren van een luchthaven. Het luchthavenbesluit legt het luchthavengebied en het banenstelsel vast en geeft de regels en grenswaarden voor het luchtverkeer. Specifiek met betrekking tot geluid bevat het luchthavenbesluit de grenswaarden voor de geluidsbelasting in handhavingspunten en de contouren waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. De Regeling burgerluchthavens bevat het Voorschrift voor de berekening van de Lden-geluidsbelasting in dB(A) voor overige burgerluchthavens of kortweg het Lden-rekenvoorschrift.

Op dit moment wordt op initiatief van luchthaven Rotterdam The Hague Airport (RTHA) een nieuw luchthavenbesluit voorbereid. Er is nog geen aanvraag gedaan voor een luchthavenbesluit en na de aanvraag verstrijkt er nog een jaar voordat het nieuwe besluit wordt genomen. Er is al wel een MER opgesteld waarin meerdere varianten zijn beschreven, echter het is nog onduidelijk welke variant zal worden gekozen. Daarom wordt uitgegaan van de huidige 20 Ke-contour. Het plangebied ligt ruim buiten het huidige beperkingengebied.

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:

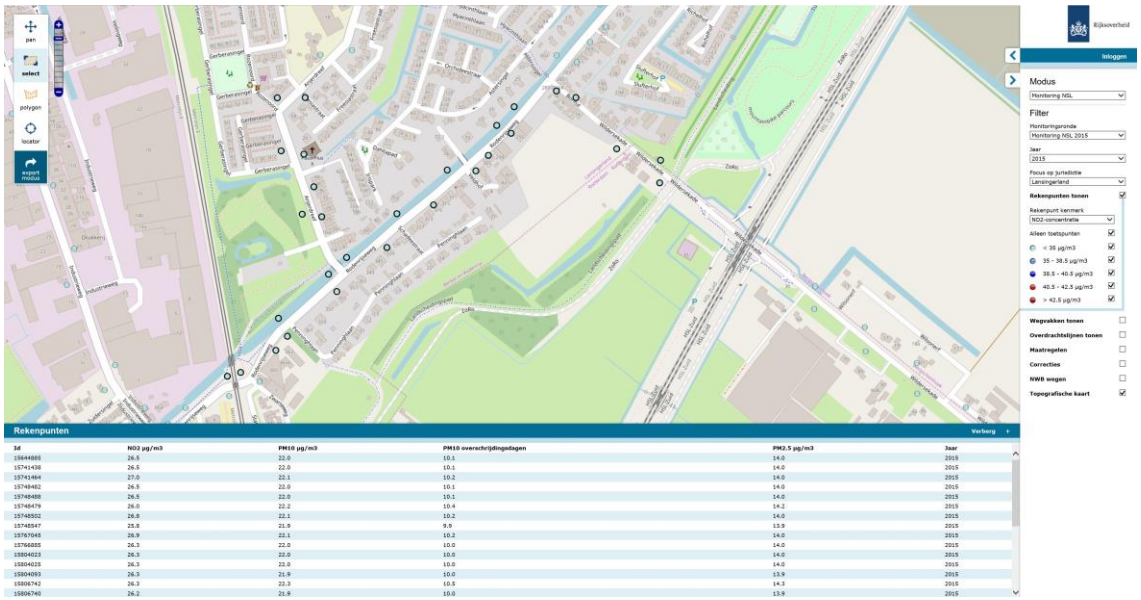
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

7.5.2 Onderzoek

Een project draagt *niet in betekenende mate* (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. 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 voorliggende ontwikkeling van maximaal 120 woningen in dit plan valt ruim binnen de NIBM-regeling; voorliggend plan is derhalve aan te merken als een NIBM-project. Hierdoor is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens 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 $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2015.

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 27 µg/m^3, 22,3 µg/m^3 en 14,3 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.



Afbeelding 7.1: overzicht concentraties NO^2, PM^{10} en $PM^{2,5}$, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

7.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties 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. Voor de meeste bedrijven geldt een indicatieve hinderafstand die kleiner is dan de werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woningen. Het plangebied en de directe omgeving kunnen worden gezien als een ‘gemengd gebied’, op basis van de brochure van de VNG. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap, omdat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Na reductie is de maximale richtafstand van de genoemde bedrijven zodanig dat nog voor enkele bedrijven niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Aangezien dit

de bestaande situatie is en er geen klachten zijn over de milieubelasting, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht.

7.6.2 Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere bestaande inrichtingen:

1. Rodenrijseweg 297-299 met de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt gebruikt voor een inrichting in categorie 1 volgens de VNG publicatie;
2. Rodenrijseweg 293 - 295 met de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking) is geschikt voor een inrichting categorie 3.1 volgens de VNG publicatie;
3. Rodenrijseweg 301 met de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking) is geschikt voor een inrichting categorie 3.1 volgens de VNG publicatie;
4. Veldhof 4a met de bestemming ‘Bedrijf’ (groothandel) is geschikt voor een inrichting categorie 2 volgens de VNG publicatie;
5. Rodenrijseweg 309 met de bestemming ‘Detailhandel’ met categorie 1 volgens de VNG publicatie;
6. Nutsgebouwtje op de hoek van de Rodenrijseweg en de Bonfut met de bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’
7. Een aantal bedrijfsbestemmingen aan de Bonfut

Deze inrichtingen worden hieronder nader toegelicht.

1. Rodenrijseweg 297-299 heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en wordt gebruikt als dierenwinkel (categorie 1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 0 meter.

   Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De inrichting zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

2. Rodenrijseweg 293 - 295 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ (houtverwerking), maar wordt gebruikt door de Wijnstokgemeente als kerk/ontmoetingsruimte/cursuslocatie. Dit gebouw is overdag en ’s avonds in gebruik. De bestemming van dit perceel en pand wordt met het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de verleende vergunning voor het feitelijke gebruik: ‘Maatschappelijk’.

   Ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidsemissie van deze functie. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting; hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven.

   De activiteiten die zich afspelen binnen de inrichting van de Wijnstokgemeente veroorzaken in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, ter plaatse van de gevels van de geplande nieuwbouwwoningen. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door muziekgeluid uit de grote zaal.

   Om te voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit zijn maatregelen nodig, die grofweg bestaan uit:

   - het toepassen van mechanische (balans)ventilatie in de grote zaal, de keuken, de ruimte naast de keuken en de voorzaal;

- het verbeteren van de geluidsisolatie van drie ramen en een branddeur in de zuidwestgevel, een raam in de noordoostgevel en het dak, door bijvoorbeeld het toepassen van:
    - een voorzetraam bij de bewuste ramen;
    - een geluidsisolerende branddeur;
    - een gesloten gipsplafond op verende bevestigde regels, aangebracht boven het reeds aanwezige verlaagde plafond.

Deze maatregelen worden doorgevoerd. Dit is privaatrechtelijk tussen Project I B.V. en de Wijnstokgemeente vastgelegd in een verklaring (getekend door partijen d.d. 10 februari 2018).

Geluid ten gevolge van het parkeren van auto's resulteert naar verwachting niet in een overschrijding van de grenswaarden.

3. Rodenrijseweg 301 heeft de bestemming 'Bedrijf' (houtverwerking) (categorie 3.1 volgens de VNG-publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 30 meter (voor geluid) en 10 meter (voor stof). Het bouwvlak voor de nieuwe woningen wordt op 10 meter van de inrichtingsgrens gelegd, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Voor de inrichting zijn geen maatwerkvoorschriften van toepassing. Er moet dus voldaan worden aan de geluidvoorschriften uit het activiteitenbesluit. Of daaraan voldaan kan worden, moet worden getoetst aan een grenswaarde van 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemming. Dichtbij de inrichting zijn in de huidige situatie geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Deze beperken de geluidsemissie van het houtverwerkingsbedrijf reeds. Het betreft de adressen Veldhof 1 t/m 3 en de adressen Rodenrijseweg 297, 299, 303 en 305. De maatgevende afstanden zijn:
    - Rodenrijseweg 299: bestemming maatschappelijke doeleinden (waaronder kinderdagverblijf, geluidsgevoelig), afstand tot inrichtingsgrens ca 1 m;
    - woning (uitbouw) Rodenrijseweg 305: afstand tot inrichtingsgrens ca 7 m, met vrij zicht op de laad- en losplaats en de overheaddeur van de loods.

Het bouwvlak voor de nieuwe woningen komt op een afstand van 10 m van de inrichting te liggen. Voor de tussenliggende 10 m wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' opgenomen, waarbij is geregeld dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf (zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht) voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken. Met andere woorden; voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken zijn binnen deze 10 m niet toegestaan. Geluid bij de laad- en losplek voor de loods wordt afgeschermd van de woningen door de loods. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Deze laatste zijn bepalend voor de geluidsuitstraling. Er vanuit gaande dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluid bij de bestaande woningen zal dat ook bij de nieuwe woningen het geval zijn. Hetzelfde geldt voor geluid dat in de loods wordt geproduceerd. Dat zal met name via de overheaddeur in de richting van de bestaande woningen worden uitgestraald. Uitgaande van de maximale geluidsemissie van de inrichting Rodenrijseweg 301 in relatie tot de bestaande woningen en geluidsgevoelige bestemmingen is het aannemelijk dat bij de nieuwe woningen de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt dan ook acceptabel geacht.

Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn.

4. Veldhof 4a heeft de bestemming ‘Bedrijf’ (groothandel) (categorie 2 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap naar 10 meter.

   Het bedrijf aan de Veldhof 4a ligt op grotere afstand dan 10 meter van de nieuwe woningen. Aangezien er op kortere afstand tot deze inrichting reeds bestaande woningen zijn gelegen, worden deze woningen maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

5. Rodenrijseweg 309 heeft de bestemming ‘Detailhandel’ (categorie 1 volgens de VNG publicatie). Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap en bedraagt dus 0 meter.

   Direct grenzend aan deze inrichting zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. Het bedrijf zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

6. Nutsgebouwtje op de hoek van de Rodenrijseweg en de Bonfut

   Direct grenzend aan deze bestemming zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De nutsvoorziening zal door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in haar bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

7. Een aantal bedrijfsbestemmingen aan de Bonfut

   Direct grenzend aan deze bestemmingen zijn reeds woningen gelegen. Deze woningen worden maatgevend geacht. De inrichtingen zullen door de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet verder geschaad worden in hun bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen maatgevend zijn. Het woon- en leefklimaat wordt op deze locatie acceptabel geacht.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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.

7.7.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is voor de beide gasleidingen een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het invloedsgebied geen PR 10^{-6}-contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook is het groepsrisico per aardgastransportleiding berekend. Voor leiding W-521-01 is berekend dat in de plansituatie geen sprake is van een overschrijding (en een toename) van de oriëntatiewaarde. Dit geldt ook voor leiding W521-31. Evenwel is in het rapport een verantwoording van het groepsrisico gegeven, waarbij is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Ontvluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De woningen die in het plangebied ontwikkeld gaan worden zijn niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen. Echter, het is uiteraard niet uit te sluiten dat de eerstgenoemde groepen in de woningen komen te wonen.

De aardgastransportleiding W-521-01 doorsnijdt het plangebied vanaf het zuidwesten naar het noordoosten. De woningen die zich ten noordwesten van de gasleiding W-521-01 bevinden hebben een vluchtmogelijkheid via de nieuwe wegen in het plangebied naar de Rodenrijseweg. De aanwezigen in het plangebied ten zuiden van de gasleiding moeten ook richting het noorden vluchten. In het plangebied zijn drie mogelijke routes waarlangs de personen richting het

noorden, over de gasleiding heen, kunnen vluchten om vervolgens ook op de Rodenrijseweg uit te komen. In het westen van het plangebied is dit een auto-ontsluiting, in het midden is dit een voetpad en in het oosten van het plangebied bevindt zich ook een auto-ontsluiting.

In het kader van het vooroverleg is ook advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Zij geven aan dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan op basis van de onderstaande adviespunten:

a. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleidingen W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m^2. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak;
b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding W-521 (15 meter vanuit het hart van de leiding) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving;
c. Een verantwoording van het plan omdat het plangebied deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport RTHA) valt.

Ad a. Bij de uitwerking van het definitief ontwerp van de woningen wordt er bouwfysisch advies ingewonnen om de woningen bestand te maken tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m^2. De gevel- en dakdelen die gelegen zijn binnen de 15 m van het hart van de gasleiding zullen uitgevoerd worden conform de richtlijnen (inclusief eventueel aanwezige beglazing).

Ad b. In het “Onderzoek aspect externe veiligheid – bestemmingsplan Hordijk-locatie” (bijlage 5) is in hoofdstuk 4, § 4.1, Mogelijkheid tot zelfredzaamheid, een uiteenzetting gegeven van de vluchtroutes. Daarnaast hebben de woningen die in de 15 m zone van de aardgasleiding zijn gepositioneerd allemaal minimaal 1 (nood)uitgang van de risicobron af. Alleen bij één woning valt de (nood)uitgang binnen de 15 m zone.

Ad c. Het plangebied valt deels binnen het verantwoordingsgebied van Rotterdam The Hague Airport (RTHA). Omdat het niet mogelijk of reëel is om voor gebouwen bouwkundige maatregelen toe te passen tegen het voorkomen en/of beperken van de gevolgen van een luchtvaartongeval worden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verantwoordingsgebied de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Voorkom een hoge bevolkingsdichtheid.

Binnen het verantwoordingsgebied bevinden zich alleen enkele grondgebonden eengezinswoningen en geen (grote) kantoren, meergezinswoningen of andere gebouwen en/of terreinen met een hoge personendichtheid.

2. *Richt de buitenruimte van het verantwoordingsgebied zodanig in dat vluchten mogelijk is.*

De buitenruimte maakt het mogelijk om naar twee zijden te vluchten. Er zijn geen doodlopende wegen binnen het verantwoordingsgebied.

3. *Het is wenselijk dat (nood)uitgang(en) van gebouwen zodanig worden gesitueerd zodat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een mogelijk incident kunnen vluchten.*

Elke woning binnen het verantwoordingsgebied beschikt over minimaal twee (nood)uitgangen aan verschillende zijden van het gebouw.

4. *Voorkom of beperk de realisatie van (zeer) kwetsbare bestemmingen binnen het verantwoordingsgebied.*

In het verantwoordingsgebied liggen geen (zeer) kwetsbare bestemmingen zoals kinderdagverblijven, (basis)scholen en bejaardenhuizen.

5. *Voorkom de realisatie van nieuwe inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is binnen het verantwoordingsgebied om het vrijkomen van gevaarlijke stoffen van een Bevi-inrichting te voorkomen.*

Binnen het verantwoordingsgebied worden geen Bevi-inrichtingen gesitueerd.

6. *Draag zorg voor een goede bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen conform de richtlijnen van Brandweer Nederland of het regionale beleid over bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen.*

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de nadere uitwerking zal gelet worden op voldoende bluswatervoorzieningen.

Gezien het feit dat de oriëntatiewaarde voor beide aardgastransportleidingen niet wordt overschreden en slechts in geringe mate toeneemt door de ontwikkeling, het plangebied slechts voor een klein deel binnen het verantwoordingsgebied van RTHA valt én de genomen en te nemen maatregelen om de omvang van een mogelijke ramp te beperken en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te bevorderen, is er geen reden om het plan niet verder te ontwikkelen.

7.7.3 Conclusie

Het onderwerp ‘externe veiligheid’ staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

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.

Binnen het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Deze leidingen zijn voorzien van een passende dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ waarmee de veiligheid van deze leidingen wordt geborgd. Ook is een gasontluchtingspunt in het plangebied aanwezig, dat is voorzien van de passende dubbelbestemming ‘Leiding – Gas ontluchtingspunt’. Op de externe veiligheidsaspecten van de gasleidingen is reeds in paragraaf 7.7. ingegaan.

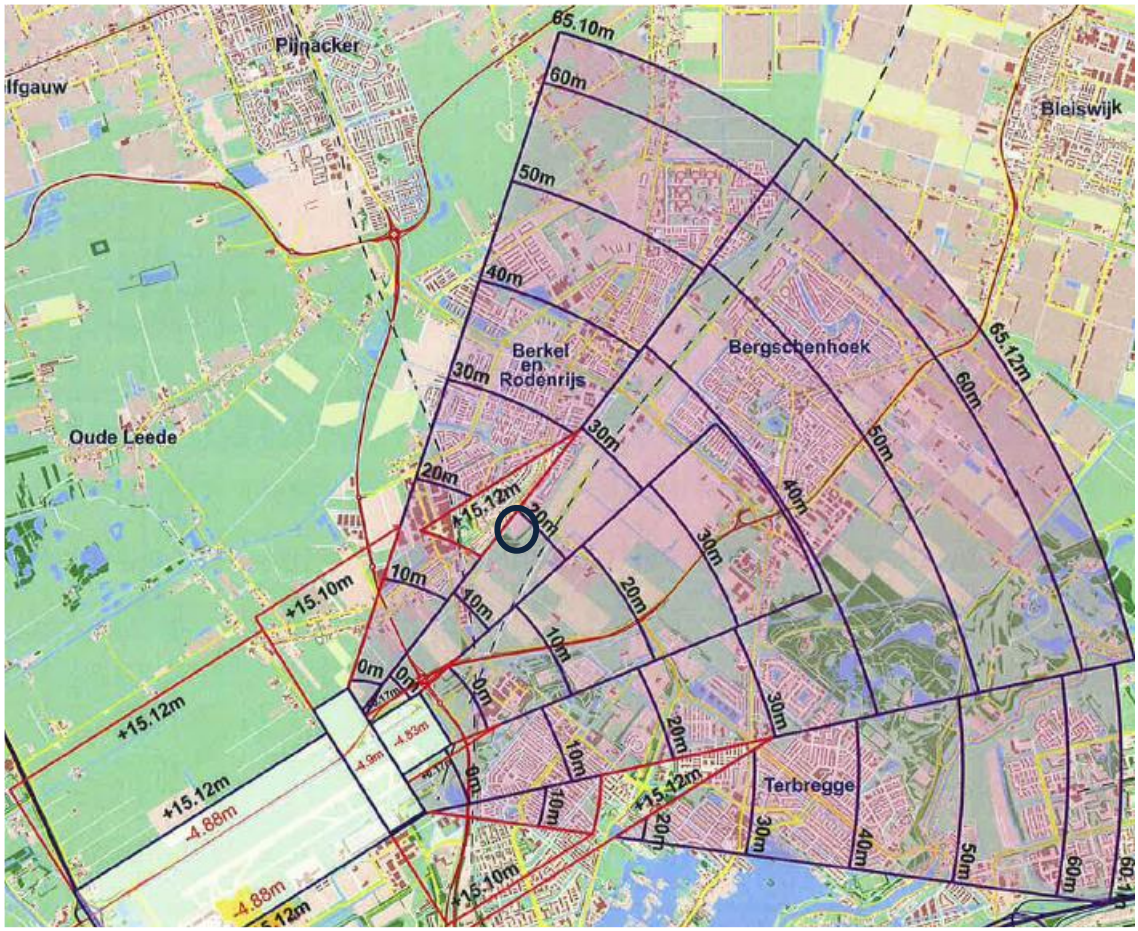
Luchthaven Rotterdam The Hague Airport

Op het geluidsaspect van de luchthaven is in paragraaf 7.4. van deze toelichting al ingegaan. Hieronder wordt ingegaan op de overige belemmeringen vanuit de luchthaven die relevant zijn.

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 ligt binnen een toetsingsvlak van de CNS-apparatuur (afbeelding 7.2.), namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. In het bestemmingsplan worden hoofdgebouwen mogelijk gemaakt tot 15 m ten opzichte van maaiveld. Het maaiveld ligt op ongeveer -5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 m. Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.

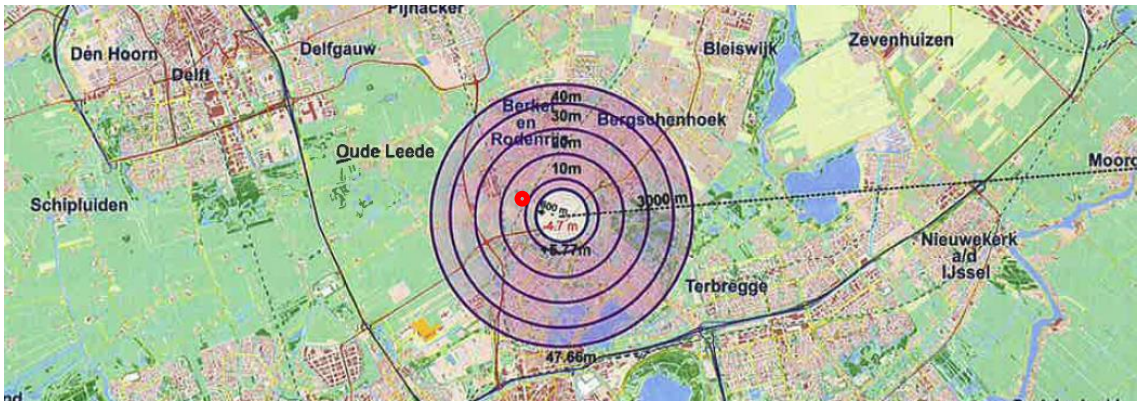


Afbeelding 7.2: toetsingsvlakken ILS 24 met het plangebied ingetekend (zwarte cirkel)

VOR/DME

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

Het plangebied is binnen het toetsingsvlak VOR/DME gelegen, namelijk die van 10 meter ten opzichte van NAP tot en met 20 meter ten opzichte van NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer -5,5 m NAP, dus de hoogtebepalingen gelden voor bouwwerken vanaf grofweg 15,5 m. Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen mogelijk tot die hoogte. Het is daarom niet nodig om een regeling op te nemen.

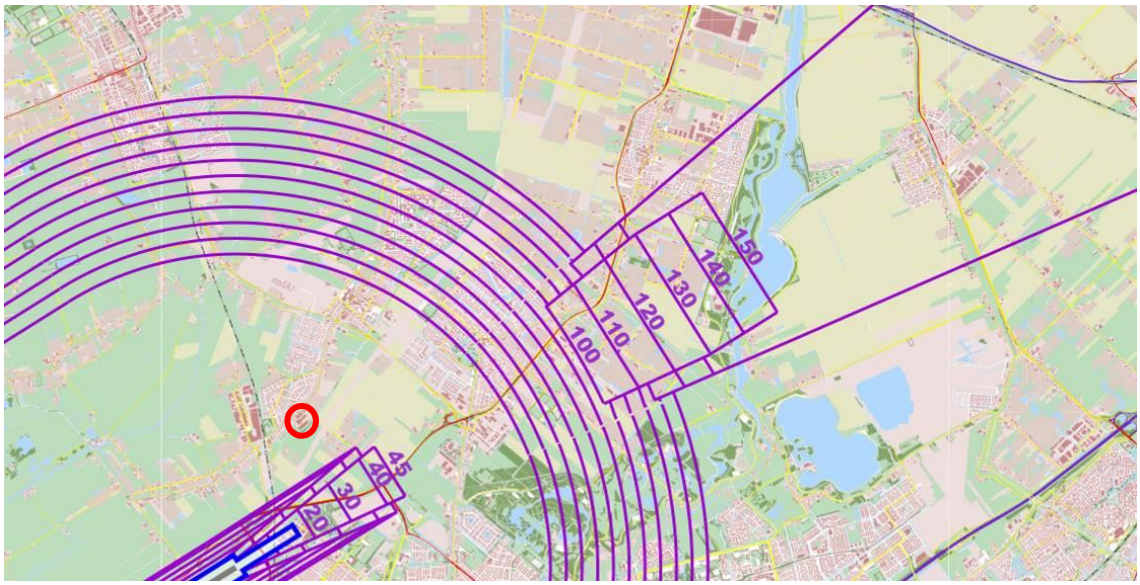


Afbeelding 7.3.: toetsingsvlak VOR/DME. Het plangebied is in rood aangeduid.

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. Het voorliggende plangebied is binnen toetsingsvlak 45 + m NAP van de invliegfunnel gelegen. Omdat het bestemmingsplan geen bouwwerken tot die hoogte mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk dat er voor de invliegfunnel een beschermende regeling in het plan wordt opgenomen.



Afbeelding 7.4.: uitsnede kaart hoogtebeperkingen invliegfunnel Rotterdam The Hague Airport.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Duurzaam bouwen

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

Gemeentelijk beleid

Tijdens de klimaatconferentie van Parijs is afgesproken dat in 2050 de uitstoot van CO_2 wereldwijd terug gebracht moet zijn met 80-95 procent ten opzichte van 1990. In Lansingerland gaan we daarom voorlopig uit van de doelstelling om in 2050 vrijwel energieneutraal te zijn (conform de afspraken in Parijs). Hiertoe is onder meer het Actieprogramma Realistisch Duurzaam (2015 –2016) opgesteld, dat op 7 juli 2015 door het college is vastgesteld. Een duurzaam beleid is niet alleen beter voor de toekomst van mens en milieu, maar levert ook belangrijk economisch voordeel op. Het is dan ook niet meer dan logisch dat Lansingerland zich de komende jaren gaat ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale gemeente, met een klimaatbestendig, leefbaar en gezond bedrijfsleven. Daarbij geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld, maar vraagt de gemeente ook iets van inwoners en ondernemers. In het Actieprogramma Realistisch Duurzaam wordt een aantal concrete projecten benoemd.

7.9.2 Afweging en conclusie

Voor wat betreft de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zal het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid bij het definitieve ontwerp van de woningen in acht worden genomen. Onder meer het gebruik van uitloogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

In het plan is ruim aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is bekeken welke thema's kansen bieden. Hierop zijn concrete ontwerpaanpassingen gedaan, zoals het aanpassen van de breedte van een watergang en het aanpassen van het groenplan ten behoeve van de aanwezig fauna. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en het hemelwater wordt afgekoppeld. De buurt wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd en onderzocht wordt of een EPC van 0.2 kan worden gerealiseerd bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen en een EPC van 0 bij de overige grondgebonden woningen in de vrije sector. Daarmee kan gesteld worden dat het (steden)bouwkundig ontwerp voor de Hordijk-locatie goed scoort op het gebied van duurzaamheid.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling op alle fronten tegemoet komt aan de gewenste duurzaamheid van deze tijd.

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 is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierbij zijn tevens afspraken gemaakt over het vergoeden van eventuele planschadeverzoeken. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de gewenste herontwikkeling van de voormalige Hordijk-locatie mogelijk gemaakt. Vanaf eind april 2016 is gewerkt aan het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Gedurende maanden van planontwikkeling is het plan geoptimaliseerd. Tevens zijn opmerkingen van omwonenden die gemaakt zijn tijdens de inloopavonden in het plan meegenomen. Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aangenomen wordt dat er geen overwegende bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling van maximaal 120 woningen die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt. 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 maar met nog wel de nodige flexibiliteit teneinde de verdere bouwplanuitwerking ruimte te geven. De regels zijn zo duidelijk mogelijk geformuleerd waarmee weinig kans bestaat op interpretatieverschillen. Hiermee is het ontstaan van onduidelijke situaties en daarmee mogelijke handhavingssituaties zo veel mogelijk 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. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 13 augustus 2018.

Overleg

Conform ex 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 onder andere de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de overlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken – gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg – ter inzage gelegd zodat een ieder een inspraakreactie heeft kunnen indienen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg en staat van wijzigingen, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de overlegreacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ambtshalve aanpassingen zijn ook doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 april 2019 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 is in deze periode één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen, die als bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te 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.

Regels

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**2**
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Maatschappelijk	16
Artikel 5	Tuin	18
Artikel 6	Verkeer	21
Artikel 7	Water	22
Artikel 8	Wonen	23
Artikel 9	Leiding - Gas	26
Artikel 10	Leiding - Gas ontluchtingspunt	28
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	30
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**32**
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 13	Algemene bouwregels	33
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 17	Algemene procedureregels	41
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**42**
Artikel 18	Overgangsrecht	42
Artikel 19	Slotregel	43
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten**	**44**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Hordijk-locatie van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0183-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 Aaneengebouwd:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Achtergevelrooilijn:

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

1.8 Afhaalpunt:

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

1.9 Ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf:

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

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

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

1.10 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 Automatenhal:

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

1.12 Bebouwing:

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

1.13 Bebouwingspercentage:

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

1.14 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.

1.15 Bedrijf aan huis:

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

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

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

1.16 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.

1.17 Bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.18 Bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.19 Beroep aan huis:

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

1.20 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.21 Beroepsmatige werkruimte:

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

1.22 Bestaand bouwwerk:

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

1.23 Bestaand gebruik:

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

1.24 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 Bouwlaag, laag:

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

1.30 Bouwperceel:

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

1.31 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 Bouwvlak:

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

1.33 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.

1.34 Carport:

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

1.35 Dagrecreatie:

recreatief gebruik zonder overnachting.

1.36 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.37 Dakterras:

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

1.38 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.39 Detailhandel:

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

1.40 Dienstverlening:

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

1.41 Eengezinswoning:

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

1.42 Erf:

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

1.43 Erfafscheiding:

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

1.44 Escortbedrijf:

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

1.45 Gastouderopvang:

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

1.46 Gebouw:

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

1.47 Geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting.

1.48 Geluidsgevoelig object:

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

1.49 Gestapelde woning:

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

1.50 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.51 Hoofdgebouw:

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

1.52 Hoofdwatergang:

een watergang als omschreven in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland of in de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.53 Horeca:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken, op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.54 Huishouden:

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

1.55 Kamerverhuur:

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

1.56 Kap:

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

1.57 Kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang.

1.58 Kinderopvang:

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

1.59 Kleinschalige (dag)recreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.60 Kunstwerk:

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

1.61 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

Kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
   a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
   b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. scholen;
   c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object;
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
   b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.62 Maatschappelijke voorziening:

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

1.63 Milieucategorie:

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

1.64 Onderhuis:

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

1.65 Onderkomen:

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

1.66 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.

1.67 Overkapping:

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

1.68 Peil:

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

3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

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

1.69 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.70 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.71 Peuterspeelzaal:

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

1.72 Prostitutie:

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

1.73 Recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik van een gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie in de openlucht plaatsvindt en geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.74 Recreatief gebruik:

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten.

1.75 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.

1.76 Sekswinkel:

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

1.77 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.78 Straatmeubilair:

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

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

1.79 Twee-aaneengebouwd:

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

1.80 Voorgevel:

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

1.81 Voorgevelrooilijn:

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

1.82 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.83 Webwinkel:

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

1.84 Wet geluidhinder:

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

1.85 Woning:

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

1.86 Wooneenheden:

een woning, woonwagen of bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen.

1.87 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.88 Zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder ontsluitingen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – ecologisch waardevolle bomen’ zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor instandhouding van de aanwezige ecologisch waardevolle bomen die mogelijk of zeer geschikt zijn voor verblijf van de Rosse vleermuis, zoals vermeld in bijlage 4 van het bij dit bestemmingsplan gevoegde rapport van Van der Goes en Groot.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', geen bouwwerken zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn bouwwerken uitgesloten.

3.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 3, lid 3.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder bruggen, overige kunstwerken en straatmeubilair, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bouwen van andere bouwwerken met een maximum bouwhoogte van 6 m, mits dit niet voor commerciële doeleinden is, de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige.

3.3.1 Andere bouwwerken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt gerekend het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het gebruik van de gronden als parkeerplaats voor auto's, mits dit niet leidt tot significante aantasting van de (hoofd)groenstructuur en/of de waterhuishouding.

3.5.2 Algemeen randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

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

3.6.1 Kapverbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.2 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bomen te kappen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op bomen waarvoor een omgevingsvergunning voor kappen is verleend.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. vooraf met een ecologisch onderzoek kan worden aangetoond dat door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige af-breuk zal worden gedaan aan de verblijfplaats(en) van vleermuizen en andere fauna, of;
b. er ontheffing van de Wet Natuurbescherming is verleend voor de kap van de bomen, of;
c. de zorgplicht in acht wordt genomen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
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 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 12 m.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

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

4.2.4 Andere bouwwerken

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

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 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 4, lid 4.2.3 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 4, lid 4.2.3 onder a sub 3.

4.3.2 Andere bouwwerken

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

4.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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, erkers, entree- en tochtportalen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden, bestaande uit een talud met een natuurlijke afscheiding naar het water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', geen bouwwerken zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken uitgesloten

a. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' zijn bouwwerken uitgesloten en zijn de gronden niet aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' zijn de gronden niet aan te merken als erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken;
c. Ter plaatse van de gronden met de ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken’ mogen uitsluitend vrijstaande, niet voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    2. de afstand tot de achtergevelrooilijn van de bijbehorende woning ten minste 6 m bedraagt;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op of in de in artikel 5, lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij geldt dat:

a. de breedte niet meer mag bedragen dan 65% van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte gemeten vanuit het hoofdgebouw niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 meter mag bedragen;

d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
e. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting vormgeving gevel/erfafscheiding

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de aangrenzende (hoek)woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' wordt alleen verleend indien, naast de voorgevel ook de zijgevel van de woning die gericht is naar openbaar gebied representatief uitgevoerd én georiënteerd zijn op het openbaar gebied én de erfafscheiding(en) grenzend aan het openbaar gebied een hoogwaardige (groene) kwaliteit heeft/hebben, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige, waarbij de erfafscheiding(en) mee-ontworpen dienen te worden bij de aangrenzende woning én in stand gehouden dienen te worden.

5.2.5 Andere bouwwerken

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

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

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

5.3.1 Bouwwerken uitgesloten

De bouw van voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken', mits de bedrijfsbestemming op aangrenzend perceel is omgezet in de woonbestemming én de bedrijfsactiviteiten op aangrenzend perceel beëindigd zijn.

5.3.2 Bijbehorende bouwwerken

De bouw van een erker, entree- of tochtportaal, waarbij afgeweken wordt van de maatvoering genoemd in lid 5.2.3 op basis van een schriftelijk advies van de stedenbouwkundige.

5.3.3 Andere bouwwerken

a. De bouw van overige andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn tot 3 m.
b. De bouw van een vlonder/terras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bouwwerken' met dien verstande dat de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het perceel en de hoogte van niet meer bedraagt dan het maaiveld van het achtererf;
c. De bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen met een grotere bouw-hoogte dan 3 m, indien dit noodzakelijk is voor een toereikende werking voor geluidsaf-scherming en/of veiligheid.

5.3.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

5.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting instandhouding vormgeving/gevelafscheiding

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, indien de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' gebouwde erfafscheiding(en) met een hoogwaardige (groene) kwaliteit die grenzen aan het openbaar gebied en die mee-ontworpen zijn bij de aangrenzende woning gehandhaafd blijven.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden 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.

6.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m, waaronder straatmeubilair, bruggen en overige kunstwerken; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Andere bouwwerken

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

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

6.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7, lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m; mits de (water)verkeersveiligheid gewaarborgd is.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

7.3.1 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;
b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), 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. de bouw van vlonders met een maximale breedte van 50% van het aangrenzende perceel, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
d. 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.

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 120 woningen binnen het plangebied (al dan niet in combinatie met een beroep aan huis), nader onderverdeeld in:
   1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen; dan wel
b. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in artikel 8, lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
e. voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen, dienen nieuwe woningen in, dan wel evenwijdig en maximaal 1 m achter, de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
f. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op het figuur 'gevellijn' en/of het openbaar gebied, niet zijnde parkeerhoven;
g. de voor-, zij- en achtergevel(s) van de hoofdgebouwen, zoals deze in de omgevingsvergunning bij de bouw van de woningen zijn opgenomen, worden aangemerkt als bebouwingsgrenzen die niet door hoofdbebouwing mogen worden overschreden;
h. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

8.2.3 Voorwaardelijke verplichting vormgeving gevel/erfafscheiding

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de (hoek)woningen ter plaatse van, dan wel grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' wordt alleen verleend indien, naast de voorgevel ook de zijgevel van de woning die gericht is naar openbaar gebied representatief uitgevoerd én georiënteerd zijn op het openbaar gebied én de erfafscheiding(en) grenzend aan het openbaar gebied een hoogwaardige, groene kwaliteit heeft/hebben, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige, waarbij de erfafscheiding(en) mee-ontworpen dienen te worden bij de (aangrenzende) woning én in stand gehouden dienen te worden.

8.2.4 Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 13, lid 13.3.

8.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij:
   1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
   2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
   3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en gestapelde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van het hoofdgebouw wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
   4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
b. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
   1. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, minder dan 300 m^2 bedraagt;
   2. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m^2 bedraagt;
   3. de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, meer dan 500 m^2 bedraagt;

en het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken).

8.2.6 Andere bouwwerken

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij geldt dat het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak en/of volgens het in lid 8.2.2 sub i bepaalde hoofdgebouw, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd (bijbehorende bouwwerken én andere bouwwerken), en waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bijbehorende bouwwerken

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 8.2.5 onder a sub 2, op voorwaarden dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in 8.2.5 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in 8.2.5 onder a sub 3 en 4;
d. de bouw van bijbehorende bouwwerken naast het hoofdgebouw met een diepte van 6 m gemeten vanaf de (verlengde) achtergevel (rooilijn), mits voldaan wordt aan 8.2.5 onder b.

8.3.2 Andere bouwwerken

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

a. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in 8.2.6; mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
b. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
c. de bouw van geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen met een grotere bouw-hoogte dan 3 m, indien dit noodzakelijk is voor een toereikende werking voor geluidsafscherming en/of veiligheid.

8.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.1.

8.4.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.2.

8.4.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 14, lid 14.5.

8.4.4 Voorwaardelijke verplichting instandhouding vormgeving gevel/erfafscheiding

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' en de aangrenzende gronden met de bestemming 'Tuin' is alleen toegestaan, indien de ter plaatse van, dan wel grenzend aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' representatief uitgevoerde én georiënteerde gevels op het openbaar gebied én de gebouwde erfafscheiding(en) met een hoogwaardige (groene) kwaliteit die grenzen aan het openbaar gebied en die mee-ontworpen zijn bij de (aangrenzende) woning gehandhaafd blijven.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

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

a. een aardgastransportleiding ter plaatse van de 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een aardgastransportleiding.

9.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 9.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leiding worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

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

9.3.2 Specifieke randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

9.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 9.1.1 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.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 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;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 9.2.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in 9.5.1 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 10 Leiding - Gas ontluchtingspunt

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

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

a. een ontluchtingspunt van de aardgastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ontluchtingspunt van de aardgastransportleiding.

10.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in lid 10.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas;
3. Leiding - Gas ontluchtingspunt.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas ontluchtingspunt' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van de leiding en het ontluchtingspunt worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

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

10.3.2 Specifieke randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. er geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt;
b. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;
c. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
e. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

10.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in Artikel 15, lid 15.2

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de betreffende bestemming.

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

10.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 3.1.1 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.

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 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;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 10.2.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De in 10.5.1 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 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;
b. de waterhuishouding.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11, lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 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.

11.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14, lid 14.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

13.1.1 Hoogte

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

13.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, inspringende 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 boven voordeuren waarvan de overschrijding van de bouwgrens of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter, mits deze niet boven openbaar (toegankelijk) gebied worden gesitueerd;
c. balkons en galerijen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 2 meter en minimaal 2,5 meter boven openbaar (toegankelijk) gebied zijn gesitueerd;

buiten beschouwing gelaten.

13.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 13.1.1 en 13.1.2, 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.

13.2 Nadere eisen

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

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

13.3 Dakkapellen

13.3.1 Dakkapellen

Dakkapellen mogen worden gebouwd voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, waarbij een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak mag worden gebouwd, mits deze qua maatvoering, vormgeving en situering gelijk is aan de dakkapellen die deel uitmaken van de omgevingsvergunning van de woningen in dezelfde typologie.

13.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13, lid 13.3.1.

13.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

13.4 Geluidsbelasting

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

14.1.1 Algemeen verbod

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

14.1.2 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.

14.1.3 Gebruik van bouwwerken

Onder strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te gebruiken als woning;
b. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het bepaalde in artikel 14, lid 14.2 (beroep aan huis) of, indien daartoe een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, met uitzondering van het bepaalde in artikel 14, lid 14.3 (bedrijf aan huis);
c. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
d. bouwwerken te gebruiken voor het opslaan van vuurwerk;
e. een woning te gebruiken voor het huisvesten van meer dan één huishouden (=kamerverhuur);

14.2 Beroep aan huis

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

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 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 vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:

1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

h. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

14.3 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

14.4 Ophogen en afgraven gronden

Het is verboden de gemiddelde hoogte van het maaiveld van de bouwpercelen grenzend aan de Rodenrijseweg, zoals dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het plan, gerekend over een oppervlakte van minimaal 50 m^2 te verhogen of te verlagen met meer dan 0,3 m, met uitzondering van de noodzakelijke ophogingen voor een structurele kadeverbetering conform de eisen van de waterbeheerder, zoals vastgelegd in de Beleidsregel veendijken van 11 december 2007 of dienst rechtsopvolger, en verbeeld in de figuren 4.1. en 7.4.

14.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat bij het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van het bestaande gebruik van gebouwen en gronden zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 29 april 2014 in werking is getreden, of de rechtsopvolger daarvan.
b. bij de bouw van twee-aaneengebouwde en (geschakelde) vrijstaande woningen dienen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden.
c. van het bepaalde onder a en b kan worden afgeweken, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

14.6 Afwijken van de algemene gebruiksregels

14.6.1 Bedrijf aan huis

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

a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd,
b. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
c. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 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 vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
    1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;

2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;

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

14.6.2 Bed & breakfast

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

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

14.6.3 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.

14.6.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 15, lid 15.2.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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 bouwonderdelen zoals bepaald in artikel 13 'Algemene bouwregels' leden 13.1.1 en 13.1.2 waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij moet worden voldaan aan de volgende punten:
    1. een goede landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen, mits dit ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, en op 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. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding Nederland;
g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

15.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits:

a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
b. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
    1. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    3. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de sociale veiligheid;

6. het gewenste voorzieningenniveau;
7. het milieu;

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

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

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

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

16.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

a. het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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 en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen 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 wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;
d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
    1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
    2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

Artikel 17 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 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hordijk-locatie".
Bijlagen bij regels

Bijlagen bij regels

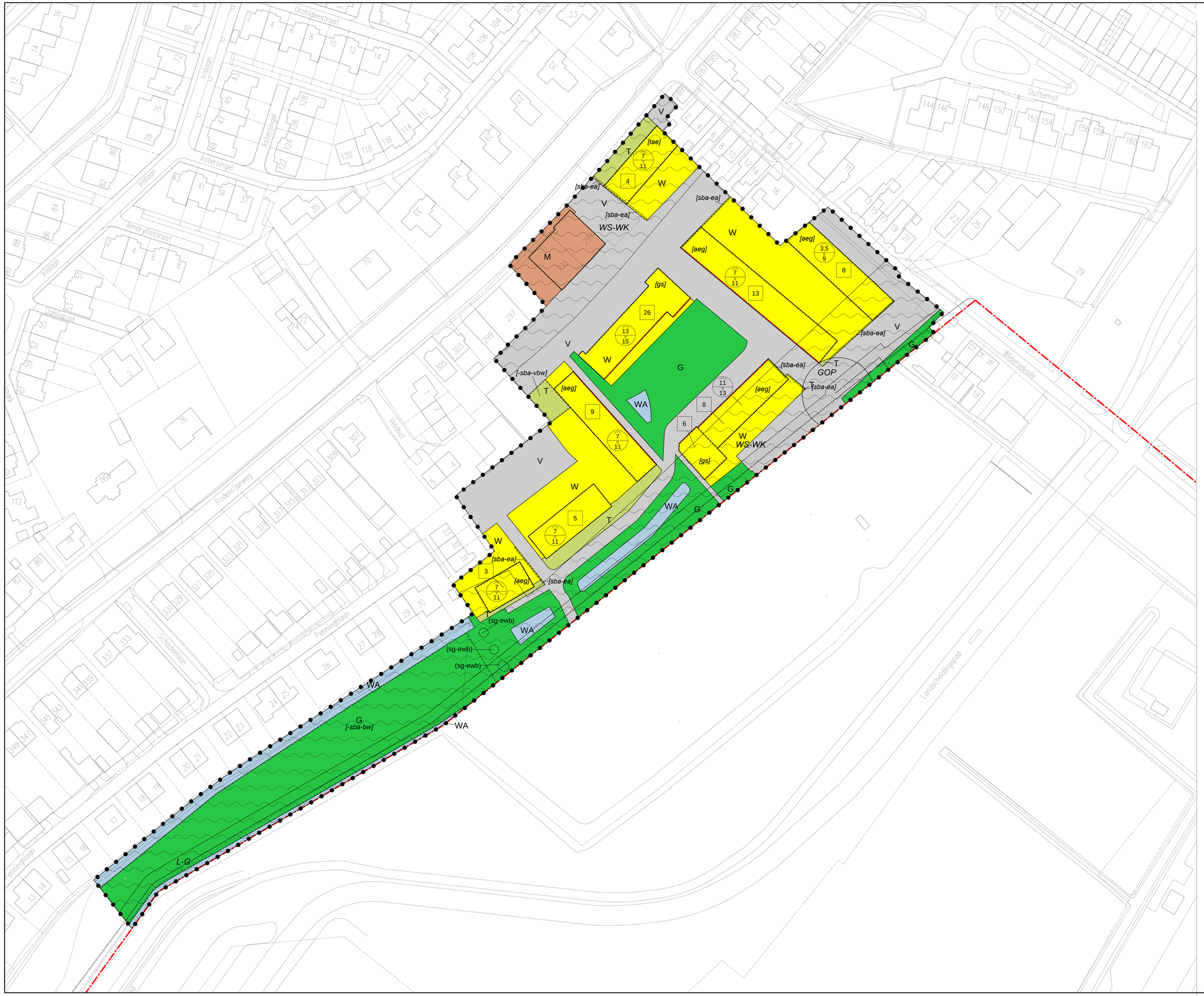
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

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

VERBEELDING



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- GOP — Leiding - Gas ontluchtingspunt
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (sg-ewb) — specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] — aaneengebouwd
- [gs] — gestapeld
- [sba-ea] — specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding
- [-sba-bw] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- [-sba-vbw] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken
- [tae] — twee-aaneen

Maatvoeringen

- 8 — maximum aantal wooneenheden
- 3,5 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn
- hartlijn leiding - gas
- gemeentegrens Lansingerland-Rotterdam

Vast te stellen

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Hordijk-locatie

IDN	NL.IMRO.1621.BP0183-VAST
WERKNR.	617.137.90
SCHAAL	1:500
DATUM	3 oktober 2019
GETEKEND	gj/ak
FORMAAT	A0
PROJECTMAP	Z:\617.137.90\2-Projectmaatvoeringsbeg
BESTAND	RO-BP-617.137.90-VB-VAST_Lansingerland.dwg
BLAD	1/1

N

DATUM PLOT 25-7-2019
USER G.Jacobson

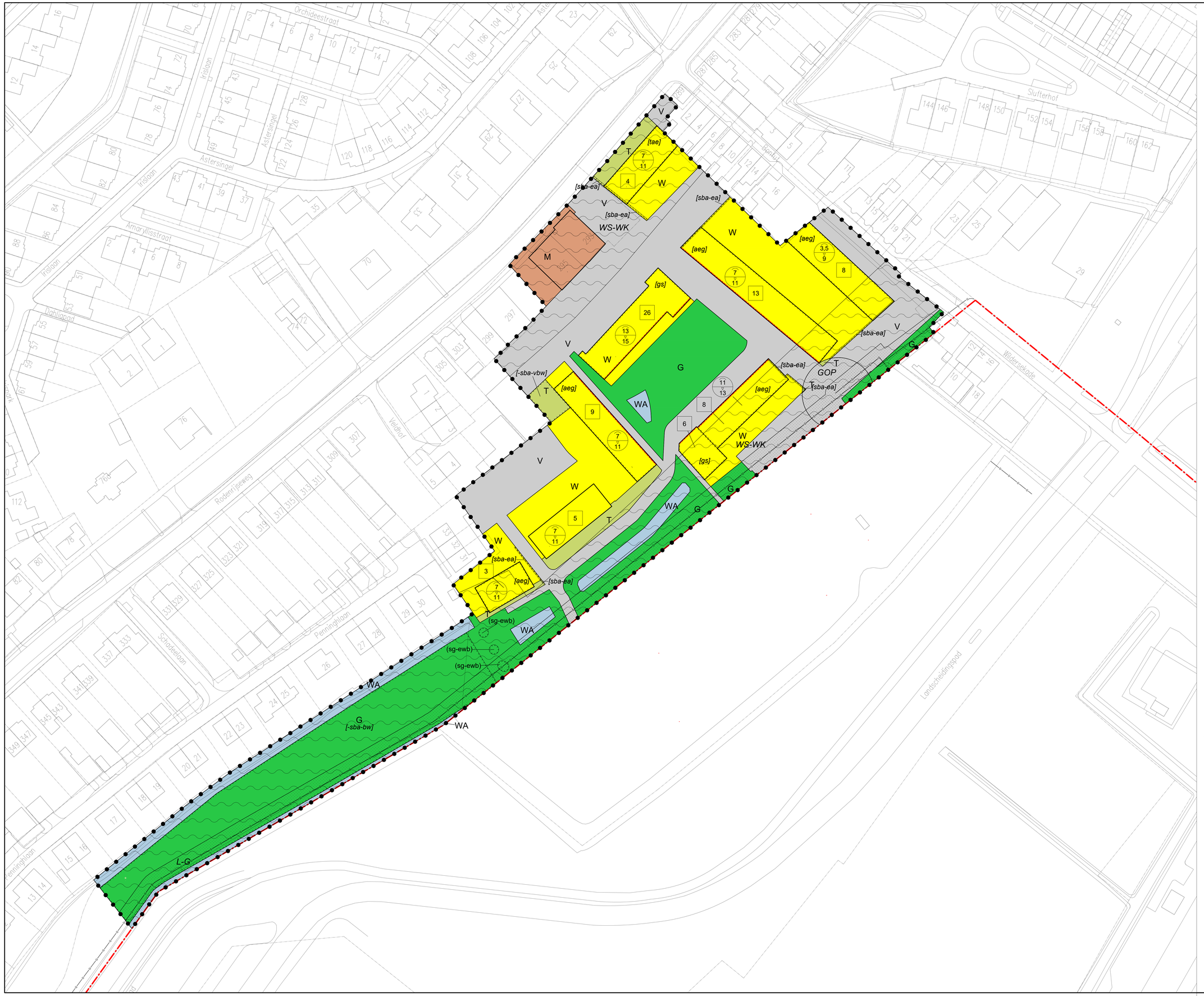
KuiperCompagnons

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

Bijlage 10 Verbeelding Bestemmingsplan Hordijk-Locatie, KuiperCompagnons, d.d. 21 februari 2019



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- *L-G* — Leiding - Gas
- *GOP* — Leiding - Gas ontluchtingspunt
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- *(sg-ewb)* — specifieke vorm van groen - ecologisch waardevolle bomen

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- *[aeg]* — aaneengebouwd
- *[gs]* — gestapeld
- *[sba-ea]* — specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding
- *[-sba-bw]* — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken
- *[-sba-vbw]* — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken
- *[tae]* — twee-aaneen

Maatvoeringen

- 8 — maximum aantal wooneenheden
- 3,5 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn
- hartlijn leiding - gas
- gemeentegrens Lansingerland-Rotterdam

Ontwerp

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTGESTELD	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	27-2-2019
USER	Arkiv

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan

Hordijk-locatie

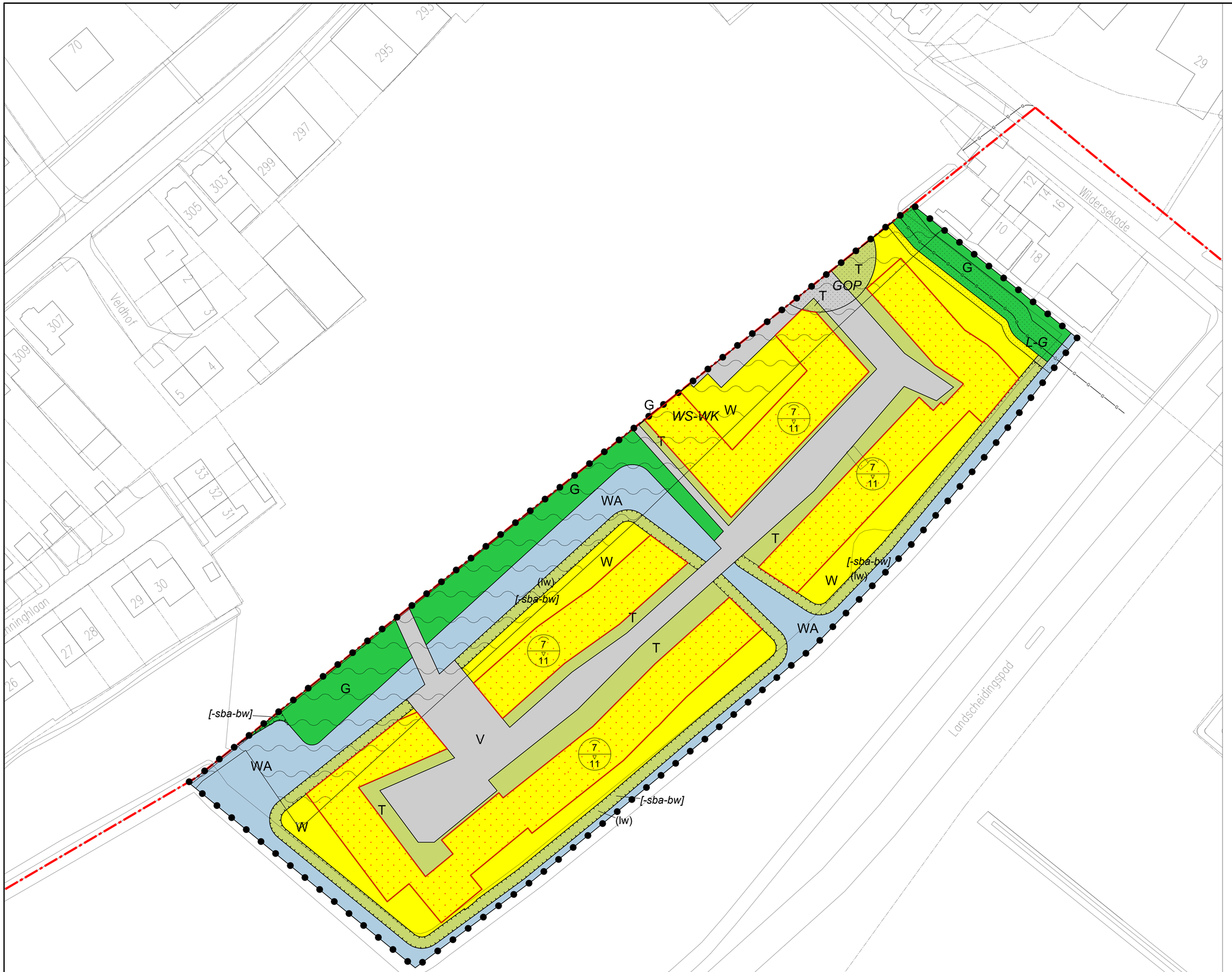
IDN	NL.IMRO.1621.BP0183-ONTW
WERKNR.	617.137.90
SCHAAL	1:500
DATUM	21 februari 2019
GETEKEND	gj/ak
FORMAAT	A0
PROJECTMAP	z:\617137\WIJ\Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	NL-IMR-617137WIJ-VB-ONW0_Lansingerland.dwg
BLAD	1/1

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



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- GOP — Leiding - Gas ontluchtingspunt
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- overige zone - wonen

Functieaanduidingen

- (lw) — landschapswaarden

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [-sba-bw] — specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken

Maatvoeringen

- 3,5 / 9 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 28-2-2019
USER GJacobson

Gemeente Rotterdam

Bestemmingsplan

Hordijk-locatie

IDN	NL.IMRO.0599.BP2134Hordijkloc-on01
WERKNR.	617.137.90
SCHAAL	1:500
DATUM	27 februari 2019
GETEKEND	gj/ak
FORMAAT	A1
PROJECTMAP	J:\617\137\903 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-617137901-VB-ON03_Rotterdam.dwg
BLAD	.1/1

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

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900095

Onderwerp
Vaststelling welstandscriteria "Hordijk-locatie"

Gevraagde beslissing
De Welstandsnota uit april 2012 partieel te herzien door toevoeging van de welstandscriteria “Hordijk-locatie” aan de Welstandsnota.

Samenvatting
De welstandscriteria “Hordijk-locatie” (hierna te noemen: welstandscriteria) geeft een toetsingskader voor de Welstand voor de beoogde woningbouwontwikkeling van de Hordijk-locatie. De bestaande welstandscriteria houden geen rekening met de woningbouwontwikkeling en het daarbij behorende hoge ambitieniveau. De welstandscriteria worden als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld door uw gemeenteraad. De welstandscriteria hebben van 26 april tot en met 6 juni 2019 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze termijn geen (inspraak)reacties ingediend. De welstandscriteria “Hordijk-locatie” kunnen nu ongewijzigd worden vastgesteld.

De vaststelling van de welstandscriteria vindt gelijktijdig met het bestemmingsplan “Hordijk-locatie” plaats. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is een separaat voorstel ingediend bij uw gemeenteraad. Ook in de gemeente Rotterdam worden deze welstandscriteria vastgesteld.

Financiële consequenties
Voor de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure e.d. is een anterieure overeenkomst gesloten; de kosten voor het opstellen van de welstandscriteria komen rechtstreeks voor rekening van de ontwikkelaar.

Verdere procedure
Publicatie in het gemeenteblad en ter inzage legging van het besluit en de vastgestelde welstandscriteria.

Juridische aspecten
De procedure is geregeld in artikel 12 en 12a van de Woningwet en de inspraak is geregeld in artikel 150 van de Gemeentewet en uitgewerkt in de gemeentelijke Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018.
Tegen het vaststellingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
- De welstandscriteria zijn afgestemd met de ontwikkelaar, de stedenbouwkundige en de gemeente Rotterdam.
- De ontwerpwelstandscriteria hebben vanaf 26 april tot en met 6 juni 2019 voor een ieder ter inzage gelegen.

Duurzaamheid
In het plan voor de Hordijk-locatie is ruim aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is bekeken welke thema's kansen bieden. Deze thema's zijn, waar nodig, verwerkt in de welstandscriteria.

Bijlage
1. Welstandscriteria "Hordijk-locatie" (T19.11495)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
De gewenste beeldkwaliteit voor de Hordijk-locatie borgen in de Welstandsnota.

Kernargumenten
1. Er zijn geen reacties binnengekomen op de (ontwerp)welstandscriteria
In de periode dat de welstandscriteria ter inzage hebben gelegen zijn geen reacties ontvangen.

2. De welstandscriteria geven een toetsingskader voor de Welstand voor de beoogde ontwikkeling van de Hordfijk-locatie
Gezien de oppervlakte van de Hordijk-locatie, het ontbreken van een bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke karakteristieken in het gebied in combinatie met de functiewisseling van het gebied van bedrijf naar wonen zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota niet goed bruikbaar. De welstandscriteria geven de welstandscommissie een toetsingskader, zodat het hoge ambitieniveau voor de woningen ook gerealiseerd wordt.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900095

Onderwerp
Vaststelling welstandscriteria "Hordijk-locatie"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel

Overwegende dat
- de welstandscriteria "Hordijk-locatie" (hierna te noemen: welstandscriteria) worden toegevoegd aan de welstandsnota voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de woningen op de Hordijk-locatie;
- de welstandscriteria een aanvullende werking hebben op de vastgestelde regels in de Welstandsnota in hoofdstuk 4.7;
- de welstandscriteria zes weken ter inzage hebben gelegen van 26 april tot en met 6 juni 2019 en een ieder een inspraakreactie heeft kunnen indienen;
- er tijdens de inzageperiode geen inspraakreacties zijn ontvangen op de welstandscriteria.

Gelet op
- artikel 12 en 12a van de Woningwet;
- artikel 150 Gemeentewet (inspraak);
- de gemeentelijke Verordening Inspraak en Interactieve beleidsvorming Lansingerland 2018.

Besluit
De Welstandsnota uit april 2012 partieel te herzien door toevoeging van de welstandscriteria “Hordijk-locatie” aan de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Welstandscriteria Hordijk-locatie

Voor de ontwikkellocatie Hordijk zijn welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria moeten ervoor zorgen dat het gewenste kwaliteitsbeeld uit het stedenbouwkundige plan ook in de realisatiefase wordt gerealiseerd. Deze criteria vormen het toetsingskader op basis waarvan de welstandscommissie bouwaanvragen toetst aan redelijke eisen van welstand.

NB: bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de bepalingen uit het bestemmingsplan prevaleren de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Algemeen

- Toepassing van materialen die (bij normaal onderhoud) op een zodanige manier verouderen dat ze geen negatieve impact hebben op de uitstraling van het gebouw.
- Detaillering is zorgvuldig en ondersteund het architectonisch concept.
- Toepassing van hoogwaardige natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, metselwerk en keramische dakpannen.
- Bij het materiaalgebruik dient uitgegaan te worden van natuurlijke aardse kleurstellingen of (incidenteel) wit gekeimd.
- Het gebruik van signaalkleuren is niet toegestaan.
- Erfscheidingen met een hoogte tot 1,0 meter worden uitgevoerd als groenblijvende haag.
- Erfscheidingen hoger dan 1,0 meter en grenzend aan het openbaar gebied worden uitgevoerd als klimplant langs gaashek, groenblijvend en gecombineerd met diversiteit aan bloeiende klimplanten.

Specifiek

Woningen Bonfut

- Woningen hebben een zadeldak en zijn georiënteerd op het openbare gebied. Bij de entree naar de wijk kan een kapaccent worden opgenomen en dient de kopgevel minimaal 2 ramen te hebben.
- De woningrij dient een samenhangende eenduidige uitstraling te krijgen die past bij de Bonfut.

Appartementengebouw

- Appartementengebouw wordt als alzijdig volume ontworpen
- De bovenste laag kan deels uitgevoerd worden in een andere kleur of ander verband metselwerk of dakpannen.
- Balkons kunnen deels gekoppeld worden.
- De galerijzijde dient zorgvuldig te worden uitgewerkt (passend bij het alzijdig karakter van het appartementsgebouw).
- De koppen kunnen verbijzonderd worden middels een hoogteaccent, de lange zijdes worden opgeknipt in te onderscheiden eenheden (bijvoorbeeld middels een andere kleur metselwerk).
- Er dient een directe verbinding vanaf de Brink te zijn naar de entreehal.

(Schier)Eiland(en)

- Woningen zijn georiënteerd op het openbare gebied, de kapvorm bestaat uit zadeldaken of samengestelde daken.
- Aanbouwen zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume.
- Woningen hebben een traditioneel ontwerp met kappen en klassieke maatvoeringen passend bij de landelijke en traditionele omgeving waaraan de locatie grenst en ook deel van uitmaakt.
- De detaillering is zorgvuldig; zoals bijvoorbeeld goten die deel uitmaken van een betimmerd overstek of topgevels met verholen goten.
- Voordeuren zijn geprofileerd en/of worden geaccentueerd door een kader of een luifel.

Rijwoningen

- Woningen zijn georiënteerd op het openbare gebied, de kapvorm bestaat uit zadeldaken of samengestelde daken of incidenteel een plat dak.
- De kopwoningen dienen een tweezijdige oriëntatie te hebben en hier kan een kapaccent worden opgenomen. De kopgevel dient minimaal 2 ramen te hebben.
- Aanbouwen zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume.
- Woningen hebben een traditioneel ontwerp met klassieke maatvoeringen passend bij de landelijke en traditionele omgeving waaraan de locatie grenst en ook deel van uitmaakt.
- Lange rijen dienen te worden vermeden door de zadeldaken af en toe te onderbreken door dwarskappen of gevelsprongen.
- De detaillering is zorgvuldig; zoals bijvoorbeeld goten die deel uitmaken van een betimmerd overstek of topgevels met verholen goten.
- Voordeuren zijn geprofileerd en/of worden geaccentueerd door een kader of een luifel.

Openbaar gebied

Voor de openbare ruimte gelden een aantal kwaliteitscriteria. Deze criteria hebben als doel om ervoor te zorgen dat de bebouwing en de openbare ruimte na realisatie tezamen een eenheid vormen en elkaar in uitstraling en kwaliteitsniveau versterken.

NB: bij strijdigheid van de onderstaande criteria met de bepalingen uit de Leidraad inrichting openbare ruimte (Lior) prevaleren de bepalingen uit het Lior.

- De verharding ter plaatse van de Brink straalt eenheid uit.
- Aan de voorzijde van de rijwoningen aan de Brink wordt een Delftse stoep gecreëerd.
- Verharding in het hele plan heeft een ambachtelijke uitstraling door genuanceerd kleurgebruik en afwisseling van formaten en verbanden.
- Kleurgebruik van verhardingen wordt afgestemd op het kleurgebruik van de gevels van de woningen.
- Eiland en schiereiland worden uitgevoerd op wijze die uniciteit en ‘eilandgevoel’ onderstreept, door de kleurstelling en uitwerking van het straatprofiel.
- Eiland en schiereiland worden op één niveau uitgevoerd, zonder separaat voetpad en rijbaan. De wegbreedte varieert en krijgt een inrichting waaruit blijkt dat de auto te gast is, legverbanden en steenformaten onderstrepen het karakter van dubbelgebruik. De inrichting werkt snelheidsremmend.
- De boomkeuze benadrukt de beleving van de seizoenen. Er wordt gekozen voor bomen die bloeien en voor bomen die mooi verkleuren in voorjaar en herfst. Door de diversiteit aan soorten verandert het beeld voortdurend.
- De boomkeuze wordt gebaseerd op de bomenlijst van de gemeente.
- Plantkeuze en keuze van onderbegroeiing stimuleert de biodiversiteit en ondersteunt de beleving van de seizoenen.
- Vrijliggende paden in het groen worden in een vorm van halfverharding uitgevoerd.
- De Brink wordt ingericht als een groen verblijfsgebied met spelaanleidingen voor kinderen van 0 tot 6 en gelegenheid tot ontmoeting.
- Het Park wordt groen ingericht, waarbij de dijk zichtbaar wordt en spelaanleidingen voor oudere kinderen worden geïntegreerd.
- Publieke oevers worden zoveel mogelijk natuurlijk uitgevoerd.

Bonfut



Kapaccent mogelijk bij entree wijk



Eenduidige uitstraling van de rij

Rijwoningen





Lange rijen worden onderbroken door dwarskappen of gevelsprongen



De landelijke en traditionele stijl met zadeldaken in rijwoningen af en toe te onderbreken door dwarskappen, dakkapellen of gevelsprongen met de voordeuren geprofileerd en/of geaccentueerd door een kader of een luifel.

(Schier)eiland




Topgevels met verholen goten Getimmerde goten met overstek

Landelijke en traditionele stijl met natuurlijke aardse kleurstellingen of (incidenteel) wit gekeimd




Getimmerde goten met overstek

Erfafscheidingen





Erfscheidingen met een hoogte tot 1,0 meter worden uitgevoerd als groenblijvende haag.
Erfscheidingen hoger dan 1,0 meter en grenzend aan het openbaar gebied worden uitgevoerd als klimplant langs gaashek, groenblijvend en gecombineerd met diversiteit aan bloeiende klimplanten.

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900101

Onderwerp
Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)

Gevraagde beslissing

1. Het gerepareerde bestemmingsplan “Groenzoom”, met identificatiecode IMRO.1621.BP0165H01-VAST bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van 23 juli 2015, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De Groenzoom is een bijzonder recreatie en natuurgebied met een regionale functie dat deels ligt in Lansingerland en deels in Pijnacker-Nootdorp. Dit gebied kon tot stand komen door het verwijderen van kassen en bedrijfsbebouwing.
Op 30 november 2017 heeft u het bestemmingsplan “Groenzoom” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is deels conserverend van aard en voorziet in wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimtewoningen die gerelateerd zijn aan de sloop van kassen en bedrijfsgebouwen.

De eigenaren van het bedrijf aan de Noordersingel 127a hebben beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Raad van State). Op 26 juni 2019 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. In die uitspraak kreeg de gemeente de opdracht binnen 16 weken een voorlopige maatbestemming voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en geluidschermen te regelen tot het tijdstip van bedrijfsverplaatsing (bestuurlijke lus). De Raad van State en de wederpartij moeten geïnformeerd worden over uw besluit.

Financiële consequenties

De kosten voor het adviesbureau dat het plan heeft aangepast, komt voor rekening van het budget bestemmingsplannen.

Verdere procedure

De Raad van State en de wederpartij moeten geïnformeerd worden over uw besluit. Dat geschiedt per brief. Daarna doet de Raad van State einduitspraak. Indien daar aanleiding toe is, wordt eerst nog een zitting gehouden.

Juridische aspecten

De bestuurlijke lus is geregeld in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht.
De Raad van State heeft bepaald dat op het besluit van de raad tot deze reparatie niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure hoeft te worden toegepast.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft er inspraak en overleg plaatsgevonden en konden mensen zienswijzen indienen en gebruik maken van het inspreekrecht tijdens uw vergaderingen. Alle input heeft u afgewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De volgende stap is dat indieners van zienswijzen in beroep konden gaan bij Raad van State. Het nu voorliggende plan is een gevolg van de tussenuitspraak van Raad van State.

De eigenaren van het bedrijf aan de Noordersingel 127a zijn ervan op de hoogte dat aan de reparatie wordt gewerkt.
De gesprekken over alternatieve locaties met het bedrijf zijn ondertussen doorgegaan. Momenteel wordt ingezoomd op de mogelijkheden op bedrijvenpark Oudeland. Ook een kavel op Leeuwenhoekweg wordt nog in de vergelijking betrokken, hoewel het bedrijf heeft aangegeven meerdere bezwaren tegen die locatie te hebben.
De daadwerkelijke verhuizing laat nog enkele jaren op zich wachten, rekening houdend met aankoop, ontwerp, voorbereiding, vergunningen en bouw.
Van omwonenden ontvangen we klachten over overlast, maar ook voor hen is duidelijkheid dat de situatie eindig is. Op basis van de tussenuitspraak krijgen omwonenden niet meer de gelegenheid om hun zienswijze in te dienen tegen de aanpassing. Alles is erop gericht dat het bedrijf er alleen tijdelijk nog mag blijven.

Duurzaamheid
Het bedrijf wordt voorlopig bestemd. Daardoor is het niet mogelijk dat het bedrijf hier permanent gevestigd blijft. Op de nieuwe locatie zal het bedrijf conform de nieuwe duurzaamheidseisen worden ontworpen.
Bij een herontwikkeling van de huidige locatie zal aandacht moeten zijn voor de nieuwe duurzaamheidseisen en bijvoorbeeld eisen voor landschappelijk in passing zoals die met het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Bijlagen
- Tussenuitspraak Rechter (I19.14942)
- Bestemmingsplan Groenzoom (T19.12786)

Toelichting

Inleiding
Op 30 november 2017 heeft u het bestemmingsplan “Groenzoom” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is deels conserverend van aard en voorziet in wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimterechten die gerelateerd zijn aan de sloop en realisatie van de het natuur- en recreatiegebied Groenzoom.
Gebr. Van der Voort heeft beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 26 juni 2019 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan (bestuurlijke lus).

Het beroep van de eigenaren van het bedrijf aan de Noordersingel 127a richt zich ten eerste op de voor hen te lage milieucategorie 2 en ten tweede op het wegnemen van bouwmogelijkheden, doordat de bestaande gebouwen strak zijn omlijnd. Het bedrijf voert op basis van een omgevingsvergunning activiteiten (milieuvergunning) activiteiten uit die niet onder milieucategorie 2 vallen. Daarnaast heeft het bedrijf een tijdelijke ‘bouwvergunning’ voor de geluidschermen die nodig zijn om de activiteiten uit te voeren zonder de omwonenden onevenredig tot overlast te zijn. Toen die tijdelijke bouwvergunning werd verleend, gingen we ervan uit dat het bedrijf in 2019 na minnelijk overleg zou zijn verhuisd. De Raad van State meent dat wij in redelijkheid mogen zeggen dat dit bedrijf in deze omgeving niet past. De Raad van State oordeelt ook dat het gebruik niet planologisch legaal plaatsvindt. Er is geen sprake van overgangsrecht. Als de raad de bedoeling had het bedrijf tot aan het

moment van verplaatsing te faciliteren, dan had er een voorlopige maatbestemming op gelegd moeten worden voor de bestaande bedrijfsvoering en de geluidschermen. Daarom heeft de gemeente 16 weken de tijd om dit alsnog te besluiten. Het beroep over de verkleining van de bouwmogelijkheden is niet gehonoreerd.

Beoogd maatschappelijk effect
Een goede ruimtelijke ordening.

De kernargumenten

1.1. De verbeelding is aangepast.
In de verbeelding is nu binnen de bestemming 'bedrijf' op het perceel van Noordersingel 127a een onderscheid gemaakt in de twee bedrijven; elk met hun eigen aanduiding. Op die manier wordt niks gewijzigd aan het bedrijfsverzamelgebouw aan de Noordersingel 129. Gebr. Van der Voort heeft een aparte aanduiding met een specifieke regeling gekregen.

1.2. De regels zijn aangevuld.
In artikel 6.1.2 van de regels van het bestemmingsplan is via de nieuw aanduiding voor het eigendom van Gebr. Van der Voort geregeld dat ze de activiteiten uit hun huidige milieuvergunning tijdelijk nog mogen uitvoeren en ook een geluidscherm tijdelijk in stand mogen laten.

1.3. De toelichting is aangevuld.
In de maatschappelijke paragraaf van de toelichting (6.1.3) is één en ander toegelicht.

1.4. De gekozen termijn is maximaal 3 jaar.
Rekening houdend met aankoop van een nieuwe locatie, ontwerp, voorbereiding, vergunningen en bouw zal 2,5 tot 3 jaar in beslag nemen.

2.1. De grondexploitatiewet is niet van toepassing op deze reparatie.
Net als bij het gehele bestemmingsplan, is geen sprake van kostenverhaal (anders dan via de verkoop van ruimte-voor-ruimte-rechten en kavels), fasering of inrichtingseisen. De grondexploitatiewet is niet van toepassing.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900101

Onderwerp
Reparatie bestemming Noordersingel 127a in bestemmingsplan Groenzoom (bestuurlijke lus)

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- de raad op 30 november 2017 het bestemmingsplan Groenzoom vaststelde;
- tegen de bestemming van het perceel Noordersingel 127a beroep is aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de gemeente de opdracht geeft binnen 16 weken een voorlopige maatbestemming vast te stellen voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en de geluidschermen tot het tijdstip van bedrijfsverplaatsing;
- bedrijfsverplaatsing 2,5 tot 3 jaar kan duren.

Gelet op
- de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:2023 en zaaknummer 201801154/1/R3 d.d. 26 juni 2019.

Besluit(en)
1. Het gerepareerde bestemmingsplan “Groenzoom”, met identificatiecode IMRO.1621.BP0165H01-VAST bestaande uit de verbeelding, de regels en plantoelichting, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van 23 juli 2015, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Gemeente Lansingerland
01 Inkomende Post d.d. 27/06/2019
I19.14942

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Lansingerland
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
26 juni 2019	201801154/1/R3	U18.06658 (t.a.v. mw. J. van Dijk)

Inlichtingen
J.A. Frans
070-4264771

Onderwerp
Lansingerland
BP Groenzoom

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is een uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201801154/3.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Raad van State

201801154/1/R3.
Datum uitspraak: 26 juni 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), in het geding tussen:

Gebr. van der Voort B.V., Van der Voort Beheer B.V., E. van der Voort Holding B.V. en H. van der Voort Holding B.V. (hierna tezamen en in enkelvoud: Van der Voort), alle gevestigd te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Lansingerland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Groenzoom" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Van der Voort beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 november 2018, waar Van der Voort, vertegenwoordigd door mr. A. Barada, rechtsbijstandsverlener te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. J. van Dijk en mr. M.G. Dorrepaal, zijn verschenen.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend en de zaak verwezen naar een meervoudige kamer.

Van der Voort heeft een nader stuk ingediend.

Partijen hebben desgevraagd niet aangegeven gebruik te willen maken van het recht om nogmaals ter zitting te worden gehoord. Een hernieuwde behandeling ter zitting is achterwege gelaten, waarna de Afdeling het onderzoek heeft gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor een gebied ten noorden van de kern van Berkel en Rodenrijs. Het plan is conserverend voor het bestaande lint langs de Noordersingel, dat voornamelijk woonbebouwing omvat. In het kader van de realisatie van de "Groenzoom", een recreatief en ecologisch gebied, maakt het bestemmingsplan verder de realisatie van 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel mogelijk.

2. Van der Voort heeft een zand- en grondhandel in combinatie met een afvalcontainerservice binnen het plangebied, gevestigd aan de Noordersingel 127a te Berkel en Rodenrijs. Het bedrijf verricht activiteiten tot en met milieucategorie 4.2.

Vanwege de bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf acht de raad het bedrijf niet wenselijk op deze locatie. Van der Voort en de raad zijn sinds 2016 in gesprek over bedrijfsverplaatsing.

Van der Voort komt op tegen het niet mogelijk maken van activiteiten die vallen onder milieucategorie 4.2 en het ontbreken van een regeling in het bestemmingsplan die de bestaande geluidschermen toestaat. Zonder de toekenning van milieucategorie 4.2 en toestemming voor de geluidschermen stelt Van der Voort een deel van haar bedrijfsactiviteiten niet meer legaal te kunnen uitvoeren.

Bestuurlijke lus

3. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Voorgeschiedenis

4. In het voorgaande bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker" uit 2006 gold voor het perceel Noordersingel 127a een maatwerkbestemming met een vrijstellingsmogelijkheid. Het perceel had de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "B5b". Uit artikel 11, lid 11.1, onder a, van de planregels van dat plan blijkt dat onder de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "B5b" bedrijven waren toegestaan voor groothandel en opslag. Dit plan bood geen grondslag voor bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 4.2.

5. Op 7 oktober 2010 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland aan Van der Voort een omgevingsvergunning milieu voor onbepaalde tijd verleend voor het oprichten van een zand- en grondhandel in combinatie met een afvalcontainerservice.

6. Bij besluit van 30 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland aan Van der Voort een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een overkapping, de bouw van een sorteerruimte voor bouwafval en het slopen van een bijgebouw.

7. Bij besluit van 10 augustus 2016 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland aan Van der Voort een omgevingsvergunning milieu strekkende tot het wijzigen van de omvang en samenstelling van de bedrijfsactiviteiten verleend, waarbij is voorgeschreven dat er extra geluidschermen worden geplaatst om aan de geluidgrenswaarden te voldoen.

8. Bij besluit van 3 november 2016 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid Holland aan Van der Voort een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van geluidschermen en handelen in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Aan deze vergunning is het voorschrift verbonden dat de geluidschermen na een termijn van 3 jaar moeten worden verwijderd.

9. In het bestreden bestemmingsplan "Groenzoom" heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "opslag".

Artikel 6, lid 6.1.1, aanhef en onder a, van de planregels luidt: "De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en/of 2 als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten [...]".

Uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt dat groothandel en opslag van zand en grond onder milieucategorie 1 en/of 2 is toegestaan. De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot afvalverwerking zijn niet toegestaan.

Het bestreden bestemmingsplan voorziet verder niet in een planregeling voor de geluidschermen.

Toetsingskader

10. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Te lage milieucategorie en geluidschermen

11. Van der Voort richt zich in beroep tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijf" die is toegekend aan het perceel aan de Noordersingel 127a te Berkel en Rodenrijs.

Van der Voort stelt dat de raad een te lage milieucategorie aan het perceel heeft toegekend. De huidige bedrijfsactiviteiten - het sorteren van niet-gevaarlijk bedrijfsafval en het opslaan van zand en grond - vallen onder milieucategorie 4.2. Het bedrijf is legaal aanwezig, aldus Van der Voort. Door de toekenning van milieucategorie 1 en/of 2 is het niet meer mogelijk deze bedrijfsvoering uit te oefenen.

Ook is volgens haar ten onrechte geen regeling opgenomen die toestaat dat er een geluidscherm van drie meter hoog aanwezig is. Hierdoor is het volgens haar onzeker of het bedrijf - na afloop van de termijn in de vergunning van 3 november 2016 - nog wel kan voldoen aan de geluidnormen van de vergunning van 10 augustus 2016.

De raad heeft volgens Van der Voort onvoldoende gemotiveerd waarom het bedrijf op deze locatie niet langer gewenst is. Het bedrijf zit er al een aantal jaar en voldoet aan alle wettelijke normen. De woningen waren bij het verlenen van de oprichtingsvergunning en de revisievergunning ook al aanwezig. Door het plan worden volgens haar zonder deugdelijke motivering bestaande rechten afgenomen.

11.1. De raad stelt dat de bedrijfsactiviteiten onverenigbaar zijn met de omliggende bestaande woonbebouwing. Voor bedrijven met milieucategorie 4.2 geldt volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) in een gemengd gebied een richtafstand van 100 à 200 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande woning bedraagt 10 meter. Ook in de praktijk ondervinden de bewoners overlast van het bedrijf. Dit maakt de situatie onwenselijk, aldus de raad. Op grond van een goede ruimtelijke ordening passen hier volgens de raad alleen bedrijven met milieucategorie 1 en/of 2 van de VNG-brochure. In het bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker" uit 2006 waren geen milieucategorieën opgenomen, maar gold een

maatbestemming met een vrijstellingsmogelijkheid, aldus de raad.

De raad stelt dat de geluidschermen in 2016 mogelijk zijn gemaakt door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het voorheen geldende bestemmingsplan. Deze vergunning maakt, conform de aanvraag, schermen mogelijk voor 3 jaar. Gezien de tijdelijkheid van de afscheiding is het niet noodzakelijk en wenselijk hiervoor een bouwmogelijkheid in het plan op te nemen, aldus de raad. Vanwege de ligging van het terrein van het bedrijf aan de rand van een groen- en recreatiegebied acht de raad een erfafscheiding van 3 meter onwenselijk.

11.2. De raad heeft zich op zichzelf in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen van appellanten. De raad heeft zich daarbij in redelijkheid, onder verwijzing naar de richtlijnen uit de VNG-brochure, op het standpunt kunnen stellen dat een bedrijf met milieucategorie 4.2 op deze locatie niet passend is in combinatie met de bestaande woningen. Ook heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geluidschermen met een hoogte van 3 m vanwege de ligging van het terrein aan de rand van een groen- en recreatiegebied niet wenselijk zijn.

11.3. De raad gaat er in de zienswijzennota en het verweerschrift echter van uit dat het bedrijf - ondanks dat het onder een zwaardere milieucategorie valt dan in artikel 6, lid 6.1.1, van de planregels is toegestaan - onder het bestreden plan kan worden voortgezet zolang het nog niet is verplaatst, ook nadat de termijn van de vergunning van 3 november 2016 is verstreken.

11.4. Op 3 november 2016 heeft het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland aan Van der Voort een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van geluidschermen en voor handelen in afwijking van de bouwregels van het voorheen geldende bestemmingsplan.

In de overwegingen van het besluit van 3 november 2016 staat dat de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Lansingerland te kennen heeft gegeven dat het bouwplan niet op bezwaren stuit omdat:
"- de geluidschermen worden opgericht om aan de geluidseisen van de milieuvergunning te kunnen voldoen, en
- de geluidschermen voor een periode van maximaal drie jaar in stand worden gehouden en het bedrijf binnen deze termijn een andere locatie zoekt."

Verder staat in de overwegingen van het besluit van 3 november 2016: "In plaats van de vergunning voor drie jaar te laten gelden is gelet op artikel 5.16 van het Bor, voorschrift 1.1.1. [...] opgenomen die het afbreken van de geluidscherm na drie jaar als verplichting oplegt. Doordat de vergunning [...] voor onbepaalde tijd geldt, blijft ook deze herstelplicht voor onbepaalde van kracht (en blijft dus handhaafbaar)."

Voorschrift 1.1.1 van de vergunning van 3 november 2016 luidt: "Na een termijn van 3 jaar na de inwerkingtreding van onderhavige omgevingsvergunning moet de vergunninghouder de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld hebben."

11.5. De Afdeling leidt uit het vorenstaande af dat de geluidschermen op basis van de omgevingsvergunning van 3 november 2016 legaal zijn opgericht en gedurende de termijn van voorschrift 1.1.1 legaal in stand mogen worden gehouden. Na afloop van die termijn kunnen de schermen echter niet meer als legaal worden aangemerkt.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld in de uitspraak van 11 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1210)) kan een vrijstelling voor gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan (thans: een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) worden geacht rechtstreeks voort te vloeien uit een verleende bouwvergunning, als uit de bouwaanvraag zonder meer kan worden afgeleid dat het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan zal worden gebruikt, en het bevoegde bestuursorgaan, zich bewust van het voorgenomen gebruik, de vergunning in weerwil van de planregels heeft verleend.

Uit de overwegingen van de vergunning van 3 november 2016 volgt dat het college van gedeputeerde staten de vergunning voor de geluidschermen heeft verleend, zodat na de oprichting daarvan de bedrijfsactiviteiten aan de geluideisen van de omgevingsvergunningen milieu van 7 oktober 2010 en 10 augustus 2016 konden voldoen. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen echter naar het oordeel van de Afdeling niet worden aangemerkt als gebruik van de geluidschermen. Daarom kan niet worden geconcludeerd dat het college van gedeputeerde staten in weerwil van de planregels van het bestemmingsplan "Groenzone Berkel-Pijnacker" impliciet een vergunning voor die bedrijfsactiviteiten heeft verleend.

11.6. Omdat het gebruik niet planologisch legaal plaatsvindt, bestaat geen grond voor de aanname van de raad dat het bedrijf - ondanks dat het onder een zwaardere milieucategorie valt - onder het bestreden plan kan worden voortgezet zolang het nog niet is verplaatst. Ter zitting is gebleken dat er vooralsnog geen voornemens bestaan om handhavend op te treden. Om mogelijk te maken wat de raad heeft beoogd – namelijk dat de bedrijfsactiviteiten nog een bepaalde tijd kunnen worden voortgezet - had moeten worden voorzien in een maatbestemming voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en geluidschermen, en wel in die zin dat deze voorlopig mogen plaatsvinden en voorlopig aanwezig mogen zijn tot het tijdstip van bedrijfsverplaatsing. Die bestemming dient te zijn afgestemd op de periode die duurt totdat dat gebruik na minnelijke onderhandelingen dan wel op niet minnelijke wijze wordt beëindigd, met dien verstande dat daarna geen beroep kan worden gedaan op overgangsrecht.

Omdat het plan in zoverre niet mogelijk maakt wat de raad heeft beoogd en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid, zodat het strijdig is met artikel 3:2 van de Awb.

Het betoog slaagt.

Ontnemen bouwoppervlak

12. Van der Voort betoogt dat de raad het oorspronkelijke bouwoppervlak van 1.200 m^2 ten onrechte met 400 m^2 heeft verkleind naar 800 m^2. Aan het perceel zijn bouwvlakken toegekend die de bestaande

bebouwing strak omlijnen. Door de toevoeging van deze bouwvlakken worden de bouwmogelijkheden op het perceel beperkt. Van der Voort voert aan dat zij al bezig was met het bouwen van een extra overkapping en plannen had om een bedrijfsgebouw te verplaatsen om de geluidoverlast voor omwonenden te beperken. Deze ontwikkelingen moeten nu worden gestaakt. Van der Voort stelt hierdoor te worden geschaad in haar bedrijfsvoering en bedrijfsmogelijkheden.

12.1. De raad stelt dat de bouwmogelijkheden met 400 m^2 zijn ingeperkt om te voorkomen dat de afstand tussen het bedrijf en de woningen verder wordt verkleind. Gezien de hinder van het bedrijf voor de omgeving is het niet wenselijk dat het bedrijf op de huidige locatie uitbreidt of de bebouwing verplaatst op de kavel. De bouwvlakken zijn toegekend om het huidige bebouwingsbeeld te handhaven.

Er is geen aanvraag voor een bouwvergunning bij het gemeentebestuur bekend. De raad stelt dat Van der Voort voor het verminderen van de planologische mogelijkheden op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een verzoek tot planschadevergoeding kan indienen bij de gemeente.

12.2. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

12.3. De Afdeling stelt verder voorop dat in het stelsel van de Wro een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument is waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

12.4. Uit de stukken is niet aannemelijk geworden dat Van der Voort voor de vaststelling van het bestreden plan concrete bouwplannen naar voren heeft gebracht. Verder is niet aannemelijk geworden dat Van der Voort pogingen heeft gedaan om onder het oude planologische regime tot de realisatie van een overkapping of de verplaatsing van een gebouw te komen.

12.5. Gelet op de toelichting van de raad en de milieugevolgen die het bedrijf veroorzaakt heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat uitbreiding van het bedrijf of het verplaatsen van bebouwing op de kavel onwenselijk is. Gezien, voorts, het ontbreken van concrete bouwplannen is de Afdeling van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot de toevoeging van de opgenomen bouwvlakken, zonder daarbij rekening te houden met de door Van der Voort gestelde ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel.

Het betoog faalt.

Conclusie

13. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak alsnog:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 11.6 te voorzien in een voorlopige maatbestemming voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en geluidschermen tot het tijdstip van bedrijfsverplaatsing,

en de Afdeling en de andere partij de uitkomst zo spoedig mogelijk mee te delen en het gewijzigde of nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van het gewijzigde of nieuwe besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten en griffierecht

14. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Lansingerland op:

- om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van de overwegingen 11.6 en 13., het daar omschreven gebrek in het besluit van de raad van de gemeente Lansingerland van 30 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Groenzoom" te herstellen, en
- de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen en het gewijzigde of nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J. Kramer, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, griffier.

w.g. Kramer
voorzitter

w.g. Kuipers
griffier

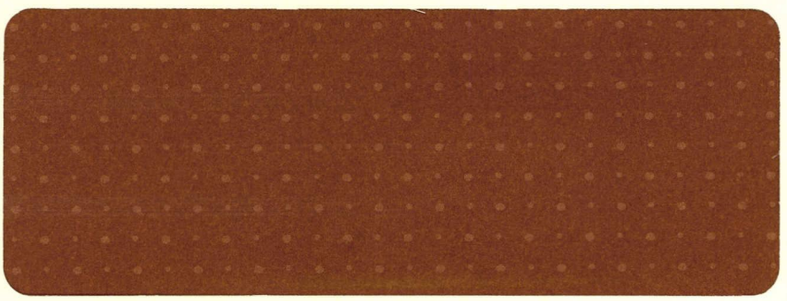
Uitgesproken in het openbaar op 26 juni 2019

271-913.
Verzonden: 26 juni 2019

Raad van State

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas





GEMEENTE Lansingerland

Bestemmingsplan “Groenzoom”



Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan
“Groenzoom”

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Datum: 7 augustus 2019
Projectnummer: 150281.02
Identificatiecode: IMRO.1621.BP0165H01-VAST

Adviesbureau
SAB

Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Procedureoverzicht			
	datum	**document**	**Opmerkingen**
Voorontwerp	**22-11-2016**		
• **Overleg**			
Ontwerp	**01-05-2017**		
Vaststelling	**30-11-2017**		

Projectleider gemeente: Jitske van Dijk
Contactpersoon gemeente: Jitske van Dijk

Inhoudsopgave toelichting **Blz.**

1 INLEIDING 3
1.1 Bedoeling van het plan 3
1.2 Bij het plan behorende stukken 4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.4 Onderliggende ruimtelijke planregelingen 6
1.5 Planvorm 7
1.6 Leeswijzer 7

2 BESTAANDE SITUATIE 8
2.1 Historische context 8
2.2 Ruimtelijke karakteristieken 11
2.3 Cultuurhistorische waarden 17
2.4 Landschap en natuur 18
2.5 Verkeersaspecten 21

3 BELEIDSKADER 23
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 27
3.3 Regionaal beleid 38
3.4 Gemeentelijk beleid 40

4 PLANBESCHRIJVING 48
4.1 Algemeen 48
4.2 Masterplan 48
4.3 Stedenbouwkundige opzet 49
4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige regels per kavel en uitleg 54
4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden 59
4.6 Natuur 62
4.7 Ondergrondse infrastructuur 63
4.8 Milieuaspecten 65
4.9 Duurzaamheid en klimaat 73
4.10 Waterhuishoudkundige aspecten 74
4.11 Rotterdam – The Hague Airport 82
4.12 Kleinschalige ontwikkelingen 83
4.13 Haalbaarheidsaspecten kleinschalige ontwikkelingen 88

5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS 89
5.1 Inleiding 89
5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan 89
5.3 Dit bestemmingsplan 90

6 UITVOERBAARHEID 96

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 96

6.2 Economische uitvoerbaarheid 97

BIJLAGEN

1. “Stedenbouwkundig raamwerk”, Bovenberkel II - Lansingerland, Stijlgroep, 11 september 2017
2. Akoestisch contourenonderzoek, SAB, 14 april 2016
3. Quick scan flora en fauna realisatie woningen Boven Berkel II te Berkel en Rodenrijs, SAB, 12 februari 2016
4. Historisch onderzoek Bovenberkel II, IDDS, 3 maart 2016
5. Archeologisch bureauonderzoek, Noordersingel, Berkel en Rodenrijs, IDDS, januari 2016
6. Bureaustudie Natuur Groenzoom aanwezige en potentiele waarden, SAB, 9 december 2015
7. Verkennend bodemonderzoek Meerweg 47-II, Rouwmaat, 24 januari 2017
8. Akoestisch onderzoek wegverkeer Meerweg 47-III, SAB, 22 december 2016
9. Quick scan flora en fauna Meerweg 47-III, SAB, 18 november 2016
10. Toelichting wijzigingsplan Nabij Meerweg 47, SAB, 27 september 2016
11. Nota inspraak en overleg gemeente Lansingerland, 20 januari 2017
12. Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Groenzoom, gemeente Lansingerland, 4 november 2016
13. Gebiedsgerichte criteria landschappelijke inpassing, Stijlgroep, 11 september 2017
14. Nota zienswijzen, gemeente Lansingerland
15. Quickscan flora en fauna realisatie scoutinggebouw in de Groenzoom, BTL, 26 juli 2017
16. Ruimtelijke onderbouwing jeugdopvang

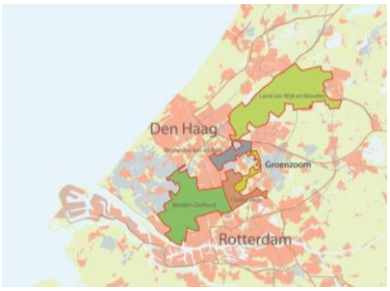
1 INLEIDING

1.1 Bedoeling van het plan

De regio Den Haag - Rotterdam is een zeer verstedelijkte regio. Om te voorkomen dat de gemeenten verder aan elkaar groeien en er geen groen, water en recreatiegebied meer over blijft, heeft de provincie Zuid-Holland de wens geuit een “Groenblauwe slinger” te willen realiseren: een aaneengesloten recreatief en ecologisch gebied.



Groenblauwe slinger



Deelgebied Groenzoom binnen Groenblauwe slinger

Onderdeel van de Groenblauwe slinger vormt de “Groenzoom”, gelegen in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. De provincie en de voormalige Dienst Landelijk Gebied (DLG) hebben de gronden voor de Groenzoom aangekocht. De Groenzoom is aangelegd door de Projectorganisatie Groenzoom, met ondersteuning van de provincie Zuid-Holland en de DLG. Het Hoogheemraadschap van Delfland is hier ook nauw bij betrokken geweest. Het bedrijf BLT verzorgt momenteel het beheer van de Groenzoom. Het gebied is aangelegd als recreatie, natuur-, en watergebied. Voorheen waren weilanden, maar ook kassen voor glastuinbouw, loodsen en woningen aanwezig. De Groenzoom was een dicht bebouwd gebied met veel bebouwing. Om het gebied geschikt te maken als recreatie- en natuurgebied is de bebouwing gesloopt. Daarmee zijn “Ruimte voor Ruimte rechten” gecreëerd: ingevolge (destijds geldend) provinciaal beleid (zie meer in detail hoofdstuk 3) levert iedere 5.000 m^2 niet duurzaam glas dat is gesloopt en iedere 1.000 m^2 (bedrijfs)bebouwing een recht op een woning te realiseren. In totaal zijn, als gevolg van hetgeen gesloopt is in de Groenzoom, daardoor rechten opgebouwd voor 72 woningen. Er worden 52 daarvan in de gemeente Lansingerland gerealiseerd en 20 in Pijnacker-Nootdorp. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Lansingerland ingestemd met de kaders voor deze regeling. De gemeenten hebben de gronden van de provincie gekocht en Groenzoom (verder) aangelegd. De opbrengstkosten van de Ruimte voor Ruimte woningen worden deels gebruikt om de aanlegkosten van de Groenzoom alsook de aankoop van de gronden te financieren. Door de opbrengsten is aanleg van de groenblauwe slinger mogelijk, hetgeen een kwalitatieve verbetering is. De opgave kent dus duidelijk een financieel component; de nieuwbouw is geen doel op zich, alhoewel het gebied een toevoeging van 52 woningen goed kan verdragen.

Voor de Groenzoom is in 2006 het bestemmingsplan ‘Groenzone, Berkel - Pijnacker’ vastgesteld. Op basis hiervan is de natuuraanleg gestart. De gemeente Lansingerland heeft een strook ten noorden van de kern Berkel en Rodenrijs, gelegen aan de Noordersingel, op het oog om deze woningen te realiseren.

Aangezien de realisatie van de betreffende woningen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Groenzone, Berkel - Pijnacker’ (zie meer in detail paragraaf 1.4), is er een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin: met dit bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid geboden om 42 van de 52 Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De mogelijke ontwikkeling van de eerste 10 Ruimte voor Ruimte woningen is reeds opgenomen in het bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4e herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld”, dat vastgesteld is op 28 mei 2015. Tevens is, in het kader van actualisatie, de Groenzoom zelf plus het resterende deel van de gronden ten westen Noordersingel (waar geen Ruimte voor Ruimte woningen kunnen komen) in dit plan opgenomen. De veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2006 houden vooral in dat de in de tussentijd verleende vrijstellingen, afwijkingen, herzieningen e.d. worden verwerkt en de wijze van bestemmen zo veel mogelijk in lijn is met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), alhoewel er ook afwijkingen zijn die te verklaren zijn vanwege vigerende rechten, plichten of bijzonderheden in het gebied. Er zijn enkele kleinschalige ontwikkeling opgenomen, onder meer het wijzigen van de bestemming Kleihoogt 13a naar een Bedrijfsbestemming. Deze ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente en stuit niet op ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren en kan daarom worden opgenomen. Verder wordt op het perceel Kleihoogt 7 op educatie gerichte activiteiten toegestaan en een stal, die groter is gebouwd dan de vergunning en een zonder vergunning gerealiseerde volière positief bestemd. Voorts worden er aan de Meerweg 47 twee nieuwe woningen toegestaan, zulks gelet op de opgebouwde Ruimte voor Ruimte rechten hier in verband met sloop van de bedrijfsgebouwen c.q. aankoop rechten. Voor de achterste woning geldt dat deze reeds via een planologische procedure is toegestaan. Voor de voorste woning geldt dat de bedrijfsbebouwing nog moet worden gesloopt en biedt dit bestemmingsplan het planologisch kader. De haalbaarheid van dit initiatief is daarom in dit bestemmingsplan aangetoond. Zie meer in detail paragraaf 2.6 voor alle kleinschalige ontwikkelingen.

In het kader van de actualisatie is het stuk Noordersingel tussen 27b en 37 ook meegenomen. Hier is een conserverende bestemming aan toegekend.

Volledigheidshalve wordt vermeld, dat in de voorontwerpfase nog sprake was van twee bestemmingsplannen, te weten één voor de Groenzoom en één voor de Noordersingel. Deze bestemmingsplannen zijn dus nu, gelet op de onderlinge inhoudelijke relatie, samengevoegd.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het plan bestaat uit regels en een verbeelding. Verder wordt het plan vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan worden uiteengezet. Tot slot maken enkele bijlagen deel uit van de toelichting en de regels.

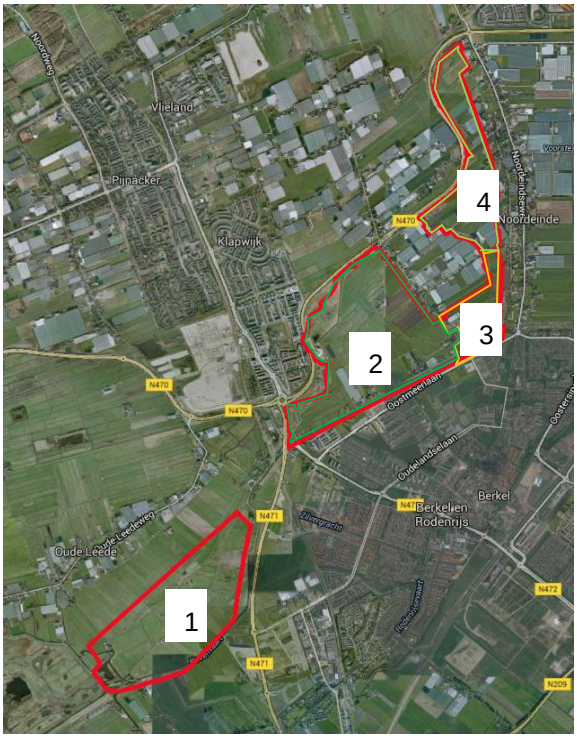
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de Noordersingel enerzijds en de Groenzoom anderzijds. De Noordersingel ligt aan de rand van De Groenzoom, boven de kern Berkel en Rodenrijs. De Noordersingel ligt op enige afstand tussen de provinciale weg N470 en de Meerweg. De weg de Noordersingel is ook in het plangebied opgenomen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van dit deel van het plangebied weergegeven.



Globale ligging Noordersingel

De Groenzoom kan op zich ook weer opgedeeld worden in een aantal deelgebieden.
De Groenzoom is gelegen nabij de kern Berkel en Rodenrijs bestaat uit een deel ten noorden van het dorp en een deel ten (zuid)westen: de Bergboezem. Het deel ten noorden wordt begrensd door de N470, in het oosten door het lint van Berkel en Rodenrijs (Noordersingel) en in het zuiden door de Meerweg. De Bergboezem vormt een onderscheidenlijk deelgebied en ligt ten zuidwesten van het beschreven plangebied. Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in een aantal deelgebieden: de Bergboezem in het zuidwesten (1); de Oostmeerpolder (2) en Kleihoogt (3), grofweg in het midden en de Noordersingel in het noordoosten (4).



Globale ligging Groenzoom

1.4 Onderliggende ruimtelijke planregelingen

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan ‘Groenzone, Berkel-Pijnacker’ dat op 16 februari 2006 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs is vastgesteld. Op 17 februari 2009 is dit plan door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en op 10 november 2010 onherroepelijk geworden. Tevens worden de volgende herzieningen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, 1e partiele herziening Meerweg 51, vastgesteld 24 februari 2011;
- Bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker, 3e herziening, woonwagencentrum Meerweg, vastgesteld 24 februari 2011;
- Bestemmingsplan Groenzone-Kleihoogt, vastgesteld 24 februari 2011.

Binnen dit bestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de bestemming ‘Weide’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor weide en hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik. Woningen mogen op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. De in het plangebied bestaande woningen zijn overeenkomstig bestemd.
De kavels met adres Noordersingel 127 en 129 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’ met de codes B5a en 5b. Het betreft in beide gevallen een groothandel en opslagbedrijf. Het zuidelijke puntje van het plangebied is aangeduid als beperkingsgebied in verband met de luchthaven Rotterdam-The Hague Airport. Een gedeelte hiervan heeft daarnaast de aanduiding archeologische waarde of verwachtingswaarde.

Het geldende bestemmingsplan kent weliswaar enkele wijzigingsbevoegdheden om nieuwe woningen te realiseren. Op basis van deze wijzigingsmogelijkheden is het niet mogelijk om de noodzakelijke Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op een wijze zoals de gemeente die

voor ogen heeft. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan nodig, waarin mogelijkheden zijn opgenomen om 42 extra woningen te realiseren.

Voorts zijn zoals aangegeven enkele afwijkingen verleend sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De volgende zijn relevant:

- Kleihoogt 17a: het realiseren van een tussenbouw en de uitbreiding van bedrijfsruimte: opgenomen in het bouwvlak voor dit perceel;
- Ter hoogte van de Molenweg realiseren van een gemaal: in dit plan opgenomen met de bestemming Bedrijf en de aanduiding gemaal;
- Kleihoogt 1: het realiseren van een woning met bijgebouwen (o.a. atelier) en een Bed and Breakfast: opgenomen met een aanduiding 'bijgebouw' en Bed and Breakfast;
- Tussen Noordersingel 37 en 39: verbreden watergangen en graven nieuwe watergangen: opgenomen met de bestemming Water;
- Pastoor Verburghweg 5: het realiseren van een gemaal: in dit plan opgenomen met de bestemming Bedrijf en de aanduiding gemaal;
- Meerweg 23: het oprichten van een loods: opgenomen in het bestemmingsvlak;

Tot slot worden de volgende ontwikkelingen opgenomen:

- Twee ruimte voor ruimte woningen aan de Meerweg 47;
- Scouting achter Kleihoogt 4;
- Uitkijktoren en historisch hekwerk, in recreatiegebied Groenzoom;
- Bestemming Bedrijf met aanduiding loon- en grondwerkverzetbedrijf Kleihoogt 13a.

1.5 Planvorm

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden. Deze regeling maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen naar wonen, binnen de gestelde voorwaarden opgenomen in de regels. In de verbeelding is er per kavel een aparte wetgevingszone - wijzigingsgebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt deze keuze nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop dit in de regels is vormgegeven.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. Zoals aangegeven bestaat het bestemmingsplan uit twee onderscheidenlijke gebieden, namelijk Groenzoom en de Noordersingel. Aan de mogelijk toekomstige 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel ligt een weloverwogen, grondig stedenbouwkundig raamwerk aan ten grondslag, hetgeen een uitgebreidere beschrijving en onderbouwing legitimeert. Deze ontwikkeling wordt daarom apart in hoofdstuk 4, behandeld. De ontwikkelingen in de Groenzoom zijn kleinschalig van aard (zie opsomming in paragraaf 1.4) en worden voor zover noodzakelijk daarna beschreven en onderbouwd. In hoofdstuk 3 wordt voorafgaand daaraan het beleidskader geschetst. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context[1]

In de vroege middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van het gebied rond Berkel en Rodenrijs. Tot die tijd bestond het gebied uit een nat en drassig veenmoeras. Vanaf circa 900 na Christus werd het gebied bewoond, toen de bewoners de veengronden vanuit de Schie ontgonnen. De bevolking leefde toen vooral van het kappen van griendhout. Er ontstond een bebouwingslint van ruim 8 kilometer, de huidige Rodenrijseweg/Noordeindseweg. Aan dit lint ontstonden verscheidene kleine kernen, waaronder Berkel en Rodenrijs. De naam Berkel verwijst naar Berkenbos en Rodenrijs naar het rooien van rijs (hout), de oorspronkelijke bron van inkomsten voor de eerste inwoners. Later werd het veengebied ontgonnen door slootjes te graven. Het gebied werd geschikt voor landbouw en veeteelt. Er werden landscheidingen opgeworpen ter bescherming van het lint. Vanaf 1.500 na Christus begon men turf af te graven als brandstof voor de groeiende bevolking van Gouda, Delft en Rotterdam. Het land was te drassig geworden voor veeteelt en akkerbouw en bovendien viel met turf meer te verdienen. Het land raakte daarmee gevoelig voor overstroming: rondom het lint was het gebied onder water gelopen. In 1778 werden de Noordpolder (ten oosten van de Noordeindseweg) en de Voorafsche polder (ten westen van de Noordersingel) met behulp van molens drooggelegd. Later werd dit de Westpolder genoemd. Om het water van de polder af te voeren werd onder meer een vaart gegraven die langs de Noordeindseweg loopt. De landscheiding was breder dan de Noordeindseweg en omvatte ook de Noordersingel. Op navolgende kaart van de historische atlas uit 1890 is dit goed te zien.



Ontginningrichtingen binnen het gebied, ca. 1770



Historische atlas, ca 1890

Duidelijk zichtbaar is het verschil in verkaveling tussen de twee polders: de Noordpolder is rationeel verkaveld in west-oost richting. De verkaveling is overigens van een recentere datum en een gevolg van de ontgraving en het baggeren van het veen.

[1] Voor deze paragraaf is deels gebruikgemaakt van informatie en foto's van de website oudberkelrodenrijs.nl en www.histverberkelenrodenrijs.nl.

De verkaveling in de Voorafsche polder heeft veel meer een traditionele strokenverkaveling zoals die in veengebieden wordt aangetroffen, haaks op de ontginningsas. De ontginning werd vanaf deze basis met haaks daarop staande en evenwijdig lopende sloten vormgegeven. Op deze manier ontstonden separate agrarische kavels.

In de 19e eeuw verdwenen de laatste veenplassen uit Lansingerland. Hierbij ontstonden de Nieuwe Rodenrijse Droogmakerij (1844 - 1848), de Oostmeerpolder (1848), de Bergboezem (1854) en de Polder Oude Leede (1855). Deze werden drooggemaakt met behulp van stoomgemalen. De grond kwam opnieuw vrij voor agrarisch gebruik. De Bergboezem echter ging, zoals de naam al aangeeft, als bergboezem voor de omgeving dienen, als extra waterreservoir. Dit werd benut als het overtollig water uit de omgeving niet op de boezem uitgemalen kon worden. De langgerekte ovale droogmakerij bleef daarom onbewoond.

De bodem leende zich deels in het bijzonder voor het telen van groente en fruit (kalkrijke klei): terwijl de nattere, zwaardere klei aanvankelijk veelal als grasland in gebruik werd genomen. De vaart werd gebruikt voor de afvoer van turf. Berkelse tuinders richtten in 1904 de Berkelse Groenteveiling op, die toen nog gevestigd was in Rotterdam. Daarna was het beeld zoals op de foto uit 1958 hieronder een bekend beeld, de trekvaart door de vaarten richting de veiling.
Tussen 1900 en 1935 begon men gedeeltelijk over te stappen op de glastuinbouw, mede vanwege de groeiende stedelijke afzetmarkt (Rotterdam e.o).



Karakteristiek beeld vaart langs Noordeindseweg, 1958

Na WOII ontwikkelde het gebied van Lansingerland zich geleidelijk tot een belangrijk glastuinbouwcentrum. Op de topografische kaarten uit de periode 1955 - 1965 is af te lezen dat de glastuinbouw zich ontwikkelde vanaf de historische linten. Rond 1960 komt de 'verglazing' op gang langs een aantal dwarsassen. Gerekend vanaf de historische linten hebben de kassen dan, afgezien van die langs de dwarsassen, nog vrijwel nergens het midden van de droogmakerij bereikt. Later raakte echter nagenoeg het gehele gebied rondom Berkel en Rodenrijs met glastuinbouw bebouwd. Met de ontwikkeling van Groenzoom als recreatie- en natuurgebied is een deel van de glastuinbouw gesaneerd. Ook aan de Noordersingel waren derhalve veel glastuinbedrijven gevestigd. Later zijn er ook woningen gerealiseerd.



Typisch verschijnsel (i.c. Noordersingel): glastuinbouw domineert (domineerde) het beeld

De basis van de eerste woningen aan de Noordersingel lag min of meer bij de genoemde oprichting van de groenteveiling in Berkel en Rodenrijs in 1904, mede doordat het aantal tuinbouwbedrijven steeds groter werd en arbeidskrachten nodig waren. Meer werkkrachten kwamen van elders en huisvesting werd een probleem. Een aantal huizen werd gebouwd door de Sint Nicolaasvereniging; deze huizen staan bekend als de Sint Nicolaashuizen (zie foto navolgende paragraaf).

De Groenzoom bestaat nu voornamelijk uit moerige eerdgronden (tussen de 0 en 80 centimeter beneden maaiveld komt een laag venig materiaal voor met een dikte van ten hoogste 40 centimeter; dit komt met name aan de Meerweg voor) en kleigronden. In de Bergboezem komen zeer lokaal veengronden voor. De zeer lokale veengronden betreffen voornamelijk vlierveengronden. Dit is verslagen veen (veen dat tijdens de vervening van de oevers afkalfde en op de bodem van de verveende plassen terecht kwam). De overige gronden in het plangebied zijn kleigronden. Het betreft hier voornamelijk eerdgronden (gronden met een duidelijke humusrijke, donkere, bewerkte toplaag) en vaaggronden (gronden die een toplaag hebben met een duidelijk lager humusgehalte en daardoor minder donkere kleuring). De grens tussen de verveende (afgegraven) en niet verveende gebieden is duidelijk zichtbaar in de verschillen in maaiveldhoogte in het plangebied. Het veen werd ontgraven (circa 2 meter) tot aan de randen van het zeekleigebied. Kenmerkend is de uitstulping van de Kleihoogt in het verveende gebied, met maaiveldverschillen van 2 á 2,5 meter.

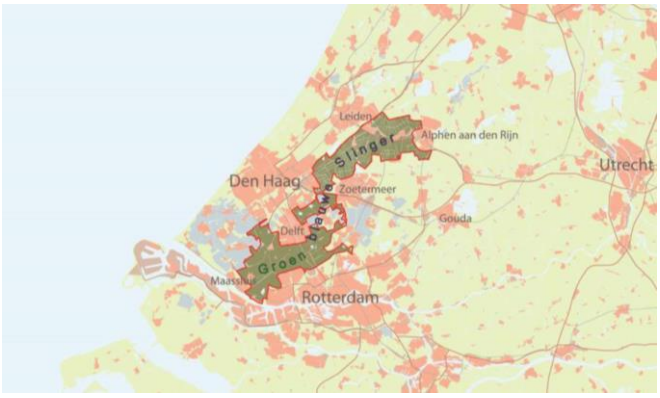
Na de inpoldering ging het proces van vervening overigens door en ontstonden er nieuwe plassen. In de huidige Groenzoom was bijvoorbeeld lange tijd het Oostmeer gelegen, welke pas in

1848 met stoomgemalen werd drooggelegd. Er zijn nog herinneringen van bewoners die mensen gekend hebben die op de “Plas” hebben gevaren. Rond 1880 ontstonden de eerste tuinbouwbedrijfjes langs de vaarten buiten de kern, die als vaarwater functioneerden. De bodem leende zich deels namelijk in het bijzonder voor het telen van groente en fruit (kalkrijke klei): terwijl de nattere, zwaardere klei aanvankelijk veelal als grasland in gebruik werd genomen.

De kern van Berkel en Rodenrijs bleef tot en met 1945 kleinschalig en agrarisch van aard. Na de oorlog verstedelijkte de kern echter langzamerhand door de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwe woongebieden. Berkel en Rodenrijs fungeert voor een deel als forensenkern voor de stad Rotterdam.

2.2 Ruimtelijke karakteristieken

Groenzoom-algemeen
De Groenzoom is een recreatie- en natuurgebied in ontwikkeling c.q. goeddeels afgerond. Het gebied beslaat circa 560 hectare en omvat een aantal polders in de gemeenten Lansingerland en Pijnacker-Nootdorp. In 2004 is een Masterplan opgesteld voor de Groenzone Berkel-Pijnacker. De Groenzoom maakt deel uit van de zogenaamde “Groenblauwe Slinger”. Deze Slinger is een aaneenschakeling van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en verbindingszones en loopt van Midden-Delfland via Pijnacker/Berkel en Rodenrijs en ten westen van Zoetermeer naar Alphen aan de Rijn. Het project is begin jaren negentig opgezet om te voorkomen dat de Haagse en Rotterdamse regio aan elkaar groeien.



Groen blauwe slinger

In de Groenzoom bevinden zich enkele bebouwingslinten, te weten het lint langs de Noordersingel, Kleihoogt en de Meerweg. In deze linten bevinden zich diverse burgerwoningen. Dit betreffen vaak vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met grote tuinen. Op de hoek van de Meerweg en de Noordersingel (die hierna gedetailleerder wordt beschreven) ligt een lange rij voormalige arbeiderswoningen. Aan de Meerweg bevinden zich naast burgerwoningen ook enkele niet-agrarische bedrijven, zoals een groothandel en een aannemer. De nog aanwezige kassen zorgen voor een visuele verdichting. Zoals aangegeven, zijn deze deels gesaneerd. Het gaat dan met name om het middengebied. Het gebied is nu ingericht conform het Masterplan uit 2004, zie navolgende afbeelding. De algemene doelstelling is om het gebied tot recreatie- en natuurgebied te transformeren. Recreatie, in de zin van wandelen, fietsen, kanoën en dergelijke. Natuurwaarden komen er in de vorm van water, riet en grasland, de Berkelse

vaart en ecologische steppingstones. Het oude polderlandschap is leidend, openheid speelt een belangrijke rol. Wanneer beheerder dit noodzakelijk acht, worden agrariërs bij het beheer van de Groenzoom betrokken.



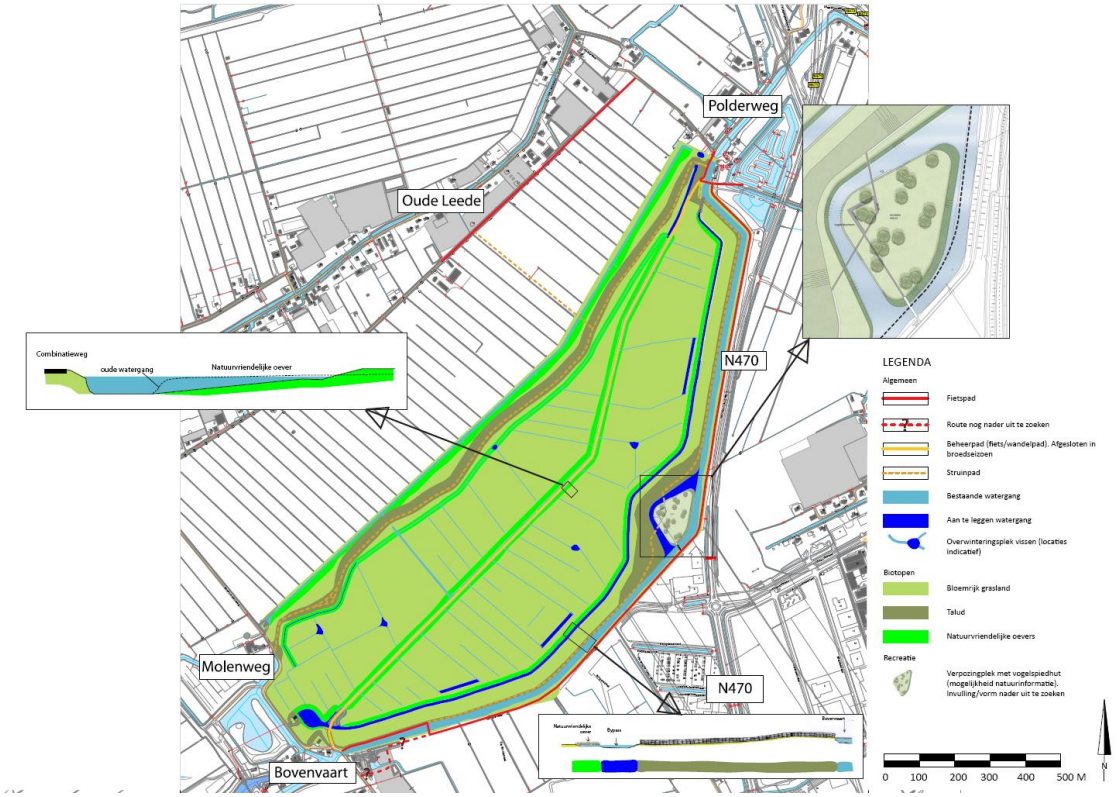
Masterplan 2004

Langs de Groenzoom is een randpark met bomenlanen en bosranden ontwikkeld, daar waar de bestaande en nieuwe woonwijken aansluiten op de Groenzoom. In deze parkgebieden is ruimte voor meerdere gebruiksfuncties.
Meest kenmerkende element in het Masterplan is de Berkelse Vaart: een 20 meter brede waterloop die bijna 7 kilometer lang de gehele Groenzoom vanaf de Klapwijkse Knoop tot aan de verbinding met de Balij (tussen Pijnacker en Zoetermeer) doorloopt. Deze Berkelse Vaart wordt begeleid door een brede rietkraag aan de binnenbocht en een bomenlaan met fietspad aan de buitenbocht. De vaart heeft een ecologische betekenis, maar ook een recreatieve: je kunt er fietsen, kanoën en schaatsen. De randen van de Groenzoom worden afwisselend beplant en voorzien van fiets-, voet- en ruiterpaden. Hierdoor zijn er allerlei routes te maken door het gebied. Het middengebied van de Groenzoom wordt omgevormd tot een afwisselend mozaïek van water, riet- en graslanden. Er is een aantal grotere rietlanden opgenomen. Deze zijn bedoeld als ‘stapstenen’ voor de natuurontwikkeling. Hier biedt de Groenzoom minder recreatieve mogelijkheden. Hier is de wandelaar te gast in de natuur op zogenaamde struinpaden.

De Groenzoom heeft daarnaast een belangrijke wateropgave en voorziet in zijn eigen bergingsbehoefte en die van de omringende woonwijken Westpolder en Meerpolder.

Deelgebied Bergboezem Berkel

Bergboezem Berkel is een graslandgebied van zo'n honderd hectare dat ligt langs de Bovenvaart bij de Berkelsche Zweth, tussen de Oude Leede en de kern Berkel en Rodenrijs in de gemeente Lansingerland. De Bergboezem in de polder Berkel is zo ingericht dat het bij extreme neerslag onder water kan worden gezet.



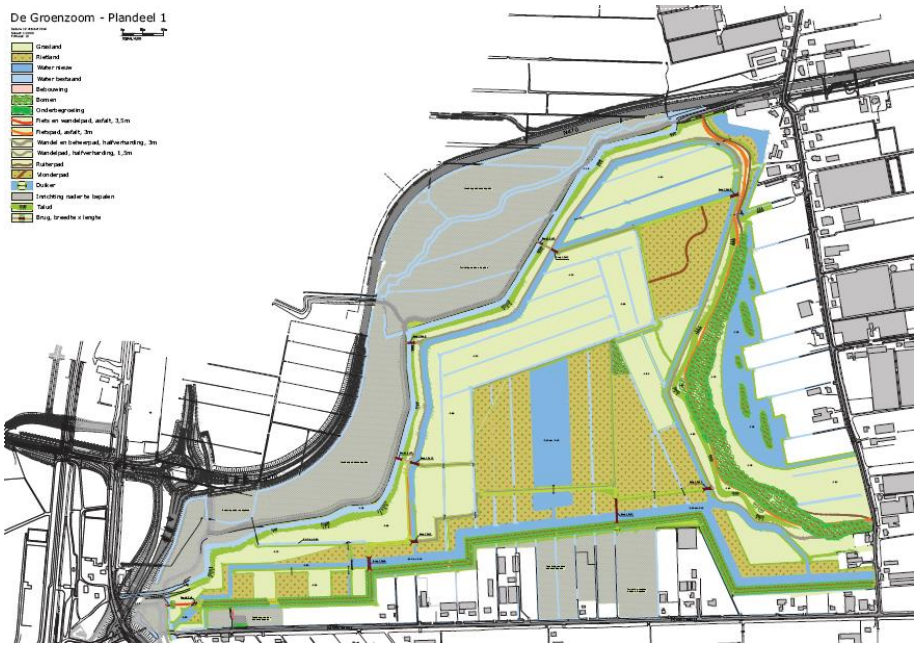
DO Inrichting Bergboezem Berkel

Door verstedelijking en klimaatverandering is het risico op overstroming in het gebied polder Berkel de laatste jaren toegenomen. Om toch droge voeten te kunnen houden in het gebied is het nodig maatregelen te treffen. Bij het ontwerpen van de nieuwe inrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde, het uitzicht, het polderlandschap, mogelijkheden voor recreatie en het behoud van flora en fauna. Er zijn twee nieuwe gemalen gebouwd, Bergboezem Berkel en Oude Leede. De gemalen pompen water uit de waterberging. De waterberging wordt in capaciteit verdubbeld, zodat er veel meer water in opgeslagen kan worden. Omdat de waterberging (ook) bij calamiteiten kan worden ingezet, noemen we dit een calamiteitenberging. Naar verwachting wordt de calamiteitenberging eens in de tien tot vijftig jaar ingezet. De calamiteitenberging wordt ingezet als de poldergemalen door hevige regenbuien het water in het gebied niet meer kunnen afvoeren naar de grote watergangen. Er is een doorvoerwatergang (bypass) aangelegd. Deze voert bij hevige neerslag extra water af naar het nieuwe gemaal Bergboezem. De kades rondom de Bergboezem Berkel zijn verstevigd. Er worden fiets- en wandelpaden rondom het gebied aangelegd, die een verbinding vormen met het Groene Hart. De bestaande polder wordt met natuurvriendelijke oevers optimaal geschikt voor weidevogels (o.a. grutto en tureluur), die er voedsel kunnen zoeken en kunnen broeden.

Voor de Bergboezem is ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan een wezenlijk anders DO (Definitief Ontwerp) opgesteld. Dit mede als gevolg van inbreng van de Stichting Natuur- en Milieuwacht. Bergboezem is een open grasland. Het natuurbeheer wordt door agrariërs uitgevoerd, waarbij peil en maairegime er op gericht zijn het gebied voor weidevogels geschikt te maken/houden.

Deelgebied Oostmeerpolder

Dit deelgebied is ingericht met gras- en rietland en diverse waterpartijen. Bomenrijen met onderbegroeiing scheiden het gebied van de bebouwing. Er kan een kanorondje van 3,5 kilometer worden afgelegd, welke deels over de Berkselse vaart loopt. Langs de randen zijn er fietspaden voor dagelijks en recreatief verkeer.



DO Oostmeerpolder

Deelgebied Kleihoogt

Ook in dit deelgebied speelt water een belangrijke rol en er zijn rietlanden en weidegronden. Een fiets- en wandelpad doorkruist het gebied. In het deel van de Groenzoom tussen de steilrand van het Kleihoogt en de Berkelse Vaart ontwikkelen zich verschillende natuurdoeltypen: rietruigte, maai- / hooiland, begraasde ruigte, et cetera. Deze typen vormen met de moerasnatuur langs de Berkelse Vaart een passend geheel. De strategie om water op de percelen te malen zal leiden tot de ontwikkeling van rietruigte.



DO Kleihoogt

Noordersingel

De Noordersingel ligt ten westen van de Noordeindseweg en omvat de woonerven van de woningen die zijn gelegen ten westen van deze weg alsmede diverse onbebouwde gronden, die deels in eigendom zijn van de gemeente. De Noordersingel is een bebouwingslint in het landelijk gebied en loopt evenwijdig aan de noord-zuidlopende Noordeindseweg, één van de assen waaraan Berkel en Rodenrijs is ontstaan.

Het significante hoogteverschil tussen beide linten wordt geslecht in de smalle zone tussen de beide linten, achter de herkenbare watergang langs de Noordeindseweg. De identiteit van de Noordersingel is - anders dan de naam doet vermoeden - sober en ingetogen. Het is een smal lint met aan weerszijden een afwateringssloot. Met name aan het begin van de Noordersingel zijn de groene bermen ingeplant met mooie volwassen bomenrijen. Dit past goed bij de kleine intieme maat en schaal van het lint. Nabij de kern Berkel en Rodenrijs is de bebouwingsdichtheid groter; deze neemt richting het noorden af, doch met name rondom de verbindingswegen met de Noordeindseweg zijn weer plaatselijke verdichtingen aanwezig. Naarmate de openheid, maar ook verrommeling van het lint toeneemt, verdwijnen de bomenrijen, waarmee enerzijds de openheid in het lint zichtbaar wordt, maar ook de rommeligheid (onder andere paardenbakken, verspreid liggende bedrijfsgebouwtjes, en dergelijke) en minder fraaie incidenten qua bebouwing aan het lint. Er is een belangrijk onderscheid tussen de twee zijden van het lint. De oostzijde kent een grote variëteit aan functies, voor- en achterkanten en is de afgelopen decennia vermengd met projectmatige verkavelingen, die qua beeld en verkaveling niet altijd even goed passen bij het beeld van het kleinschalige lint. Enkele plekken zijn nog onbebouwd gebleven en laten het daarachter gelegen hogere lint van de Noordeindseweg zien.

De westzijde van het lint langs de Noordersingel bestaat uit een kleinschalige, oorspronkelijk bedrijfsmatige woonbebouwing, afgewisseld met een paar aaneengesloten lage rijen arbeiderswoningen, waarachter de grootschalige bedrijvigheid aan kassen en loodsen is weggehaald. Daarmee is er een groot onderscheid tussen de directe kleinschalige eerstelijnsbebouwing aan het lint, en de grootschaligheid van het daarachter liggende slagenlandschap.

Aan het lint bevinden zich diverse burgerwoningen. Dit betreffen vaak vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met grote tuinen; op een paar plekken gaat het om een rijtje voormalige arbeiderswoningen. Net ten noorden van de Middelweg bevindt zich een niet-agrarisch bedrijf, namelijk een groothandel met opslag; er zit hier ook een recycle bedrijf dat ook zand en metaal levert. Ten slotte bevinden zich aan de Pastoor Verburghweg een tweetal twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met kap en is kleinschalig van aard. Het gaat om de traditioneel gebouwde arbeiderswoningen maar ook om meer individueel vormgegeven vrijstaande woningen. Sommige woningen maken een wat verouderde indruk.



Arbeiderswoningen, Sint Nicolaashuizen



Gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld

Op enkele plaatsen zijn zoals aangegeven, ook modernere woningen verschenen. Deze zijn vaak wat grootschaliger van karakter; enkele woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De omvang de footprint, oriëntatie, uitstraling en rooilijn van de woningen verschilt. Hierdoor is een sterk gevarieerd straat- en bebouwingsbeeld aanwezig.



Moderne(re) woningen, grootschaliger



Rommelige aanblik op enkele plaatsen

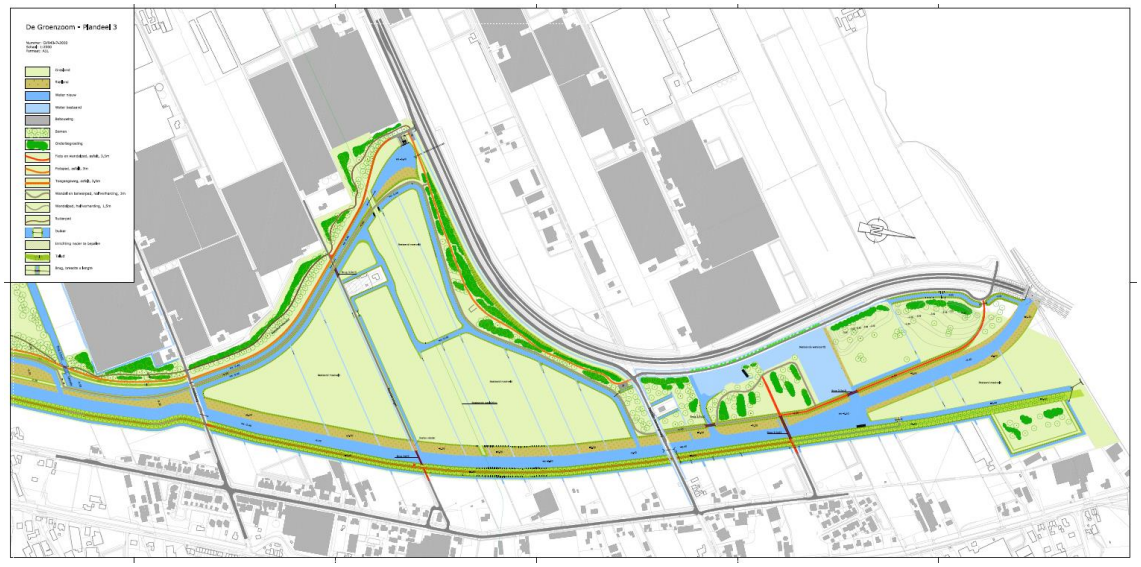
De Noordersingel wordt aan weerszijden begeleid door een slootje. De woningen kunnen bereikt worden door een overgang over het slootje (brug of dam). Op enkele plaatsen is, zoals aangegeven, geen bebouwing aanwezig en ontvouwt zich een weidse blik op het achterland. Deze doorzichten zijn zeer belangrijk voor de beleving van het gebied. Juist op deze plaatsen is de relatie met het landelijke gebied voelbaar.





Impressies

In het DO voor Groenzoom is de Noordersingel ook als afzonderlijk deelgebied opgenomen en sluit aan op de fiets- en wandelroutes in de Groenzoom en kent een inrichting voornamelijk bestaande uit weide/gras. Alleen bij de Berkelse Vaart komen/zijn ruigtes.



DO Noordersingel

2.3 Cultuurhistorische waarden

De ontstaansgeschiedenis en daarmee de cultuurhistorie van het plangebied is nog steeds aan het landschap af te lezen. De richting van de percelen en de watergangen laten de oorspronkelijke ontginningslijnen van het gebied en het bijbehorende waterhuishoudingsysteem zien.
Langs het lint bevindt zich de oudste bebouwing en de droogmakerijen hebben opmerkelijke hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen gecreëerd. De gronden van het plangebied zijn deels in gebruik als weidegronden en vertellen iets over het oorspronkelijk agrarisch verleden, vóór de opkomst van de glastuinbouw. Verder is enige traditionele bebouwing aanwezig die cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Met name de arbeiderswoningen

(Noordersingel 43-45) vertellen iets over het verleden als glastuinbouwgebied. Het zijn cultuurhistorisch waardevolle woningen. Er zijn aan de Noordersingel geen rijks- of gemeentelijke monumenten.



Noordersingel 33, boerderij de Plashoeve

Daarnaast zijn er nog boerderijen aanwezig. Weliswaar zijn deze niet meer als agrarisch bedrijf in werking, maar de bedrijfswoning en soms de stallen zijn er nog wel en als zodanig herkenbaar.

De ligging van de twee ontginningslinten van de Noordersingel en de Noordeindseweg zo dicht naast elkaar is bijzonder en markeert de overgang tussen het hoger gelegen landschap aan de oostzijde van de Noordeindseweg en de lager gelegen wereld ten westen daarvan: de ontginning vanaf de Noordersingel.

Nieuwe woningen zijn pas mogelijk na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Eén van die voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat de cultuurhistorische patronen en waarden worden gerespecteerd. Zie verder in detail hoofdstuk 4.

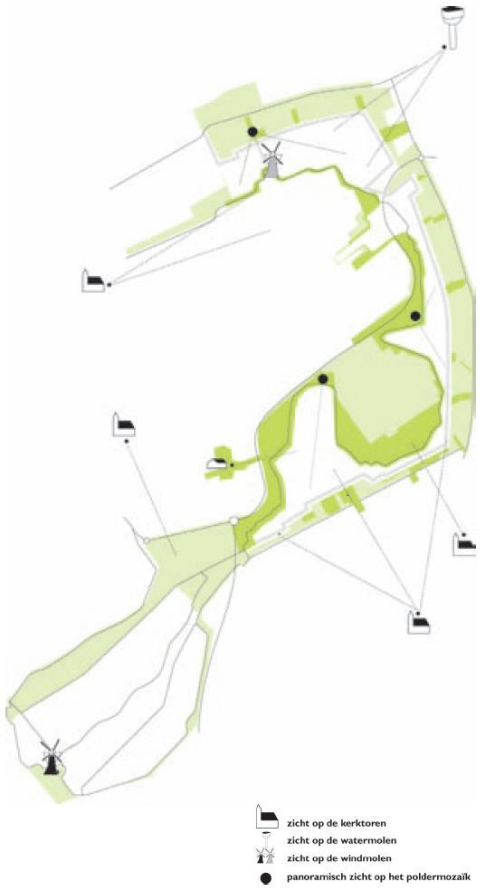
2.4 Landschap en natuur

Noordersingel
Het plangebied grenst zoals aangegeven aan de Voorafsche polder. Het is een typisch voorbeeld van ingepolderd veenweidegebied. Het maaiveld is sinds de inpoldering verder gedaald en ligt nu op circa -4,4 m NAP aan de Noordersingel. Het bodemtype betreft een zogenaamde tochteerdgrond. Dit zijn (lichte) kleigronden met een humushoudende bovengrond (minerale eerdlaag). De bovengrond is kalkloos. Naar onderen wordt de bodem zandiger, kalkhoudend en slap. De eerste kassen en stallen/schuren (achter Noordersingel 85) zijn in de zestiger jaren van de vorige eeuw neergezet. Recentelijk zijn op een enkele uitzondering na de kassen en schuren van de plangebieden afgebroken. Het plangebied bestaat naast de woonerven groten-

deels uit grasland en slootjes. Langs de Noordersingel staan op diverse plaatsen bomen, zoals berken, essen, gewone esdoorn, treurwilgen, knotwilg, sparren en populieren. Aan de Middelweg staat nog wat beplanting van es, meidoorn, berk en cipres.

Groenzoom

De strategie ter verduidelijking en accentuering van de diverse randen van de Groenzone/Bergboezem is leidend in het ontwerp geweest. Het park- en natuurlandschap wordt ten opzichte van zijn omgeving als het ware “uitgeprepareerd” en verbijzonderd door het aanbrengen en versterken van een aantal landschappelijke begrenzingen. Voor de Groenzoom wordt daartoe aan de ene kant de hoge rand van het kleiplateau opgepakt en geaccentueerd. Aan de andere kant zorgen de Berkelse Vaart en de kade, inclusief beplanting voor een heldere landschappelijke markering van de Groenzoom. Binnen de versterkte randen is sprake van een open en transparante invulling van het landschap. Riet, kades, wilgenlaantjes en hier en daar opgeschoten ruigte begeleiden de blik, maar zorgen op veel plaatsen voor door- en uitzicht. Lange zichtlijnen zijn leidend geweest in het ontwerp. Daar waar de omringende wijken en linten op de Groenzoom en de Bergboezem zijn aangesloten zijn doorzichten en balkons gecreeerd.



Landschappelijke principes



Impressie plangebied

Groenzoom: Berkelse Vaart als as

Het uitgangspunt voor de ecologie in de Groenzoom is een aaneenschakeling van grotere en kleinere eenheden moerasnatuur, verbonden via een natte as, te realiseren. Dit heeft geleid tot het concept van de “Berkelse Vaart”. Doordat de inrichting van het gebied zo veel mogelijk ge-

baseerd is op het principe van een gescheiden watersysteem tussen Binnenboezem en de Groenzoom zal de waterkwaliteit hier op termijn verbeteren, al zal het water voedselrijk blijven. De natuurdoeltypen, die zich ontwikkelen zullen aan deze condities aangepast zijn. Het peilbeheer krijgt een natuurlijk karakter wat de ontwikkeling van een rijke oevervegetatie ten goede komt. De aspecten waterkwaliteit en peilbeheer zorgen er samen met de inrichting (breedte, diepte, flauwe oevers) van de Berkelse Vaart voor, dat er condities ontstaan, die tegemoet komen aan de eisen voor de ontwikkeling van interessante wateren oevervegetaties. Op een aantal plaatsen langs de Berkelse Vaart is het maaiveld van de percelen zodanig verlaagd, dat zich onder invloed van het hoge winterpeil en lage zomerpeil moerassen kunnen ontwikkelen. Deze moerassen staan in directe verbinding met de Berkelse Vaart, hetgeen belangrijk is voor watergebonden dieren, die verschillende type gebieden nodig hebben. Bij langdurige inundatie (incidentele peilverhoging als gevolg van berging daargelaten) van percelen/gebieden worden natuurdoelen als 'bloemrijk grasland' daarop niet gerealiseerd. Ontwikkeling van dit natuurdoeltype is dus afhankelijk van de maaiveldhoogte. Ligt het maaiveld onder de NAP -5.00 m en treedt 's winters langdurig een waterstand op van die hoogte dan krijgt bloemrijk grasland geen kans.

Groenzoom overig

In het deel van de Groenzoom tussen de steilrand van het Kleihoogt en de Berkelse Vaart ontwikkelen zich verschillende natuurdoeltypen: rietruigte, maai- / hooiland, begraasde ruigte, et cetera. Deze typen vormen met de moerasnatuur langs de Berkelse Vaart een passend geheel. Deze kunnen een aanvulling zijn op de dagelijkse leefomgeving voor organismen, die specifieke eisen aan hun omgeving stellen, maar deze niet alleen binnen de 'dagelijkse' leefomgeving kunnen realiseren. De strategie om water op de percelen te malen zal leiden tot de ontwikkeling van rietruigte. In een bureaustudie[2] wordt ingegaan op de diverse kwalificerende soorten die het gebied herbergt (met name een in 2015 verrichte 0-meting ligt hier aan ten grondslag maar ook informatie van waarnemingen.nl is gebruikt) en de potentiele waarden van het gebied. Voor een uitgebreid overzicht van de natuurwaarden in het gebied en de potenties, wordt naar dit onderzoek verwezen.

Het gebied als verbindingszone

Vanwege de doorgaande natte as met oever en moerasontwikkeling zal deze as als geheel goed functioneren als verbindingszone voor de aangewezen soorten. De moerassen liggen voor de relevante soorten op overbrugbare afstand. Gelet op de omvang zullen deze voor een aantal (kleinere) soorten zelfs als leefgebied kunnen dienen. De grotere complexen Bergboezem en het gebied in het noorden van de Berkelse boog boven de N470 zijn zo gedimensioneerd en liggen op een zodanige onderlinge afstand, dat de Groenzoom ook voor de grotere doelsoorten als de Rietzanger als verbindingszone kan functioneren. Er zijn relatief brede, natte doorgaande verbindingen met kruidenrijke plasdras-oevers voor vleermuizen, insecten, vissen en kleine zoogdieren gerealiseerd. De te overbruggen afstand tussen knelpunten en barrières dient zo kort mogelijk te zijn. Voor vogels zijn geen voorzieningen nodig. Voor doorgaande route vleermuizen is een voldoende hoogte (vanaf 1 meter) onder viaducten noodzakelijk.

[2] Bureaustudie Natuur Groenzoom aanwezige en potentiele waarden, SAB, 9 december 2015.

Bergboezem

De Bergboezem is en wordt (verder) ingericht als weidevogelgebied. Specifieke maatregelen die getroffen zijn en gaan worden en van belang (positief dan wel negatief) zijn voor de weidevogels (www.degroenzoom.nl):

- De Bergboezem zal ingericht worden als calamiteitenberging. Verwacht wordt dat eens in de 10 à 15 jaar de Bergboezem onder water gezet zal moeten worden omdat omliggende gemalen het water niet meer af kunnen voeren vanwege hevige regenval. Als de Bergboezem tijdens de broedperiode onder water gezet dient te worden, heeft dit tot gevolg dat alle jonge weidevogels verloren zullen gaan.
- Rondom het gebied zullen fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Fietspaden werken verstorend op broedende weidevogels vanwege de aanwezigheid van mensen. In Altenburg & Wymenga (2005) wordt uitgegaan van een verstoringszone van 100 meter rond het fietspad. De aanleg van het fietspad kan leiden tot een lager aantal broedparen van weidevogels in de Bergboezem.
- Er worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hierdoor ontstaat aan de oevers een plasdras-situatie. Dit is gunstig voor een aantal soorten weidevogels. Door deze maatregel kan het aantal broedparen van weidevogels in de Bergboezem toenemen.

Er is een beheerplan opgesteld met maatregelen, onder meer om het gebied geschikt(er) te maken voor weidevogels. De inrichting van de Bergboezem is geheel afgestemd op de weidevogels. Door het extensieve agrarische onderhoud in dit gebied primair te richten op de weidevogel, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de weidevogelstand. Via het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) verlenen de provincies subsidie voor het behoud en de ontwikkeling van (agrarische) natuurgebieden en landschappen; hier wordt gebruik van gemaakt.. Er is een verkeersbesluit genomen om de Boezemweg tijdens het broedseizoen voor verkeer af te sluiten.

2.5 Verkeersaspecten

Van belang zijnde wegen voor onderhavig plangebied zijn de Middelweg, Pastoor Verburghweg de Noordersingel, de Meerweg en Kleihoogt. De Noordersingel en de Meerweg zijn aangewezen en ingericht als een 30 km/u weg. Deze wegen kunnen naar verwachting de geringe toename aan verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkelingen verwerken. De Pastoor Verburghweg en de Middelweg liggen ter hoogte van het plangebied buiten de bebouwde kom en zijn 60 km/u wegen. Zij zorgen voor een ontsluiting van de Noordersingel met het omringende gebied. In de Groenzoom komt één gebiedsontsluitingsweg voor (N470) en een aantal erfontsluitingswegen. In het gebied de Groenzoom komt verder één gebiedsontsluitingsweg voor (N470) en een aantal erfontsluitingswegen. Ook in de toekomst zorgen deze wegen voor een goede ontsluiting van de Groenzoom.

Het recreatieve netwerk

Een regionale fietsverbinding en een regionaal wandelnetwerk voeren langs de Bergboezem, doorkruisen de Klapwijkse Knoop en volgen over de volle lengte de rand van het hoger gelegen kleiplateau. De hoge randen van de Bergboezem en de parkstroken langs de randen van de Groenzoom accommoderen een padennetwerk voor de omwonenden uit Berkel en Pijnacker.



Masterplan: infrastructuur-netwerk

Masterplan: Vaarnetwerk en ruiterpaden met maneges

Skeeler- en ruiterroutes zijn gerealiseerd. Via een aantal bestaande en nieuwe bruggen komen de recreant en de natuurliefhebber dieper in het gebied van de Groenzoom zelf. Voor de kleine pleziervaart is open water van de Berkelse Vaart tussen de Klapwijkse Knoop en de Balij beschikbaar. Het aan de Vaart gekoppelde slotennetwerk van het poldermozaïek opent een labyrint aan vaarmogelijkheden voor kano's. Roeiboten hebben op de Berkelse Vaart zelf een uitgelezen gelegenheid voor een tochtje van enkele kilometers. In winters met voldoende vorst is het hier volop mogelijk om te gaan schaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de NotaMobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^{e} Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SIVR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt voor een deel in het Natuur Netwerk Nederland, ofwel NNN; hier is daarom ter bescherming een bestemming Natuur aan toegekend. Het gebied ligt in of nabij Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Waardevolle natuurlijke en cultuurhistorische waarden blijven behouden. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuur Netwerk Nederland, ofwel NNN, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling en conclusie
Een deel van de Bergboezem ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland. De begrenzing hiervan vindt plaats via provinciale verordeningen. Bij provinciale verordening worden vervolgens regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:
a er sprake is van een groot openbaar belang,
b er geen reële alternatieven zijn, en
c de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

De provincie moet de nadere aanwijzing van NNN vormgeven en in een juridische regeling vormgeven. Zie daarom verder onder provinciaal beleid.

Voor het overige zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Beoordeling en conclusie
De ontwikkelingen in Groenzoom zijn zodanig kleinschalig (het gaat om het toevoegen van twee woningen aan de Meerweg 47, een hekwerk en uitkijktoren en een verenigingsgebouw voor een scouting, plus enkele inpandige functiewijzigingen van enkele panden, zie paragraaf 4.12), dat deze niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd worden. Een nadere toets aan de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” is daarom voor de kleinschalige ontwikkelingen niet nodig. De ontwikkeling van 42 woningen is wel een stedelijke ontwikkeling. Derhalve zal voor deze ontwikkeling de trede moeten worden doorlopen, zie hierna.

Trede 1.
Kwantitatief
Uit de Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 blijkt dat er in de provincie Zuid-Holland 130.000 extra woningen bijgebouwd moeten worden om aan de provinciale woningbehoefteraming te voldoen tussen 2010 en 2020. Deze opgave is verdeeld over regio’s. Voorliggend plan past binnen deze opgave van de regio. Lansingerland ligt daarbij in de Stadregio Rotterdam. De behoefte in deze regio bedraagt ingevolge het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam 65.000 nieuwbouw woningen tot 2020. De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een benodigde jaarlijkse productie van 230 woningen per jaar. Lansingerland ligt daarbij in de subregio Rotterdam-Noord. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen per jaar af. Er is dus besloten dat de gemeente Lansingerland de komende jaren extra woningen mag bouwen tot een maximum van 400 woningen per jaar.
Uit de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 blijkt dat de gemeente Lansingerland in het kader van de Vinex een grote regionale bouwopgave heeft gekregen. Er wordt dus niet alleen voor de eigen behoefte gebouwd, maar er is tevens een relatie met, met name Rotterdam.

Monitor 2012
De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien. Teneinde een beeld te krijgen van de omvang van de potentiële overcapaciteit aan planaanbod voor de periode 2012-2019, is in de Monitor het planaanbod afgezet tegen het resterende woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om het totaal van benodigde toevoegingen: zowel de gewenste nieuwbouw als de vervangende nieuwbouw.

Regio	Planaanbod totaal	Toevoeging 2012-2019	Percentage overcapaciteit
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	6210	6250	-1%
Drechtsteden	11200	10300	9%
Goeree-Overflakkee	2.280	1150	98%
Hoeksche Waard	2960	2150	38%
Holland Rijnland	27.910	25.950	8%
Midden-Holland	13.510	16.850	-20%
Stadsgewest Haaglanden	50.820	56.800	-11%
Stadsregio Rotterdam	46.060	54.750	-16%
Zuid-Holland	160.940	174.150	-8%
Zuidvleugel	139.600	155.500	-10%

Monitor woningbouw, bron: Provincie Zuid-Holland

De toevoeging van 52 woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat tevens is afgestemd met de regio. Met de bouw van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen (de overige 10 woningen worden in het plangebied van het bestemmingsplan Boven Berkel I gerealiseerd) wordt dus voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen en is het programma, dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, gebaseerd op de woningbouwprogrammering van de regio.

Kwalitatief

Over het algemeen komt blijkens het Verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam (2010) een behoefte naar voren aan meer woningen in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps. Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

Noordrand/Rotte-gemeenten

Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvraag naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden. Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijsspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd. Eén van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. In de subregio Rotterdam-Noord is volgens de Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-202 een tekort aan suburbaangrond gebonden woningen. Het woningmarktgebied van Lansingerland biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in hogere prijsklassen. Dit bevordert ook de doorstroommogelijkheden in de regio.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningbouw mogelijk volgens de (voormalige) Ruimte voor Ruimte regeling. Hierdoor wordt er geen extra bebouwingsoppervlak toegevoegd maar zal het bestaand stedelijk gebied getransformeerd worden tot een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu. Het zorgt voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden woningen toegevoegd in het landelijke milieu, in een fraaie setting, zeker na herontwikkeling van de Groenzoom. Dit verhoogt de kans op het realiseren van woningen met een hoge kwaliteit, in het duurdere segment. Voor gezinnen, hoger opgeleiden, e.d. een aantrekkelijk segment, zeker bezien vanuit de eerder genoemde wens deze groepen aan de regio Rotterdam te binden.

Trede 2.
Ingevolge artikel 1.1.1. eerste lid, aanhef en onder h van de provinciale Verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Aan de rand van de Groenzoom hebben meerdere kassen gestaan die inmiddels zijn gesaneerd. Er is voor de integrale visie van de inrichting van de Groenzoom een Masterplan opgesteld waarin rekening is gehouden met de ontwikkeling van circa 79 woningen aan de rand van de Groenzoom. De woningen fungeren als kostendrager voor de ontwikkeling van de Groenzoom als recreatie- en natuurgebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Groenzoom heeft de raad in 2006 het bestemmingsplan Groenzone-Berkel-Pijnacker vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling was de exacte locatie van de woningen nog niet bekend en gelet daarop zijn de gronden vooralsnog bestemd als “Weide”. Nu sinds 2004 als onderdeel van de ontwikkeling van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom, woningen aan de rand van de Groenzoom zijn voorzien en de in het voorheen geldende plan toegekende bestemming “Weide” een tijdelijke oplossing betrof, moet aan deze planologische mogelijkheid geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Het gaat derhalve om een voormalig kassengebied, welke als stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid wordt getypeerd en dus als stedelijk gebied. Een uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Boven Berkel I bevestigt de ligging binnen bestaand stedelijk gebied (201406421/2/R4).

Trede 3.
Trede 3 kan gelet op bovenstaande buiten beschouwing blijven.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

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

Vier rode draden

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

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

Bij onderhavig plan zijn belang 1, 2 en 3 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden.

De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijke gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in Westland-Oostland en de maintport Rotterdam.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als ‘inpassing’, ‘aanpassing’ of ‘transformatie’. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een ‘inpassing’ sluit erop aan, een ‘transformatie’ verandert beide, een ‘aanpassing’ sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.
Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder.
In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per gebied aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:
1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.
1 Inpassing. Dit betreft een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

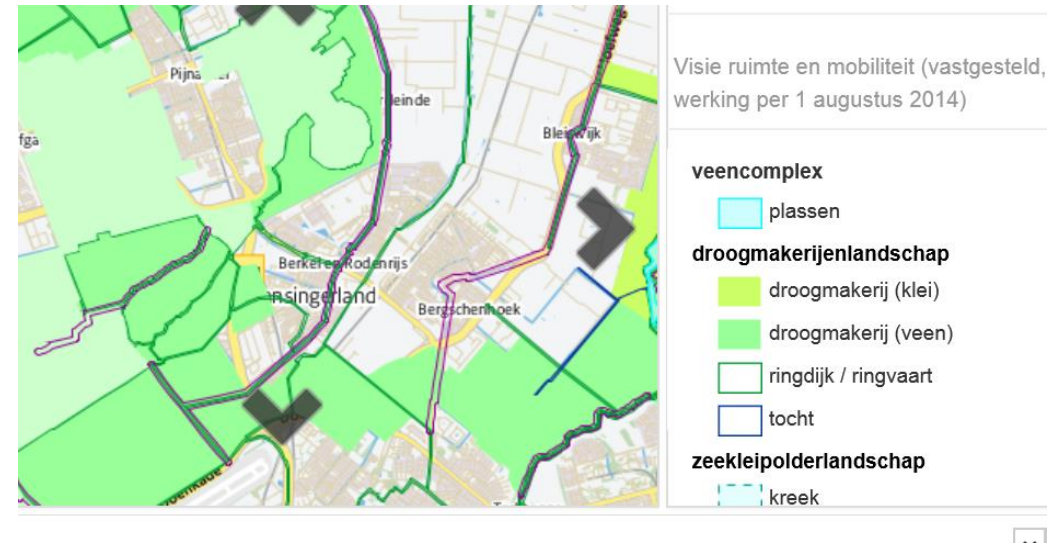
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

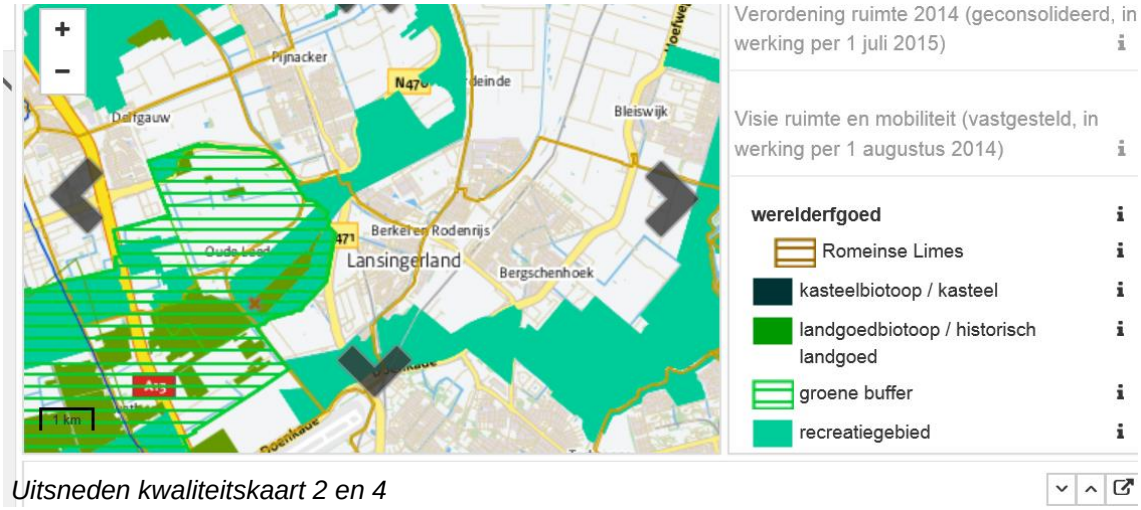
Beoordeling en conclusie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen.

Aan de Noordersingel is de relatie met het landelijke gebied voelbaar, zeker waar doorzichten aanwezig zijn. Het is dus zaak dat ontwikkelingen zorgvuldig ingepast worden, met respect naar de specifieke kwaliteiten van het aangrenzende landelijk gebied. Deze worden daarom kort besproken.

Op de kwaliteitskaart (kaart 2) is het gebied daarbij als veengebied (droogmakerij) afgebeeld; en op kaart 4 vervolgens als recreatiegebied.





Uitsneden kwaliteitskaart 2 en 4

Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast bevinden zich hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Recreatie
Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stilte en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waardes. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad. In de structuurvisie staat de Groenzoom aangegeven als recreatiegebied.

Fiets- en wandelroutes
Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, recreatie- en natuurgebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatievoorzieningenpunten in dit netwerk zijn de overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano. Deze kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn. Een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes vraagt om het opheffen van barrièrewerking of het toevoegen van ontbrekende schakels. De basis van een regionaal fijnmazig netwerk wordt gevormd door de langeafstandroutes aangevuld met stadlandverbindingen.

Recreatieve ontwikkelingen (bij voorkeur rond knooppunten) worden gebaseerd op een regionale recreatieve uitwerking naar routes en bestemmingen (transferia, poorten en toeristische overstappunten). Voor de uitbreiding van recreatieve voorzieningen wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van cultuurhistorisch erfgoed, maar kunnen ook nieuwe bijzondere locaties worden toegevoegd. Het verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken kan door het toevoegen van nieuwe verbindingen of het wegnemen van obstakels. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.

Richtpunten:
- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zo veel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van het cultuurhistorische erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Het bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op ten aanzien van het realiseren van voornoemde richtpunten.

Beoordeling en conclusie
In het kader van de ontwikkeling van de Groenzoom zijn meerdere hectares aan agrarische bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats kunnen deze 42 zogenaamde “Ruimte voor Ruimte woningen” worden gerealiseerd. Tevens worden de, voor het veengebied (slagenlandschap) karakteristieke lijnen gevolgd en benadrukt. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.
In de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Groenzoom voorzien om recreatiegebied ontwikkeld te worden (in de ruimtelijke hoofdstructuur wordt een deel nog aangewezen als glastuinbouwgebied, maar dit geeft meer de toenmalige daadwerkelijke situatie weer; het beleid is er echter op gericht ook dit deel als recreatiegebied te ontwikkelen). Een hoogwaardig fiets- en wandelroute netwerk is hiertoe reeds ontwikkeld. Het gebied is voorts aantrekkelijker gemaakt voor recreatie

door de aanleg van de Berkelse Vaart en diverse verschillende soorten natuur. Gelet op bovenstaande, is het plan in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

"Ruimte voor Ruimte beleid"
De basis voor dit bestemmingsplan is gelegen in het Masterplan Groenzoom (zie hoofdstuk 4) en het geldende bestemmingsplan. Op het moment dat deze documenten werden vastgesteld, gold het zogeheten Ruimte voor Ruimte beleid van de provincie Zuid-Holland. Het was op basis hiervan mogelijk woningen te realiseren door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m^2 gebouwen, iedere 5.000 m^2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
4. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
5. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw.

Met de sloop van agrarische opstallen worden dan "rechten" opgebouwd om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Dit beleid is echter momenteel niet meer van kracht. De sloop van de agrarische opstallen in Groenzoom en het creëren van rechten voor woningen heeft echter plaatsgevonden onder dit oude beleid. Het beleid was tevens vastgelegd in de toenmalig geldende Verordening. De rechten zijn dus nog altijd aanwezig, maar worden pas nu – in dit bestemmingsplan – daadwerkelijk geëffectueerd.

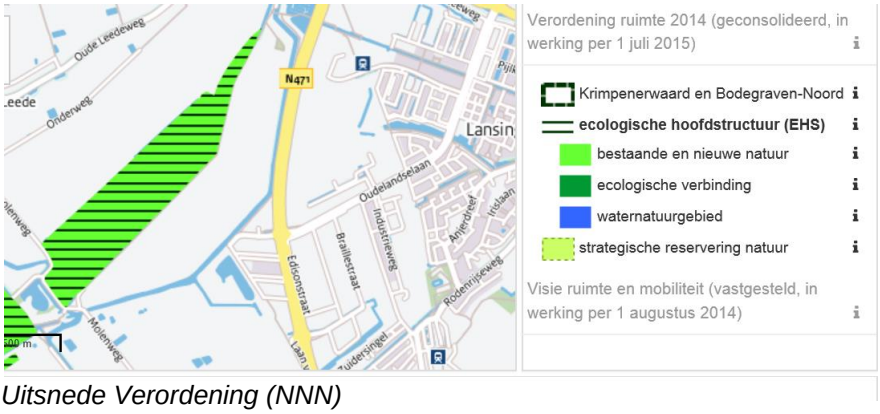
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014, actualisatie 2016)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijke beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijke beleid is uitgewerkt is het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijke beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft als uitgangspunt de scheiding tussen visie en normstelling. De Visie ruimte en mobiliteit is een provinciale structuurvisie en dus alleen zelfbindend. Voor het realiseren van de structuurvisie kan de provincie meerdere wegen bewandelen. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijzen, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De

ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.
De provincie heeft de ladder voor duurzame verstelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Zoals aangegeven, is een deel van de Bergboezem aangewezen als NNN.



Uitsnede Verordening (NNN)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuur Netwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Het gerealiseerde NNN heeft in dit bestemmingsplan, in lijn met de landelijk verplichte standaarden met betrekking tot het opstellen van een bestemmingsplan[3] de bestemming Natuur gekregen. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Verordening.

Voorts is het plangebied op de Ruimtelijke Kwaliteitskaart aangewezen als Recreatiegebied rond de stad en Groene Buffer en geldt er voor een deel molenbiotoop. Deze laatste is zoals aangegeven opgenomen.
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

[3] Een bestemming “NNN” komt in de landelijk verplichte standaarden niet voor.

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

c) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
   i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a) De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
   i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
   ii. wegnemen van verharding,
   iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
   iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
b) De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is.

Zoals aangegeven, zijn de ontwikkelingen als benoemd in paragraaf 2.6 ruimtelijk gezien kleinschalig van aard passend en binnen de aard van het gebied. Het gaat om ‘inpassen’. Bovendien zijn in paragraaf 2.6 aangegeven hoe de ontwikkelingen landschappelijk ingepast (kunnen) worden, met respect voor het veengebied.

In een actualisatie uit 2016 is het begrip bestaand stads- en dorpsgebied genuanceerd. Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Deze aangepaste definitie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

Het plan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met de provinciale verordening. Als gevolg van de sanering van bedrijfsbebouwing in Groenzoom en herinrichting tot recreatiegebied is de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. ‘In ruil’ daarvoor kunnen er maximaal 42 nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Noordersingel, onder zodanige voorwaarden dat een zorgvuldige inpassing geborgd is. Het gerealiseerde NNN heeft een bestemming Natuur gekregen waarmee het behoud geborgd is. Er worden voorts geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen binnen de aard en schaal van het gebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zie paragraaf 3.1.3.

3.2.3 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)

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

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

Enkele relevante ontwikkelingen zijn:

Economische ontwikkelingen
Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

Demografische ontwikkelingen
In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen (“emptynesters”). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.
Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

Woningbehoefteraming
Uitgangspunt voor woningbouwprogramma’s is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020. Voor de Stadregio Rotterdam (waar Lansingerland in ligt) is de behoefte op 35.000 woningen geraamd (wordt de sloopopgave erbij betrokken, dan gaat het om 65.000 woningen nieuwbouw).

Verdere uitwerking vindt plaats op regionaal niveau: actuele regionale woonvisies zijn verplicht. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema’s een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voor-

deel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen.

Monitor

De provincie beoogt via woningbalansen jaarlijks in beeld te hebben hoe de vraag zich verhoudt tot het aanbod. Ondanks dat er nog steeds woningen in voorbereiding zijn is, als gevolg van de huidige crisis met betrekking tot de woningmarkt, niet te verwachten dat in de totale behoefte voor de periode 2010-2019 wordt voorzien.

Teneinde een beeld te krijgen van de omvang van de potentiële overcapaciteit aan planaanbod voor de periode 2012-2019, is in de Monitor het planaanbod afgezet tegen het resterende woningbouwprogramma. Het gaat daarbij om het totaal van benodigde toevoegingen: zowel de gewenste nieuwbouw als de vervangende nieuwbouw. Het woningbouwprogramma is tevens afgezet tegen een geactualiseerde behoefte op basis van cijfers van de CBS: deze bedroeg voor de Stadsregio Rotterdam 36.000 in plaats van de oorspronkelijke 35.000; de behoefte is dus gegroeid.

Regio	Planaanbod totaal	Toevoeging 2012-2019	Percentage overcapaciteit
Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	6210	6250	-1%
Drechtsteden	11200	10300	9%
Goeree-Overflakkee	2.280	1150	98%
Hoeksche Waard	2960	2150	38%
Holland Rijnland	27.910	25.950	8%
Midden-Holland	13.510	16.850	-20%
Stadsgewest Haaglanden	50.820	56.800	-11%
Stadsregio Rotterdam	46.060	54.750	-16%
Zuid-Holland	160.940	174.150	-8%
Zuidvleugel	139.600	155.500	-10%

Monitor woningbouw, bron: Provincie Zuid-Holland

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief is opgenomen in de Woonvisie opgenomen planaanbod (harde capaciteit) en voorziet zodoende in de behoefte. Bovendien is er is gelet op de raming en bekende plancapaciteit in de stadsregio Rotterdam meer plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen nodig. Dit initiatief draagt bij om de behoefte in te vullen.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 42 woningen aan de Noordersingel en 2 aan de Meerweg. Voorts zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om woningen te realiseren indien (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3 Regionaal beleid

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

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

Over het algemeen komt een behoefte aan meer woningen naar voren in zeven van de negen woonmilieus: grootstedelijk, rustig en exclusief stedelijk, grondgebonden en exclusief suburbaan, landelijk en dorps.
Het overschot zit in de levendig-stedelijke milieus en de compact-suburbane milieus. De nadruk op de kwaliteit van de woonmilieus neemt niet weg, dat er een programma ligt van 65.000 nieuwbouwwoningen en 30.000 te slopen woningen tot 2020 (zie ook vorige paragraaf). Het aantal van 65.000 blijft daarom overeind, ook nu de meest recente bevolkingsprognose lager uitkomt. Dat aantal doet ook recht aan de ambitie van een gezonde woningmarkt: het realiseren van een veelzijdiger en aantrekkelijker woningaanbod dat meer bewoners aan de regio bindt.

Noordrand/Rotte-gemeenten
Het ontwikkelingstempo in deze woningmarktgebieden en de variatie in het aanbod aan woonmilieus bieden goede kansen voor een verstedelijkingsstrategie gericht op diversiteit en kwaliteit. In het noorden van de stadsregio (Lansingerland, Rotterdam-Noord en omgeving) vinden sinds de jaren negentig grote uitbreidingen plaats. Gegeven de marktvraag naar dorpse woonmilieus is het van belang om de dorpse sfeer zo mogelijk te behouden. Het woningmarktgebied biedt daarnaast kansen voor woonmilieus in de hogere prijsklassen, in aanvulling op de bestaande exclusief suburbane buurten. Aan de andere kant van het prijsspectrum is de sociale huur ondervertegenwoordigd.

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Er zijn in totaal 52 woningen meegenomen waarvan er 10 in bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4^{e} herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld” zijn bestemd en de overige 42 worden met dit plan mogelijk gemaakt.

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

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

Hieruit blijkt dat Lansingerland vanwege de Vinex-opgave een stevige nieuwbouwprogrammering kent. Voor de termijn van 5 jaren zijn er in de subregio meer woningbouwlocaties beschikbaar dan de markt aankan, vooral in de groen-stedelijke woonmilieus. Daarentegen is er een klein tekort in de sociale voorraad, echter is de absolute omvang licht toegenomen van 4.084 naar 4.122 woningen. Hierbij is uit dit onderzoek gebleken dat er een toename van huishoudens met 1 inkomen plaats zal vinden. Dit zal nadelige gevolgen kennen voor de vraag naar (middel) dure koopwoningen. Dit heeft forse financiële consequenties voor Lansingerland en heeft ertoe geleid dat Lansingerland nu kampt met een aanzienlijke negatieve algemene reserve en per 1 januari 2014 onder preventief toezicht is komen te staan. Lansingerland heeft al sinds 2008 de programmering teruggebracht van 1.000 woningen per jaar naar 550 woningen per jaar. De provincie gaat in haar huidige behoefteramingen (WBR2010) voor Lansingerland uit van een productie van circa 230 woningen per jaar tot 2020.
Eén van de doelstelling van de Stadsvisie Rotterdam is om meer midden- en hoge inkomensgroepen en hoger opgeleiden te binden aan de stad door het aanbieden van de door hun gewenste woonmilieus. Gemeenten gaan als vertrekpunt voor het bepalen van de programmering uit van deze eigen behoefte. Aanvullend op dit uitgangspunt spreken partijen voor Lansingerland een plus van 170 woningen boven deze eigen behoefte af, tot in totaal een gemiddelde van 400 woningen per jaar tot 2020. Daarom kan Lansingerland de komende jaren boven op de eigen behoefte extra woningen bouwen. Eventuele concurrentie tussen Lansingerland en Rotterdam zal daarbij zo veel mogelijk worden beperkt.

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan is opgenomen in de woonplannen zoals regionaal overeengekomen en draagt zodoende bij aan de leniging van de actuele regionale behoefte. Het type woning dat aangeboden wordt, bevordert een betere doorstroming in de markt, waardoor eerder woningen vrijkomen in de sociale sector.

3.3.3 Ruimtelijke visie Hof van Delfland

Een aantal vertegenwoordigers van Rijk, provincie Zuid-Holland, betrokken gemeente, het Hoogheemraadschap van Delfland, de recreatieschappen, (agrarische) ondernemers, natuurbeheerders en burgers hebben samen een ruimtelijke visie opgesteld voor een gebied dat de naam Hof van Delfland 2025 draagt. De visie is op dit moment geen bindend document, maar dient meer als inspiratie voor de ontwikkeling van het gebied. De Groenzoom wordt in paragraaf 4.4. van dit document omschreven als een sterke blauwe identiteitsdrager. De Groenzoom is geschikt voor fietsers, kanoërs, skeeleraars, hardlopers en nordic-walkers. De Groenzoom vormt een belangrijke verbindingsschakel met de Buitenhout, Duin-Hotst Weide en het Groene Hart.

Beoordeling en conclusie
Het plan is v.w.b. Groenzoom conserverend van aard, bestendigt de aanwezigheid van de Groenzoom en is zodoende in overeenstemming met voornoemd regionaal document.

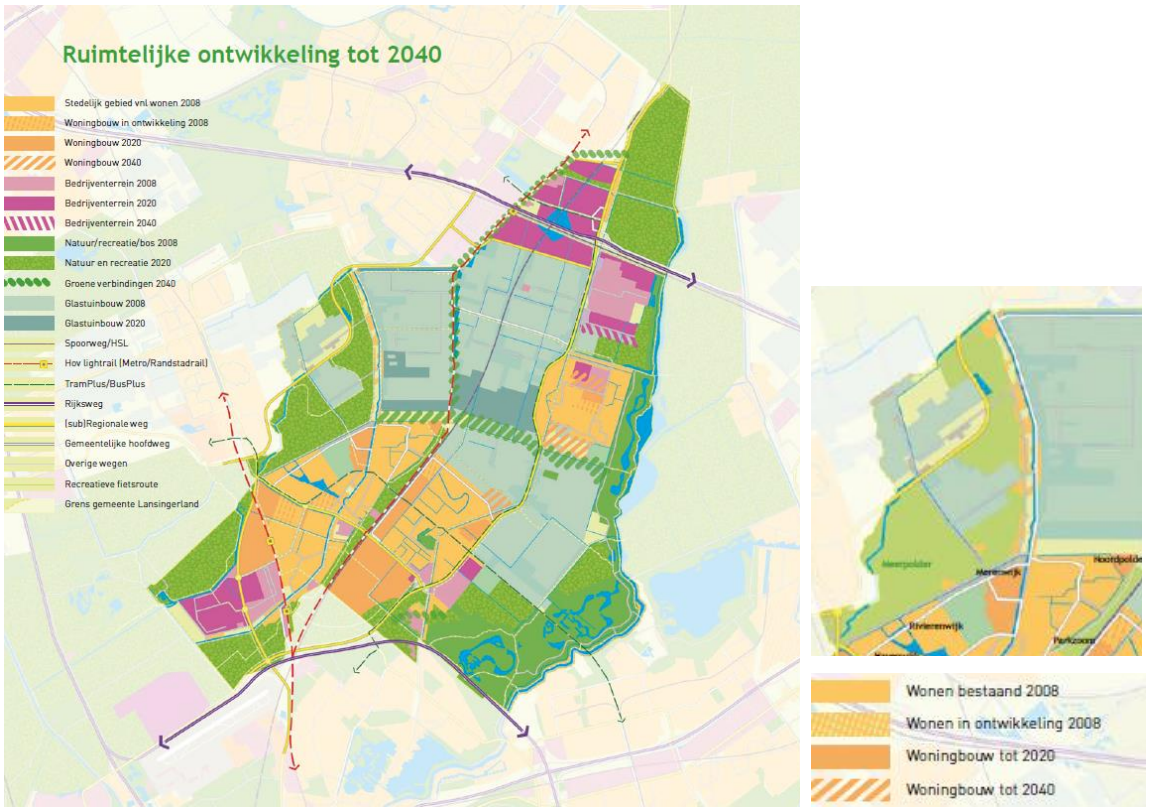
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Lansingerland op weg naar 2040

In de Toekomstvisie Lansingerland heeft de gemeente haar doelstellingen voor de periode tot 2040 geformuleerd. Deze visie dient als kader voor de gemeentelijke structuurvisie 2025. De gemeente Lansingerland wil in 2040 het volgende hebben bereikt:

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

Het plangebied is in de toekomstvisie gedeeltelijk aangeduid als ‘Bestaand woongebied’ en gedeeltelijk als ‘Natuur en recreatie 2020’.



Verbeelding Ruimtelijke ontwikkeling tot 2040; Uitsnede plangebied bestaand woongebied

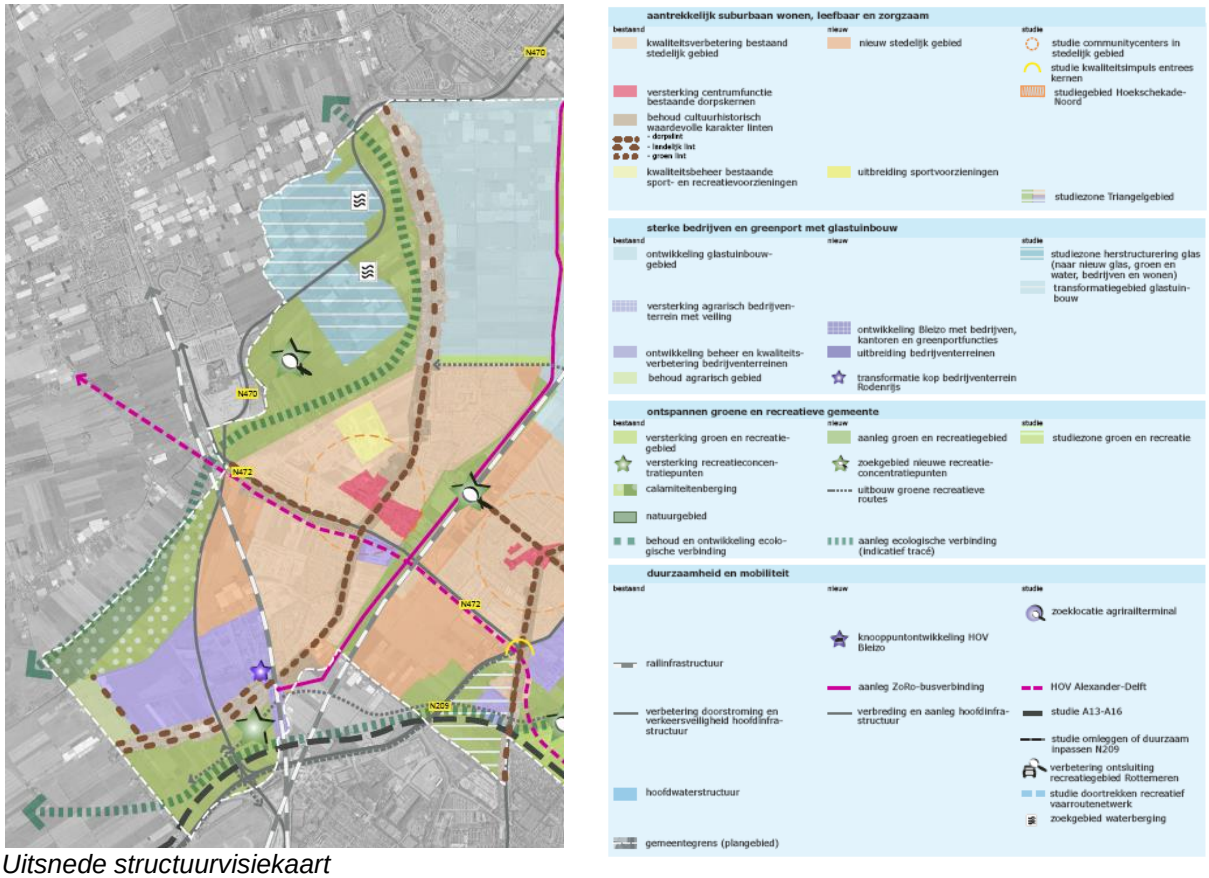
Beoordeling en conclusie

Middels onderhavig plan kunnen na toepassen wijzigingsbevoegdheid 42 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Hiermee wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd woningaanbod. Het type vrijstaande woningen in een landelijke setting kan niet elders worden toegevoegd in de gemeente. Dit bestemmingsplan stelt voorts de natuur- en recreatiewaarden veilig door een adequate bestemmingsregeling, waarmee aanwezigheid en functioneren van de Groenzoom als belangrijk recreatie- en natuurgebied beschermt. O.a. zijn de watergangen voorzien van een bestemming Water en zijn de doorkijken die in stand moeten blijven aangeduid. Zodoende is het plan in overeenstemming met de Toekomstvisie.

3.4.2 Structuurvisie Lansingerland

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

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat de Noordersingel is aangewezen voor behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten en de Groenzoom als een groen- en recreatiegebied. In het noordelijk deel is ook een hoofdwaterstructuur aanduiding opgenomen (blauw). Specifieke aanduidingen zijn er voor aanleg ecologische verbinding, zoekgebied waterberging en zoekgebied nieuwe concentratiepunten. In het zuidelijk deel (Bergboezem) is de grond aangewezen als natuurgebied en groen- en recreatiegebied; er zijn aanduidingen ‘aanleg ecologische verbinding’ en ‘calamiteitenberging’ opgenomen.



Uitsnede structuurvisiekaart

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.

Groen- en recreatiegebieden

De gemeente richt zich op de aanleg van groen en recreatiegebied. Lansingerland moet een 'vrijetijdsgemeente' worden met een regionale functie.

Met de inrichting van de Groenzoom wordt balans gezocht tussen landschap, natuur, water en recreatie. Het cultuurlandschap blijft herkenbaar. Het gebied blijft relatief open en is zeer waterrijk. De Groenzoom is een extensief uitloopgebied voor omliggende wijken. De inrichting en het beheer zijn extensief. Veel aandacht gaat uit naar waterberging en water-gerelateerde natuurontwikkeling. Realisatie van een recreatief voorzieningenpunt in dit gebied moet de recreatieve opvangcapaciteit vergroten en een belangrijke trekker voor en uitvalsbasis van het gebied worden. Het thema van het voorzieningenpunt sluit aan bij het natuurlijke en waterrijke karakter. In de Groenzoom wordt tevens een ecologische verbinding aangelegd. De Bergboezem wordt ingericht als een natuurgebied met calamiteitenberging en voor recreatief medegebruik.

GroenBlauwe slinger

De verbinding aan de westzijde van Lansingerland maakt onderdeel uit van de GroenBlauwe Slinger. Het is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Ackerdijkse plassen en de Balij. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De inrichting is geschikt voor natuur en extensieve vormen van recreatie.

Linten

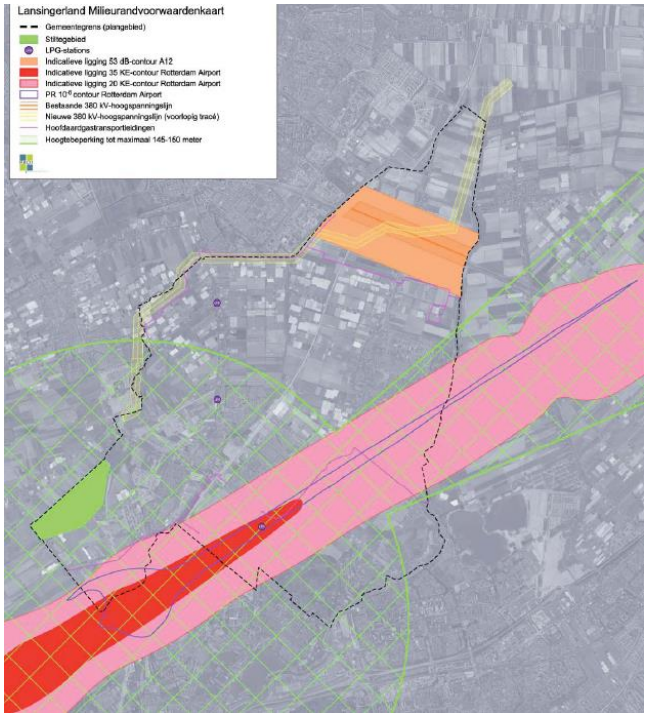
De linten zijn belangrijke dragers van de identiteit van Lansingerland. Behoud en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de linten is het uitgangspunt. Dit houdt onder andere in dat de diversiteit aan functies, bebouwingsvormen en de openheid/doorzichten behouden moeten blijven.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

Milieurandvoorwaarden

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

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

Voor een deel van plangebied geldt een hoogtebeperking tot maximaal 145-150 meter, zie navolgende afbeelding.



Milieurandvoorwaardenkaart (bron; Structuurvisie Lansingerland)

Beoordeling en conclusie
In het plangebied komen geen bouwwerken voor van 145-150 m; deze zijn ook niet mogelijk op basis van de regels Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam – The Hague Airport. De waterbergingsmogelijkheden zijn mogelijk binnen de bestemming Recreatie - Waterberging. Zoals aangegeven, is de Groenzoom ingericht als waterrijk recreatie- en natuurgebied. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

De in het verleden in het gebied en in de omgeving aanwezige agrarische bebouwing is gesloopt, waardoor er nu 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel gerealiseerd kunnen worden. Deze ontwikkeling en de verdere realisatie van het recreatie- en natuurgebied de Groenzoom Berkel-Pijnacker draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Hierdoor sluit dit bestemmingsplan aan op de gemeentelijke ambities uit de structuurvisie. In de regels van dit bestemmingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 15 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in verband met de ten zuiden gelegen Rotterdam Airport.

3.4.3 Woonvisie 2015-2020 gemeente Lansingerland (2015)

De gemeente Lansingerland wil met de voorliggende woonvisie Lansingerland 2015-2020 (vastgesteld d.d. 9 juli 2015) voor in elk geval de komende zes jaren haar visie en beleid uitdragen op het vlak van woningen, woonomgeving, woningbouw en doelgroepen van woonbeleid. Sinds 2008 is het beleidsveld Wonen sterk aan veranderingen onderhevig, onder meer door de financiële crisis.
De haalbaarheid van projecten is hierdoor een grote uitdaging, hetgeen grote (financiële) gevolgen heeft voor de gemeente Lansingerland, die sinds de jaren ’90 behoort tot de gemeenten met een aanzienlijke opdracht in de regionale verstedelijkingsopgave.

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

Uit deze woonmissie volgen drie beleidsdoelen:
1. Behouden/Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod.
2. Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus waarbij we het dorpse en landelijke karakter bekrachtigen.
3. Versterken van een duurzame- woon- en leefomgeving.

Ad 1. Vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod
Aandacht voor het behouden en/of vergroten van een gevarieerd aanbod staat ten dienste Van deze doelstelling. Daarbij is extra aandacht nodig voor betaalbaarheid en voor de toegenomen vraag naar huurwoningen. Naast het sterke accent dat Lansingerland heeft op het faciliteren van gezinnen, willen de gemeente ook aantrekkelijk zijn voor ouderen en voor jongeren die anders als starter tijdelijk of permanent naar andere gemeenten vertrekken. Ook wil de gemeente inspelen op de toekomstige woonwensen van gezinnen die in de VINEX periode in Lansingerland zijn komen wonen en binnenkort als emptynesters op de woningmarkt opnieuw een keuze maken.

Ad 2 Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus
Variatie van woonmilieus speelt ook in op het beschikbaar kunnen stellen van een passende woning/woonomgeving voor iedereen. Lansingerland wil daarbij blijven uitblinken in het aanbod van woonmilieus met een dorps en landelijk karakter. Prettig wonen wordt daarbij extra gediend door een veilige omgeving.

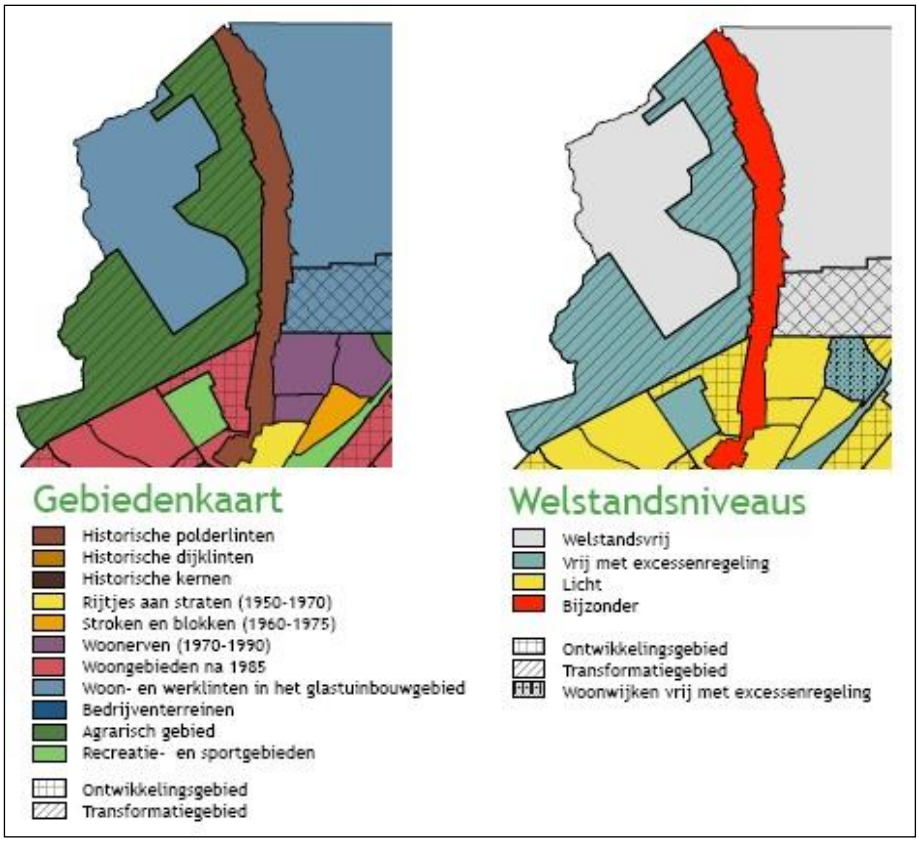
Ad 3 Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving
De gemeente besteedt bewust aandacht aan het terugdringen van het energiegebruik en passen waar mogelijk duurzame materialen in woningbouw en infrastructuur toe.

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 42 Ruimte voor Ruimte woningen in de rand van de Groenzoom. Deze woningen voldoen aan de wens van de gemeente om te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod, in dit geval met een dorps, landelijk karakter. Daarnaast zorgen de Ruimte voor Ruimte woningen voor een verbetering van ruimtelijke kwaliteit, aangezien er in het verleden ter plaatse en in de omgeving agrarische bebouwing is gesloopt.

3.4.4 Welstandsnota (2012)

De welstandsnota van de gemeente Lansingerland is op 26 april 2012 vastgesteld. Het welstandsbeleid zoals dat in deze nota wordt uiteengezet, is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lansingerland te behouden en te stimuleren. Enkele van de belangrijkste ambities voor het welstandsbeleid zijn:
- maatschappelijk draagvlak: het beleid moet aansluiten bij wat de bewoners van Lansingerland in hun leefomgeving belangrijk vinden;
- glastuinbouw: op bepaalde plaatsen krijgt de glastuinbouw ruimte om zich te ontwikkelen. Dit zijn beeldbepalende bouwwerken die duidelijk herkenbaar en zichtbaar mogen zijn;
- lintbebouwing: de lintbebouwing moet herkenbaar blijven;
- recreatiegebieden: de gemeente wil zich onderscheiden als ‘vrijetijdsstad’. De grote recreatiegebieden zullen verder worden ontwikkeld, het oorspronkelijke agrarische landschap zal opgaan in het recreatieve landschap;
- water: water heeft een heel bijzondere betekenis in de lange geografische geschiedenis van Lansingerland. Het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven.

Op navolgende afbeelding is het welstandsniveau van het plangebied aangewezen.



Uitsneden kaarten Gebiedenkaart en Welstandsniveaus uit de Welstandsnota.

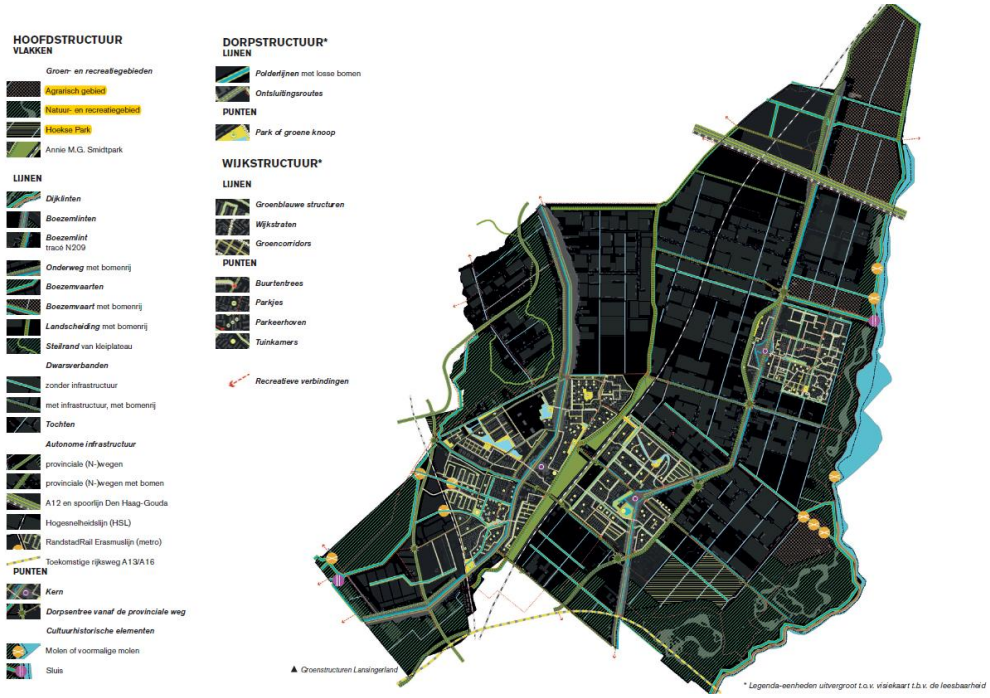
Beoordeling en conclusie

Het plangebied valt onder het gebiedstype ‘agrarisch’. Volgens de Welstandsnota heeft het gebied het welstandsniveau ‘vrij met excessenregeling’ en daarnaast is het gebied aangeduid als transformatiegebied. Het gebied zal echter onder het regime bijzonder gaan vallen; de welstandsnota zal hierop worden aangepast. Het deel van het plangebied direct aan de Noordersingel valt onder het gebiedstype ‘historische polderlinten’ en heeft het welstandsniveau ‘bijzonder’. Met de bouw van de woningen en de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de genoemde criteria uit de Welstandsnota. Als basis van de verkaveling is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap genomen. Door de projectie van de watergangen overeenkomstig de richting van de oorspronkelijke verkaveling blijft de openheid in het gebied gewaarborgd en de cultuurhistorie van deze locatie leesbaar.

3.4.5 Groenstructuur Lansingerland 2016-2026 (2016)

De gemeente Lansingerland geeft in haar structuurvisie aan dat zij een groene en aantrekkelijke gemeente wil zijn om in te wonen, te werken en te recreëren. Een goede groenstructuur is tevens een belangrijke drager van de ruimtelijke kwaliteit en vergroot de aantrekkingskracht als uitloopgebied voor de inwoners van de metropool gemeenten Rotterdam en Den Haag.
De afgelopen jaren is gebleken dat er een eenduidig en consequent kompas mist voor de aanleg, het beheer en onderhoud van groen. Dat heeft op veel plekken geleid tot een keurig onderhouden groenareaal, maar op verschillende plekken heeft dat ook geleid tot ad hoc ingrepen die de kwaliteit van het groen negatief beïnvloeden en waarbij de samenhang op een hoger niveau

ontbreekt. Het doel is het vaststellen van de belangrijkste structuren om de huidige kwaliteiten zichtbaar te maken en zo te behouden. Het vormt een toetsingskader voor het beoordelen van ruimtelijke plannen en projecten. Ingezet wordt op het ontwikkelen van een duurzaam groenbeleid met het behoud van bestaand groen, ontwikkeling van een duurzaam bomenbestand, versterking van ecologische waarden en biodiversiteit en de vergroting van de samenhang tussen groene en blauwe structuren. Groenzoom ligt in de hoofdgroenstructuur (vlakelement), terwijl de Noordersingel als lijnelement (boezemlint) is aangewezen.



Groenstructuurkaart

Voor de Groenzoom, een groen- en recreatiegebied is het doel:

- ✓ Behoud, ontwikkelen en versterken verbindingen met het buitengebied;
- ✓ Versterken ecologie
- ✓ Behouden openheid van de agrarische gebieden

Voor de Noordersingel is het doel:

- ✓ Behouden van de hoge ligging van de boezem, de weg en de bebouwing
- ✓ Inzetten op versterking groene karakter van tuinen en erven
- ✓ Behoud en versterken vrije doorzichten op het achterland en het water

De wijze van bestemmen waarvoor in dit bestemmingsplan is gekozen, bestendigt het functioneren van de Groenzoom en de Noordersingel. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van (een) Ruimte voor ruimte woning, zal met de doelstelling van het groenstructuurplan rekening moeten worden gehouden. Onder meer wordt hiertoe een landschappelijk inpassingsplan gevraagd en zijn de regels van het wijzigingsbevoegdheden in dit plan reeds zo geformuleerd dat er voldoende zicht moet blijven op het achterland en het water. Dit bestemmingsplan is zodoende in overeenstemming met het groenstructuurplan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet, naast het conserverend bestemmen van de huidige situatie aan de Noordersingel en de Groenzoom (met enkele kleinschalige ontwikkelingen), in de mogelijkheid 42 Ruimte voor Ruimte kavels voor woningen te realiseren langs de Noordersingel. Zoals aangegeven, is in de Groenzoom (en deels ook in onderhavig plangebied) veel glastuinbouw en andere (bedrijfs)bebouwing gesaneerd, zodat de Groenzoom herontwikkeld kon worden tot recreatie- en natuurgebied. Om deze ontwikkeling te bekostigen verkoopt de gemeente de kavels ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkeling van woningen is mogelijk, tot de kosten die gemaakt zijn ten nutte van de Groenzoom zijn gedekt. Het is ook mogelijk dat de gemeente zelf percelen bouwrijp in de markt zet. De gemeente is immers zelf eigenaar van een aantal percelen. In eerste instantie worden grondeigenaren echter uitgenodigd met particuliere initiatieven te komen.

De woningen kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Ten behoeve hiervan is het plangebied in meerdere zones (kavels) onderverdeeld. Elke zone wordt in het bestemmingsplan opgenomen met een op zichzelf staande aanduiding: ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied’. Deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) maakt het mogelijk flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Een eigenaar kan maar hoeft geen gebruik te maken van deze mogelijkheid. De gemeente kan, mits goed onderbouwd, besluiten niet mee te werken aan het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Masterplan

Voor de Groenzoom is een masterplan opgesteld (Masterplan Groenzone). De Groenzoom is een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen bestaande gebieden als de Ackerdijkse plassen en de Balij. Het cultuurlandschap met de karakteristieke strokenverkaveling wordt gehandhaafd. De toekomstige inrichting wordt geschikt voor met name extensieve vormen van recreatie. Voor verschillende doelgroepen worden recreatieve routes gerealiseerd, waaronder een bevaarbare route. Aan meer intensievere recreatieve voorzieningen moet nog invulling gegeven worden. In het plan is rekening gehouden met circa 75 woningen als kostendrager voor extra recreatieve voorzieningen. Een quick scan van de capaciteit van het gebied tussen de kade en het lint toont aan dat de bouw van een dergelijk aantal woningen op ruime kavels mogelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 42 woningen. De overige woningen zijn voorzien in het bestemmingsplan “BovenBerkel I, 4^{e} herziening bestemmingsplan Groenzone, Berkel-Pijnacker - hersteld” en in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

4.3 Stedenbouwkundige opzet

Voor de ontwikkeling van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundige principes opgesteld, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd[4]. Het gebied is opgedeeld in 'kavels' waarop ontwikkeld kan worden. Op deze kavels kunnen ook bestaande woningen aanwezig zijn. Een "kavel" is in dit geval een eenheid die wordt gescheiden door twee evenwijdig lopende sloten, overhoeks op de Noordersingel.

Om de overgang tussen stad en landschap zo veel mogelijk te versterken, is gekozen voor een strategie, waarbij de openheid van het lint naar het noorden steeds meer toeneemt, net als de maat en schaal van het landschap. De diepte van de relatie met het achterland wordt grotendeels beperkt met de nieuw en verhoogd aangelegde fietsroute, die in de toekomst met bomen wordt aangezet. Daarmee is de opgave voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling in ieder geval duidelijk ingekaderd.

Op een aantal plekken langs het lint is de diepte van het landschap van de Groenzoom sterk aanwezig. Op deze plekken, waaronder de Middelweg, steken lijnen door tot aan het lint en wordt de richting van het landschap zichtbaar. Dit zijn ook de locaties langs het lint, waar in het landschapsplan van de Groenzoom de ontsluiting voor recreatief verkeer met toegangen en landschappelijk accenten wordt aangezet. De open knoop bij de waterpartij aan de Middelweg, maar ook de voortzetting van een zichtbare gesloten groenstructuur, laten je nu en in de toekomst de grote maat en schaal van het recreatieve natuurlandschap ervaren.

Langs de Noordersingel zijn een viertal momenten, waarop het landschap van de Groenzoom over de maat en schaal van de dijk wordt getild:
1) ten zuiden van het plangebied, tussen Boven Berkel I en II ligt een doorgaand groen dijklichaam met bomen, die herkenbaar in richting en maat doorloopt tot aan het lint.
2) ter hoogte van de Middelweg, doorsnijdt de Middelweg de Groenzoom en sluit aan op de Noordersingel. Op deze locatie knikt de dijk mee naar het lint, waardoor een brede waterpartij ontstaat.
3) ter hoogte van de afslag N470 naar het lokale wegennetwerk bij de Pastoor Verburghweg, buigen zowel de parallelweg als de begeleidende brede bomenstructuur af naar de Noordersingel.
4) aan het einde van de Noordersingel, maakt het water zich nog een keer los van de parallelstructuur langs het lint. Op de overgang van lint en landschap wordt de grote maat en schaal van de Groenzoom benadrukt met een brede waterpartij op de overgang naar een groene enclave tussen de Noordersingel en de N470. Er geldt een bouwverbod op deze plekken in het gebied, bestaande legale bebouwing is wel toegestaan. Zie navolgende afbeelding.

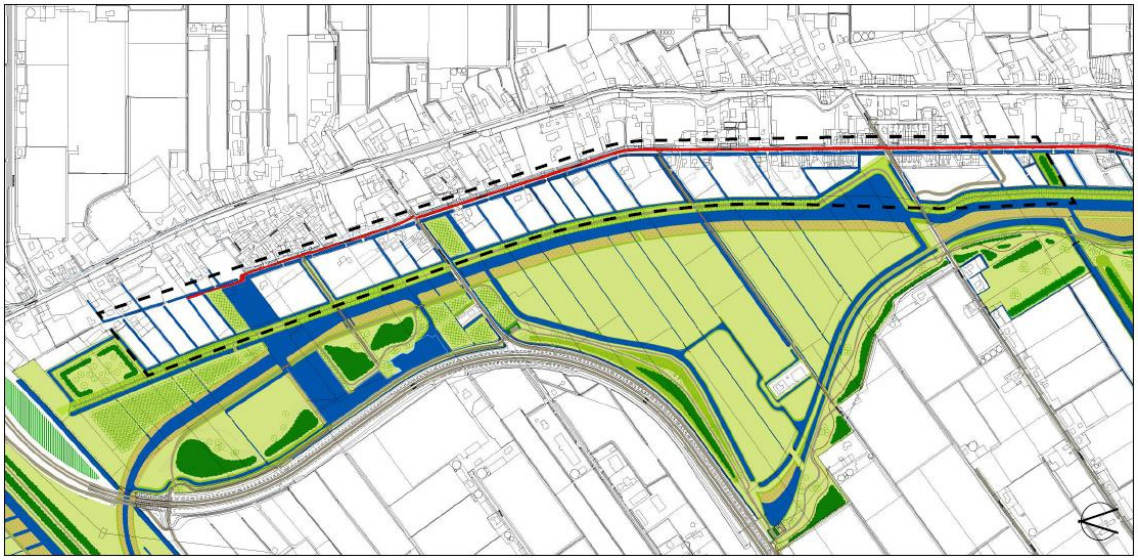
[4] "Stedenbouwkundig raamwerk", Stijlgroep, 11 september 2017.



Visuele relaties

Het belangrijkste uitgangspunt bij ontwikkeling van het gebied is dat het landschap leidend is. De inrichting is gebaseerd op vrije doorzichten vanaf de Noordersingel naar de Groenzoom, de mogelijkheden voor ontsluiting en de structuur van de Groenzoom. De verkaveling in het plangebied wordt bepaald door de bestaande waterstructuur. De kavels en (toekomstige) bebouwing zal deze slagenstructuur volgen en is geënt op het bebouwingslint de Noordersingel. De ontsluiting zal dan ook via dit lint middels nieuwe inritten met bruggen ter plekke mogelijk gemaakt worden. De slagenstructuur kan extra zichtbaar worden door de watergangen te accentueren en/of te verbreden. Waar mogelijk worden bestaande sloten verbreed en nieuwe sloten in dezelfde richting als het landschap aangelegd. Door de watercompensatie voor toegevoegd verhard oppervlak als gevolg van de Ruimte voor Ruimte woningen door middel van het verbreden van de bestaande kavelsloten dwingend voor te schrijven, versterkt de ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de richting en verhoogt de waterkwaliteit in het gebied. Dit geldt ook voor de ontsluiting. Door gebruik te maken van de bestaande of nieuwe aansluitingen vanaf het lint of de verbindingen naar het achterland wordt wederom het bestaande beeld van het lint versterkt. Ook het groen is in de huidige situatie al duidelijk aanwezig en wordt verstrekt door de ontwikkeling van de Groenzoom ten westen van de Noordersingel.

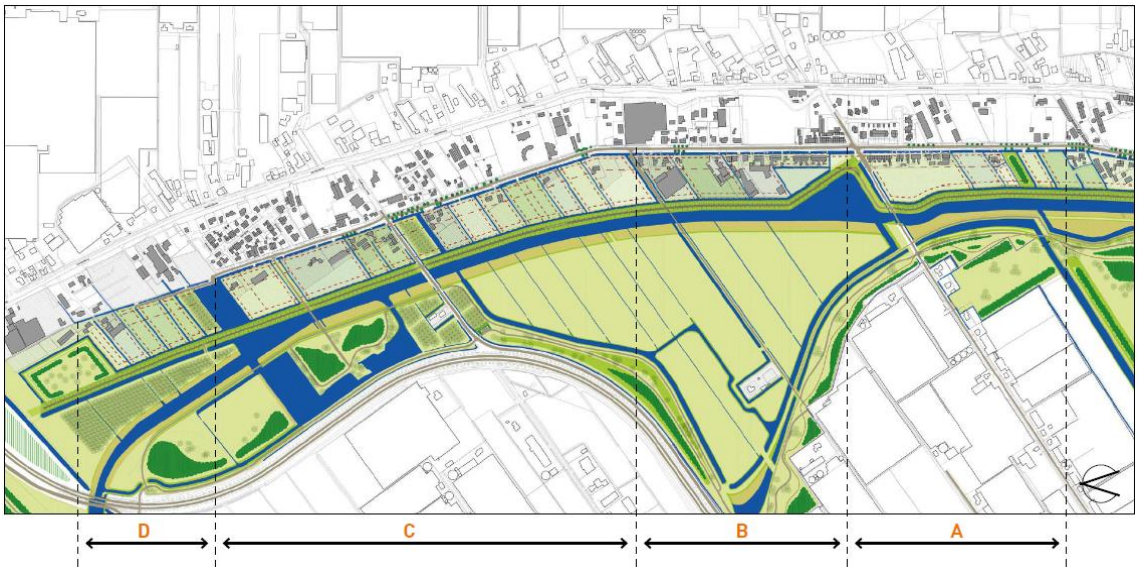
De gemeente kan zelf in het openbaar gebied mee sturen aan de versterking van het landschap en de beleving van en vanaf het lint. Door strategisch op kruisingen van structuren, de doorgaande bomenrijen langs het fietspad aan de Groenzoom te onderbreken, worden de dwarsverbanden duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Daarnaast kan op onderdelen langs de rijbaan van de Noordersingel in de groene berm bomenlijnen worden toegevoegd aan de bestaande bomenlijnen, waardoor met name de kwaliteit op het middendeel van de Noordersingel aan kwaliteit en identiteit kan winnen. Een aanvullende optie kan zijn om langs het lint te werken met een aantal landschappelijk tussen de verkaveling in te passen parkeerkoffers de toenemende druk van parkeren op het lint te verminderen. Op navolgende afbeelding is te zien hoe de slagenstructuur doorloopt in het gebied en hoe deze geaccentueerd kan worden.



Patronen in het landschap

Intensiteit van het lint

De intensiteit van de bebouwing is in de huidige situatie niet overal gelijk. Het zuidelijke gedeelte van de Noordersingel kent een relatief gesloten bebouwing welke steeds meer open wordt richting het noorden. Dit verloop is gebaseerd op de nabijheid van de dorpskern Berkel en Rodenrijs, waar de bebouwingsdichtheid het hoogst is. De intensiteit van de bebouwing is onderverdeeld in (A) gesloten lint, (B) half open lint, (C) open lint en (D) enclave.



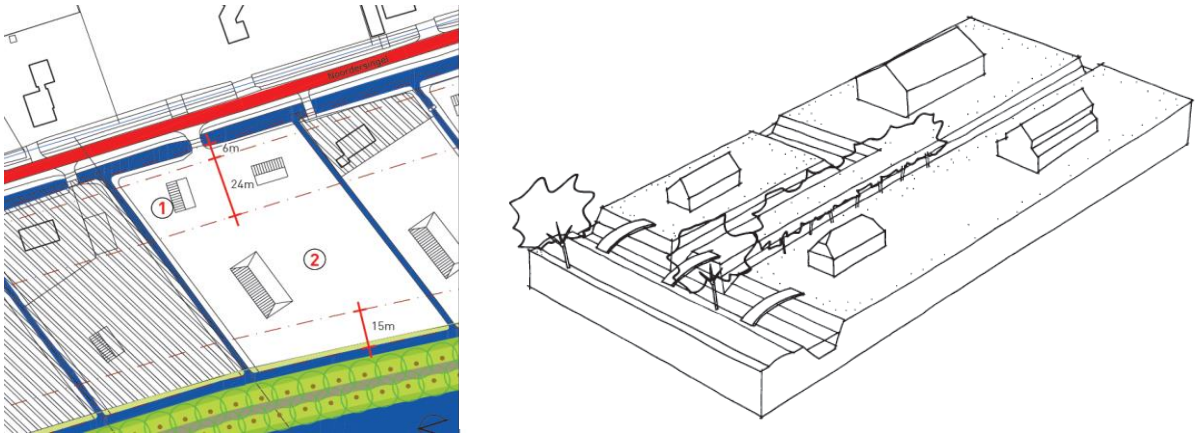
Intensiteit van de bebouwing – van gesloten naar open lint (Stijlgroep, Bovenberkel II, 11 september 2017)

Het verschil in bebouwingsdichtheid geeft aanleiding om per deelgebied andere stedenbouwkundige voorwaarden voor herontwikkeling te formuleren. Het principe is dat gezien van de kern Berkel en Rodenrijs de dichtheid steeds verder afneemt. Het aantal woningen dat per kavel is toegestaan ligt in deelgebied A het hoogst en neemt dan af. In deelgebied D echter is een 'enclave' mogelijk en ligt de dichtheid hoger. Per intensiteit zijn in het raamwerk aparte regels opgenomen voor de uitwerking/ ontwikkeling van de kavels.



Vergelijk oud- nieuw

De oorspronkelijke agrarische verkaveling kenmerkte zich door een kleine bedrijfswoning van een laag met een kap aan het lint, met daarachter de grotere kassen of loodsen. Dit karakteristieke bebouwingsbeeld langs het lint is gebruikt als input voor de verdeling van de bouwrechten. Door te werken met een eerste lijns- en tweede lijnsbebouwing met onderling verschillende maat en schaal, wordt maximaal het oorspronkelijk beeld van het bouwen in een agrarisch landschap teruggebracht in de woonzone langs het lint. In het algemeen geldt dat de schaal van de eerstelijns bebouwing (bebouwing die grenst aan de Noordersingel) kleinschaliger zou moeten zijn dan de tweedelijnsbebouwing. Het dorpse, kleinschalige karakter van het lint blijft zodoende behouden. In de tweedelijns bebouwing is ruimte voor een groter bouwvolume. Belangrijk is dat een afstand tot de zijdelingse slootjes steeds onbebouwd en onbeplant blijft. De ontwikkelingsmogelijkheden moeten gezocht worden in een bebouwingstrook daartussen, de diepte in. Zodoende blijft een doorzicht naar het achterland behouden. Ook een strook van 10 m ten opzichte van de westelijke sloot moet onbebouwd blijven, om een buffer met de Groenzoom te creëren.



Onderscheid eerste- en tweedelijnsbebouwing

Eerstelijns bebouwing

De eerste lijnsbebouwing kenmerkt zich door een kleine maat en schaal, die zich naadloos voegt in de maat en schaal van het groene lint. Het zijn veelal vrijstaande woningen, voormalige bedrijfswoningen, met een kleine voetprint en een lage goot- en nokhoogte. Ze volgen de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. De materialisatie is traditioneel gemêleerd metselwerk met een dakbedekking van gebakken dakpannen en incidenteel een rieten dak. Het kleurgebruik is terughoudend, dorps en landelijk. De woning staat vrij op de kavel maar kent een duidelijke richting, parallel of haaks op het lint, met een eigen (duiker-) brug ontsloten vanaf het lint. De voortuin is groen en draagt zo bij aan het groene karakter van het groene lint.

Tweedelijnsbebouwing

Achter de (bedrijfs)woningen, op het achtererf in de tweede lijn, stonden of staan nog de loodsen en kassen, die nog tijdelijk in gebruik zijn. Met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zullen deze verdwijnen en mogelijk plaats maken voor woningen. Karakteristiek aan een agrarisch lint in het landschap is echter de schaalsprong tussen de bedrijfswoningen en de gebouwen die daar achter staan. Daarom is de maat en schaal van de bouwvormen in de tweede lijn groter gekozen. Het volume is tot een factor 4 groter, waarbij ook de nokhoogte met het oppervlak zijn mee vergroot. Ook hier bestaat het uit de traditionele bouwvorm van rechthoekig grondoppervlak met één laag en een (variant op het) zadeldak. Vanwege de grootte van het volume volgt de richting van de bouwvorm de richting van het landschap. Voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens is van belang om de doorzichten bij de kavelsloten over de volle diepte van de kavels te kunnen behouden. De ontsluiting van de tweedelijnsbebouwing verloopt via het gedeeld erf aan de zijde van het lint, of via een bestaande zijweg. Het materiaal en kleurverloop van de bebouwing vertoont directe verwantschap met de voormalige loodsen en kassen: ingetogen, terughouden kleurgebruik, waarbij glas, metaal en hout als geveltoepassingen ook goed mogelijk zijn.

4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige regels per kavel en uitleg

Eerstelijnsbebouwing
De inhoud van de woning is maximaal 700 m³ (exclusief aan- en uitbouwen). Altijd geldt dat de lengte van de woning tenminste anderhalf keer de breedte bedraagt. De woning zal daardoor automatisch in de vormentaal worden gebouwd als afgebeeld op de vorige pagina. De maximale goot- en nokhoogte is respectievelijk 4 en 7 meter. De dakvorm zal een zadeldak of een afgeleide hierop moeten zijn met een dakhelling tussen de 40 en 50 graden (een deels plat afgedekte kap is dus niet mogelijk, aangezien dan een deel van de kap een helling heeft van 0 graden).
De dakrichting is haaks of parallel op de weg. De oppervlakte van de woning in eerstelijns bebouwing zich bevindt is maximaal 120 m² (excl. aan- en uitbouwen). Voor de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse slootjes dient 6 meter te worden aangehouden. De erfgrens heeft een open verbinding met de waterlijn en de tuin rond de bebouwing aan de voorzijde heeft een open karakter geaccentueerd met los groen. In het gesloten lint A bedraagt het maximaal aantal nieuwe hoofdvolumes, naast het bestaande aantal, in zowel de eerste als tweedelijns bebouwing maximaal 7. In de eerstelijn mogen er maximaal 2 nieuwe hoofdvolumes zijn (bestaand en nieuw tezamen). Dit geldt overigens in de nieuwe situatie. Als er in de huidige situatie meer hoofdvolumes aanwezig zijn (en in sommige gevallen is dat zo), dan betekent dat simpelweg dat ter plaatse niet ontwikkeld kan worden totdat voldaan is aan de voorwaarden.
Het aantal bouwvolumes dat is toegestaan in de eerstelijns bebouwing ter hoogte van het half open lint (B) is beperkt tot maximaal 2 nieuwe hoofdvolumes. Voor het deel B geldt aanvullend dat er op het gehele kavel (dus zowel eerstelijns als tweedelijns) maximaal 4 hoofdvolumes nieuwe bouwvolumes worden gebouwd). Voor het open lint (C) zijn deze getallen 2 voor de eerstelijn (bestaand en nieuw) en mogen er 3 nieuwe volumes worden gebouwd in totaal voor zowel de eerste- als de tweedelijn (naast het bestaand aantal. De eerder genoemde enclave D kent enkele extra uitzonderingen op deze regels. Zo bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, de inhoud maximaal 2.000 m^3 en de plattegrond (footprint) maximaal 300 m^2. De lengte bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte. Er zijn, net als in gebied A en C maximaal 2 nieuwe en bestaande volumes in de eerste lijn toegestaan; voor het geheel geldt dat er maximaal 3 nieuwe hoofdvolumes zijn toegestaan, naast het bestaande aantal (eerstelijn en tweedelijn). Elk bouwperceel mag voor 25% worden bebouwd.

Zoals aangegeven, zijn de bestaande haaks op de weg gelegen kavelsloten leidend voor de begrenzing van “een kavel”. In sommige gevallen liggen de sloten zo ver uit elkaar, dat splitsing van een kavel denkbaar is door een nieuwe sloot te graven. Zo lang er een breedte van 30 m per woning aanwezig blijft, zijn er in dat geval ook meer woningen in de eerstelijnsbebouwing mogelijk.

Voor elke nieuwe woning die gebouwd wordt geldt dat er in totaal, berekend over de vier wijzigingsgebieden A-D tezamen niet meer dan 42 nieuwe woningen zijn toegestaan (dit geldt voor zowel eerstelijn als tweedelijn).

Tweedelijns bebouwing
De tweedelijns bebouwing is gesitueerd achter de eerste lijn. De ontsluiting van de kavels zal lopen vanaf het lint. In het plandeel dat ligt tussen de Meerweg en de Middelweg is ook een eigen interne ontsluitingsstructuur mogelijk; deze loopt dan bijvoorbeeld deels achter de bestaande woningen om en/of sluit niet direct aan op de Noordersingel. In deelgebied A zijn in de tweedelijn maximaal 5 hoofdvolumes toegestaan (nieuw en bestaand tezamen); in deelgebied B 4

(nieuw en bestaand tezamen), in deelgebied C en D 3 (nieuw en bestaand tezamen). Deze voorwaarden gelden altijd in combinatie met de aantallen die gelden voor de eerstelijn en voor het geheel, zie voorgaande paragraaf. De bouwvolumes en aanverwante voorwaarden zijn in de tweede lijn ruimer. Van maximaal 2.000 m³ in het (half) open lint (A, B en C) tot maximaal 10.000 m³ ter hoogte van de enclave D. De oppervlakte bedraagt maximaal 300 m^2 in A, B en C en 1.200 m^2 in D. De goot- en nokhoogte is respectievelijk 4 en 10 m (13 m in D). De dakvorm zal een zadeldak of een variant hierop betreffen welke net als de kavel parallel of haaks (grote bebouwing mag alleen parallel aan de kavelrichting moet lopen. Voor de erfindeling geldt dat de waterlijn aan de achterzijde vrij gehouden moet worden en deze lijnvormig is met doorgaand groen.
Een afstand van 10 meter tot het achterliggende open water dient te worden aangehouden. In de gebieden B en C is het in de tweedelijns bebouwing mogelijk een grotere woning te bouwen met de dubbele oppervlakte en inhoud als geregeld. Een dergelijke woning telt dan wel als 2 mee in het maximale aantal van 42 en in het maximale aantal dat per aanduidingsgebied is toegestaan. Elk bouwperceel mag voor 25% worden bebouwd.
De enclave D is een ruimtelijk onderscheidenlijk gebiedje. Het is een plek waar de relatie met Groenzoom sterk is, en de relatie met het bebouwde lint minder. Er is hier daarom ook een andere functionele invulling denkbaar, doch wel één die een relatie legt met Groenzoom. Te denken valt aan een kleinschalig zorginstelling, gericht op (langdurig) herstel of verblijf van patiënten met een verstandelijke of lichamelijke handicap in een landelijke rustige setting. Een andere mogelijkheid is recreatie-appartementen. Immers, met de ontwikkeling van Groenzoom, die aantakt op een groter fiets- wandel- en vaarnetwerk (de Groenblauwe slinger, zie inleiding), wordt het gebied aantrekkelijk voor recreatief verblijf. Een kleinschalige ontwikkeling in die richting biedt zeker potentie. Dergelijke ontwikkelingen zijn daarom in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze dienen dan niet meegeteld te worden in de totaalopgave van 42 woningen. Wel dient men zich aan dezelfde voorwaarden te houden v.w.b. de bouwregels.

Inpassing en vertaling naar het bestemmingsplan
Zoals aangegeven, is het van belang dat de woningen zorgvuldig worden ingepast. De slagenstructuur dient gerespecteerd te worden en benadrukt. Eventuele watercompensatie dient plaats te vinden door slootjes te verbreden. Verder dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De ontsluiting dient altijd plaats te vinden vanaf het lint. Alleen in het deelgebied A is het toegestaan een zelfstandige ontsluiting te realiseren. Hiermee wordt bedoeld een weg die niet direct haaks op het lint aansluit, maar daar bijvoorbeeld evenwijdig aan loopt.

Per kavel is een wetgevingszone-wijzigingsgebied opgenomen, met nadere regels ten behoeve van de invulling hiervan. Hierbij is onderscheid gemaakt in 4 gebiedsaanduidingen, te weten A, B, C en D, waarmee de onderverdeling in deelgebieden uit het raamwerk van de Stijlgroep wordt gevolgd. Binnen een deelgebied-bijvoorbeeld A- zijn dus meerdere kavels aanwezig. Elke afzonderlijke kavel heeft zijn afzonderlijke wijzigingsgebied waaraan regels zijn gekoppeld (alhoewel binnen een deelgebied de arcering van de wijzigingsgebieden gelijk is en bovendien aan elkaar grenzen lijkt het op de analoge verbeelding om één doorlopend wijzigingsgebied te gaan, doch dit is dus niet het geval). Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid omdat de plannen voor de bouw van deze woningen nog niet voldoende concreet zijn om rechtstreeks te bestemmen. Particuliere eigenaren worden uitgenodigd met concrete initiatieven te komen. Bij de nadere invulling van de kavels wordt onder meer onderscheid gemaakt tussen eerste- en tweedelijns bebouwing. Op het moment dat een concreet initiatief wordt ingediend, zal getoetst

worden aan de voorwaarden zoals die hierboven zijn omschreven alsook in het stedenbouwkundig raamwerk van de stijlgroep. Een landschappelijk inpassingsplan kan worden gevraagd teneinde de borgen dat de woningen zorgvuldig worden ingepast. Een optie kan ook zijn bestaande woningen te saneren en deze elders / groter terug te bouwen. Om die reden kan een gehele kavel worden gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij bouwvlakken voor de woningen worden ingetekend conform het concrete plan. De bestemmingen Tuin en Tuin met landschapswaarden kunnen worden opgenomen om de erfbebouwing te reguleren (de laatste bestemming kan worden opgenomen voor gronden waarvan het gewenst is dat hier in het geheel niet gebouwd mag worden – ook niet vergunningsvrij – uit jurisprudentie blijkt dat dit is toegestaan.

Met de bestemming Water kan worden geborgd dat het bestaande water wordt beschermd en nieuw te graven of te verbreden Water kan worden gerealiseerd. Een bestemming Verkeer kan eventueel worden opgenomen als een wat grotere ontsluiting wordt gerealiseerd. Een mogelijkheid is voorts om een groter volume te realiseren als voorgeschreven. Dit kan door het mogelijke volume van twee individuele bouwvolumes op te tellen en deze in één volume te realiseren. Een dergelijke woning telt dan wel als twee woningen in het totale aantal van maximaal 42. De regels ten aanzien van volume, footprint, e.d. gelden dan ook per bouwvolume. Een bouwvolume mag een bepaalde inhoud en oppervlak hebben; daarbinnen mogen meerdere afzonderlijke woningen worden gerealiseerd (waarbij elke woning meetelt in het totaal van 42).

Van belang is te vermelden dat bij een toekomstige herziening, wanneer het benodigde aantal woningen is gerealiseerd om de kosten te verhalen en-/of in het kader van verplichte actualisatie, de wijzigingsbevoegdheid om woningen te ontwikkelingen voor de niet-ontwikkelde percelen niet meer wordt opgenomen. Verder mogen bestaande woningen (in de eerstelijn) worden gesloopt en nieuw gebouwd, waarbij de regels voor grotere woningen die mogelijk zijn volgens de wijzigingsbevoegdheid voor de eerstelijnsbebouwing, tevens van toepassing zijn. Er mag dan dus bijvoorbeeld een groter volume worden teruggebouwd, met een grotere goot- en bouwhoogte.

Gebiedscriteria
Er zijn gebiedscriteria opgesteld, waar tevens aan getoetst wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Zie hiervoor de bijlage.

4.4.1 Verkeer en parkeeraspecten

Navolgende paragraaf gaat in op verkeer- en parkeeraspecten voor wat betreft de Noordersingel, omdat daar 42 woningen toegevoegd kunnen worden hetgeen een effect kan hebben op deze aspecten.

Mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" (2009)
Het mobiliteitsplan "Lansingerland beweegt" bevat de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van Lansingerland tot 2020. Het bestaat uit een visiedocument, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2009 en deels herzien in 2016 (de aanpassingen hebben geen betrekking op de Noordersingel).
Daarnaast bestaat het uit een maatregelenpakket dat de belangrijkste verkeers- en vervoersprojecten van Lansingerland bevat.

Lansingerland wil voor alle vervoerwijzen veilige netwerken bieden die het verkeer snel en efficiënt afwikkelen, met zo klein mogelijke effecten op mens, natuur en milieu.

Hieronder volgen de ambities die op onderhavig plangebied van invloed (kunnen) zijn:
- De gemeente wil klimaatverandering helpen tegengaan en zal hier aandacht aan besteden bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan door in te zetten op milieuvriendelijke vervoerswijzen, ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement. Hierdoor wordt tevens de aanleg van nieuwe grote verbindingen zoveel mogelijk voorkomen.
- Lansingerland wil mobiliteit mogelijk maken door voor de verschillende vervoerswijzen hoogwaardige netwerken te bieden die onderling gekoppeld zijn.
- De gemeente zet samen met de regio in op integrale, dynamische reisinformatie langs wegen, bij HOV - haltes en op internet.
- De gemeente wil mobiliteitsmanagement bevorderen aan de hand van vervoerplannen.
- De gemeente wil het openbaar vervoer en ketenmobiliteit stimuleren en zorgt zowel voor voldoende P + R - plaatsen en fietsenstallingen bij de stations van Randstadrail en Bleizo als voor een goede bereikbaarheid van deze stations.
- De gemeente wil een dekkend netwerk van bushaltes in stedelijk gebied, uitgaande van een maximale loopafstand van 900 m voor ZoRo - bus en Randstadrail (HOV-lijnen). Voor het aanvullende busnet wordt rekening gehouden met een maximale loopafstand van 400 m.
- Lansingerland ziet de fiets als het vervoermiddel binnen de kernen en zorgt voor een fijnmazig fietsennetwerk en goede stallingsvoorzieningen aldaar.
- De gemeente wil het autogebruik faciliteren met de huidige wegenstructuur, waarbij de functie en vorm van wegen op elkaar afgestemd worden.

Nota parkeren (2014)

In deze nota[5] (vastgesteld 27-4-2014) zijn de hoofdlijnen voor het auto- en fietsparkeerbeleid voor de periode 2013 – 2020 vastgelegd. In een separate nota zijn de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd. Bij auto- en fietsparkeren moet telkens gezocht worden naar de juiste balans tussen: bereikbaarheid, leefbaarheid en economie.

Parkeerbeleid
Het parkeerbeleid maakt onderscheid naar woongebieden, werkgebieden, centra, overstappunten openbaar vervoer, vrachtautoparkeren en handhaving. De Noordersingel is te zien als woongebied. Hier is de toevoeging van parkeerplaatsen vaak duur en daarmee strijdig met het uitgangspunt van kosteneffectiviteit. Daarnaast gaat uitbreiding van parkeerruimte vaak ten koste van het groen. Daarom wordt een werkwijze gevolgd die in eerste instantie gericht is op benutting van de aanwezige parkeerruimte. Hierbij wordt gewerkt volgens een vast proces, zijnde '<u>de parkeerdruktoets</u>'. Daarin wordt bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. Hierdoor worden alle parkeerdrukvraagstukken op uniforme wijze beoordeeld. Binnen de Groenzoom zijn parkeervoorzieningen aangelegd voor het recreatieve gebruik.

Fietsparkeren
De kwaliteit van de huidige fietsvoorzieningen in Lansingerland en, specifiek die in de drie centra, kan verbeterd worden. Vanaf 2013 worden in Lansingerland daarom alleen fietsparkeer-

[5] Nota parkeren Lansingerland, SOAB Breda, kenmerk 268300000, februari 2014.

voorzieningen gerealiseerd die voldoen aan het kwaliteitskeurmerk ‘Fietsparkeur’. Fietsparkeervraagstukken worden vanaf 2013 middels een fietsparkeertoets op uniforme wijze beoordeeld. Zo kan eerst worden bepaald of de parkeersituatie echt een probleem is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is.

Beoordeling
Aan de Noordersingel worden voor de bestaande situatie in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Hierbij wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Bij nieuwe ontwikkelingen (realiseren woningen) geldt als voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Voor vrijstaande woningen gelden de volgende parkeernormen:

	Bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	2,2	2,4
Koop, twee onder één kap	2,1	2,2

Verkeer
Het plangebied wordt omsloten door de Noordersingel en het recreatie- en natuurgebied Groenzoom. Een gedeelte van de Middelweg en de Pastoor Verburghweg vallen eveneens in het plangebied. Deze wegen komen onder andere uit op de Noordeindseweg, Kleihoogt en de Meerweg. In de directe nabijheid bevindt zich eveneens de provinciale weg N470.

Ten behoeve van de ontsluiting van de 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel worden erftoegangswegen/inritten gerealiseerd. Op de Noordersingel mag men 30 km per uur rijden. De toevoeging van woningen zal effect hebben op de verkeersdrukte. Met de kencijfers van CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) kan daarnaast globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden bepaald voor de Noordersingel.

De gemeente Lansingerland is een ‘matig stedelijk’ gebied, zo bepaald door de Omgevingsadressendichtheid 2013 van de Nationale Atlas Volksgezondheid (Ministerie voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport). De beoogde categorie woningen ‘Koop, vrijstaand' genereert minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagetmaal en maximaal 8,6. De *aanname* is dat wanneer er 42 nieuwe woningen worden bijgebouwd dit betekent dat er een toename van circa 327 tot 361 aantal motorvoertuigbewegingen voor het gebied per weekdagetmaal zal zijn. De verwachting is dat de Noordersingel deze toename in verkeersintensiteit afdoende kan verwerken gezien het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal betreffen. De verkeersintensiteit bedraagt namelijk in 2030 800 mvt/etmaal. De capaciteit van een 30km/h weg van de omvang van de Noordersingel kan volgens de publicatie van het CROW Handboek wegontwerp 2013 Basiscriteria (november 2013) op 3.000 mvt/etmaal worden bepaald. Er is dus ruimschoots voldoende restcapaciteit om het extra verkeer eenvoudig te kunnen verwerken. De cumulatie van recreatiegebied, woningen, scouting e.d. kan echter wel voor problemen zorgen. De Noordersingel heeft een aantal woningen zonder heifundering en extra verkeer zorgt voor meer trillingen, wat weer schade kan aanrichten aan de woning. Bovendien is de parkeerdruk op de Noordersingel hoog. Wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal op dat moment aangetoond moeten worden dat de verkeerssituatie niet onevenredig verslechterd. Het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden, inclusief bezoekersparkeren; de Noordersingel mag niet extra belast worden met parkeren~in een wijzigingsplan kan daartoe een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat teneinde de grond in gebruik te nemen

voor extra woningen, daartoe voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd *en in stand worden gehouden*.

Dit is een voorwaarde voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. De percelen zijn ruim genoeg dat hieraan voldaan kan worden. Bestaande inritten moeten bereikbaar blijven voor auto's. Er komen voorts geen aparte fietsvoorzieningen en openbaar vervoervoorzieningen; deze zijn niet noodzakelijk.

Conclusie
Er zijn op voorhand geen belemmeringen voor wat betreft verkeer en parkeren.

4.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

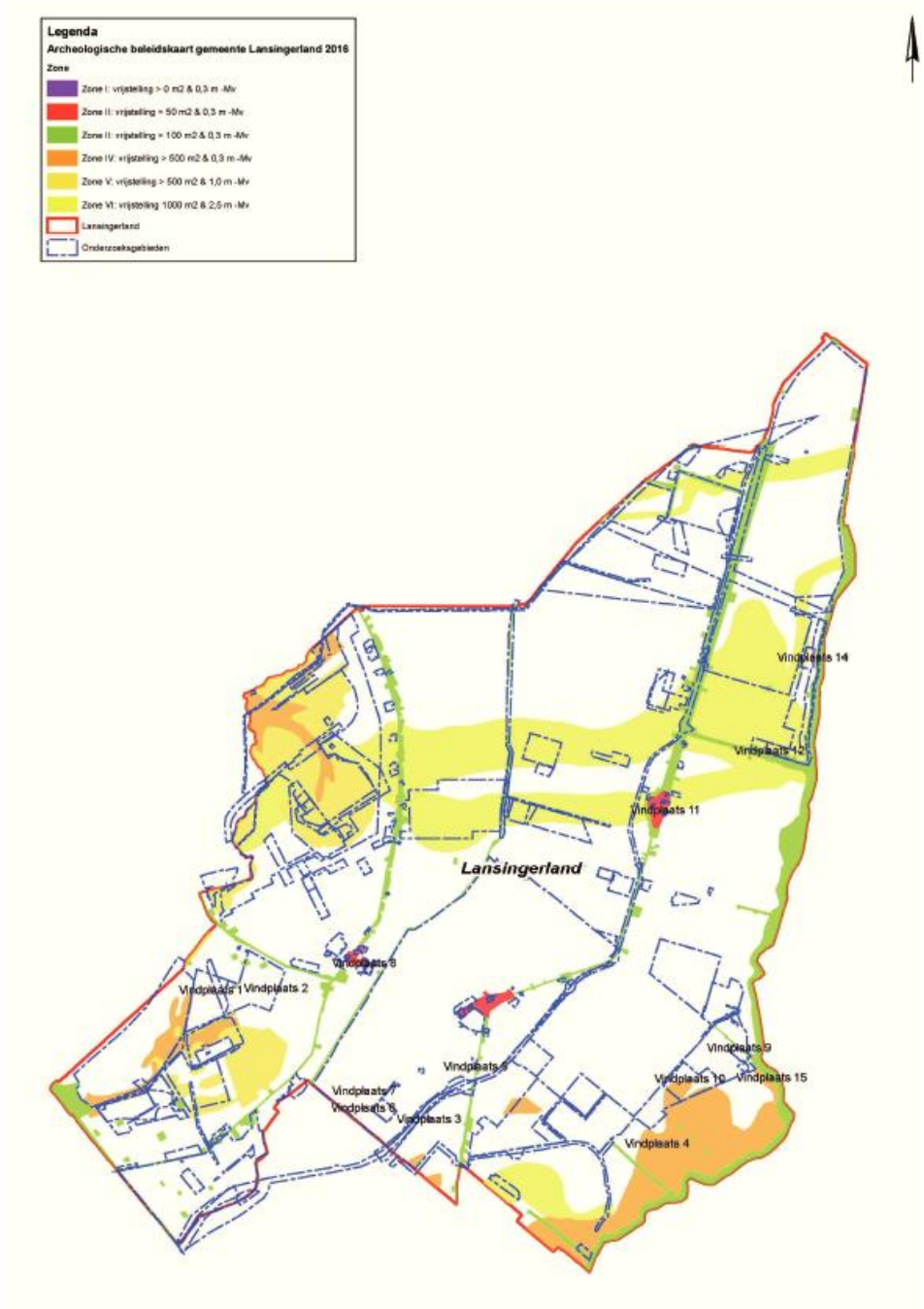
4.5.1 Archeologische waarden

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

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

- Zone I; archeologische vindplaatsen, maximale verstoring 0 m² en 0,30 m – mv;
- Zone II; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 50 m² en 0,30 m – mv;
- Zone III; hoge archeologische verwachting, maximale verstoring 100 m² en 0,50 m – mv;
- Zone IV; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 0,30 m – mv;
- Zone V; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 500 m² en 1,00 m – mv;
- Zone VI; middelhoge archeologische verwachting, maximale verstoring 1.000 m² en 2,50 m – mv.

Beoordeling en conclusie
Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat voor het grootste gedeelte van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt (witte arcering, zie navolgende kaart), er deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt (zone VI, gele arcering) en deels een zone IV en V (in Groenzoom).



Gemeentelijke verwachtingenkaart Archeologie

Aan de Noordersingel zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Er heeft archeologisch bureau-onderzoek plaatsgevonden naar de verwachtingen voor het deelgebied Noordersingel, waar immers ontwikkelingen zijn voorzien. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan[6]. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de Noordersingel is gelegen op een opeenvolging van Pleistocene afzettingen, afzettingen uit een lagunair, dynamisch waddengebied en

[6] Archeologisch bureauonderzoek, Noordersingel, Berkel en Rodenrijs, IDDS, januari 2016.

veen. In een gedeelte van de Noordersingel kan bovendien een fossiele stroomgordel van de Formatie van Echteld worden aangetroffen. Het veengebied is ontgonnen vanaf het begin van de Late Middeleeuwen en kan vanaf die periode bewoonbaar zijn geweest. Daarvoor waren alleen de hoger gelegen gebieden (bijvoorbeeld de stroomgordel) bewoonbaar. De Pleistocene afzettingen liggen dusdanig diep dat deze bij reguliere werkzaamheden niet worden aangetroffen. Ook de afzettingen van de stroomgordel van de Formatie van Echteld zijn in de omgeving van de Noordersingel niet aangetroffen. Uit eerdere boringen blijkt dat deze op een minimale diepte van 6,5 à 10 m onder het maaiveld liggen. De wadafzettingen die hierop liggen, toebehorend aan het Laagpakket van Wormer, waren vanwege het dynamische milieu waarin ze zijn afgezet niet geschikt voor bewoning. Bewoning van het veen vanaf 1000 na Chr. vond plaats langs de ontginningsassen, zoals de ten oosten van de Noordersingel gelegen vaart. Historisch kaartmateriaal laat zien dat er voor het begin van de 20^{e} eeuw geen sprake was van bebouwing aan de Noordersingel. Bovendien is de Noordersingel dusdanig ontveend dat het in de 19^{e} eeuw onder water heeft gestaan. Waarschijnlijk is er tot wel 4 m veen afgegraven, waardoor de veenlaag (nagenoeg) volledig is verdwenen.

Beoordeling en conclusie
Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de Noordersingel een zeer lage archeologische verwachting heeft. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en behoeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie niet te worden opgenomen. Voor de Groenzoom is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen op basis van de verwachtingenkaart. Voor een deel van de Noordersingel geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, uitgesplitst in zones (zone IV, oranje arcering en zone V, bruine arcering, zone VI, gele arcering). Voor de oranje zone geldt dat er tot een oppervlakte van 500 m^2 en een diepte van 30 centimeter geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Voor de bruine arcering is dat 500 m^2 om 1 m beneden maaiveld en voor geel 1.000 m^2 om 2,5 m beneden maaiveld. Voor een klein deel komt tevens zone II voor (groen, verwachting tot 100 m^2 om 0,3m beneden maaiveld).

Aan de Noordersingel zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Ter bescherming van potentieel aanwezige waarden zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 3’ (groene zone), ‘Waarde - Archeologie 4’ (oranje zone), ‘Waarde - Archeologie 5’ (bruine zone) en ‘Waarde - Archeologie 6’ (gele zone) opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Bij ontwikkelingen (bouwen en of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden) die de potentiële archeologische waarden in het gebied kunnen schaden dient vooraf nader archeologisch onderzoek te worden gedaan.

4.5.2 Cultuurhistorische waarden

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

Nota Cultuurhistorie Plus
In april 2012 heeft de gemeente Lansingerland de Nota Cultuurhistorie Plus vastgesteld. De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke parkstad

waarin het goed wonen, werken en recreëren is. In het transformatieproces van de afgelopen decennia zijn de 'leesbaarheid' en de herkenbaarheid van het historische landschap sterk afgenomen. Een van de meest markante elementen van het landschappelijk raamwerk, zoals dat met de 18e- en 19e-eeuwse droogmakerijen vorm heeft gekregen, is echter grotendeels intact gebleven. Daarbij gaat het om de hoger gelegen historische bebouwingslinten op onverveend bovenland, met aan weerszijden lager gelegen droogmakerijen. De linten, waarin de kernen als het ware als 'verdikkingen' zijn opgenomen, zorgen voor de ruimtelijke samenhang van het gemeentelijke grondgebied als geheel en de herkenbaarheid van onderdelen ervan. De historische bebouwing voegt zich hier naar de landschappelijke structuren. Op niveau van de gemeente als geheel liggen de cultuurhistorische kwaliteiten daarom met name in:

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

Beoordeling en conclusie

Bij de ontwikkeling van woningen aan de Noordersingel zal de oorspronkelijke ontginningstructuur als basis worden aangehouden. Door eventuele nieuwe watergangen volgens dat principe te projecteren, blijft de ontginningsstructuur zichtbaar. In dit bestemmingsplan is het water als zodanig bestemd en zijn bebouwingsvlakken opgenomen voor de bestaande bebouwing. Hierdoor is ook planologisch gewaarborgd dat het oude ontginningenlandschap (verkavelingsrichting en doorzichten) beleefbaar blijft. De aanwezige cultuurhistorische waardevolle objecten (Noordersingel 43-45) zijn met een beschermende regeling (dubbelbestemming) opgenomen. In het gebied zijn geen (rijks) monumenten aanwezig.

4.6 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de Noordersingel. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van Wet natuurbescherming.

Een quickscan ecologie voor wat betreft het deelgebied Noordersingel heeft plaatsgevonden en is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd[7]. Onderdeel van het onderzoek is veldbezoek door een ecologe. Het onderzoek is op hoofdlijnen en globaal vormgegeven. Het is immers nu nog niet bekend waar woningen gebouwd worden waarvoor eventueel bomen moeten worden gekapt, gebouwen moeten worden gesloopt en-/of watergangen worden aangepakt.

Gebiedsbescherming

De Noorsingel ligt niet in een gebied beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde gebied betreft Natura 2000-gebied De Wilck en ligt op ongeveer 10,3 kilometer afstand van de Noordersingel. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 42 woningen langs

[7] Quick scan flora en fauna realisatie woningen Boven Berkel II te Berkel en Rodenrijs, SAB, 12 februari 2016.

de Noordersingel. Het betreft derhalve een middelgrote ruimtelijke ontwikkeling. Tussen de Noordersingel en de verschillende Natura 2000-gebieden liggen vele reeds verstorende elementen (zoals de kernen van Zoetermeer, Den Haag, Gouda en Rotterdam en de snelwegen A12, A13 en A20). Derhalve is niet te verwachten dat met de realisatie van het plan verstoringen de Natura 2000-gebieden vanuit de Noordersingel bereiken. De beoogde ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied De Wilck en verder gelegen Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De Noordersingel ligt niet in de NNN of belangrijk weidevogelgebied (een deel van Groenzoom wel, zie hiervoor paragraaf 4.12). Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op een afstand van 3,0 kilometer van de Noordersingel. Belangrijk weidevogelgebied ligt op een minimale afstand van 3,1 kilometer van de Noordersingel. De NNN en belangrijk weidevogelgebied zijn planologisch beschermd. Dat betekent dat ze in principe niet mogen worden aangetast door de ontwikkeling van ruimtelijke ingrepen. Aangezien de Noordersingel niet in de NNN of belangrijk weidevogelgebied ligt, heeft de ligging van de Noordersingel ten opzichte van deze gebieden geen negatieve effecten op de beoogde plannen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, insecten en overige ongewervelden niet in de Noordersingel verwacht. Echter, de vleermuis, kleine modderkuiper, huismus, gierzwaluw, buizerd, torenvalk, steenuil en ransuil zijn niet op voorhand in de Noordersingel uit te sluiten. Als er zich een concreet initiatief voordoet, dan kan het zijn dat nader onderzoek nodig is naar deze strikt beschermde soorten.
Met nader onderzoek kan worden bepaald of het voornemen een effect heeft op deze soortgroepen en wat de gevolgen zijn voor het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve mogelijk dat zonder aanvullend onderzoek niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld of de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan in de weg staat.

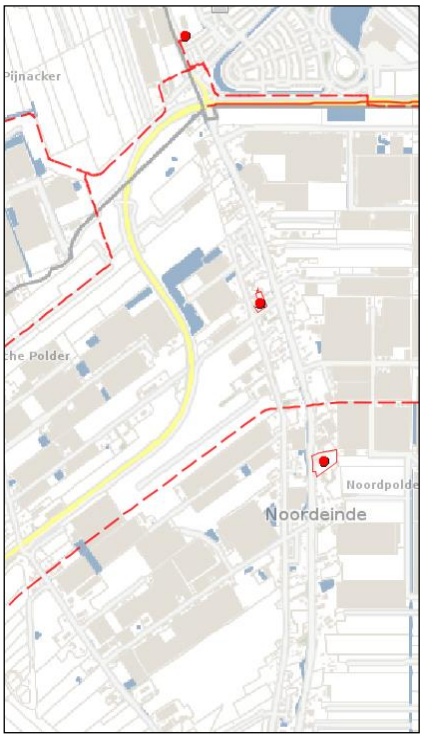
Beoordeling en conclusie
Voor dit bestemmingsplan is het aspect natuur hiermee afdoende onderzocht. Wanneer zich er een concreet initiatief aandient, zal nader onderzoek plaatsvinden indien nodig. Tevens kan dan de aanbeveling uit het natuuronderzoek zoveel mogelijk inheemse boom- en struiksoorten te gebruiken bij de nieuwe beplanting/inrichting van het erf.

4.7 Ondergrondse infrastructuur

Algemeen
In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ondergrondse infrastructuur: de planologisch relevante leiding betreft een CO_2 leiding, 22 bar, 26 inch en is met een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leiding.

Net ten noorden van de Noordersingel loopt een aardgasleiding. Op dezelfde hoogte ligt een door de provincie aangewezen en aangelegde 380 kV hoogspanningsleiding, globaal langs het

tracé van de N470. Dit tracé wordt de komende jaren aangelegd, is ter plaatse bovengronds en op de afbeelding rechtsonder blauw aangegeven.





Aardgasleiding (bovenste rode stippellijn); *Tracé 380 kV.*
CO2-leiding (onderste rode stippellijn).

De Nederlandse overheid (het ministerie van VROM) heeft in 2005 een advies uitgebracht over magneetvelden nabij bovengrondse hoogspanningslijnen. Dit advies maakt voor magneetvelden onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande woningen geldt wel het referentieniveau volgens ICNIRP van 100 µT. Voor nieuwe situaties adviseert de overheid aan gemeenten, provincies en beheerders van hoogspanningsnetten om in nieuwe situaties bij bovengrondse hoogspanningslijnen uit voorzorg zo veel mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig verblijven in magnetische veldsterkten hoger dan 0,4 µT. Uit voorzorg, daar gezondheidseffecten door magneetvelden niet zijn aangetoond. Uit de huidige wetenschappelijke informatie blijkt tevens dat er een zwakke statistisch significante correlatie, maar niet een causaal verband, bestaat tussen het wonen in de buurt van hoogspanningslijnen en het optreden van leukemie bij kinderen. Hoewel niet helemaal zeker, zijn er aanwijzingen dat de verhoging van het risico te maken heeft met het verhoogde magnetische veld in de nabijheid van de hoogspanningslijnen. De grenswaarde waarboven het risico toeneemt, ligt in de buurt van 0,4 microTesla. Informatie over het mechanisme waardoor het magnetische veld leukemie zou veroorzaken is echter tot nu toe, ondanks de vele onderzoeken, niet bekend.

Dit leidt ertoe dat rond nieuwe hoogspanningsverbindingen een zone is waarbinnen zo veel mogelijk voorkomen moet worden dat mensen langdurig verblijven in deze zone. Concreet betekent dit dat wordt ontraden dat scholen, crèches en woningen in deze zone staan. Deze indicatieve zone is voor 380 Kv leidingen 215 m aan weerszijde van de leiding.

Er loopt een regionale watertransportleiding door het gebied. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met deze leiding (bouwen binnen de beschermingszone van deze leiding is niet mogelijk).

Beoordeling en conclusie
De Noordersingel ligt op meer dan 215 van het nieuwe tracé (het “einde” van de Noordersingel ligt op meer dan 500 m van het tracé). Voor de toetsing van de buisleiding in het kader van de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.8.5.

4.8 Milieuaspecten

4.8.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen
In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling en conclusie
In dit bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Het gaat in dit plan om zodanig kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.8.2 Akoestische aspecten

Algemeen
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De nieuwe woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig objecten.

Toetsing
In het kader van de mogelijke ontwikkelingen aan de Noordersingel een akoestisch contourenonderzoek uitgevoerd[8]. Met dit onderzoek zijn de 48 en 58 dB contouren in beeld gebracht. De 48 dB waarde betreft de geluidwaarde waar nieuwe woningen aan dienen te voldoen. De 63 dB waarde betreft de maximale geluidwaarde waar nieuwe woningen in stedelijk gebied aan moe-

[8] Akoestisch contourenonderzoek, SAB, 14 april 2016.

ten worden. Op die manier wordt inzichtelijk of de Wet geluidhinder de ontwikkeling van nieuwe woningen in de weg staat. De daadwerkelijke geluidbelasting op de nieuwe woningen wordt – indien nodig- pas berekend op het moment dat een wijzigingsbevoegdheid daadwerkelijk wordt toegepast. Op dat moment is namelijk de exacte situering van een woning bekend en kan de exacte geluidwaarde op de gevel worden bepaald. Eventueel is een Hogere Waarde nodig.

Beoordeling en conclusie
Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB contour van de de Pastoor Verburghweg, de Middelweg, de Noordeindseweg en de N470 deels over de Noordersingel loopt. Zie navolgende tabel. De Noordersingel is tevens onderzocht, doch hier geldt geen onderzoeksplicht vanwege de Wgh omdat hier een snelheidsregime geldt van 30km/h. Wanneer een nieuw bouwplan zich buiten deze contouren bevindt (en met name voor ontwikkelingen op het achterterrein is dat goed mogelijk) is in principe ten tijde van het wijzigingsplan geen akoestisch onderzoek meer nodig. Aangetoond is immers dat de voorkeursgrenswaarden in acht worden genomen. Tevens is in het contourenonderzoek de cumulatieve geluidbelasting beschouwd. Deze bedraagt maximaal 56 dB, zodat geconcludeerd mag worden dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is wat betreft geluid.

Weg(vak)	**Afstand van de 48 dB-contour** tot de wegas in meters	**Kortste afstand van plangebied** tot de wegas in meters
Noordersingel	5,5 meter	11 meter
Noordeindseweg	85 meter	135 meter
Middelweg	16 meter	9 meter
Pastoor Verburghweg (60 km/h)	16 meter	9,5 meter
Pastoor Verburghweg (30 km/h)	17 meter	21 meter
N470	340 meter	220 meter

4.8.3 Bodem

Algemeen
In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Onderzoek
Het gebied de Groenzoom bestaat voornamelijk uit een droogmakerijlandschap met moerige eerdgronden en kleigronden. Moerige gronden zijn gronden waarbij tussen de 0 en 80 cm beneden maaiveld een laag venig materiaal voorkomt met een dikte van ten hoogste 40 cm. Deze gronden komen voor langs de Noordersingel.

Er heeft om de globale haalbaarheid van de toekomstige woningen aan de Noordersingel een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden[9], welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Reeds verrichte bodemonderzoeken zijn hierbij betrokken.

[9] Historisch onderzoek Bovenberkel II, IDDS, 3 maart 2016.

Op basis van de verzamelde informatie kan geconcludeerd worden dat op de onderzoekslocatie diverse aandachtpunten aanwezig zijn die een mogelijke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.

De locatie is verdacht op de navolgende parameters:
- asbest;
- zware metalen;
- PAK;
- PCB;
- minerale olie;
- bestrijdingsmiddelen (OCB's).

Ter plaatse van de locatie zijn diverse erfverhardingen naar alle waarschijnlijkheid aanwezig, welke mogelijk verhard zijn puinhoudende materialen die asbest kunnen bevatten. Daarnaast zijn binnen de Noordersingel voormalige sloten aanwezig, welke gedempt zijn met onbekend materiaal. Naar alle waarschijnlijkheid zijn de voormalige watergangen niet dieper dan 2,0 m-mv gedempt. De gehele locatie is verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen, vanwege het gebruik (agrarisch) van de locatie. Binnen de locatie zijn te saneren deellocaties aanwezig.

Beoordeling en conclusie

Geadviseerd wordt om per kavel, kadastraal perceel en/of fase (indien gefaseerd wordt ontwikkeld) ten tijde van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een gericht onderzoek uit te laten uitvoeren. Gezien de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest, wordt geadviseerd in eerste instantie een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uit te laten voeren om te bepalen of er sprake is van een verontreiniging met asbest. Tijdens een dergelijk onderzoek kunnen de specifieke verdachte activiteiten bepaald worden per locatie ten behoeve van een onderzoek conform de NEN 5740. Op basis daarvan kan een op maat gesneden strategie bepaald worden om de chemische bodemkwaliteit te bepalen. Vooralsnog wordt geadviseerd om de strategie NEN 5740 VED-HE aan te houden.

Indien op een locatie een verdachte activiteit / aandachtspunt (tank, gedempte watergang, bestrijdingsmiddelenkast, enz.) aanwezig is, wordt geadviseerd om hiernaar separaat onderzoek te laten doen. Indien de aanwezige watergangen gedempt en/of gebaggerd worden, wordt geadviseerd om onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezige baggerspecie en onderliggende bodemlaag conform de NEN 5720. Tijdens een dergelijk onderzoek worden de beschoeiingen onderzocht om te bepalen van welk materiaal deze zijn. In 2013 is een nader bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd voor een deel van de locatie, zijnde Gemeente: Berkel en Rodenrijs, sectie C, perceelnummer 3022, 2139, 3498 en 5572 (oppervlakte circa 27.000 m^3). Indien binnen twee jaar ontwikkeling plaatsvindt, is voor dit gebied geen nieuw onderzoek benodigd.

4.8.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

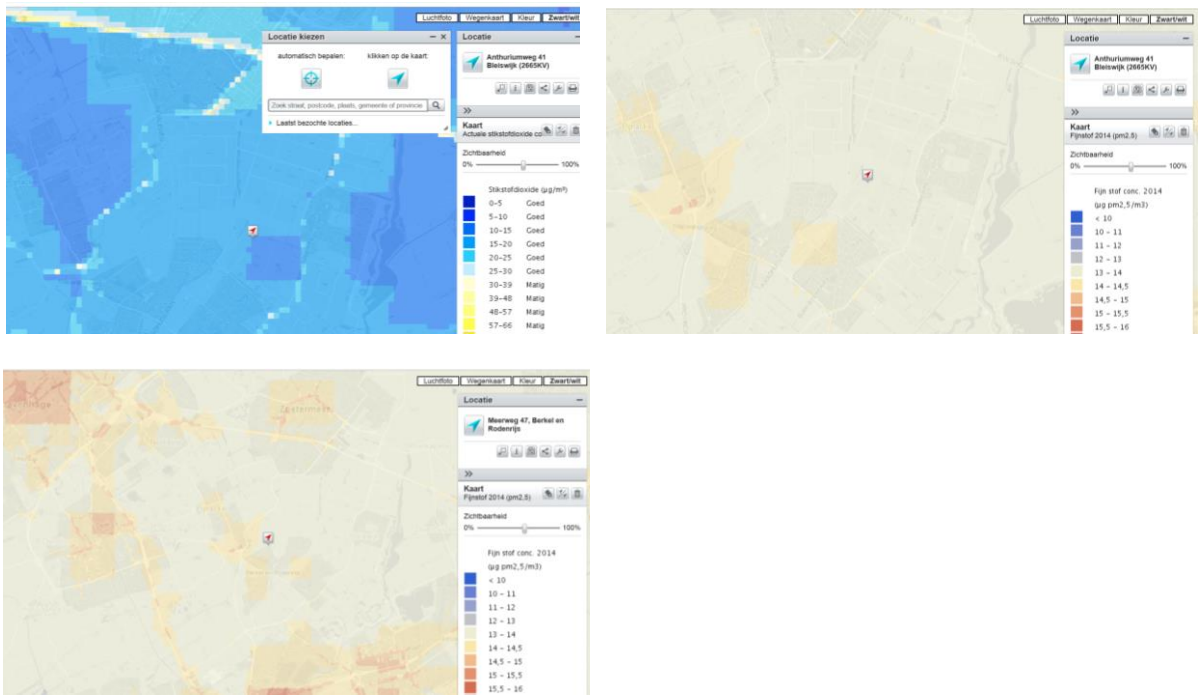
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Onderzoek

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren.

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

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



Concentraties stikstof (l), fijnstof PM10 (r) en PM2,5 (onder) in 2014. Bron: Atlas voor de Leefomgeving

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet na toepassen van wijzigingsbevoegdheden in de realisatie van maximaal 42 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Noordersingel. Zoals aangegeven, is voor wonen vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Voorts blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving dat zowel de concentraties stikstof als fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) onder de gestelde grenswaarde blijven.

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

4.8.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die beperkt kwetsbaar zijn, gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizenscholen, gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; evenals gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Beperkt kwetsbaar zijn verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
dienst- en bedrijfswoningen van derden; kantoorgebouwen, kampeerterreinen, bedrijfsgebouwen hotels en restaurants, winkels, voor zover zij niet kwetsbaar zijn; sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen, evenals vergelijkbare objecten.

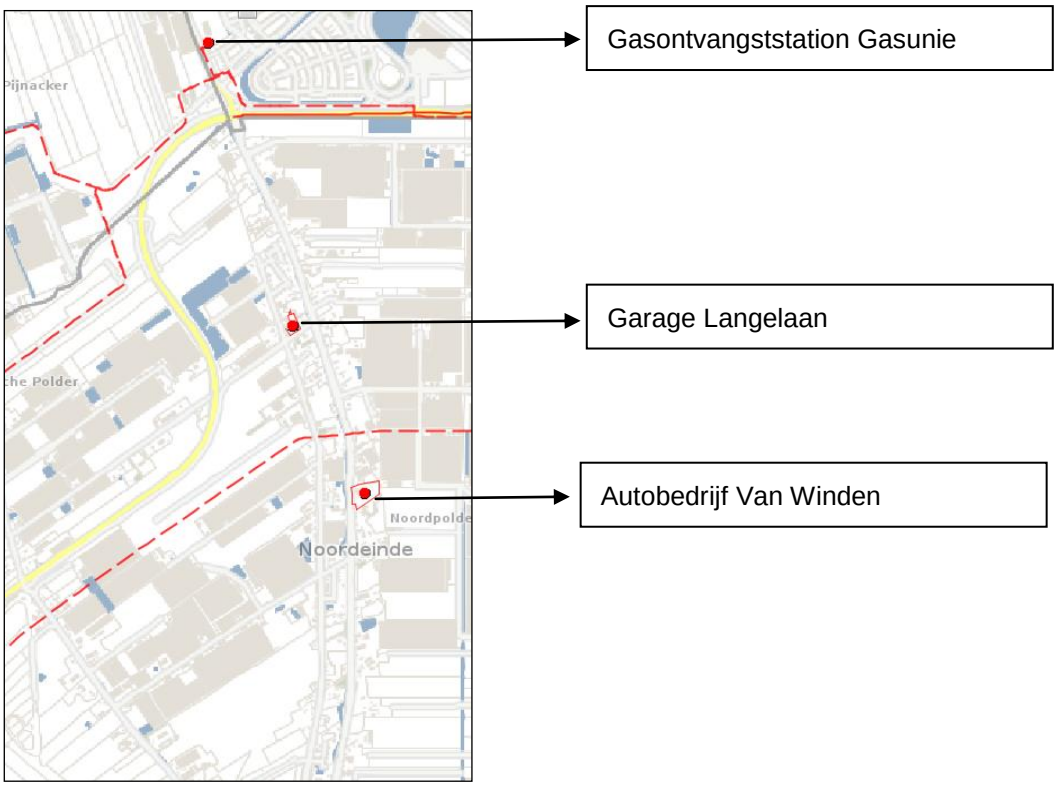
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een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

Groepsrisico
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. Er geldt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, voor zover deze zijn opgenomen. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Luchthaven Rotterdam-The Hague Airport
Op circa 4,5 km van de Noordersingel is Rotterdam-The Hague Airport gelegen. Langs de vliegroutes is sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Daarnaast gelden als gevolg van de nabijheid van dit vliegveld hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid en in verband met correcte werking van apparatuur. De Noordersingel ligt niet binnen de PR 10^{-6} risicocontour van Rotterdam-The Hague Airport.

Beoordeling en conclusie
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 42 Ruimte voor Ruimte woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland. Hierop is te zien dat er op korte afstand van

de Noordersingel enkele risicovolle inrichtingen gelegen zijn. In tegensteling tot wat de risicokaart staat, wordt bij het Autobedrijf Van Winden geen LPG verkocht en daarmee levert het geen risico's op voor de omgeving. Garage Langelaan verkoopt nog wel LPG; echter dit is niet positief bestemd; het gaat hier dus om een tijdelijke situatie die beëindigd wordt. Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal er rekening worden gehouden met de risico's vanwege dit LPG-station.



Uitsnede risicokaart

Ten noorden van de Noordeindenseweg ligt een gasontvangstation van Gasunie. Deze levert geen risico's op voor ontwikkelingen in de Noordersingel. Ongeveer 200 m ten noorden van dit station ligt in de gemeente Zoetermeer vuurwerkhandel de Driesprong (niet zichtbaar opde kaart). De PR 10^{-06} contour en invloedsgebied reiken niet tot de Noordersingel.

Op bovenstaande uitsnede van de risicokaart zijn tevens gestippelde lijnen te zien. De noordelijke leidingen betreft een gasleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 40 bar. De meest zuidelijke ligging is een leiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) met een maximale werkdruk van 80 bar**.** Indien er na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid nieuwe woningen worden toegevoegd moet, voor zover deze zijn gelegen binnen het invloedsgebied van een leiding, nader onderzoek worden gedaan naar (de toename van) het groepsrisico en dit groepsrisico moet verantwoord zijn. Binnen de PR10^{-06} contour van de leidingen zijn sowieso geen nieuwe woningen mogelijk. Ten noorden van de Noordersingel lopen nog twee hogedrukgasleidingen. Deze liggen zodanig ver van de Noordersingel, dat van risico's geen sprake is.

4.8.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:
- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

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

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies I(wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Andere voorbeelden zijn lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren er tevens toe. Een indicatie van richtafstanden bij verschillende bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2

Beoordeling en conclusie
De Noordersingel kan als gemengd gebied worden getypeerd. Ruimtelijk-functioneel vormt de Noordersingel een onderscheidenlijke eenheid met de Noordeindseweg. Binnen deze enclave zijn naast woningen diverse bedrijven aanwezig. Er is reeds sprake van een hoger verstoringsniveau. Binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven zijn enkele woningen aanwezig. Dit betreft echter een bestaande situatie. Er zijn niet of nauwelijks klachten bekend van de aanwezige bedrijven. Wanneer nieuwe woningen ontwikkeld worden, zal moeten worden onderzocht of een bepaald bedrijf dat zich in de nabijheid van het ontwikkelgebied bevindt, onevenredige overlast veroorzaakt. Het is overigens mogelijk om ook binnen de richtafstand woningen te ontwikkelen, bijvoorbeeld als er bestaande woningen zijn die dichter op het bedrijf staan dan de ontwikkellocatie (deze zijn maatgevend) en-/of er specifieke maatregelen genomen zijn om de overlast van een bedrijf te beperken.

4.9 Duurzaamheid en klimaat

Algemeen
De gemeente Lansingerland heeft in haar collegeprogramma (2014) in en in haar milieubeleidsplan de ambitie vastgesteld om in 2025 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Het klimaatbeleidsplan 2009 – 2012 – 2025 van de gemeente Lansingerland schetst de acties die het huidige college inzet met het oog op het doel van een klimaatneutraal Lansingerland in 2025. Het geeft tevens een doorkijk naar de lange termijn agenda. In het klimaatbeleidsplan is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie (2008). Daarbij is onder andere gebruik gemaakt nulmetingen die door de Stadsregio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland zijn uitgevoerd.
Uit de resultaten blijkt dat binnen de gemeente Lansingerland de glastuinbouw een belangrijk aandeel heeft in de totale CO2-emissie (> 70%). De ambitie om klimaatneutraal te worden in 2025 valt of staat dan ook met de mogelijkheid om de kassen om te vormen van energiegebruikers naar energieleveranciers. Daarmee is gelijk ook duidelijk dat klimaatneutraliteit zeker haalbaar is als deze omslag in de kassen kan worden gemaakt. In het klimaatbeleid zijn voor een aantal thema's (gemeentelijke gebouwen, woningen, utiliteitsgebouwen, bedrijven, verkeer en vervoer, grootschalige duurzame energie opties, organisatie versterkende randvoorwaarden) concrete beleidsdoelen en daarbij behorende uitvoeringsprojecten geformuleerd.

In een *actieprogramma Realistisch Duurzaam 2015-2016-2017-2018* benoemt de concrete projecten voor de eerstkomende jaren. Er zijn drie programmalijnen geformuleerd, waar binnen diverse projecten worden ingedeeld
1. Aansluiten bij ontwikkelingen
2. Zelf actief meedoen
3. Nieuwe stromen; energietransitie

Beoordeling en conclusie
In het bestemmingsplan worden geen randvoorwaarden en uitgangspunten op het gebied van klimaat en energie vastgelegd. Het is echter wel de bedoeling om buiten het bestemmingsplan om nieuwe gebouwen zo veel mogelijk klimaatneutraal uit te voeren. Initiatiefnemers worden uitgenodigd een plan te ontwikkelen met een zo laag mogelijke EPC en zullen worden geïnformeerd over de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zullen bestaande bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven en zal er meer groen worden bijgeplant.

4.10 Waterhuishoudkundige aspecten

4.10.1 Watertoets

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

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

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

4.10.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

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

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater''
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement''
- Nederlanders leven waterbewust.

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

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren.

Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

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

4.10.3 Provinciaal waterplan 2016

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

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

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

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

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

4.10.4 Waterbeheerplan 5 Hoogheemraadschap van Delfland

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

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

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

4.10.5 Waterplan

De gemeente Lansingerland, het Hoogheemraadschap van Delfland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben een integraal plan voor de waterhuishouding binnen de gemeente Lansingerland uitgewerkt. Dit wordt vormgegeven in het stedelijk waterplan, dat bestaat uit een visie (2010) op de waterhuishouding tot 2040 en een maatregelenprogramma (2011) tot 2015 om deze visie te realiseren.

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

Hoogheemraadschappen, gemeente, burgers en bedrijven werken samen als waterpartners met ieder eigen taken en verantwoordelijkheden." Om deze visie te realiseren wordt een strategie voorgesteld waarbij er efficiënt, planmatig en gefaseerd wordt gewerkt, in goede samenwerking en vanuit een integrale aanpak. Hierbij worden ambities en oplossingsrichtingen per waterthema voorgesteld. Deze ambities worden onverdeeld in twee niveaus waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
1) alles wat wettelijke verplicht is of vastgelegd in het bestuursakkoord,
2) oplossen van knelpunten, wensen uitvoeren en intensief samenwerken.

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

4.10.6 Gemeentelijk Rioleringsplan

In het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan staat beschreven hoe de gemeente omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. De ambities voor de huidige planperiode concentreren zich met name op het in stand houden van het systeem, het vernieuwen van de basisrioleringsplannen (BRP's) en het uitbouwen van kennis over het functioneren van het systeem door meten en monitoren. Waar in de voorgaande planperiode de focus lag op maatregelen ter verbetering van het rioolstelsel zullen in deze planperiode nieuwe inzichten worden vergaard waar vervolgens weer nieuwe maatregelen uit zullen volgen. Ook wordt de samenwerking en afstemming binnen de (afval)waterketen tussen Lansingerland, het hoogheemraadschap van Delfland, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en andere gemeenten in de regio voortgezet en versterkt. De gemeente hecht belang aan duurzaam verwerken van hemelwater, zoals het scheiden van schone en vuile waterstromen (daar waar kansen zijn) en het op locatie vasthouden/verwerken van hemelwater. Maar wel vanuit een realistisch oogpunt, waarbij ook de kosten die het met zich mee brengt worden meegewogen.

4.10.7 Toetsing plangebied

Oppervlaktewater
De Groenzoom Bergboezem valt grotendeels binnen de polder Berkel. De polder Berkel bestaat uit een aantal kleinere poldereenheden, die hun water op de binnenboezem (tussenboezem) uitslaan en van daaruit naar de Berkelse Zweth. Aan de oorspronkelijke vijf gemalen zijn er twee toegevoegd om de extreme pieken (zware regenbuien) beter te kunnen verwerken. De binnenboezem wordt gevormd door de Bovenvaart, de Klapwijkse Vaart, de Rodenrijsche Vaart en de Noordeindsche Vaart. Het gemaal in de Bergboezem pompt het water via een leiding onder de binnenboezem en het Bovengemaal door direct naar de Berkelsche Zweth. Hierdoor wordt de binnenboezem niet extra belast. De Berkelsche Zweth kan, nadat het boezemgemaal Parksluizen is vergroot, de extra 80 m^3/min verwerken. De afvoerleiding wordt tevens gebruikt als aanvoerleiding om tijdens calamiteiten boezemwater in te laten.

Vanwege uitbreidingen van Berkel & Rodenrijs en Pijnacker en de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied in de Noordpolder neemt het verhard oppervlak toe. Het regenwater zal hierdoor sneller naar het oppervlaktewater afstromen. De gemalen en de boezem kunnen al dit water niet onmiddellijk verwerken. Het water moet daarom tijdelijk in de polder worden geborgen. Dit is mogelijk door ruimte voor water te maken. De benodigde berging is berekend op basis van piekbuien. In de Noordersingel vonden in het verleden lozingen plaats van het afvalwater van glastuinbouwbedrijven op het oppervlaktewater; dit is echter niet toegestaan; bedrijven dienen aangesloten te zijn op het rioolsysteem. Het afvalwater van de overige en woningen in de Noordersingel wordt reeds via het bestaande rioleringsstelsel bedrijven afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De huidige waterkwaliteit in het gebied is over het algemeen matig tot goed en wordt gekenmerkt door nutriënten concentraties. De belangrijkste maatregel voor het verbeteren van de waterkwaliteit in de Groenzoom is de aanleg van een ringsloot rond de Kleihoogt. Deze sloot vangt zowel het water af dat afspoelt van de Kleihoogt als van de N470. Deze sloot ligt aan de zuidkant van de N470 en vormt een grens tussen de overgangszone en de Groenzoom.
De landbouwgronden, die zullen worden geïnundeerd, zullen nog jarenlang nutriënten naleveren. De Groenzoom heeft een gesloten watersysteem en wordt niet (meer) beïnvloed door het nabij gelegen glastuinbouw gebied.

Berkelse Vaart
Belangrijk onderdeel van het watersysteem in de Groenzoom is zoals aangegeven de nieuwe watergang Berkelse Vaart. Deze watergang van circa 30 m breed ligt tegen de buitengrens aan de zuid- oost en noordkant van de Noordersingel (tegen de bebouwingslinten). Deze vaart is de zogenaamde 'ruggengraat' van het watersysteem in de Groenzoom en zorgt voor de af- en aanvoer van water in dit deel van de Noordersingel.

In de Groenzoom wordt een flexibel peil aangehouden met een natuurlijk peilverloop. Dit betekent dat het peil in de winter hoog staat en in de zomer uitzakt. Het maximale peil is vastgesteld op 5,0 m-NAP en het minimale peil in de zomer op 5,3 m-NAP. Boven het maximale peil is ruimte voor waterberging, waarbij een maximale peilstijging van 10 cm is toegestaan. De Groenzoom (bedoeld wordt hier het totale gebied, dus inclusief het deel in de gemeente Pijnacker-Nootdorp) bereikt hiermee een waterberging van 219 m^3/ha. Dit is voldoende om aan de waterbergingsnorm van Delfland voor landelijk gebied (170 m^3/ha) te voldoen. Voorwaarde is wel dat het peil weer zo snel mogelijk wordt teruggebracht op het maximale peil. Het hogere peil in de Groenzoom vereist dat een fysieke peilscheiding wordt gerealiseerd met de omgeving. Aanleg van de kade is voornamelijk noodzakelijk langs de bebouwingslinten aan de noord-, oost- en zuidzijde van de Groenzoom. Deze kade krijgt een hoogte van 0,5 tot 1 m met een kernzone van 12,5 m en beschermingszone van 15 m. Aan de andere zijde zorgen de natuurlijke hoge rand van de Kleihoogt voor voldoende bescherming tegen hoge peilen in de Groenzoom.

Het Hoogheemraadschap van Delfland gebruikt de Bergboezem momenteel voor de berging van water uit de binnenboezem van de polder Berkel. Tijdens calamiteiten kan een maalstop worden afgekondigd. Dit komt voor wanneer de uitwaterende gemalen van de Delflandse boezem het aanbod niet meer kunnen verwerken en de boezemwaterstand gevaarlijk oploopt. In dat geval kan de Bergboezem 600.0000 m^3 polderwater bergen (calamiteitenberging).
In extreme neerslagsituaties kan het boezemsysteem alsnog overbelast raken. Daarom is besloten de Bergboezem Berkel ook geschikt te maken voor het bergen van 600.000 m^3 boezemwater. De capaciteit wordt dus verdubbeld naar 1.200.000 m^3. De Bergboezem zal slechts eens in de tientallen jaren nodig zijn voor het bergen van 600.000 m^3 polderwater tijdens een maalstop en 600.000 m^3 boezemwater. De calamiteitenberging wordt ingezet wanneer een maalstop voor polder Berkel wordt afgekondigd. Hiernaast wordt Bergboezem tevens gebruikt om het bemalingsoverschot van 80 m^3/min in binnenboezem van de polder Berkel door te voeren naar de boezem. Dit bemalingsoverschot komt voort uit de forse toename van bebouwing in de polder Berkel. Daardoor wordt het totale aanbod aan water op de binnenboezem 290 m^3/min in plaats van de huidige 210 m^3/min.

Het laatste deel van de binnenboezem (de Bovenvaart langs de Bergboezem) kan 290 m^3/min niet verwerken. De extra waterafvoer van 80 m^3/min wordt daarom bovenstrooms van de Bovenvaart in gelaten in de Bergboezem. De resterende 210 m^3/min wordt afgevoerd via de Bovenvaart en het Bovengemaal naar de Berkelsche Zweth.
Het bemalingsoverschot zal dus niet meer in de Bergboezem worden geborgen, maar direct worden afgevoerd. Het bemalingsoverschot van 80 m^3/min stort via een inlaatconstructie in het noorden van de Bergboezem over in een laag gelegen watergang in de Bergboezem. Dit zal enkele keren per jaar kunnen voorkomen. Deze watergang heeft een afvoercapaciteit van 80 m^3/min, is ca. 30 meter breed en is voorzien van ecologische oevers. Deze watergang voert het bemalingsoverschot direct af naar het zuidelijke deel van de Bergboezem. Daar pompt een gemaal met een capaciteit van ca. 90 m^3/min het water uit de watergang via een leiding onder de binnenboezem en Bovengemaal door direct op de Berkelsche Zweth. Het bemalingsoverschot uit de binnenboezem wordt dus via een watergang in de Bergboezem direct geloosd op de Berkelsche Zweth.

De voordelen van de watergang ten opzichte van de oorspronkelijke reguliere berging zijn:
- De watergang vraagt een veel kleiner grondoppervlak dan de reguliere berging;
- Er is geen tussenkade meer nodig ter hoogte van de Combinatieweg. Dit komt de openheid van het gebied en de landschappelijke inpassing ten goede;
- Het water wordt direct bemalen op de Berkelsche Zweth, waardoor de binnenboezem niet extra belast wordt;
- Het water uit de binnenboezem blijft in de watergang en verspreid zich niet in de Bergboezem. Daardoor wordt water uit de binnenboezem niet gemengd met het gebiedseigen water in de Bergboezem;
- De variant watergang is voor vogels die het luchtverkeer kunnen hinderen minder aantrekkelijk dan de oorspronkelijke variant van de reguliere berging.

Delfland zal de gehele Bergboezem (dus inclusief natuurreservaat) wel gebruiken voor berging tijdens een maalstop en voor boezemwater. Dit komt maar zeer sporadisch voor en heeft daarom geen blijvende gevolgen voor het natuurreservaat.

Grondwater
In het plangebied treedt plaatselijk kwel op vanuit het kleiplateau (Kleihoogt) en vanuit de diepere ondergrond richting de poldervlakte. Zowel het diepere als minder diepe grondwater stromen vanuit westelijke en noordelijke richting toe.
De grondwateronttrekkingen (13 miljoen m^3 per jaar) bij DSM-Gist in het centrum van Delft beïnvloeden de grondwaterstroming echter sterk. Deze zorgt voor een verlaging in de stijghoogte van het freatisch grondwater. Verder heeft deze onttrekking door DSMG-ist tot gevolg dat een toestroom van zout grondwater vanuit het westen plaatsvindt. Ondanks verlaging van de stijghoogtes is in het plangebied nog wel sprake van een kwelsituatie.
Het kwelwater vertoont brakke tendensen en is voedselrijk. Hierdoor is het mede verantwoordelijk voor de eutrofiering van het oppervlaktewater. De kwaliteit van het kwelwater wordt beïnvloed door de relatief dikke klei- en veenlagen die het moet passeren. Hierbij treedt een verhoging van het fosfaat-, ammonium-, en ijzergehalte op. De grondwatertrappen in het plangebied variëren van grondwatertrap I tot III.

Waterbeheer
Het kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte- en freatisch grondwaterbeheer en het beheer van de waterkeringen in het plangebied zijn de taak van het Hoogheemraadschap Delfland. Voor het beheer van de diepere grondwateren is de Provincie Zuid-Holland verantwoordelijk. Om (ernstige) schade en overlast te kunnen voorkomen dienen werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding in overleg met de betrokken waterbeheerders uitgevoerd te worden.

Beheer en onderhoud
Watergangen dienen overeenkomstig de richtlijnen ook bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Vaak is dit al mogelijk wanneer langs de oevers een strook onbebouwd blijft. Gelet op de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, is dit evenwel niet geheel uit te sluiten.
Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de hoofdwatergangen. De overige watergangen worden onderhouden door de aangelanden.
Het Hoogheemraadschap controleert de staat van onderhoud van de overige watergangen. Het is dus van belang dat het mogelijk is om te schouwen.

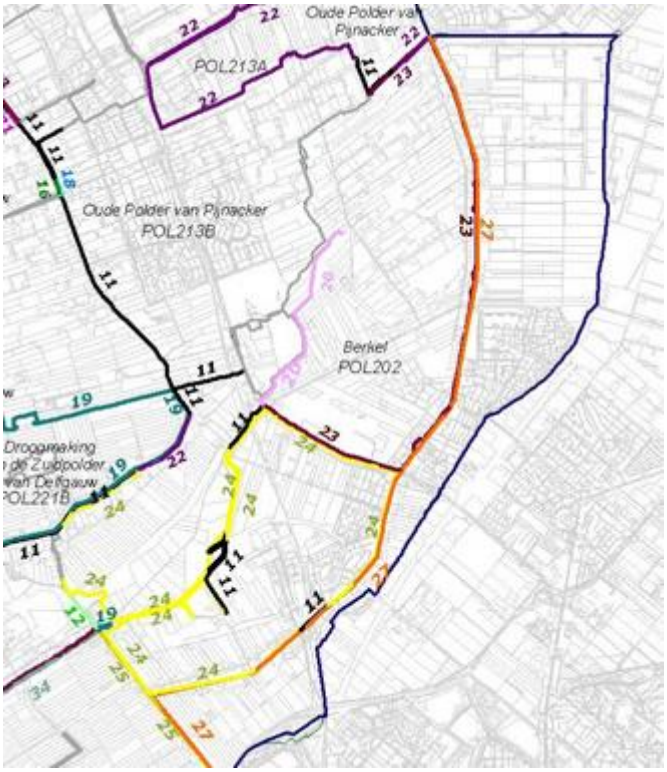
In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de twee hoofdwatergangen en de scheidingssloten tussen percelen. Beide soorten watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen in het bestemmingsplan. Enerzijds omdat ze onderdeel vormen van het hoofdwatersysteem en anderzijds vanuit de doelstelling om de verkavelingsstructuur zo veel mogelijk aan te houden. De watergangen moeten blijven bestaan, voorkomen moet worden dat de watergangen gedempt worden. De watergangen in het gebied zijn toegestaan op basis van alle bestemmingen in het plangebied. Bij het opstellen van een wijzigingsplan voor (een) Ruimte voor Ruimte woning(en) kan aan de waterlopen een bestemming Water worden toegekend. Daarmee wordt het waterbelang geborgd. Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel van DWA en (eventuele) HWA, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Berkel en Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringinstallatie en de zuivering.

Er is op 6 april een Leggerwijziging vastgesteld, waarbij ter hoogte van de Middelweg een polderkade is opgenomen. Deze is met een op bescherming gerichte dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

Veenkades
In het plangebied zijn op enkele plaatsen veenkades aanwezig. Toen in de zomer van 2003 in Wilnis en in Rotterdam een veendijk bezweek en in Delfland grove scheurvorming in veendijken optrad, is landelijk veel aandacht voor de sterkte van veendijken
ontstaan. De stabiliteit van veendijken bleek kleiner te zijn dan eerder werd aangenomen. Er bleek een nog onbekend faalmechanisme te bestaan, te weten 'droogte'. Om deze reden heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een beleidsregel voor veendijken vastgesteld. Dit komt er op neer dat geen vergunning wordt verleend (door Delfland) voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. Dit is niet van toepassing indien de aanvrager van een vergunning overeenkomstig bijlage 2 aantoont dat de veendijk, dan wel de strekking waar de aanvraag betrekking op

heeft niet droogtegevoelig is. In afwijking hiervan kan het college van dijkgraaf en hoogheemraden een vergunning verlenen, zie de Beleidsregel voor deze uitzinderingen.

De beleidsregel heeft zijn eigen juridische status en geldt separaat aan dit het bestemmingsplan. Daarom behoeven de veendijken in dit gebied geen aparte regeling in het bestemmingsplan. Zie navolgende afbeelding voor de veendijken die in het plangebied zijn gelegen.



Veendijken, bron Hoogheemraadschap van Delfland

Ruimtelijke ontwikkeling

Aan de Noordersingel kunnen maximaal 42 Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Voor de inrichtingsplannen moet een compenserende waterberging worden gerealiseerd wanneer er sprake is van een toename van verharding. Ter compensatie van de toename van verharding zijn in het beleid “Handreiking watertoets voor gemeenten 2016” van het Hoogheemraadschap Delfland richtlijnen opgenomen voor de benodigde waterberging voor de nieuwbouw. Op het moment dat een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal initiatiefnemer moeten aantonen hoe de benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door plaatselijke slootjes te verbreden. Gezien de omvang van de kavels is en de waterhuishouding is voldoende mogelijkheid aanwezig compensatie te realiseren. Voorts zal initiatiefnemers verzocht worden zoveel mogelijk met niet-uitloogbaar materiaal te werken. Op een moment dat een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van (een) Ruimte voor ruimte woning(en) wordt toegepast, zal voorafgaand daaraan afstemming plaatsvinden met het Hoogheemraadschap over de exacte benodigde watercompensatie en de wijze en locatie waarop dit plaatsvindt.

Afwatering en riolering
Huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) wordt ingezameld via een vrijvervalstelsel en wordt aangesloten op het bestaande drukrioleringssyteem van de Noordersingel, dit systeem is ontworpen voor de inzameling van afvalwater. Het hemelwater moet worden afgekoppeld en mag niet worden aangesloten op het (druk)riolering systeem. Hemelwater dat op daken en verharding van percelen binnen de bestemming wonen (W) en tuin (T) valt wordt afgekoppeld van het DWA-stelsel.

De afvoermogelijkheden voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:
• hemelwater vasthouden voor lokale benutting;
• (in-) filtratie (bodempassage) van afstromend hemelwater;
• afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater.
Bij infiltratie en afvoeren naar oppervlaktewater moeten maatregelen worden genomen die mogelijke verontreiniging van grond- en oppervlaktewater door onder meer zware metalen, meststoffen, bestrijdingsmiddelen of anderszins voorkomen.

Overleg Waterschap
Het Hoogheemraadschap van Delfland is benaderd voor een reactie in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro. Het Hoogheemraadschap heeft zowel op het voorontwerp bestemmingsplan Groenzoom als Boven Berkel II, 5^{e} herziening gereageerd. De reacties zijn in bijlage 11 respectievelijk 12 beantwoord en hebben geleid tot enkele tekstuele aanvullingen in deze paragraaf.

4.10.8 Conclusie

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

4.11 Rotterdam – The Hague Airport

Ten zuiden van de Noordersingel (met name ten zuiden van de Bergboezem) ligt Rotterdam The Hague Airport (vliegveld Zestienhoven). Rond luchthavens geldt een zogenaamd vogelbeperkingsgebied dat zich tot een afstand van *5,5* km uitstrekt van de landingsbaan.

Binnen deze zone dient rekening gehouden te worden met mogelijke aanvaringen tussen vliegverkeer en vogels, doordat vliegtuigen zich op een relatief lage hoogte bevinden.
Van het plangebied valt nagenoeg de hele Groenzoom en de Bergboezem binnen het vogelbeperkingsgebied. Binnen dit beperkingsgebied mogen zich in principe geen voor vogels aantrekkelijke locaties voor fourageren, rusten, verzamelen en slapen bevinden Binnen het vogelbeperkingsgebied wordt een zeer kritisch gebied onderscheiden van 1 km rond de landingsbaan. Het plangebied ligt niet binnen dit zeer kritische gebied. De start- en landingsbaan liggen zuidwest- noordoost en daarmee parallel aan het plangebied. De Groenzoom ligt daardoor niet in het verlengde van aanvliegroutes. Vliegtuigen zullen daardoor niet op lage hoogte over de Groenzoom vliegen. Waar mogelijk dienen vogelaantrekkende elementen bij de inrichting van die gebieden te worden voorkomen. Dit kan door bijvoorbeeld grote waterpartijen aan te leggen die voor grote groepen vogels te onoverzichtelijk zijn en daarmee onveilig om neer te strijken. Hierdoor kunnen aanvaringen tussen vogels en vliegtuigen zoveel mogelijk worden voorkomen. In de Groenzoom zijn grote oppervlakten open water niet voorzien. De Groenzoom wordt voor-

zien van natuur bestaande uit moeras, ruigtevegetaties en nat grasland. Deze typen natuur trekken niet of nauwelijks grote groepen risicosoorten aan. De komst van grote groepen vogels naar de Groenzoom valt dan ook uit te sluiten. Geconcludeerd kan dan ook worden. dat de aanleg van de Groenzoom naar verwachting geen (verhoging van) de aanvaringsrisicio's tot gevolg zal hebben tussen vliegverkeer vanaf Rotterdam – The Hague Airport en vogelsoorten die van de Groenzoom gebruik zullen maken.

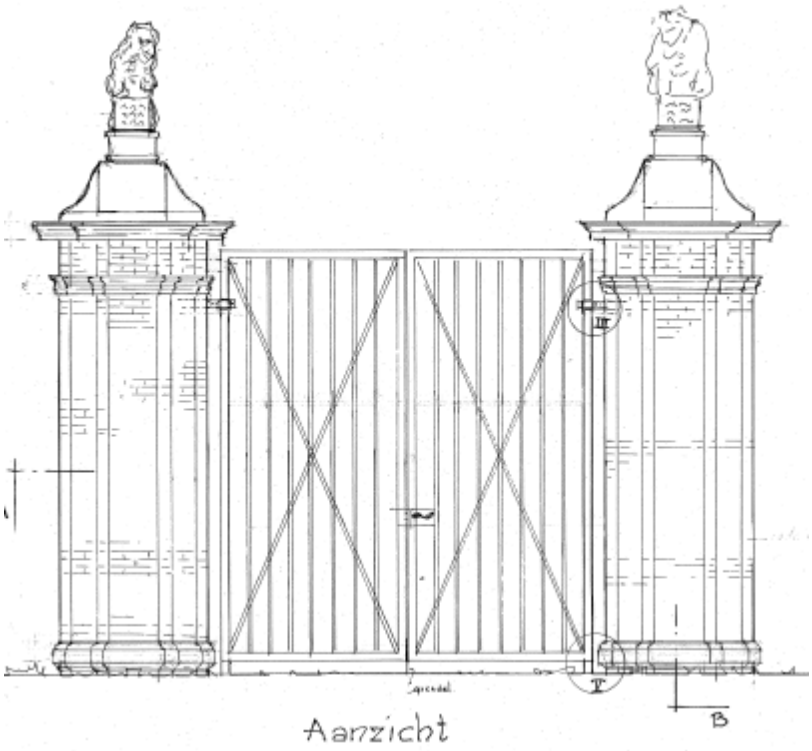
4.12 Kleinschalige ontwikkelingen

Bed and breakfast

Zoals aangegeven, is bij de Kleihoogt 1 een Bed and Breakfast gerealiseerd. Deze wordt toegestaan middels een aanduiding. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ook elders bij woningen en agrarische bedrijven een Bed and Breakfast te beginnen. De mogelijkheid is opgenomen als binnenplanse afwijking, zodat de gemeente nog kan beoordelen of er voldoende parkeerplaatsen (in beginsel op eigen terrein) aanwezig zijn en of derden niet onevenredig in hun belangen worden aangetast. Denk aan nabij gelegen bedrijven. Omgekeerd moet een nabij gelegen bedrijf ook niet voor een onacceptabele situatie zorgen voor wat betreft geur, geluid et cetera. Tot slot hecht de gemeente waarde aan een verder gaande landschappelijke inpassing. Met name de overgang van de bebouwde kavels aan de linten naar het achter gelegen groengebied, is belangrijk. Een beplantingsplan kan dus gevraagd worden op het moment dat de mogelijkheid voor een Bed and Breakfast wordt toegepast.

Uitkijktoren en historisch hekwerk

Teneinde de recreatieve waarde van het gebied te vergroten, is het binnen het Groenzoomgebied mogelijk maximaal 3 uitkijktorens van maximaal 5 m hoog te realiseren. Tevens kan een historisch tolhek worden geplaatst, welke er als volgt zou kunnen uitzien:



Binnen de bestemming Recreatie - Natuur zijn daarom maximaal 3 uitkijktorens mogelijk en maximaal één historisch tolhekwerk, allen met een maximale hoogte van 5 m. Tevens zijn er ambulante standplaatsen mogelijk voor ondernemers die aan de recreatie gerelateerde diensten willen verrichten. Het gaat hier om “marktkraampjes”, per definitie tijdelijk van aard.
Deze standplaatsen onderscheiden zich van woonwagenstandplaatsen; de aanwezige woonwagens mogen immers permanent aanwezig zijn.

Perceel Kleihoogt 13a

De eigenaar van het perceel Kleihoogt 13a heeft per brief verzocht om een meer passende bestemming van zijn perceel. Het perceel heeft in het bestemmingsplan ‘“Groenzone-Kleihoogt” de bestemming ‘Agrarische doeleinden bouwperceel’ (Ab), met de aanduiding ‘Agrarisch hulp- en nevenbedrijf’. Dit past niet langer bij de huidige bedrijfsactiviteiten die zich in de loop der jaren verbreed hebben. Het aantal agrariërs loopt al jaren terug en mede hierdoor heeft het bedrijf zich (noodgedwongen) steeds meer gericht op andere marktpartijen. Een maatwerk ‘Bedrijf’ bestemming past beter bij de werkzaamheden die het loonbedrijf tegenwoordig verricht. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Op verzoek van de gemeente heeft de provincie Zuid-Holland naar het verzoek van de eigenaar van Kleihoogt 13a gekeken. De provincie geeft aan dat de nieuwe functie van het perceel geen belemmeringen mag opleveren voor de bedrijfsvoering van de omringende bedrijven. Er moet daarnaast worden voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Wanneer dit het geval is dan kan de provincie met het verzoek instemmen. Dit betekent in concreto dat de eigenaar van het perceel, om het groene karakter van het gebied te waarborgen, wat betreft de landschappelijke inpassing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden moet voldoen. Zo zal met een ‘Agrarisch-Weide bestemming’ aan de achterzijde van het perceel (aan de Groenzoom kant) voorkomen worden dat het perceel volgebouwd kan worden.



Het perceel Kleihoogt 13a bevindt zich tussen de Kleihoogt 11a en 15a. De Kleihoogt 13b is de bedrijfswoning

Hiermee wordt gewaarborgd dat het zicht op het recreatie- en natuurgebied vanuit de Kleihoogt niet verder belemmerd wordt.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het loonbedrijf de bestemming ‘Bedrijf’ met nadere aanduiding loon- en grondverzetbedrijf waarbij rekening worden gehouden met de kleinschaligheid van het bedrijf en haar omgeving. De planologische situatie wordt hiermee in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht. Het bestemmingsplan zal ingaan op het toegestane gebruik, het maximale bebouwingsoppervlakte en maatvoering op het perceel. De nieuwe bestemming vormt geen belemmering van de bedrijfsvoering van de omringende (agrarische) bedrijven. Er wordt qua milieueisen voldoende afstand aangehouden.

Er wordt momenteel onder meer puin op het terrein opgeslagen. Dit materiaal kan de naastgelegen percelen en de Groenzoom inwaaien. De huidige bestemming van het perceel staat dit gebruik niet toe. In verband hiermee zullen met de eigenaar van het perceel afspraken worden gemaakt over de opslag van deze materialen. De buitenopslag van puin is op deze locatie niet langer toegestaan.

Tot slot is voor het perceel een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om een nieuwe loods te bouwen. Deze dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast (reden waarom de loods niet rechtstreeks, maar pas na wijziging is toegestaan).

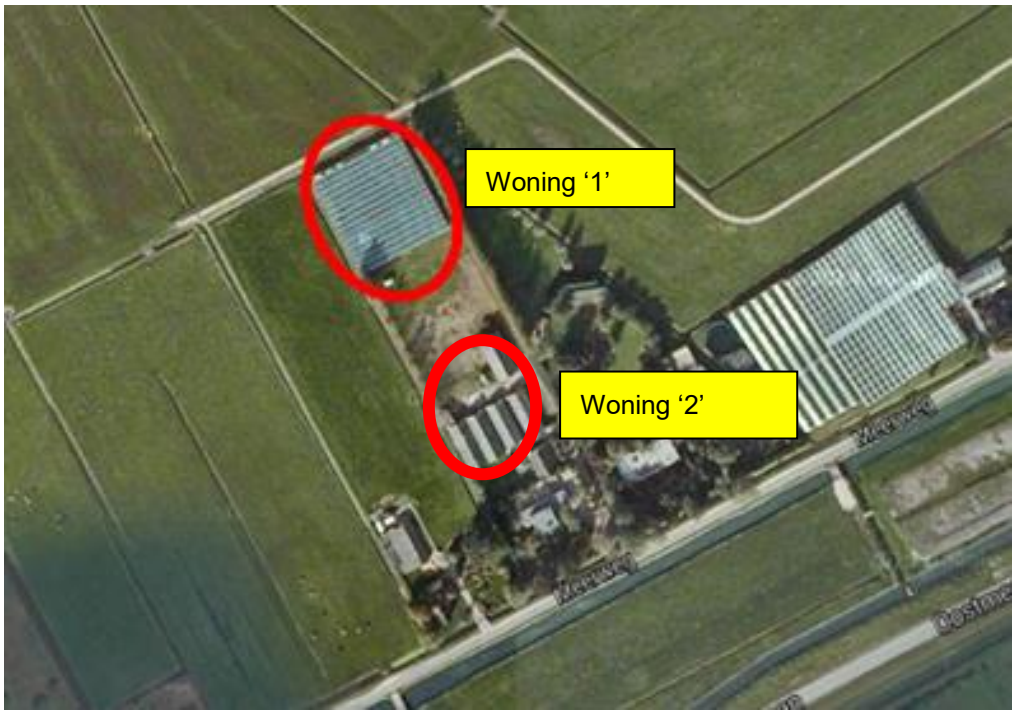
4.12.1 Scouting achter Kleihoogt 4

Achter de Kleihoogt 4 ligt een gebied dat in aanmerking komt hier een scouting te vestigen. Het initiatief is concreet genoeg om rechtstreeks op te nemen in het bestemmingsplan. Er is daarom een aanduiding voor opgenomen. Het initiatief is kleinschalig van aard; in principe gaat het alleen om een wat breder gebruik van de gronden (naast agrarisch en extensieve dagrecreatie worden ook scoutingactiviteiten toegestaan). Daarnaast is een relatief klein verenigingsgebouw toegestaan waar op beperkte schaal ook door derden kan worden vergaderd. De haalbaarheid is specifiek onderzocht op bodem en natuur; beide onderzoeken zijn toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde dier- en plantsoorten kan worden uitgesloten. In de bodem en enkele slootjes waren enkele verontreinigingen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesaneerd door DLG; GS heeft een beschikking afgegeven dat de verontreinigen voldoende is gesaneerd. Daarmee bestaan er voor wat betreft bodem geen belemmeringen voor de aanleg van de scouting.

4.12.2 Twee woningen Meerweg 47

Op dit adres worden twee woningen gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. Voor ‘woning 1’ is reeds een wijzigingsplan vastgesteld. Deze woning is mogelijk omdat er door initiatiefnemer voldoende Ruimte voor Ruimte rechten zijn aangekocht. Zowel de ruimtelijke als stedenbouwkundige aanvaardbaarheid als de haalbaarheid is in dit plan reeds aangetoond. Zie hiervoor de toelichting van dat wijzigingsplan. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan overlegd. De juridische regeling van het wijzigingsplan is daarom simpelweg overgenomen in dit plan. Wel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke maatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels (het inrichtingsplan dat destijds

is vastgesteld door het college) ook daadwerkelijk getroffen worden en in stand worden gehouden.



Voor ‘woning 2’ geldt dat dit bestemmingsplan voor het eerst voorziet in de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een woning. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt hiertoe gesloopt. Op basis hiervan kan één Ruimte voor Ruimte recht worden verkregen. Er is onderzoek verricht naar zowel bodem, akoestiek als natuur. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd; er blijkt uit dat er geen belemmeringen bestaan voor wat betreft deze ontwikkeling en voornoemde aspecten.

4.12.3 Jeugdopvang

Naar aanleiding van een amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de hoek Noordersingel – Pastoor Verburghweg, naast het gezinshuis aan Pastoor Verburghweg 6, een voorziening mogelijk gemaakt voor de jongeren boven de 18 jaar die het gezinshuis moeten verlaten maar nog niet geheel zelfstandig kunnen wonen en nog enige begeleiding vanuit het gezinshuis behoeven. Hier is de bestemming ‘Maatschappelijk’ op gelegd. De ruimtelijke onderbouwing inzake de jeugdopvang is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.12.4 Overige bijzonderheden

Perceel Kleihoogt 7

Het perceel Kleihoogt 7 heeft in het bestemmingsplan “Groenzone-Kleihoogt” de aanduidingen ‘Roofvogelhouderij’ en ‘Melkveehouderij’ gekregen. Er is geconstateerd dat de roofvogelloods gebruikt wordt voor o.a. educatieve lessen, vergaderingen en workshops. Dat is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast wordt de koeienstal alleen hobbymatig gebruikt voor het houden van duiven, konijnen en paarden en niet voor het stallen van koeien. De loods bevindt zich in het midden van het perceel en de stal is ten westen van de loods gesitueerd.



Er is voorafgaand aan de bouw van de koeienstal en de loods een beplantingsplan met de eigenaar overeengekomen om alle opstallen op het perceel zo optimaal mogelijk in het gebied in te passen. Deze beplanting is ook voorzien rondom de zonder vergunning gebouwde delen, zodat alle opstallen op het perceel in landschappelijk opzicht inpasbaar zijn.
Deze delen kunnen in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming krijgen. Hierna zal er alsnog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De aanduiding ‘melkveerundhouderij’ komt te vervallen aangezien de stal niet als zodanig is of zal worden gebruikt. In plaats hiervan blijft alleen de bestemming ‘Agrarisch’ geldend. Een deel van de op educatie gerichte activiteiten op het perceel zijn op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Het gaat om: educatieve lessen, workshops, bedrijfsuitjes, lezingen, schooluitjes, kinderfeestjes en vergaderen. Het (vorige) college heeft aan de eigenaar van het perceel medewerking toegezegd aan het positief bestemmen van deze activiteiten, omdat ze passend worden geacht bij het karakter van de roofvogelhouderij. In de omschrijving van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch -roofvogelhouderij’ is opgenomen dat hier ook *educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops* onder vallen. Het toestaan van kinderfeestjes is, in verband met mogelijke overlast voor de omgeving, niet wenselijk.

4.13 Haalbaarheidsaspecten kleinschalige ontwikkelingen

Voor de ontwikkeling van de Groenzoom tot recreatie- en natuurgebied is reeds een planMER opgesteld en m.e.r. procedure doorlopen. Dit houdt in dat de effecten op het milieu reeds voldoende zijn onderzocht. Het planMER is toegevoegd aan het voorgaande bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker. Ten opzichte van dit bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Voor enkele bestaande panden is een breder gebruik toegestaan dan voorheen mogelijk was. Het gaat om zodanig kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 100 hectare), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk. Beredeneerd kan worden dat de omschreven ontwikkelingen een geringe verkeerstoename tot gevolg hebben. Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Kleihoogt 7 (er worden hier educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops toegestaan) en de scouting geldt dat er meer verkeer komt op de Kleihoogt, de Meerweg en de N470; via de Meerweg en de N470 kan immers de Kleihoogt worden bereikt. De loods is ca. 420 m^2. De CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie geeft voor de genoemde functie geen verkeerscijfers. De *aanname* is dat er ca. 50 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen op de Kleihoogt. Naar schatting de helft zal via de Meerweg komen; de andere helft komt uit het noorden. De toenames zijn daarmee zodanig gering dat beide wegen deze kunnen verwerken. De twee woningen aan de Meerweg genereren 16 mvt/etmaal extra. Er zijn geen parkeerproblemen in het gebied bekend. Voor wat betreft het parkeren: hiervoor geldt dat ingevolge het beleid (Nota Parkeren Lansingerland 2014) het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Voor het bepalen van de norm wordt de Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Lansingerland gehanteerd. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Gelet op de risicokaart zijn er ook geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Een nadere beschouwing van de aanwezige bedrijven in relatie tot nieuwe gevoelige functies, levert eveneens geen belemmeringen op.

5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Indeling en opzet van een bestemmingsplan

5.2.1 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

5.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.3 Dit bestemmingsplan

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

5.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch
De gronden met de bestemming Agrarisch zijn opgenomen voor de bouwpercelen en mogen worden gebruikt voor agrarische grondgebonden bedrijvigheid, agrarisch landschapsbeheer, water en groen, met bijbehorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen voor de agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Binnen de bestemming zijn veehouderijen en akkerbouwbedrijven toegestaan, maar geen glastuinbouwbedrijven. Intensieve veehouderij is tevens niet toegestaan. De agrarische sector staat niet primair in het gebied. De activiteiten zijn momenteel ook veelal hobbymatig van aard of worden gecombineerd met loon- en nevenactiviteiten, zoals caravanopslag. De omliggende gronden zijn dan ook bestemd tot Agrarisch-Weide waarbij hobbymatig beweiden is toegestaan. In de bestemming Agrarisch (bouwvlak) zijn daarom binnen het bouwvlak niet bij recht nieuwe gebouwen toegestaan, maar pas na afwijking. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te wijzigen van Agrarisch-Weide naar wonen. Deze mogelijkheid kan toegepast worden na sloop van bedrijfsgebouwen (5.000 m^2 kassen of 1.000 m^2 andere bedrijfsbebouwing staat voor een compensatiewoning. Concrete initiatieven hiertoe bestaan nu niet, maar de verwachting is wel dat deze zich kunnen voordoen, gelet op het areaal kassen en bedrijfsbebouwing in het gebied.

Agrarisch - Weide
De onbebouwde gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch-Weide’ gekregen. Deze gronden gelegen kunnen onder andere gebruikt worden voor het hobbymatig beweiden van vee (bijv. paardenwei). Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor fiets- en voetpaden om de nodige recreatieve verbindingen aan te kunnen leggen tussen de bebouwingslinten en de Groenzoom. Om het open, weidekarakter te garanderen is het aanbrengen van verhardingen aan een omgevingsvergunning gekoppeld. Een uitzondering is gemaakt voor de aanleg van fiets- en voetpaden die noodzakelijk zijn om de achterliggende Groenzoom te ontsluiten (o.a. de
doorgaande verbindingen vanuit de wijk Meerpolder). Verder is in de regels geregeld dat het open gebieden dienen te blijven, zodat doorzichten naar het achterliggende gebied (Berkelse vaart en Groenzoom) gewaarborgd blijven. De meest essentiële doorzichten uit het Masterplan zijn door middel van de aanduiding ‘overige zone-visuele relatie landschap’ op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding is geregeld dat voor het beplanten met bomen en struiken een vergunning van het college van B&W noodzakelijk is. In de bestemming Agrarisch-Weide komen nog voormalige bedrijfsgebouwen voor. Deze gaan via dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht vallen.

Agrarisch met waarden- Landschap en natuur
Deze bestemming is toegekend aan een deel van het agrarisch gebied. De agrarische activiteiten kunnen hier niet onlosmakelijk worden gezien van de landschappelijke (openheid) en natuurlijke waarde (foerageergebied voor weidevogels waarvoor een hoge grondwaterstand noodzakelijk is). De functies kunnen naast elkaar bestaan en zijn in juridische zin beschermd door een omgevingsvergunningstelsel waarbij voor diverse aanlegwerkzaamheden vergunning nodig is. Onder andere is het bebossen niet toegestaan, het omzetten van grasland naar bouwland (waardoor het areaal aan weidevogelleefgebied afneemt), verharding t.b.v. paden en wegen

(voorkomen verstoring weidevogels). Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming (dus geen verbod!), maar wel is een nadere afweging noodzakelijk. Opgemerkt kan worden, dat het resultaat van de toetsing niet of positief of negatief behoeft te zijn, maar ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat kan hebben, na overleg met de aanvrager. Geen vergunning is onder andere nodig voor werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud. Tevens zijn geen aanlegvergunning opgenomen voor waterhuishoudkundige ingrepen, omdat de regelgeving van het Hoogheemraadschap (o.a. de Keur en peilbesluit) hierin in afdoende mate voorziet.

Bedrijf

De aanwezige bedrijven zijn binnen een bestemming Bedrijf gebracht. De gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd; alleen de bestaande bebouwing is toegestaan, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Ook is alleen het aanwezige type bedrijf toegestaan. Deze keuze is legitiem aangezien diverse overheden fors hebben in geïnvesteerd in de Groenzoom als rustig recreatie- en natuurgebied. Het is de gemeente er aan gelegen dat sprake is van een rustige omgeving, welke zeker niet extra belast mag worden door toenemende bedrijvigheid. De bedoeling is zelfs dat de aanwezige bedrijvigheid uiteindelijk verdwijnt. Hiervoor kunnen dan eventueel Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. Buitenopslag is niet toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te wijzigen van Bedrijf naar Wonen (als het bedrijf is beëindigd): deze bevoegdheid is zinvol omdat bedrijven ruimtelijk gezien beter niet in het landelijk gebied (dat zich kenmerkt door rust) gevestigd zouden moeten zijn; een woonfunctie is een logische vervolgfunctie wanneer een bedrijf eindigt.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor een locatie waar een jeugdopvang wordt gerealiseerd (na een amendement is dit onderdeel toegevoegd aan dit bestemmingsplan).

Natuur - Waterberging

Het noordelijk deel van de Bergboezem heeft de bestemming Natuur - Waterberging gekregen. Dit deel is aanwezig als NNN. Bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden staat hier voorop. De gronden zijn tevens bestemd voor waterberging in het geval van calamiteiten.

Recreatie

De gronden met de bestemming Recreatie mogen onder meer worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speel- en ligweiden en trapvelden, water en wandel-, fiets- en ruiterpaden. Ook de aanleg van moerasgebieden, rietruigten, e.d. zijn toegestaan. Natuur en recreatie zijn dus de functiemogelijkheden van deze bestemming en kunnen naast elkaar bestaan. Via eigendom en het padennetwerk kan de gemeente sturing geven aan een zorgvuldig naast elkaar bestaan van deze functies. Gebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 3 uitkijktorens en 1 historisch tolhek. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen. Tevens zijn (tijdelijke) standplaatsen voor kraampjes voor ondernemers die aan recreatie gerelateerde diensten willen leveren, toegestaan. Er is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen een baggerrijpingsdepot te realiseren (deze mogelijkheid zit al in het vigerend bestemmingsplan).

Recreatie - Waterberging
Het zuidelijk deel van de Bergboezem mag, anders dan het noordelijk deel ook recreatief worden gebruikt. De gebruiksmogelijkheden als beschreven onder “Recreatie - Waterberging’ zijn hier dus mogelijk. Aanvullend is waterberging in het geval van calamiteiten ook toegestaan.

Tuin
Deze bestemming is toegekend aan met name de gronden gelegen tussen de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen en de openbare weg. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde bestemmingen (Wonen).Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Verkeer
De gronden met de bestemming Verkeer mogen onder meer worden gebruikt voor woonstraten, woonerven en pleinen, fietspaden en/of -stroken en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, groenvoorzieningen en water, speelplaatsen en speelvoorzieningen.
Uitsluitend kleine gebouwtjes ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd. Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximale bouwmaten opgenomen.

Water
De gronden met de bestemming Water mogen worden gebruikt voor water, de waterhuishouding (waterberging, -aanvoer en -afvoer, (hoofd)watergangen, e.d.), groenvoorzieningen en taluds. Niet alle (polder) slootjes zijn apart bestemd; doch deze zijn wel toegestaan binnen de ter plaatse opgenomen bestemmingen (veelal Agrarisch-Weide, Wonen, e.d.).

Wonen - 1
De gronden aan de Noordersingel 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 is vastgelegd. Dit bedraagt één per bouwvlak, dan wel het meerdere als dat op de verbeelding is aangegeven. Het bouwen is geregeld door een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor een goed begrip van deze termen is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen staat in de regels. In de regels worden aanvullende eisen gesteld aan oppervlaktes, afstanden tot perceelgrenzen et cetera. Sloop en nieuwbouw van een woning is mogelijk. Aan de Noordersingel kan in zo een geval teruggebouwd worden volgens de maatvoering voorwaarden zoals die ook gelden voor nieuwbouw van woningen in de eerstelijn wanneer gebruik gemaakt wordt van de gecreëerde Ruimte voor Ruimte rechten.

Wonen - 2
De overige woningen in het gebied hebben de bestemming Wonen -2 gekregen. De regeling luidt goeddeels hetzelfde als Wonen -1..

Wonen - Woonwagenstandplaats
Het woonwagenterrein aan de Meerweg is van een aparte bestemming Wonen-woonwagenstandplaats voorzien. Er gelden andere regels voor o.a. hoogte en oppervlakte als voor de bestemmingen Wonen. Geregeld is dat ter plaatse van een bouwvlak maximaal één woonwagen aanwezig mag zijn.

Leiding - Brandstof, Leiding - CO2, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water
Met deze dubbelbestemmingen wordt geregeld dat de leidingen niet zomaar aangetast kunnen worden. Zowel leiding als de daarom heen liggende beschermingzone (doorgaans 5 m) zijn bestemd. In de regels worden beperkingen gesteld ten aanzien van het bouwen, graafwerkzaamheden, e.d..

Waarde Archeologie (3,4,5,6)
Zie hiervoor paragraaf 4.5.1.

Waarde - Cultuurhistorie
De cultuurhistorisch waardevolle objecten Noordersingel 43-45 hebben een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gekregen, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Waterstaat - Waterkering
Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende werking van de waterkering geborgd.

Algemene regels
Hierna volgt een korte toelichting op de algemene regels.

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is verplicht opgenomen op grond van artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels
In dit artikel is de bestaande bebouwing positief bestemd mits de bebouwing op grond van een geldige bouwvergunning tot stand is gekomen. Vervolgens is het een en ander geregeld over toegestane overschrijdingen.

Algemene aanduidingsregels
Dit artikel behelst de overige zone - visuele relatie landschap, overige zone - zichtlijn en de diverse wijzigingsgebieden voor de deelgebieden A, B, C en D. Per deelgebied gelden andere regels voor ontwikkeling. Onder bepaalde voorwaarden kunnen woningen worden toegevoegd, in totaal maximaal 42. Een wijzigingsgebied “oogt” alsof het groot gebied omvat, bijvoorbeeld het gehele gebied A. Dat is echter niet zo, elk wijzigingsgebied omvat een kavel, gelegen tussen twee haaks op de weg gelegen sloten. Het principe is dat de gewenste bebouwingsdichtheid afneemt richting het noorden. In deelgebied D zijn naast de woonfunctie eventueel ook andere functies denkbaar, zoals zorg, horeca- en recreatie. Zie voor de werking en uitleg meer in detail hoofdstuk 4. Voor het bedrijf aan Kleihoogt 7 is een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat onder voorwaarden een loods gebouwd kan worden. Voor de locatie waar de scouting kan komen is een apart wijzigingsgebied opgenomen.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels zijn enkele algemene verbodsbepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag, het plaatsen van onderkomens en het opslaan van vuurwerk, het houden van een seksinrichting e.d.. Onderkomens zijn wel toegestaan voor zover het woonwagens, daar waar die op de verbeelding zijn aangeduid, betreft. Daarnaast mogen bouwwerken niet worden gebruikt voor detailhandel met uitzondering van productiegebonden detailhandel.

Algemene afwijkingsregels
Van enkele (algemene) bouwregels mag worden afgeweken voor kleinschalige overschrijdingen. Het gaat dan om 10% van de voorgeschreven maatvoering. Tevens biedt het artikel de mogelijkheid bouwwerken ten dienste van openbaar nut te realiseren of kunstobjecten.

Algemene wijzigingsregels
Het overschrijden van bestemmingsgrenzen is mogelijk na toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. De overschrijdingen mag niet meer dan 20% van de in de planregels aangegeven maten bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van openbaar nut of waterhuishouding is een aparte bevoegdheid opgenomen, met een inhoud maximaal van 150 m^3 en een bouwhoogte van 6 m.

Algemene procedureregels
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de procedure die gevolgd moet worden wanneer nadere eisen worden toegepast.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
- LTO Noord Glaskracht, Afdeling Oostland;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Rotterdam - The Hague Airport;
- Natuur- en vogelwacht “ROTTA”.
- Gemeente Rotterdam;
- Gemeente Zoetermeer;
- Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond;
- Politie Rotterdam-Rijnmond;
- Dunea;
- Milieufederatie Zuid-Holland;
- Stichting het Zuid-Hollands Landschap;
- Stedin;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- Ondernemend 3B.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd; zie bijlage 11 en 12.

Inspraak

Zoals aangegeven, vormden ten tijde van de voorontwerpfase Groenzoom en Boven Berkel II nog separate bestemmingsplannen. Beide plannen hebben op een verschillend moment als voorontwerp ter inzage gelegen: Boven Berkel II vanaf 13 december 2016 gedurende 4 weken en Groenzoom
De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in respectievelijk bijlage 11 (Boven Berkel II) en bijlage 12 (Groenzoom). In deze bijlagen is tevens aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

6.1.2 Ontwerpfase

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gelet hierop gedurende 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder zijn of haar zienswijzen kon indienen. In een bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 14) zijn alle ontvankelijke zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien; tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen en indien die aanleiding er is, om welke aanpassing het gaat.

6.1.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan. Er is uitspraak gedaan door de Raad van State op 26 juni 2019. Deze is bijgevoegd en leidt tot een aanpassing in de regels/ verbeelding v.w.b. het perceel Noordersingel 127a (bestuurlijke lus). Het beroep richtte zich onder andere op de voor het hier gevestigde bedrijf te lage milieucategorie 2 zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Omdat het bedrijf aan de Noordersingel 127a een hogere milieucategorie heeft en er zit met een milieuvergunning en tijdelijke bouwvergunning voor de geluidswal, was de bedoeling dat het bedrijf er tijdelijk mocht worden voortgezet zolang gewerkt wordt aan een verplaatsing. De Raad van Stat heeft geoordeeld dat de gemeente redelijkerwijs mag zeggen dat dit bedrijf hier niet past en de geluidschermen naast een groen- en recreatiegebied ook niet.

Maar de Raad van State meent dat het gebruik niet planologisch legaal plaatsvindt. Als de raad de bedoeling had het bedrijf tot aan het moment van verplaatsing te faciliteren, dan had er een voorlopige maatbestemming op gelegd moeten worden voor de bestaande bedrijfsvoering. Dit is daarom alsnog gedaan. Geregeld is het bedrijf de huidige bedrijfsactiviteiten mag voortzetten en de geluidsschermen aanwezig mogen zijn. Hier is een periode van 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan aan gekoppeld. Binnen deze termijn moet het bedrijf in de huidige vorm dus beëindigd zijn op deze locatie. Hoe snel een en ander gerealiseerd wordt, hangt onder meer af van de beschikbaarheid van een nieuwe locatie, en de tijd die gemoeid is met de planologische procedure en de realisatie op de nieuwe locatie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De opbrengsten die worden gegenereerd uit de ontwikkeling van de kavels, worden gebruikt om de kosten van de ontwikkeling van de Groenzoom (deels) te dekken.
Voor onderhavig plangebied zal een anterieure overeenkomst in het kader van het wijzigingsplan de economische uitvoerbaarheid waarborgen.

6.2.1 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zullen afspraken gemaakt worden welke vastgelegd worden in een overeenkomst met de toekomstige ontwikkelaar.

Het bestemmingsplan is naar verwachting en gelet op bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.

Bijlage 1: “Stedenbouwkundig raamwerk”, Bovenberkel II – Lansingerland, Stijlgroep, 11 september 2017

Bijlage 2: Akoestisch contourenonderzoek, SAB, 14 april 2016

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna realisatie woningen Boven Berkel II te Berkel en Rodenrijs, SAB, 12 februari 2016

Bijlage 4: Historisch onderzoek Bovenberkel II, IDDS, 3 maart 2016

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek, Noordersingel, Berkel en Rodenrijs, IDDS, januari 2016

Bijlage 6: Bureaustudie Natuur Groenzoom aanwezige en potentiele waarden, SAB, 9 december 2015

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek Meerweg 47-II, Rouwmaat, 24 januari 2017

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeer Meerweg 47-III, SAB, 22 december 2016

Bijlage 9: Quick scan flora en fauna Meerweg 47-III, SAB, 18 november 2016

Bijlage 10: Toelichting wijzigingsplan Nabij Meerweg 47, SAB, 27 september 2016

Bijlage 11: Nota inspraak en overleg gemeente Lansingerland, 20 januari 2017

Bijlage 12: Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Groen-zoom, gemeente Lansingerland, 4 november 2016

Bijlage 13: Gebiedsgerichte criteria landschappelijke inpassing, Stijlgroep, 11 september 2017

Bijlage 14: Nota zienswijzen, gemeente Lansingerland

Bijlage 15: Quickscan flora en fauna realisatie scoutinggebouw in de Groenzoom, BTL, 26 juli 2017

Bijlage 16: Ruimtelijke onderbouwing jeugdopvang

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Agrarisch 14
Artikel 4 Agrarisch - Weide 21
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur 23
Artikel 6 Bedrijf 25
Artikel 7 Maatschappelijk 28
Artikel 8 Natuur - Waterberging 30
Artikel 9 Recreatie 32
Artikel 10 Recreatie - Waterberging 35
Artikel 11 Tuin 37
Artikel 12 Verkeer 38
Artikel 13 Water 39
Artikel 14 Wonen - 1 40
Artikel 15 Wonen - 2 43
Artikel 16 Wonen - Woonwagenstandplaats 49
Artikel 17 Leiding - Brandstof 51
Artikel 18 Leiding - CO2 53
Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding 55
Artikel 20 Leiding - Riool 56
Artikel 21 Leiding - Water 58
Artikel 22 Waarde - Archeologie 3 60
Artikel 23 Waarde - Archeologie 4 62
Artikel 24 Waarde - Archeologie 5 64
Artikel 25 Waarde - Archeologie 6 66
Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 68
Artikel 27 Waterstaat - Waterkering 69

Hoofdstuk 3 Algemene regels 70

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel 70
Artikel 29 Algemene bouwregels 71
Artikel 30 Algemene aanduidingsregels 73
Artikel 31 Algemene gebruiksregels 80
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels 83
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels 85
Artikel 34 Algemene procedureregels 87

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 88

Artikel 35 Overgangsrecht 88
Artikel 36 Slotregel 89

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Meerweg 47

Bijlage 2 Gebiedsgerichte criteria

Bijlage 3 Maatschappelijk

Bijlage 4 Recreatie - Noordersingel

Bijlage 5 Tuin - Landschapswaarden

Bijlage 6 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Groenzoom met identificatienummer IMRO.1621.BP0165H01-VAST van de gemeente Lansingerland.

1.2 Bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 Aanduiding:

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

1.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwd:

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

1.6 Achtergevel:

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

1.7 Achtergevelrooilijn:

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

1.8 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat/bedrijvigheid die uitsluitend of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van een paardenhouderij, een manege en een paardenfokkerij.

1.9 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Archeologisch deskundige:

een gemeentelijke archeoloog.

1.11 Archeologische waarde:

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

1.12 Bebouwing:

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

1.13 Bed & breakfast:

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

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

1.14 Bedrijf aan huis:

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

- die in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 2 of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen sterke publieksaantrekkende werking hebben

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

1.15 Bedrijfsgebonden kantoor:

het gedeelte van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend.

1.16 Bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen kas zijnde, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.17 Bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.18 Bedrijfsmatige werkruimte:

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

1.19 Bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.20 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die verbonden is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

1.21 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie.

1.22 Beroepsmatige activiteiten:

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

1.23 Beroepsmatige werkruimte:

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

1.24 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.

1.25 Bestaand gebruik:

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

1.26 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 Bouwlaag, laag:

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

1.32 Bouwperceel:

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

1.33 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.34 Bouwvlak:

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

1.35 Bouwvolume:

één vrijstaande woning, twee met elkaar verbonden twee-aaneengebouwde woningen, een rij van aaneengebouwde woningen, dan wel meerdere op elkaar gebouwde gestapelde woningen.

1.36 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.

1.37 Cultuurhistorische deskundige:

en door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de cultuurhistorie.

1.38 Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of object eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen.

1.39 Dagrecreatie:

recreatief gebruik zonder overnachting.

1.40 Daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.41 Dakterras:

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

1.42 Dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.43 Detailhandel:

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

1.44 Dienstverlening:

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

1.45 Ecologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de ecologie.

1.46 Eerstelijns bebouwing / bouwvolume in de eerste lijn:

een bouwvolume die ligt op een afstand van 0 tot 30 m ten westen van de sloot die grenst aan de Noordersingel te Boven Berkel.

1.47 Erf:

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

1.48 Erfafscheiding:

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

1.49 Extensieve openluchtrecreatie:

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen dat geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.50 Evenemententerrein

Een terrein waarop een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur plaatsvindt.

1.51 Gebouw:

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

1.52 Geluidsgevoelig object:

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

1.53 Hobbymatig agrarisch gebruik:

een agrarisch gebruik van gronden dat niet ten behoeve staat van een (volwaardig) agrarisch bedrijf.

1.54 Hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting.

1.55 Hoofdgebouw:

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

1.56 Horeca:

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

1. categorie 1: Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
   a. Daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
   b. Avondhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en gebruik van verstrekte alcoholische dranken, zoals restaurants, grandcafé's, brasseries, eetcafés, grillrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
2. categorie 2: Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals cafés, bars, dancings, discotheken, partycentra en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
3. categorie 3: Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels, pensions en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.57 Huishouden:

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

1.58 Jeugdopvang:

instelling waar jonge personen worden gehuisvest die bij hun normale, dagelijkse functioneren begeleiding behoeven.

1.59 Kamerverhuur:

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

1.60 Kampeermiddel:

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

1.61 Kampeerseizoen:

15 maart tot en met 31 oktober.

1.62 Kantoor:

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

1.63 Kap:

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

1.64 Kunstwerk:

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

1.65 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (externe veiligheid):

Kwetsbare objecten:

1. woningen, met uitzondering van:
   a. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
   b. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   b. scholen;
   c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   a. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m^2 per object;
   b. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

1. a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
   b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
2. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
3. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
4. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
5. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
6. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
8. objecten die met de onder 1 tot en met 5 en 7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.66 Longeercirkel:

een onoverdekte ruimte in de vorm van een cirkel, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining, waarin aan een paard onder begeleiding specifieke training gegeven kan worden.

1.67 Maatschappelijke voorzieningen:

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

1.68 Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de als bijlage 6 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.69 Onderhuis:

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

1.70 Onderkomen:

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

1.71 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.

1.72 Openluchtrecreatie:

zie 'recreatie'.

1.73 Overkapping:

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

1.74 Paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining.

1.75 Paardenhouderij:

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht, houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte activiteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

1.76 Paddock:

een onoverdekte ruimte waar één of meerdere paarden vrij kunnen bewegen.

1.77 Peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg;

b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;

c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:

    1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst of op ten hoogste 1 m afstand van die weg ligt: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 4 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw betreft;
    2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst of op meer dan 1 m afstand van die weg ligt: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein;
    3. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkt terrein.

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

1.78 Perceel:

zie 'bouwperceel'.

1.79 Perceelsgrens:

zie 'bouwperceelgrens'.

1.80 Prostitutie:

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

1.81 Recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik van een gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie in de openlucht plaatsvindt en geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.82 Recreatief gebruik:

gebruik van gronden voor dagrecreatieve en sportieve voorzieningen, zoals speelweiden en veldsporten.

1.83 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.

1.84 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.85 Standplaats:

plaats waar iemand of iets staat, verblijft of werkt.

1.86 Stapmolen/trainingsmolen:

een onoverdekte voorziening in de vorm van een molen, al dan niet voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem en/of een omheining, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door middel van een machinale aansturing.

1.87 Straatmeubilair:

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

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

1.88 Twee-aaneengebouwd:

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

1.89 Tweedelijns bebouwing / bouwvolume in de tweede lijn:

een bouwvolume dat ligt op minimaal 30 m vanaf de voorzijde van een bouwperceel, gelegen achter eerstelijns bebouwing.

1.90 Verblijfsrecreatie:

recreatie met overnachting in ruimten, waarbij het recreatieve gebruik een bestendig karakter draagt, zoals bij een logeergebouw, pension of recreatiewoning of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het kampeerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen ondermeer kan blijken uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de wet Gemeentelijke Basis Administratie.

1.91 Voorgevel:

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

1.92 Voorgevelrooilijn:

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

1.93 Wet geluidhinder:

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

1.94 Woning:

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

1.95 Zijgevelrooilijn:

de bouwgrens evenwijdig aan de zijgevel van een gebouw.

1.96 Zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinst is, exclusief ondergeschikte bouwonderdelen.

2.2 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.3 De bebouwde oppervlakte:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 De bedrijfsvloeroppervlakte:

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

2.7 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten;

alsmede voor:

b. agrarisch landschapsbeheer;

c. water;

d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. verkoop producten uit eigen bedrijf;

g. een loon- en grondwerkverzetbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzet';

h. een agrarisch hulp- en nevenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf';

i. een roofvogelhouderij, educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - roofvogelhouderij';

j. een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';

k. een dierenpension ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension';

l. maximaal één agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

m. uitsluitend een caravanstalling met het hobbymatig houden van paarden ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';

n. 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:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande plaats en in de bestaande omvang;

b. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 m;

c. de afstand tussen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 6 en maximaal 30 m;

d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) naar de openbare weg bedraagt ten minste:

   1. 10 m, indien het een hoofdontsluiting betreft;
   2. 5 m, in overige gevallen;

e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 5 m te bedragen.

3.2.3 Bedrijfswoningen

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;

b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt exclusief aan- en uitbouwen en overkappingen maximaal 750 m^3, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m^3 bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;

c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 m, dan wel de bestaande goothoogte indien die groter is;

d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 11 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien die groter is;

e. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) naar de openbare weg bedraagt ten minste:

   1. 10 m, indien het een hoofdontsluiting betreft;
   2. 5 m, in overige gevallen;

f. de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 5 m te bedragen;

g. de afstand tussen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 6 en maximaal 30 m.

3.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;

b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

   1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
   3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;

c. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

   1. de diepte gemeten uit:
      - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
      - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand:
      - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
      - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;

d. bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

   1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
   2. de afstand:
      - achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning minimaal 6 m bedraagt en er binnen een zone van 30 m van de achtergevelrooilijn wordt gebouwd;
      - tot de zijgevel van de bedrijfswoning minimaal 6 m bedraagt en er binnen een zone van 15 m van de zijgevel wordt gebouwd;
      - achter de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
      - tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;

e. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b, c en d mogen slechts worden gebouwd, indien:

1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch', exclusief de bedrijfswoning, minder dan 300 m^2 bedraagt;
2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch', exclusief de bedrijfswoning, buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m^2 bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Agrarisch', exclusief de bedrijfswoning, meer dan 500 m^2 bedraagt;

en het perceelsgedeelte, buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m^2 onbebouwd en onoverdekt blijft.

3.2.5 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;

b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning maximaal 1 m;

c. de bouwhoogte van (voeder)silo's en hooibergen bedraagt maximaal 10 m;

d. de bouwhoogte van damwanden, mest en kuilplaten bedraagt maximaal 1,50 m;

e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

3.3 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) groen- en waterelementen;

f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

g. het milieu.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

3.4.1 Bedrijfsgebouwen

a. het bouwen van bedrijfsgebouwen die nodig zijn voor een doelmatige, duurzame en volwaardige bedrijfsvoering van het bedrijf;

b. het verkleinen of vergroten van de afstand tussen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, mits:

1. dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
2. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en de bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouwen toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;

c. het verkleinen van de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) (naar de openbare weg, niet zijnde een hoofdontsluiting) en/of andere bestemmingen, mits:

1. dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
2. de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
3. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;

d. het op ieder perceel buiten het bouwvlak bouwen van bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat:

1. de oppervlakte van de gebouwen maximaal 10% bedraagt van het bouwvlak;
2. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen tenminste 5 m bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste zoveel bedragen als toegestaan voor het/de betreffende bedrijfsgebouw(en).

3.4.2 Bedrijfswoningen

a. het verkleinen van de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) (naar de openbare weg, niet zijnde een hoofdontsluiting) en/of andere bestemmingen, mits:
   1. dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
   2. de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
   3. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

3.4.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning indien de diepte van het perceel gemeten tussen de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw minder dan 9 m bedraagt;

b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
   1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
   2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;

c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

3.4.4 Paardenbak en paddock

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 en artikel 3, lid 3.5 voor het realiseren van een paardenbak of paddock voor hobbymatig gebruik bij een (bedrijfs)woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er is ten hoogste één paardenbak en één paddock per (bedrijfs)woning toegestaan;

b. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m^2;

c. de oppervlakte van een paddock bedraagt maximaal 400 m^2;

d. de paardenbak/paddock wordt in beginsel binnen de 'Agrarisch' gebouwd;

e. indien de paardenbak/paddock aantoonbaar niet gerealiseerd kan worden binnen de bestemming 'Agrarisch', wordt de paardenbak/paddock gedeeltelijk binnen de bestemming Agrarisch, of indien ook gedeeltelijk binnen de bestemming Agrarisch niet mogelijk is zo veel mogelijk aansluitend aan de bestemming Agrarisch gebouwd, waarbij de paardenbak/paddock uiterlijk binnen een afstand van 75 m van de betreffende bestemming 'Agrarisch' gebouwd dient te worden;

f. aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze geheel binnen, gedeeltelijk dan wel geheel aansluitend aan de bestemming Agrarisch worden gerealiseerd;

g. de maximale hoogte van aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, bedraagt exclusief omheining 4 m;

h. de afstand tussen de rand van de paardenbak/paddock en aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, en woningen van derden dient minimaal 30 m te bedragen;

i. de paardenbak/paddock wordt op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan gebouwd;

j. de afstand van de paardenbak/paddock en aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, uitgaande van de inwendige maatvoering, tot de perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;

k. de hoogte van de omheining van de paardenbak/paddock en de omheining van de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen mag maximaal 1,80 m bedragen;

l. lichtmasten bij paardenbakken zijn toegestaan, mits:
   a. niet meer dan 6 lichtmasten per paardenbak;
   b. elke lichtmast maximaal 8 m hoog is;
   c. de lichtmasten dienen binnen 0,5 m van de rand van de paardenbak te worden gesitueerd;
   d. tussen de lichtmasten en de bouwperceelgrens/bestemingsgrens van woningen van derden dient de afstand minimaal 30 m te bedragen;
   e. de lampen dienen zodanig te worden afgeschermd dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
   f. als lichtmasten zijn alleen overhangende lichtarmaturen (lichtmasten met uitleggers/armen, die gedeeltelijk over de bak heen liggen) toegestaan, lichtmasten met knikarmaturen vallen daar ook onder.

3.4.5 Andere bouwwerken

a. de bouw van erf- en terreinafscheidingen 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;

3.4.6 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31 lid 31.1, wordt in ieder geval 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 en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
d. gronden en/of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - roofvogelhouderij' ten behoeve van een gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1.1 onder i, voordat het gebruik landschappelijk zorgvuldig is en blijvend is ingepast;
e. gronden en/of bouwwerken als paardenbak en paddock.

3.5.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31 lid 31.1, wordt gerekend het gebruik van gedeelten van bouwwerken en/of gronden voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied, zoals resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, een zorgboerderij en kinderopvang, voor zover niet aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

a. de agrarische functie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 50 m^2;
c. de voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;
d. de voorzieningen geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu en/of de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de omgeving;
f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;
g. de voorzieningen mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
h. in het kader van de voorzieningen geen overnachtingen plaatsvinden;
i. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
j. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie.

3.5.3 In- en uitrit

Voor de inrichting van een in-/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij er voor het overige een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé- en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

3.6.1 Ondergeschikte niet-agrarische functies

a. agrarisch-aanverwante functies zoals een hoveniersbedrijf;

b. verhuur van fietsen, kano's en/of roeiboten;

c. een bezoekerscentrum;

d. veearts;

e. hoefsmederij;

f. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten.

3.6.2 Maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied

Het vergroten van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel voor maatschappelijke voorzieningen op sociaal-cultureel en/of educatief gebied tot 100%, indien voortzetting van de agrarische functie om bedrijfseconomische redenen niet meer volledig mogelijk is, waarbij voor het overige de bepalingen in artikel 3, lid 3.5.2 sub c tot en met j van toepassing zijn.

3.6.3 In- en uitrit

Het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in-/uitrit, mits:

a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;

b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé- en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;

c. advies is verkregen van de verkeerskundige.

3.6.4 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 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. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies worden ingewonnen bij een deskundige instantie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de sociale veiligheid;
   5. het gewenste voorzieningenniveau;
   6. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
   7. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
   8. 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Seksinrichting

De gemeenteraad van de gemeente Lansingerland is bevoegd de gronden gelegen binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een seksinrichting, met dien verstande dat:

a. van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gronden betreft die zich niet meer lenen voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders, alvorens van deze bevoegdheid gebruik te maken, hierover schriftelijk advies inwint bij de landbouwkundig adviseur;

b. binnen de gemeente Lansingerland niet meer dan 1 seksinrichting wordt toegelaten;

c. de seksinrichting wordt gevestigd binnen de bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf;

d. de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m^2;

e. de afstand van de seksinrichting tot de omliggende woon- en/of bedrijfsbebouwing ten minste 50 m bedraagt;

f. de bedrijfsuitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

g. ten gevolge van de bedrijfsuitoefening geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;

h. in de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.

3.7.2 Agrarisch naar Wonen - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat op gronden als bedoeld in artikel 3 ('Agrarisch'), geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Agrarisch - Weide', 'Natuur - Waterberging' en 'Recreatie', met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

a. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak wordt een oppervlakte van maximaal 800 m^2 van de gronden aangewezen als 'Wonen - 2' en voor zover de gronden niet als 'Wonen - 2' worden aangewezen krijgen deze dezelfde bestemming als de omringende gronden, te weten de bestemming 'Agrarisch - Weide', dan wel 'Natuur - Waterberging' of 'Recreatie';

b. het bepaalde in artikel 15 ('Wonen - 2'), artikel 4 ('Agrarisch - Weide') en artikel 8 ('Natuur - Waterberging') en artikel 9 ('Recreatie') is van overeenkomstige toepassing;

c. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

d. in afwijking van het genoemde onder sub a, mogen gebouwen worden gebouwd dan wel herbouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van bestaande gebouwen op een perceel, tot een maximum van 75 m^2, mits vooraf vaststaat dat de overige bestaande gebouwen op het perceel worden gesloopt;

e. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag/mogen naast de bestaande bedrijfswoning:

   1. ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
   2. ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt, of
   3. ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,

   met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

f. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m^2 per perceel gesloopt te worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

g. vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen , die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 15 ('Wonen - 2'), als zodanig mogen worden aangemerkt;

h. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden dan wel een vastgestelde Hogere Waarde;

i. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

j. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;

k. bij de situering van een woning in de nabijheid van een leiding als bedoeld in de artikelen 17 tot en met 21, wordt rekening gehouden met de veiligheidsbelangen van de betreffende leiding.

Artikel 4 Agrarisch - Weide

4.1 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.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4, lid 4.1 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.

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 31.1, 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.

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 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.

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 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.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4, lid 4.4.1 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 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten;

b. (de bescherming van) een gebied met natuur- en landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen 'openheid van het landschap' en 'weidevogelgebied';

alsmede voor:

c. agrarisch landschapsbeheer;

d. water;

e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. 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:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1 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.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 5, lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;

b. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;

c. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;

d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;

e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. 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;

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand;

i. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;

j. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5, lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de 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. betrekking hebben op het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5, lid 5.4.1 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 ecologisch deskundige instantie.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 en/of 2 als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is toegevoegd aan deze regels;

b. bedrijfsgebonden kantoren;

c. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

d. 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.

6.1.2 Specifiek

a. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een groothandel en opslag als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de oppervlakte voor gebouwen ten hoogste 3.000 m^2 bedraagt; tevens is een paardenstal toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m^2;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzet' zijn de gronden tevens bestemd voor een loon- en grondverzetbedrijf als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij tevens artikel 30, lid 30.3 van toepassing is;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in auto-onderdelen' zijn de gronden tevens bestemd voor een handel in auto-onderdelen als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de oppervlakte voor gebouwen ten hoogste 2.000 m^2 bedraagt;

d. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een gemaal;

e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag 1' zijn uitsluitend groothandel en opslag behorende tot milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag 2' zijn uitsluitend groothandel en opslag behorende tot milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, waarbij voor een periode van maximaal 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan of zoveel eerder indien het bedrijf is beëindigd, tevens het inzamelen, scheiden en afvoeren van niet-gevaarlijk bedrijfsafval groothandel en opslag van zand en grond is toegestaan, met dien verstande dat voor deze activiteiten na deze periode geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht;

g. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is een geluidsscherm toegestaan, voor een periode van maximaal 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan of zoveel eerder als het bedrijf is beëindigd, met dien verstande dat na deze periode geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in artikel 6, lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. de maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw maximaal de hoogte die is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';

c. indien geen maximale bouwhoogte is aangegeven, bedraagt de maximale de goothoogte en de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouw niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m;

d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrens(zen) bedraagt ten minste 3 m, tenzij gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd.

6.2.3 Bedrijfswoningen

a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' 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 7 m en 11 m;

d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50° en niet minder dan 40°.

6.2.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;

b. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de bedrijfswoning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;

c. bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de diepte gemeten uit:
   - de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
   - de zijgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 3 m mag bedragen;
2. de afstand:
   - achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet minder dan 1 m zal bedragen;
   - tot de grens met het naburige perceel ten minste 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
   - tot de grens met het openbaar gebied ten minste 2 m zal bedragen;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;

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

6.2.5 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, 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 geluidsschermen ter plaatse van de aanduiding ‘geluidsscherm’;

d. 3 m voor overige andere bouwwerken.

6.3 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.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Bedrijf naar Wonen -2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat op gronden als bedoeld in artikel 6 ('Bedrijf'), geen bedrijf meer is gevestigd, de bestemming 'Bedrijf', met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag', te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 2', 'Agrarisch - Weide', 'Natuur - Waterberging' en 'Recreatie', met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

a. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak wordt een oppervlakte van maximaal 800 m^2 van de gronden aangewezen als 'Wonen - 2' en voor zover de gronden niet als 'Wonen - 2' worden aangewezen krijgen deze dezelfde bestemming als de omringende gronden, te weten de bestemming 'Agrarisch - Weide', dan wel 'Natuur - Waterberging' of 'Recreatie';

b. het bepaalde in artikel 15 ('Wonen - 2'), artikel 4 ('Agrarisch - Weide') en artikel 8 ('Natuur - Waterberging') en artikel 9 ('Recreatie') is van overeenkomstige toepassing;

c. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

d. in afwijking van het genoemde onder sub a, mogen gebouwen worden gebouwd dan wel herbouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van bestaande gebouwen op een perceel, tot een maximum van 75 m^2, mits vooraf vaststaat dat de overige bestaande gebouwen op het perceel worden gesloopt;

e. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag/mogen naast de bestaande bedrijfswoning:

   1. ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt;
   2. ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt, of
   3. ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt,

   met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

f. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m^2 per perceel gesloopt te worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

g. vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen , die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 15 ('Wonen - 2'), als zodanig mogen worden aangemerkt;

h. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden dan wel een vastgestelde Hogere Waarde;

i. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

j. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;

k. bij de situering van een woning in de nabijheid van een leiding als bedoeld in de artikelen 17 tot en met 21, wordt rekening gehouden met de veiligheidsbelangen van de betreffende leiding.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

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

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een jeugdopvang.

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 Gebouwen

a. er is binnen het bouwvlak maximaal één gebouw toegestaan;

b. de goothoogte en de bouwhoogte bedragen maximaal resp. 4 en 7 m;

c. de inhoud bedraagt maximaal 700 m^3;

d. de oppervlakte bedraagt maximaal 120 m^2;

e. de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

f. de dakrichting ligt parallel aan het lint of haaks daarop;

g. een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan;

h. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

7.2.3 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;

b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 11 m;

c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

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 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1.

7.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting

De gronden mogen slechts gebruikt worden voor de in artikel 7, lid 7.1 genoemde doeleinden indien:

a. een landschappelijk inrichtingsplan dat voldoet aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels is overlegd en de maatregelen uit dit landschappelijk inrichtingsplan zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

b. het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige ter toetsing.

c. voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Natuur - Waterberging

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (de bescherming van) een gebied met natuur- en landschappelijke waarden;
b. (de bescherming van) watergangen, sloten en andere waterpartijen en kades;
c. wegen en fiets- en voetpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. waterberging in geval van calamiteiten;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen daarvoor.

8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8, lid 8.1 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 2 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor gebouwen ten dienste van de in artikel 8, lid 8.1 genoemde functies zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en de bouw van gebouwen, zoals een schuilhut of een vogelobservatiehut, waabrij de oppervlakte per gebouw maximaal 30 m^2 bedraagt en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen 150 m^2.

8.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke- en landschappelijke waarden. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een ecologisch deskundige instantie.

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 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 verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;

e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. 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;

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand;

i. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

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 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. betrekking hebben op het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 8, lid 8.5.1 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 ecologisch deskundige instantie.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. extensieve openluchtrecreatie;
b. de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;
c. de instandhouding en ontwikkeling van watergangen, sloten en andere waterpartijen en kades;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en ligweiden en trapvelden;
f. een scouting, inclusief speelweide ter plaatse van de aanduiding 'scouting' waarbij de gronden kunnen worden gebruikt voor bij een scouting gebruikelijke activiteiten (kampvuur, knutselen, pionieren, spelen, e.d.) alsook vergaderen door derden en parkeren niet of hooguit deels op eigen terrein plaatsvindt;
g. water;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen daarvoor;
i. kunstwerken, waaronder begrepen bruggen, maximaal drie uitkijktorens en maximaal één tolhek;
j. uitritten en verhardingen;
k. parkeer- en groenvoorzieningen;
l. wegen;
m. wandel-, fiets en ruiterpaden;
n. standplaatsen voor het aanbieden van recreatie gerelateerde diensten.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. een verenigingsgebouw ten behoeve van de scouting ter plaatse van de aanduiding 'scouting' en voor zover gelegen binnen een bouwvlak, met een maximale oppervlakte van 400 m^2 ,een maximale inhoud van 1.800 m^3, een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 7 m en gebouwd in één volume;
b. windmolens ten behoeve van waterbeheer, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
c. de hoogte van een uitkijktoren en van een tolhek bedraagt maximaal 5 m;
d. overige andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens lichtmasten, verkeerstekens en wegwijzers, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen**.**

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Omgevingsvergunning

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

a. gebouwen ten dienste van de in artikel 9, lid 9.1 genoemde functies, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen, toiletten, schuilhutten, educatief steunpunt en kiosken voor de verkoop van frisdranken, ijs en andere naar de aard vergelijkbare artikelen;
b. de grondoppervlakte van de onder a genoemde gebouwen mag per cluster niet meer dan in totaal 30 m^2 bedragen. De grondoppervlakte van de gebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan 150 m^2.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Vooraf dient hieromtrent schriftelijk advies te worden ingewonnen bij een ecologisch deskundige instantie.

9.5 Specifieke gebruiksregels

De gronden als bedoeld ter plaatse van de aanduiding 'scouting' mogen slechts als zodanig gebruikt worden indien:

1. een landschappelijk inrichtingsplan is overlegd en de maatregelen uit dit Inrichtingsplan zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden;
2. het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige ter toetsing;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het gebruik als scouting wel toegestaan voor een periode van maximaal een jaar vanaf de oplevering van het scoutinggebouw;
4. er wordt voorzien in voldoende waterberging;
5. het waterbergingsplan is voorgelegd aan het waterschap.

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

9.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 9, lid 9.1 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 aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 9, lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de 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.

9.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9, lid 9.6.1 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 ecologisch deskundige instantie.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijziging baggerdepot

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' zodanig te wijzigen dat op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - baggerdepot' wordt toegevoegd ten behoeve van inrichting en gebruik van gronden als baggerdepot, mits:

a. de oppervlakte van het baggerdepot niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
b. de wijziging niet tot gevolg heeft dat hde waarden en functies van omliggende gronden onevenredig worden aangetast;
c. 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;

d. 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;
   10. op eigen terrein wordt voorzien in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 10 Recreatie - Waterberging

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. extensieve openluchtrecreatie;
b. de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;
c. de instandhouding en ontwikkeling van watergangen, sloten en andere waterpartijen en kades;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en ligweiden en trapvelden;
f. water;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen daarvoor;
h. kunstwerken, waaronder begrepen bruggen;
i. waterberging in geval van calamiteiten;
j. uitritten en verhardingen;
k. parkeer- en groenvoorzieningen;
l. wegen;
m. wandel-, fiets en ruiterpaden.

10.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inlaat' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een inlaat.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. windmolens ten behoeve van waterbeheer, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
b. andere bouwwerken ten behoeve van waterbeheer, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
c. overige andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens lichtmasten, verkeerstekens en wegwijzers, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
d. voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen ten behoeve van waterbeheer.

10.3 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.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 10, lid 10.1.1 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.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 10, lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10, lid 10.4.1 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 ecologisch deskundige instantie.

Artikel 11 Tuin

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in artikel 11, lid 11.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1.

11.3.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten, woonerven en pleinen;

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in artikel 12, lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen

Op of in de in artikel 12, lid 12.1 bedoelde gronden 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.

12.2.3 Andere bouwwerken

Op of in de in artikel 12, lid 12.1 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1

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

12.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1.

12.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

Artikel 13 Water

13.1 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;

c. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 13, lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m**.**

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

13.3.1 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.

13.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31, lid 31.1, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

13.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

13.5.2 Algemene randvoorwaarden van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

Artikel 14 Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en Bed & Breakfast, zulks met in acht neming van artikel 31;

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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in artikel 14, lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.2 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°.

14.2.3 Dakkappellen

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 29, lid 29.3.

14.2.4 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).

14.2.5 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.

14.3 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 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 14, lid 14.2.4 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 14, lid 14.2.4 onder a in de aanhef;
c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 14, lid 14.2.4 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 14, lid 14.2.5.

14.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

14.4.3 Sloop en nieuwbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van een woning buiten het bouwvlak in geval van sloop en nieuwbouw van woningen voor zover gelegen in de eerstelijns bebouwing, waarbij de (bouw)regels als genoemd in artikel 30, lid 30.4, onder c, d, f, g, h, i, j, k en p voor eerstelijns bebouwing van toepassing zijn.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1.

14.5.2 Beroep aan huis

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.2.

14.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 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.

14.6.2 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 15 Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;

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, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

15.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' zijn de gronden tevens bestemd voor een bed & breakfast.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in artikel 15, lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw (de woning) mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. 1. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters niet meer bedragen dan is aangegeven;
2. indien de onder 1 bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m, dan wel de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien die groter zijn;

c. de dakhelling van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50° en niet minder dan 40°;

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Meerweg 47-III' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning slechts verleend indien een landschappelijk inpassingsplan is overlegd, waaruit een goede landschappelijke inpassing blijkt en het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige ter toetsing.

15.2.3 Dakkapellen

Dakkappelen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 29, lid 29.3.

15.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

a. bij ieder hoofdgebouw mogen bij het hoofdgebouw aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. deze gebouwd worden op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
   2. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
   3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
   4. in afwijking van sub 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ook voor de voorgevelrooilijn bijbehorende bouwwerken toegestaan;

b. bij iedere woning mogen aan de voorgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
   1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de woning;
   2. voor zover er voor de voorgevelrooilijn van de woning al bestaande bebouwing aanwezig is, mag nieuwe bebouwing uitsluitend worden gebouwd op het perceelsgedeelte gelegen tussen de verlengde zijgevels van deze bestaande bebouwing;
   3. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 3 m mag bedragen;

c. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a en b mogen slechts worden gebouwd, indien:

1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', exclusief het hoofdgebouw, minder dan 300 m^2 bedraagt;
2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', exclusief het hoofdgebouw, tussen de 300 en 500 m^2 bedraagt;
3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m^2, indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Wonen - 2', exclusief het hoofdgebouw, meer dan 500 m^2 bedraagt;
en het perceelsgedeelte, buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m^2 onbebouwd en onoverdekt blijft.

15.2.5 Andere bouwwerken

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

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

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 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 15, lid 15.2.4 onder b sub 4, 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 15, lid 15.2.4 onder a in de aanhef;
c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
d. de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een grotere bouwhoogte, dan genoemd in artikel 15, lid 15.2.5.

15.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

15.4.3 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15, lid 15.1 en artikel 15, lid 15.5 voor het realiseren van een paardenbak of paddock voor hobbymatig gebruik bij een woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er is ten hoogste één paardenbak en één paddock per (bedrijfs)woning toegestaan;

b. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m^2;

c. de oppervlakte van een paddock bedraagt maximaal 400 m^2;

d. de paardenbak/paddock wordt in beginsel binnen de bestemming 'Wonen - 2' gebouwd;

e. indien de paardenbak/paddock aantoonbaar niet gerealiseerd kan worden binnen de bestemming 'Wonen - 2', wordt de paardenbak/paddock in elk geval gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen - 2', of indien ook gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen - 2' niet mogelijk is, zo veel mogelijk aansluitend aan de bestemming 'Wonen - 2' gebouwd, waarbij de paardenbak/paddock uiterlijk binnen een afstand van 75 m van de betreffende bestemming 'Wonen - 2' gebouwd dient te worden;

f. aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, zijn toegestaan onder de voorwaarde dat deze geheel binnen, gedeeltelijk dan wel geheel aansluitend aan de bestemming 'Wonen - 2' worden gerealiseerd;

g. de maximale hoogte van aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, bedraagt exclusief omheining 4 m;

h. de afstand tussen de rand van de paardenbak/paddock en aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, en woningen van derden dient minimaal 30 m te bedragen;

i. de paardenbak/paddock wordt op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan gebouwd;

j. de afstand van de paardenbak/paddock en aan de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen, uitgaande van de inwendige maatvoering, tot de perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;

k. de hoogte van de omheining van de paardenbak/paddock en de omheining van de paardenbak/paddock verwante voorzieningen, geen gebouwen zijnde, zoals een longeercirkel of stapmolen/trainingsmolen mag maximaal 1,80 m bedragen;

l. lichtmasten bij paardenbakken zijn toegestaan, mits:

    1. niet meer dan 6 lichtmasten per paardenbak;
    2. elke lichtmast maximaal 8 m hoog is;
    3. de lichtmasten dienen binnen 0,5 m van de rand van de paardenbak te worden gesitueerd;
    4. tussen de lichtmasten en de bouwperceelgrens/bestemingsgrens van woningen van derden dient de afstand minimaal 30 m te bedragen;
    5. de lampen dienen zodanig te worden afgeschermd dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
    6. als lichtmasten zijn alleen overhangende lichtarmaturen (lichtmasten met uitleggers/armen, die gedeeltelijk over de bak heen liggen) toegestaan, lichtmasten met knikarmaturen vallen daar ook onder.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.1.

15.5.2 Aan huis verbonden beroep

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.2.

15.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt het bepaalde in artikel 31, lid 31.8.

15.5.4 Voorwaardelijke verplichting

a. De gronden als bedoeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Meerweg Nabij 47' mogen slechts voor bewoning gebruikt worden indien:
   1. de maatregelen uit het Inrichtingsplan Meerweg 47, zoals als bijlage 1 toegevoegd aan de regels, zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het gebruik als wonen wel toegestaan voor een periode van maximaal een jaar vanaf de oplevering van de woning met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting;
   3. het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige ter toetsing;

b. De gronden als bedoeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Meerweg 47-III' mogen slechts voor bewoning gebruikt worden indien:
   1. een landschappelijk inrichtingsplan is overlegd en de maatregelen uit dit Inrichtingsplan zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het gebruik als wonen wel toegestaan voor een periode van maximaal een jaar vanaf de oplevering van de woning met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.
   3. het landschappelijk inpassingsplan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige ter toetsing.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bedrijf aan huis

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

1. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
2. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door degene die op het perceel woonachtig is;
3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedragen mag bedragen, met een maximum van 50 m^2;
4. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
5. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting mag optreden;
6. er geen vergunningplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogen plaatsvinden;
7. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij:
   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;
   c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
8. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1, zoals bedoeld in als bijlage 6 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten.

15.6.2 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.

15.6.3 Bed & breakfast

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

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;

b. de bed & breakfast-activiteit dient te geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;

c. de effecten van het bed & breakfast geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

d. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m^2;

e. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;

f. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;

g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

15.6.4 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.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - extra woning' een bouwvlak toe te voegen voor het bouwen van een nieuwe woning, onder de volgende voorwaarden:

a. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak wordt een oppervlakte van maximaal 800 m^2 van de gronden aangewezen als 'Wonen - 2';

b. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

c. in afwijking van het genoemde onder sub a, mogen gebouwen worden gebouwd dan wel herbouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van bestaande gebouwen op een perceel, tot een maximum van 75 m^2, mits vooraf vaststaat dat de overige bestaande gebouwen op het perceel worden gesloopt;

d. binnen het te wijzigen bestemmingsvlak mag/mogen naast de bestaande woning:

   1. ten hoogste één woning worden gebouwd indien ten minste 1.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt;
   2. ten hoogste twee woningen worden gebouwd indien ten minste 2.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt, of
   3. ten hoogste drie woningen worden gebouwd indien ten minste 3.000 m^2 aan bedrijfsbebouwing op aangrenzende gronden worden gesloopt,

   met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

e. de te slopen bedrijfsbebouwing mag zich op verschillende percelen bevinden, maar er dient een minimale hoeveelheid bebouwing van 250 m^2 per perceel gesloopt te worden, met dien verstande dat de te slopen bebouwing reeds bestond vóór 1 januari 2003;

f. vooraf dient vast te staan dat alle overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen , die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 15 ('Wonen - 2'), als zodanig mogen worden aangemerkt;

g. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden dan wel een vastgestelde Hogere Waarde;

h. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

i. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;

j. bij de situering van een woning in de nabijheid van een leiding als bedoeld in de artikelen 17 tot en met 21, wordt rekening gehouden met de veiligheidsbelangen van de betreffende leiding.

Artikel 16 Wonen - Woonwagenstandplaats

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

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

a. maximaal 7 woonwagenstandplaatsen, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één woonwagen is toegestaan;

b. per bouwvlak maximaal één woonwagen met inpandige berging, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woonwagen en op de woonwagenstandplaats gesitueerde en bij de woonwagen;

met daaraan ondergeschikt:

c. speelterrein met bijbehorende speeltoestellen;

d. tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in artikel 16, lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen dan wel plaatsen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

a. woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 120 m^2 bedragen;

c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;

d. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

16.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij de woonwagens is niet toegestaan met uitzondering van een kleine berging aan één korte zijde van de woonwagen tussen de woonwagen en de erfafscheiding, waarbij geldt dat:
   1. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van erfafscheiding, pilaren in de erfafscheiding niet meegerekend;
   2. de breedte niet meer mag bedragen dan de breedte van de woonwagen;
   3. het bouwwerk voldoet aan het gestelde onder c.

b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
   1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de toegestane goothoogte van de bijbehorende woonwagen;
   2. het totale oppervlak aan overkappingen bedraagt niet meer dan 10 m^2;
   3. het bouwwerk voldoet aan het gestelde onder c.

c. Alle gebouwen en bouwwerken moeten minimaal 5 m van andere bouwwerken en/of ander gebouwen af worden geplaatst, gemetselde erfafscheidingen niet meegerekend.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,20 m bedragen;

b. erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - erfafscheiding' worden opgericht;

c. het bouwen van (verhoogde) terrassen en trappetjes ten behoeve van entree van de woonwagens zijn toegestaan op voorwaarde dat de bouwwerken minimaal 5 m van andere bouwwerken en/of andere gebouwen af worden geplaatst, gemetselde erfafscheidingen niet meegerekend;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen;

16.3 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31, lid 31.1, wordt in ieder geval gerekend het plaatsen van erfafscheiding buiten de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - erfafscheiding'.

Artikel 17 Leiding - Brandstof

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

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

a. een brandstofleiding;

b. het beheer en onderhoud van de leiding;

c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.1.2 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 17, lid 17.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken

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

17.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;

b. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;

c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);

d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31, lid 31.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17, lid 17.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

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

17.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 17, lid 17.1.1 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.

17.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 17, lid 17.6.1 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;

d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 17, lid 17.2.

17.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 17, lid 17.6.1 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 18 Leiding - CO2

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - CO2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een ondergrondse hoofdtransportgasleiding;

b. het beheer en onderhoud van de leiding;

c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 18, lid 18.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

18.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken

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

18.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. de veiligheid met betrekking tot de (gas)leiding niet wordt geschaad;

b. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;

c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);

d. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31, lid 31.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18, lid 18.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

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

18.6.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 18, lid 18.1.1 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.

18.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 18, lid 18.6.1 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;

d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 18, lid 18.2.

18.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 18, lid 18.6.1 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 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een ondergrondse hoogspanningsverbinding;

b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de hoogspanningsverbinding.

19.2 Bouwregels

a. Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van hoogspanningsverbinding worden gebouwd, die voldoen aan de volgende criteria:

   1. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen;

b. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen mag - met inachtname van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 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.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de beheerder van de hoogspanningverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

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

19.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 19, lid 19.1 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 aanbrengen van beplanting en of bomen;

b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen

19.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 19, lid 19.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsverbinding;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook betreffen, of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en).

19.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 19, lid 19.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.

19.5.4 Adviesplicht

Alvorens de in artikel 19, lid 19.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 20 Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken

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

20.3.2 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).

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31 lid 31.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 20, lid 20.1.1 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.

20.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 20, lid 20.5.1 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.

20.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 20, lid 20.5.1 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 21 Leiding - Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1

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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken

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

21.3.2 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).

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31 lid 31.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag.

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

21.5.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 21, lid 21.1.1 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.

21.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 21, lid 21.5.1 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;

d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.2.

21.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 21, lid 21.5.1 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 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Op de in artikel 22, lid 22.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken

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

22.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende 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 22, lid 22.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 22, lid 22.1.1 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 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.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 22, lid 22.4.1 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 22, lid 22.2 of artikel 22, lid 22.3;

e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 22, lid 22.4.1 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.

22.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 22, lid 22.4.1 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 22, lid 22.4.3 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 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Op de in artikel 23, lid 23.1 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 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken

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

23.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende 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 23, lid 23.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 23, lid 23.1.1 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 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.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 23, lid 23.4.1 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 23, lid 23.2 of artikel 23, lid 23.3;

e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

23.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 23, lid 23.4.1 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.

23.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 23, lid 23.4.1 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 23, lid 23.4.3 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 24 Waarde - Archeologie 5

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op de in artikel 24, lid 24.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken

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

24.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende 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 24, lid 24.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 24, lid 24.1.1 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 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.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 24, lid 24.4.1 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 24, lid 24.2 of artikel 24, lid 24.3;

e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 24, lid 24.4.1 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.

24.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 24, lid 24.4.1 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 24, lid 24.4.3 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 25 Waarde - Archeologie 6

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

Op de in artikel 25, lid 25.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 2,5 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 1.000 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken

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

25.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende 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 25, lid 25.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

25.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 25, lid 25.1.1 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 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.

25.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 25, lid 25.4.1 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 25, lid 25.2 of artikel 25, lid 25.3;

e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 1.000 m^2 en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 25, lid 25.4.1 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.

25.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 25, lid 25.4.1 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 25, lid 25.4.3 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 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw of object.

26.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geldt voor het bouwen dat vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing niet is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en betrekking heeft op:

a. aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

b. dakterrassen;

c. verandering van dakvorm, nokrichting, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte van het hoofdgebouw.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen.

26.3.2 Randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of object, gelet op de bouwvolume naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen en de gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers;

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een cultuurhistorisch deskundige;

c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

26.3.3 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Het bepaalde in artikel 26, lid 26.2 is niet van toepassing, indien:

a. voor de betrokken activiteit reeds een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder f of artikel 2.2 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nodig is; en/of

b. een dakkapel wordt gebouwd mits de breedte daarvan ten hoogste 3 m bedraagt.

26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.4.1 Sloopverbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, bouwwerken te slopen, tenzij artikel 2.6 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing is.

26.4.2 Uitzondering sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26, lid 26.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer; en/of

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; en/of

c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 26, lid 26.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover uit cultuurhistorisch onderzoek (quickscan) blijkt dat de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;

b. de waterhuishouding.

27.2 Bouwregels

Op de in artikel 27, lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 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.

27.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

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

27.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 31, lid 31.1 (Algemene gebruiksregels), wordt in ieder geval verstaan het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en andere daarmee gelijk te stellen zaken.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

27.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 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 29 Algemene bouwregels

29.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

29.1.1 Hoogte

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

29.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, 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.

29.1.3 Bestaande ondergeschikte bouwonderdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in artikel 29, lid 29.1.1 en artikel 29, lid 29.1.2, 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.

29.2 Nadere eisen

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

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

b. de ruimtelijke inpasbaarheid;

c. de verkeersveiligheid;

d. de sociale veiligheid;

e. het 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.

29.3 Dakkapellen

29.3.1 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.

29.3.2 Afwijken dakkapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29, lid 29.3.1 onder b sub 2, voor een grotere breedte van een dakkapel en van het bepaalde in artikel 29, lid 29.3.1 onder c sub 2 voor dakkappellen met een schuin dak.

29.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

29.4 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.

29.5 Paardenbak/paddock

Bouwwerken ten behoeve van een paardenbak/paddock mogen niet worden gebouwd, tenzij dit expliciet elders in de regels is toegestaan.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 overige zone - visuele relatie landschap

30.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - visuele relatie landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede aangewezen voor het behoud of aanleg van een visuele relatie met het achterliggende gebied.

30.1.2 Bouwregels

Op de in artikel 30, lid 30.1.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd. In afwijking hiervan mag bestaande bebouwing aanwezig zijn en worden herbouwd volgens de bestaande afmeting en situering.

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

a Verbod

Het is verboden op of boven de in artikel 30, lid 30.1.1 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:

- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- het definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai.

b Uitzondering

Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- betrekking hebben op het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

c Verlening

De onder a 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 ecologisch deskundige instantie.

30.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

30.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede aangewezen voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

30.2.2 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag de hoogte van bouwwerken:

a. binnen 100 m tot de betreffende molen niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;
b. tussen 100 m en 400 m tot de betreffende molen niet meer bedragen dan:
    1. 1/100e van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen;
    2. de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

30.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in artikel 30, lid 30.2.2 ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het elders in deze voorschriften bepaalde, mits:

a. hierdoor geen onevenredige vermindering plaatsvindt van de windvang van de bij de molenbiotoop behorende molen;

b. alvorens vrijstelling te verlenen vooraf door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Afdeling Cultuur van de provincie Zuid-Holland;

met dien verstande dat, indien omtrent de te verlenen vrijstelling een negatief advies is uitgebracht, de omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten de schriftelijke verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bezwaar hebben.

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

a. Het is verboden op of boven de in artikel 30, lid 30.2.1 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:
    1. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
    4. betrekking hebben op het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

c. De onder a 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 ecologisch deskundige instantie.

30.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzet' nieuwe bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf in de vorm van een loods, onder de voorwaarden, dat:

a. de noodzaak voor de loods is aangetoond; de loods dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering;

b. de loods dient landschappelijk te worden ingepast; hiertoe dient een landschappelijk inpassingsplan te worden overlegd;

c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de bebouwingsmogelijkenden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    3. het milieu;

d. de verkeersaantrekkende werking van de loods in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;

e. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;

f. de gemeentelijke kosten verhaald zijn op initiatiefnemer;

g. de oppervlakte van de loods niet meer bedraagt dan 25% van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.

30.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied A

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A' afzonderlijk zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of de als bijlage bij deze regels opgenomen bestemming 'Tuin - Landschapswaarden', met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

a. ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 7 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijnsbebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   2. per aanduiding maximaal 5 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   3. ter plaatse van alle aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd, gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit plan;

b. een bouwvolume in de eerste lijn bestaat uit maximaal 1 woning en een bouwvolume in de tweede lijn uit maximaal 4 woningen;

c. de oppervlakte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 120 m^2 en van een bouwvolume in de tweede lijn 300 m^2;

d. de inhoud van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 700 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend) en van een bouwvolume in de tweede lijn maximaal 2.000 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend);

e. de ontsluiting van de woonkavels verlopen via een gezamenlijke toegang, in beginsel vanaf het lint of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom (voor de mogelijkheid tot ontsluiting van meerdere kavels achter een aaneengesloten lintbouwing is een eigen interne ontsluitingsstructuur mogelijk; dit geldt alleen voor het plandeel tussen Meerweg en Middelweg);

f. de goothoogte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 7 m; de goothoogte van een bouwvolume in de tweede lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 10 m;

g. de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

h. de dakrichting van een bouwvolume in de eerste lijn ligt parallel aan het lint of haaks daarop en de dakrichting van een bouwvolume in de tweede lijn ligt parallel aan het landschap;

i. een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan; de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

j. het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

k. er dient een afstand van ten minste 6 m van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel te worden aangehouden, alsmede een afstand van ten minste 6 m tot de waterlijn langs de zijdelingse perceelsgrenzen; tevens dient een afstand van ten minste 10 m van de achterste bebouwing tot de sloot ten westen daarvan te worden aangehouden;

l. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt ten minste 10 m;

m. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaande bouwvolume bedraagt ten minste 20 m;

n. er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

o. er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden;

p. er dient op het bouwperceel voorzien te zijn in voldoende parkeerplaatsen;

q. eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden;

r. er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu en natuur;

s. met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpassingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt;

t. sloop en nieuwbouw van bestaande woningen in de eerste lijn is tevens mogelijk, in welk geval de voorwaarden als benoemd onder b tot en met s voor wat betreft de eerste lijn van toepassing zijn;

u. het is mogelijk een kavel te splitsen in meerder kavels door een nieuwe parallel aan de bestaande kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel gelegen sloot te realiseren mits een minimale kavelbreedte van 30 m per woning in de eerste lijn aanwezig is, waarbij tevens de regels als benoemd onder a tot en met t van toepassing zijn;

v. het wijzigingsplan, landschappelijk inpassingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

30.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied B

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B' afzonderlijk zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of de als bijlage bij deze regels opgenomen bestemming 'Tuin - Landschapswaarden', met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

a. ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 4 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. per aanduiding maximaal 2 nieuwe bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing;
   2. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   3. ter plaatse van alle aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd, gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit plan;

b. een bouwvolume in de eerste lijn bestaat uit maximaal 1 woning en een bouwvolume in de tweede lijn uit maximaal 4 woningen;

c. de oppervlakte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 120 m^2 en van een bouwvolume in de tweede lijn 300 m^2;

d. de inhoud van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 700 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend) en van een bouwvolume in de tweede lijn maximaal 2.000 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend);

e. de ontsluiting van de woonkavels verlopen via een gezamenlijke toegang, in beginsel vanaf het lint of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom;

f. de goothoogte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 7 m; de goothoogte van een bouwvolume in de tweede lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 10 m;

g. de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

h. de dakrichting van een bouwvolume in de eerste lijn ligt parallel aan het lint of haaks daarop en de dakrichting van een bouwvolume in de tweede lijn ligt parallel aan het landschap;

i. een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan; de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

j. het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

k. er dient een afstand van ten minste 6 m van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel te worden aangehouden, alsmede een afstand van ten minste 6 m tot de waterlijn langs de zijdelingse perceelsgrenzen; tevens dient een afstand van ten minste 10 m van de achterste bebouwing tot de sloot ten westen daarvan te worden aangehouden;

l. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt ten minste 10 m;

m. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaand bouwvolume bedraagt ten minste 20 m;

n. er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

o. er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden;

p. er dient op het bouwperceel voorzien te zijn in voldoende parkeerplaatsen;

q. eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden;

r. er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu en natuur;

s. met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpassingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt;

t. sloop en nieuwbouw van bestaande woningen in de eerste lijn is tevens mogelijk, in welk geval de voorwaarden als benoemd onder b tot en met s voor wat betreft de eerste lijn van toepassing zijn;

u. het is mogelijk een kavel te splitsen in meerder kavels door een nieuwe parallel aan de bestaande kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel gelegen sloot te realiseren mits een minimale kavelbreedte van 30 m per woning in de eerste lijn aanwezig is, waarbij tevens de regels als benoemd onder a tot en met t van toepassing zijn;

v. het wijzigingsplan, landschappelijk inpassingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

30.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied C

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' afzonderlijk zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of de als bijlage bij deze regels opgenomen bestemming 'Tuin - Landschapswaarden', met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

a. ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 3 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   2. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   3. ter plaatse van alle aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd, gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit plan;

b. een bouwvolume in de eerste lijn bestaat uit maximaal 1 woning en een bouwvolume in de tweede lijn uit maximaal 4 woningen;

c. de oppervlakte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 120 m^2 en van een bouwvolume in de tweede lijn 300 m^2;

d. de inhoud van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 700 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend) en van een bouwvolume in de tweede lijn maximaal 2.000 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend);

e. de ontsluiting van de woonkavels verlopen via een gezamenlijke toegang, in beginsel vanaf het lint of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom;

f. de goothoogte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 7 m; de goothoogte van een bouwvolume in de tweede lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 10 m;

g. de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

h. de dakrichting van een bouwvolume in de eerste lijn ligt parallel aan het lint of haaks daarop en de dakrichting van een bouwvolume in de tweede lijn ligt parallel aan het landschap;

i. een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan; de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

j. het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

k. er dient een afstand van ten minste 6 m van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel te worden aangehouden, alsmede een afstand van ten minste 6 m tot de waterlijn langs de zijdelingse perceelsgrenzen; tevens dient een afstand van ten minste 10 m van de achterste bebouwing tot de sloot ten westen daarvan te worden aangehouden;

l. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt ten minste 10 m;

m. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaande bouwvolume bedraagt ten minste 20 m;

n. er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

o. er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden;

p. er dient op het bouwperceel voorzien te zijn in voldoende parkeerplaatsen;

q. eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden;

r. er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu en natuur;

s. met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpassingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt;

t. sloop en nieuwbouw van bestaande woningen in de eerste lijn is tevens mogelijk, in welk geval de voorwaarden als benoemd onder b tot en met s voor wat betreft de eerste lijn van toepassing zijn;

u. het is mogelijk een kavel te splitsen in meerder kavels door een nieuwe parallel aan de bestaande kavelsloten min of meer haaks op de Noordersingel gelegen sloot te realiseren mits een minimale kavelbreedte van 30 m per woning in de eerste lijn aanwezig is, waarbij tevens de regels als benoemd onder a tot en met t van toepassing zijn;

v. het wijzigingsplan, landschappelijk inpassingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

30.7 wetgevingzone - wijzigingsgebied D

Ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' afzonderlijk zijn burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en/of de als bijlage bij deze regels opgenomen bestemming 'Maatschappelijk', Recreatie - Noordersingel', 'Tuin - Landschapswaarden', met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

a. ter plaatse van elke aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' afzonderlijk mogen, naast het bestaande aantal bouwvolumes, maximaal 3 nieuwe bouwvolumes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de eerstelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   2. per aanduiding maximaal 2 bouwvolumes zijn toegestaan in de tweedelijns bebouwing (bestaand en nieuw tezamen);
   3. ter plaatse van alle aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied A', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied B', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied C' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied D' tezamen maximaal 42 woningen mogen worden toegevoegd, gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van dit plan;

b. een bouwvolume in de eerste lijn bestaat uit maximaal 4 woningen;

c. de oppervlakte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 300 m^2 en van een bouwvolume in de tweede lijn 1.200 m^2;

d. de inhoud van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 2.000 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend) en van een bouwvolume in de tweede lijn maximaal 10.000 m^3 (aan- en uitbouwen niet meegerekend);

e. de ontsluiting van de woonkavels verlopen via een gezamenlijke toegang, in beginsel vanaf het lint of via de bestaande wegen- en padenstructuur via het lint naar de Groenzoom;

f. de goothoogte van een bouwvolume in de eerste lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 10 m; de goothoogte van een bouwvolume in de tweede lijn bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 13 m;

g. de lengte van het bouwvolume bedraagt tenminste anderhalf keer de breedte van het desbetreffende bouwvolume;

h. de dakrichting van een bouwvolume in de eerste lijn ligt parallel aan het lint of haaks daarop en de dakrichting van een bouwvolume in de tweede lijn ligt parallel aan het landschap;

i. een bouwvolume is voorzien van een zadelkap of een afgeleide daarvan; de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°;

j. het bebouwingspercentage van elk bouwperceel bedraagt maximaal 25%;

k. er dient een afstand van ten minste 6 m van de voorste bebouwing tot aan de waterlijn langs de Noordersingel te worden aangehouden, alsmede een afstand van ten minste 6 m tot de waterlijn langs de zijdelingse perceelsgrenzen; tevens dient een afstand van ten minste 10 m van de achterste bebouwing tot de sloot ten westen daarvan te worden aangehouden;

l. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergrens van de bestaande kavel bedraagt ten minste 10 m;

m. de afstand van een bouwvolume in de tweede lijn tot aan de achtergevel van een bestaande bouwvolume bedraagt ten minste 20 m;

n. er vindt geen aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

o. er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden;

p. er dient op het bouwperceel voorzien te zijn in voldoende parkeerplaatsen;

q. eventuele benodigde watercompensatie dient plaats te vinden door bestaande watergangen te verbreden;

r. er zijn geen belemmeringen op het gebied van milieu en natuur;

s. met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt een landschappelijk inpassingsplan gevraagd waarbij de inbreuk op het landschap gecompenseerd wordt;

t. sloop en nieuwbouw van bestaande woningen in de eerste lijn is tevens mogelijk, in welk geval de voorwaarden als benoemd onder b tot en met s voor wat betreft de eerste lijn van toepassing zijn;

u. in het geval dat de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk' is een zorgfunctie mogelijk, in welk geval de voorwaarden als genoemd in dit artikel van toepassing zijn, met dien verstande dat de zorgfunctie niet meetelt in de totaalopgave van 42 woningen als bedoeld onder a;

v. in het geval dat de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Recreatie - Noordersingel' zijn recreatie-appartementen toegestaan, in welk geval de voorwaarden als genoemd in dit artikel van toepassing zijn, met dien verstande dat recreatie-appartementen niet meetellen in de totaalopgave van 42 woningen als bedoeld onder a;

w. het wijzigingsplan, landschappelijk inpassingsplan en bouwplan dienen te voldoen aan de gebiedsgerichte criteria zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Strijdig gebruik

31.1.1 Algemeen verbod

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

31.1.2 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.

31.1.3 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 31, lid 31.2;
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).

31.2 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 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

31.3 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 m²;

d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

e. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;

f. in de omgeving mag geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreden;

g. op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie.

31.4 Combinatie bed & breakfast, dienstverlening op educatief gebied en be- en verwerking van ter plaatse geproduceerde of geteelde (agrarische) producten

In aanvulling op artikel 31, lid 31.3 is ook een combinatie van bed & breakfast voorziening in een woning, dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops en be- en verwerking van ter plaatste geproduceerde of geteelde (agrarische) producten toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. het bepaalde in artikel 31, lid 31.3 is van toepassing;

b. het totaal aan activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte binnen de bestaande bebouwing.

31.5 Ondergeschikte bouwonderdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwonderdelen zoals bedoeld in artikel 29, lid 29.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

31.6 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 m^2 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.

31.7 Breedte in-/uitrit

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

a. er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;

b. de bepaling uit artikel 31, lid 31.8 onverminderd van toepassing is.

31.8 Parkeren

a. Voor zover elders in de regels naar dit lid is verwezen, geldt dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits wordt aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

31.9 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.

31.10 Afwijken van de algemene gebruiksregels

31.10.1 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.

31.10.2 Breedte in-/uitrit

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

a. dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;

b. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;

c. goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

31.10.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 32, lid 32.2.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 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 29 'Algemene bouwregels' leden 29.1.1 en 29.1.2 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;

i. kamerverhuur, mits:
    1. indien er sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten: per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 12 m^2 gebruiksoppervlak, conform NEN2580;
    2. er aan maximaal 6 personen huisvesting wordt geboden buiten het hoofdhuishouden.

32.2 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 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 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.

33.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

33.2.1

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 verwijderen van en/of wijzigen van de situering van de dubbelbestemming 'Leiding - CO2' van welke aard dan ook en/of de daarbij behorende zone(s) met maximaal 25 m vanuit de hartlijn van de leiding naar beide zijden, indien dit in verband met de herinrichting van het gebied of in verband met (landelijke) veiligheidsrichtlijnen wenselijk of noodzakelijk is, er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en er voldaan blijft worden aan de minimale toetsingsafstanden. Alvorens toepassing te verlenen 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 wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij een, ter zake de veiligheid van leidingen, deskundige instantie zoals het RIVM of de beheerder(s) van de leiding;

d. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:

   1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
   2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;

e. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

33.2.2 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 34 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 35 Overgangsrecht

35.1 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.

35.2 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 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Groenzoom'.



LEGENDA

PLANGEBIED

- Plangebied

BESTEMMINGEN

- A — Agrarisch
- A-WE — Agrarisch - Weide
- AW-LN — Agrarisch met waarden - Landschap en natuur
- B — Bedrijf
- M — Maatschappelijk
- N-WB — Natuur - Waterberging
- R — Recreatie
- R-WB — Recreatie - Waterberging
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2
- W-WP — Wonen - Woonwagenstandplaats
- L-B — Leiding - Brandstof
- L-CO2 — Leiding - CO2
- L-HV — Leiding - Hoogspanningsverbinding
- L-R — Leiding - Riool
- L-W — Leiding - Water
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5
- WR-A6 — Waarde - Archeologie 6
- WR-C — Waarde - Cultuurhistorie
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN

- overige zone - visuele relatie landschap
- vrijwaringszone - molenbiotoop
- wetgevingzone - wijzigingsgebied
- wetgevingzone - wijzigingsgebied A
- wetgevingzone - wijzigingsgebied B
- wetgevingzone - wijzigingsgebied C
- wetgevingzone - wijzigingsgebied D
- (bb) bed & breakfast
- (bw) bedrijfswoning
- (br) brug
- (cs) caravanstalling
- (cw) cultuurhistorische waarden
- (dip) dierenpension
- (gs) geluidscherm
- (gm) gemaal
- (gh) groothandel
- (jo) jeugdopvang
- (op) opslag
- (ph) paardenhouderij
- (sct) scouting
- (sa-rvh) specifieke vorm van agrarisch - roofvogelhouderij
- (sb-ahn) specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf
- (sb-hao) specifieke vorm van bedrijf - handel in auto-onderdelen
- (sb-inl) specifieke vorm van bedrijf - inlaat
- (sb-lpv) specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzet
- (sb-op1) specifieke vorm van bedrijf - opslag 1
- (sb-op2) specifieke vorm van bedrijf - opslag 2
- (sl-ab) specifieke vorm van tuin - erfafscheiding
- (sw-exw) specifieke vorm van wonen - extra woning
- (sw-mIII) specifieke vorm van wonen - Meerweg 47-III
- (sw-m47) specifieke vorm van wonen - Meerweg Nabij 47
- bouwvlak
- [bg] bijgebouwen
- 17 maximum aantal wooneenheden
- 3 maximum bouwhoogte (m)
- 4,5 / 9 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

- GBKN- en Kadastrale gegevens

0 50 100 150 200 250m

bestemmingsplan **Groenzoom**

schaal : 1:5.000	datum : 13-08-2019
formaat : A0	datum ondergrond : 23-07-2015
projectnummer: 150281.02	voorontwerp : 22-11-2016
bladnummer: 1	ontwerp : 02-05-2017
aantal bladen: 1	vaststelling : 30-11-2017
identificatiecode : NL.IMRO.1621.BP0165H01-VAST	

gemeente **Lansingerland**

SAB postbus 479 6800 AL Arnhem 026-3276911 www.sab.nl

Raadsvoorstel

Datum Raad
3 oktober 2019

Portefeuillehouder
Kathy Arends

Registratienummer
BR1900097

Onderwerp
Vaststelling Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs

---

Gevraagde beslissing
De Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland vast te stellen.

Samenvatting

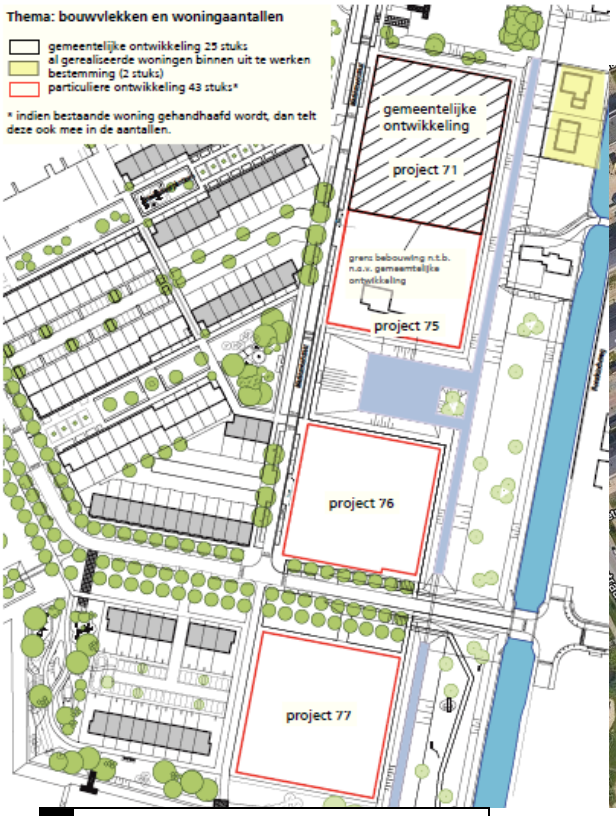
Op 24 april 2019 informeerden wij u per brief over de ter inzage legging van de ontwerpgeurverordening Noordeindseweg 11b te Berkel en Rodenrijs met de bijbehorende geurgebiedsvisie in het kader van de zienswijzetermijn. De ontwerpen hebben vanaf 2 mei tot en met 12 juni 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De geurverordening kan nu ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Aanleiding
De gemeente wil met ontwikkelende partijen in gesprek gaan om eengezinswoningen te bouwen in project 71 in de Meerpolder, tussen de Noordeindseweg en de Markermeerstraat ter hoogte van de Slotermeerstraat. Nabij de ontwikkellocatie zit aan de Noordeindseweg 11b een paardenhouderij (Van der Burg). Hoewel de bestemming ter plaatse van de paardenhouderij, net als in project 71, 'Wonen - uit te werken 1' is, is er sprake van een overgangssituatie en dient er rekening gehouden met de afstands-normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) tussen de nieuwe woningen en de paardenhouderij. Voor de onderhavige locatie geldt een afstand van 100 m tussen het (emissiepunt) van het dierenverblijf/ stal en de toekomstige woningen. Om woningbouw op de locatie 'project 71' mogelijk te maken, is een aanpassing van de wettelijke afstand voor geur van de aanwezige paardenhouderij noodzakelijk.

Werking en inhoud verordening
De wet biedt de mogelijkheid om met een verordening af te wijken van afstanden uit de Wgv. De gemeenteraad kan bepalen dat voor (delen van) het grondgebied andere waarden of afstanden gelden, die moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Bij het opstellen van een verordening moet een afweging gemaakt worden. De verordening wordt onderbouwd met bijgaande geurgebiedsvisie.

Op basis van de verordening mag in dit gebied een afstand van dierenverblijven c.q. emissiepunten tot de woningen van 50 in plaats van 100 meter worden aangehouden. Met de geurverordening verslechtert het woon- en leefklimaat niet; er zijn al bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf aanwezig. Vanuit de bestaande woningen, waar de geurcirkel al overheen liep, zijn geen overlastmeldingen bekend. Gezien het kleinschalige karakter van de paardenhouderij en het een kindgerichte voorziening voor de wijk betreft, geeft aan dat het bedrijf als acceptabel wordt beschouwd. Verder zullen de aspecten stof vanuit de stal en geluid in verband met aan- en afrijdend verkeer, gelet op de afstand tot het plangebied respectievelijk de kleinschaligheid van de activiteiten, niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Omdat er nu ook al woningen binnen de geurcontour bevinden, is er ook geen sprake van

aantasting van bestaande rechten. Het bedrijf kan ook niet meer uitbreiden, omdat de gronden al bestemd zijn voor wonen.



geurcirkel 50 meter vanaf stal



geurcirkel 100 meter vanaf stal

Financiële consequenties
De kosten voor het opstellen van de geurgebiedsvisie en de –verordening en de begeleiding van de procedure worden gedekt uit de grondexploitatie van Meerpolder.

Verdere procedure
Publicatie in het gemeenteblad en ter inzage legging van het besluit en de verordening.

Juridische aspecten
Het vaststellen van een geurverordening is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Algemene wet bestuursrecht. Er is geen beroep mogelijk tegen een geurverordening.

Extern draagvlak/burgerparticipatie
- Er is voor de woningbouw contact met 3B Wonen en een andere partij.
- Over de geurverordening en geurvisie is geadviseerd door de DCMR.
- Aangezien het beleid geen direct rechtsgevolg heeft, is alleen een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Bijlagen
- Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland (T19.11554)
- Geurgebiedsvisie Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs (T19.11553)

Toelichting

Beoogd maatschappelijk effect
De geurverordening maakt het mogelijk om (sociale) woningen te bouwen nabij de paardenhouderij en de paardenhouderij de mogelijkheid te bieden om de bedrijfsvoering voort te zetten.

Argumenten
1.1 Met de geurverordening wordt woningbouw mogelijk gemaakt zonder dat het woon- en leefklimaat verslechtert.
De geurverordening maakt het mogelijk om (sociale) woningen te bouwen nabij de paardenhouderij en de paardenhouderij de mogelijkheid te bieden om de bedrijfsvoering voort te zetten zonder dat het woon- en leefklimaat van de woningen wordt aangetast. Binnen de geurcirkel van het bedrijf zijn al bestaande woningen aanwezig. Vanuit deze woningen zijn geen overlastmeldingen bekend. Gezien het kleinschalige karakter van de paardenhouderij en het een kindgerichte voorziening voor de wijk betreft, geeft aan dat het bedrijf als acceptabel wordt beschouwd. Verder zullen de aspecten stof vanuit de stal en geluid in verband met aan- en afrijdend verkeer, gelet op de afstand tot het plangebied respectievelijk de kleinschaligheid van de activiteiten, ook niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

1.2 De rechten van het bedrijf worden niet aangetast.
Omdat er zich nu ook al woningen binnen de geurcontour bevinden, is er geen sprake van aantasting van bestaande rechten. Het bedrijf kan ook nu niet meer uitbreiden, omdat de gronden al bestemd zijn voor wonen.

Raadsbesluit

Datum Raad
3 oktober 2019
Registratienummer
BR1900097

Onderwerp
Vaststelling Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs

---

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat
- de onderbouwing van deze verordening is opgenomen in de bij deze verordening behorende geurgebiedsvisie Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs (bijlage 2).

Gelet op
- artikelen 6 en 8 van de Wet geurhinder en veehouderij en de Algemene wet bestuursrecht.

Besluit
De Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 3 oktober 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout

Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland

Artikel 1 Begrippen
In deze verordening wordt verstaan onder:

Dierenverblijf: al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden;

Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

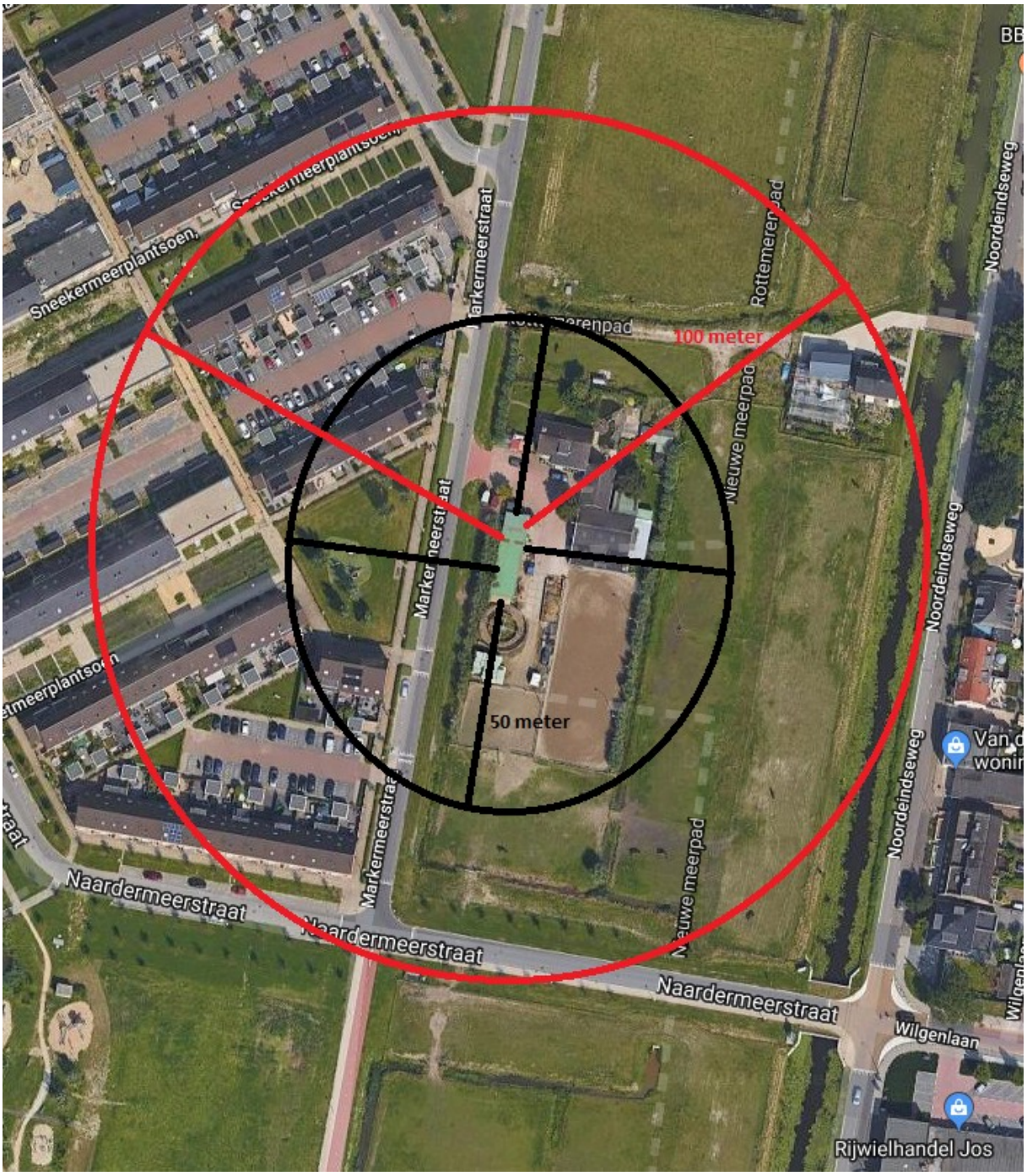
Veehouderij: inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangewezen categorie behoort en is bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren.

Artikel 2 Aanwijzing gebieden
Als gebieden als bedoeld in artikel 6 lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderij worden aangewezen het deel van het grondgebied zoals dat is aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart, bijlage 1.

Artikel 3 Andere afstanden
In het gebied als omschreven in artikel 2 van deze verordening, geldt tussen het dierenverblijf en de mestopslag van Noordeindseweg 11b te Berkel en Rodenrijs en geurgevoelig objecten een minimale afstand van 50 meter in plaats van 100 meter.

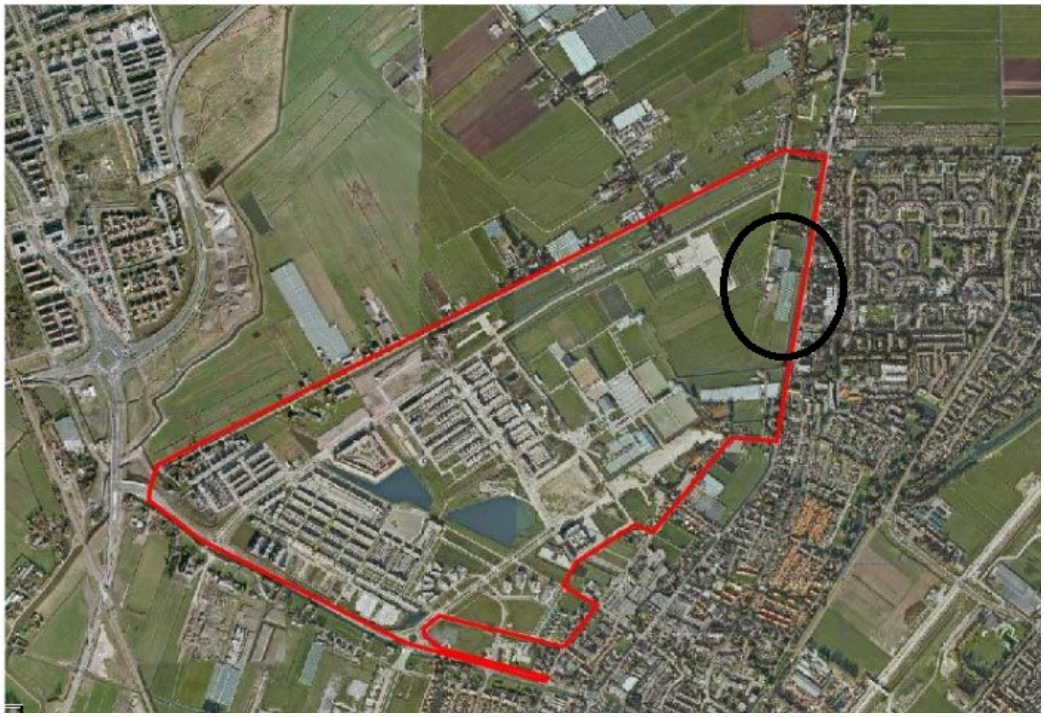
Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel
- Deze verordening treedt in werking met ingang van 17 oktober 2019;
- Deze verordening wordt aangehaald als ‘Geurverordening Noordeindseweg 11b, Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland’.

Bijlage 1


100 meter
50 meter
Naardermeerstraat
Markermeerstraat
Noordeindseweg
Nieuwe meerpad
Wilgenlaan
Rijwielhandel Jos

Geurgebiedsvisie
Noordeindseweg 11b,
Berkel en Rodenrijs

ten behoeve van de gelijknamige geurverordening



Auteur(s) :A.J. Hulstkamp
Afdeling :Account en Omgeving
Documentnummer :9999106113_9999539789
Datum :18 december 2018

DCMR Milieudienst Rijnmond
Parallelweg 1
Postbus 843
3100 AV Schiedam
T 010 - 246 80 00
F 010 - 246 82 83
E info@dcmr.nl
W www.dcmr.nl

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 5

1.1 Locatie 5
1.2 Situatie plangebied 5
1.3 Achtergrond 7
1.4 Procedure 7
1.5 Doelstellingen 8

2 Wettelijk kader 8

2.1 Afstandseisen 8
2.2 Afwijken afstandseisen 9
2.3 Activiteitenbesluit 10
2.4 Definitie geurgevoelig object 11
2.5 Definitie bebouwde kom 11

3 Gemeentelijke verordening 11

3.1 Afweging 12
3.2 Conclusie 15

Literatuur 15

Samenvatting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, op gebiedsniveau af te wijken van de voorgeschreven afstanden. Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar afstanden die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met deze visie.

Gelet op de gewenste ontwikkelruimte voor woningbouw nabij de paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b in Berkel en Rodenrijs, is het noodzakelijk om andere geurnormen vast te stellen dan die in de Wgv zijn opgenomen. Uit een beschouwing van de criteria, die opgenomen zijn in artikel 8 van de Wgv, is gebleken dat het vaststellen van andere geurnormen in een gemeentelijke verordening mogelijk is. Hierdoor mag in dit gebied een kleinere afstand van dierenverblijven c.q. emissiepunten tot geurgevoelige objecten worden aangehouden. Er mag in dit gebied binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter in plaats van 100 meter worden aangehouden. Met de geurverordening verslechtert het woon- en leefklimaat niet; er zijn al bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf aanwezig. Vanuit de bestaande woningen, waar de geurcirkel al overheen liep, zijn geen overlastmeldingen bekend. Verder zullen de aspecten stof vanuit de stal en geluid in verband met aan- en afrijdend verkeer, gelet op de afstand tot het plangebied respectievelijk de kleinschaligheid van de activiteiten, niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.
Omdat er nu ook al woningen binnen de geurcontour bevinden, is er overigens geen sprake van aantasting van bestaande rechten.

In de verordening wordt deze afstand vastgesteld voor delen van de straten:

- Naardermeerstraat
- Markermeerstraat
- Nieuwe Meerpad (toekomstig)
- Rottemerenpad
- Noordeindseweg
- Rietmeerpad
- Rietmeerplantsoen

Deze geurvisie en bijbehorende geurverordening geldt voor paardenhouderijen.

1 Inleiding

1.1 Locatie

De DCMR Milieudienst Rijnmond is gevraagd een geurgebiedsvisie met een geurverordening op te stellen in verband met de ruimtelijke ontwikkelingen nabij de bestaande paardenhouderij Van de Burg aan de Noordeindseweg 11b te Berkel en Rodenrijs op basis van het advies van 7 juli 2014 van de DCMR, waarin was verzocht na te gaan welke afstanden er aangehouden moesten worden in verband met de paardenhouderij en de nieuwbouwontwikkelingen.
Deze geurgebiedsvisie dient als onderbouwing voor het opstellen van een geurverordening, waarbij op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) wordt afgeweken van de wettelijke normstelling. Deze verordening dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

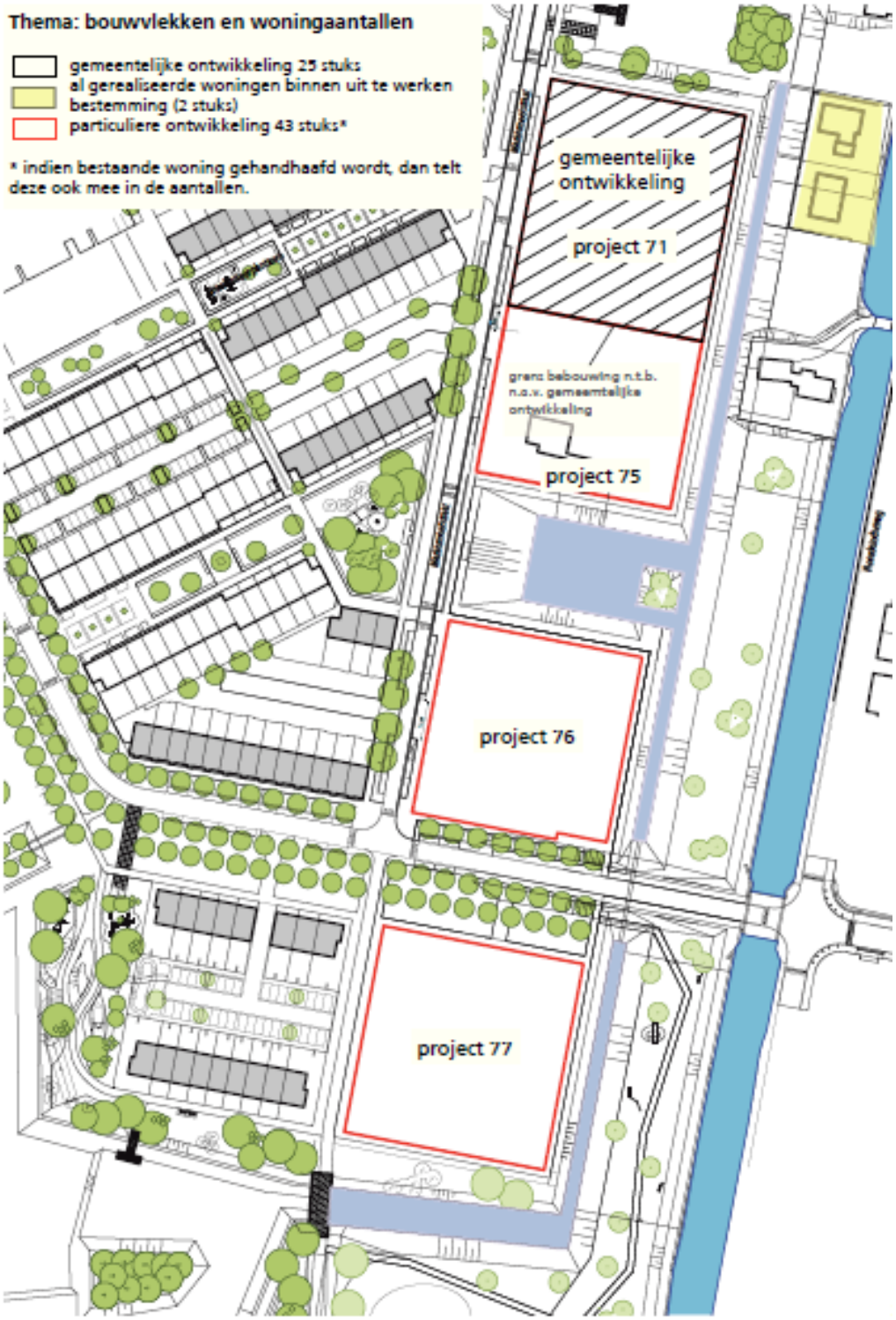


Figuur 1. Luchtfoto omgeving Noordeindseweg 11b Berkel en Rodenrijs (Bron: Google)

1.2 Situatie plangebied

Het plangebied betreft project 71 en ligt ten noorden van een paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b in Berkel en Rodenrijs. Dit is in figuur 2 aangegeven als gemeentelijke ontwikkeling. Het toekomstige gebied wordt aangemerkt als bebouwde kom en als rustige woonwijk gezien, omdat de wijk

Meerpolder overwegend een woonbestemming heeft. In figuur 2 is de ligging van het plangebied, inclusief een deel van de inmiddels gerealiseerde woningbouwlocatie weergegeven. De geplande gemeentelijke ontwikkeling (project 71) heeft betrekking op de bouw van 25 woningen. De huidige paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b ligt ter hoogte van de toekomstige woningbouwontwikkeling ‘project 75’, de paardenhouderij zelf ligt ten zuiden van ‘project 75’ in de geplande waterpartij en in ‘project 76’. De bedrijfswoning aan de Markermeerstraat 10 behorende bij de paardenhouderij valt eveneens onder de geplande ontwikkeling. ‘Project 75’ maakt samen met de zuidelijker gelegen ‘projecten 76 en 77’ onderdeel uit van een toekomstige particuliere woningbouwontwikkeling.



Figuur 2. Ligging plangebied projecten met ontwikkelingen (bron: gemeente Lansingerland)

1.3 Achtergrond

Ten westen van de kern Berkel en Rodenrijs in de gemeente Lansingerland, wordt de nieuwbouwwijk Meerpolder ontwikkeld. Voor diverse locaties in Meerpolder is in het geldende bestemmingsplan “Meerpolder 2012” een uit te werken bestemming opgenomen. Door middel van uitwerkingsplannen wordt invulling gegeven aan dit bestemmingsplan. Het plangebied maakt deel uit van de wijk Meerpolder, waarvan inmiddels al het grootste deel is gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan “Meerpolder, 2012” is het plangebied als bestemming wonen aangegeven (bestemming ‘Wonen – uit te werken 1’). Dit betekent dat er sprake is van een overgangssituatie en dat de aanwezige paardenhouderij in de loop van de tijd zal verdwijnen. Het bedrijf is inmiddels wegbestemd tot de bestemming ‘Wonen – uit te werken 1’.

Voordat de wijk Meerpolder werd gebouwd was de polder in gebruik voor agrarische activiteiten. Het plangebied betreft een bijzonder historisch polderlint met een bijzondere karakteristiek doordat het asymmetrische dwarsprofiel nog zeer goed herkenbaar is en er nog veel historische bebouwing aanwezig is. Daarnaast beschikt het lint over een nadrukkelijk landschappelijk kader, bestaande uit een watergang. Het lint bestaat uit diverse deelgebieden met hun eigen karakteristiek. Volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan is het wenselijk dat gelet op de openheid van het gebied en de ontwikkeling van Meerpolder het lint versterkt wordt.
In het kader van de VINEX-taakstelling is in 2001 gestart met bouwen en de laatste woningen worden naar verwachting in 2022 opgeleverd. Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de Meerpolder. De nadruk in de wijk Meerpolder ligt op de woonfunctie, in totaal worden circa 3.000 woningen gerealiseerd waarvan er ruim 2.800 gerealiseerd zijn. Het voorzieningenpakket in Meerpolder is toegesneden op de snelle (bevolkings)groei van de gemeente. Kenmerkend voor snelgroeiende gemeenten zijn veel jonge gezinnen en relatief hoge inkomens. Aan de Noordeindseweg, staan relatief veel historische boerderijen, meestal met een nieuwe functie.

Afweging

Om woningbouwmogelijkheden op de locatie ‘project 71’ mogelijk te maken, is een aanpassing van de wettelijke geurnorm van de aanwezige paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b noodzakelijk. De aanwezige paardenhouderij is kleinschalig en gericht op kinderen, heeft een wijkgebonden functie en voorziet in een behoefte. De paardenhouderij heeft geen plannen voor uitbreiding, er zijn geen klachten uit de omgeving bekend en is als zodanig in de wijk geaccepteerd. Volgens het Activiteitenbesluit kan een bedrijf niet meer uitbreiden (of wijzigen) als zich geurgevoelige objecten binnen de relevante geurcirkels bevinden, tenzij het aantal dieren gelijk blijft en de afstand van de dierenverblijven tot deze geurgevoelige objecten niet afneemt. Gezien het tijdelijke karakter van de bedrijfsmatige activiteiten (overgangssituatie) en de nuttige functie in de wijk is een beperking van de wettelijke afstanden acceptabel te noemen.
Een paardenhouderij wordt in het kader van de milieuwetgeving aangemerkt als veehouderij. Bedrijfsmatige paardenstallen zijn vaak gesloten gebouwen. Een buitenbak voor paarden is niet het dierenverblijf. De te bepalen afstanden worden gemeten vanaf de buitenkant van de dierenverblijven.

1.4 Procedure

Voor het opstellen van een geurgebiedsvisie geldt geen vaste (wettelijke) procedure. Het opstellen van een geurgebiedsvisie en het vaststellen van een verordening wordt als zelfstandige procedure doorlopen. We adviseren echter de verordening en de bijbehorende geurgebiedsvisie conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn van inzage kunnen derden hun zienswijzen hierop kenbaar maken. Deze zienswijzen zullen worden behandeld en meegewogen bij het vaststellen van de geurverordening. Het betreft een besluit van algemene strekking. Er is na het besluit van de raad geen bezwaar en beroep mogelijk omdat het beleid geen direct rechtsgevolg heeft.
Voor het vaststellen van de geurverordening en geurgebiedsvisie “Noordeindseweg 11b" door college en gemeenteraad worden de volgende stappen genomen:

A. De (ontwerp)visie en de (ontwerpverordening) worden op grond van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht voor inspraak ter inzage gelegd. Gedurende een periode van 6 weken ligt de notitie ter inzage en kunnen bewoners en andere belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.

B. Eventuele zienswijzen zullen worden verwerkt in de definitieve visie en verordening.

C. De definitieve visie en verordening worden door het college van burgemeester en wethouders voorgelegd aan de gemeenteraad van Lansingerland, waarna deze de geurgebiedsvisie en geurverordening kan vaststellen.

Verder wordt opgemerkt dat in het kader van de Omgevingswet deze visie onderdeel zal uitmaken van de toekomstige op te stellen omgevingsvisie van de gemeente Lansingerland.

1.5 Doelstellingen

De belangrijkste doelstelling van het beleid is om woningbouw mogelijk te maken nabij een paardenhouderij en om aan de paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b de mogelijkheid te bieden om de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Daarnaast dient het beleid rechtszekerheid te bieden voor burgers en het bedrijf. De bescherming van burgers dient in stand te blijven en qua geursituatie dient de huidige situatie zo dicht mogelijk te worden benaderd.

2 Wettelijk kader

De regelgeving inzake geurhinder van veehouderijen is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (verder te noemen Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Het kader van de Wgv geldt alleen voor inrichtingen waar dieren binnen worden gehouden. Het geeft geen normen voor dieren in de wei of opslag van mest. De wet biedt de lokale overheid bevoegdheid tot het zelf stellen van normen (binnen zekere grenzen) waarmee zij de mogelijkheid krijgt om haar geurbeleid voor de veehouderij af te stemmen op de bredere doelstellingen van haar gebiedsgerichte beleid, zoals woningbouw waar hier sprake van is.

2.1 Afstandseisen

De Wgv kent diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals vleesrunderen, varkens, schapen en legkippen. Daarnaast kent de Wgv de “vaste afstandsdieren”. Voor bedrijven met melkrundvee en paarden gelden vaste afstanden. Deze visie met bijbehorende verordening is gericht op deze laatste categorie. De Wgv maakt onderscheid in binnen en buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter zijn. Als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt, dan geldt een afstand van minimaal 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. Een weiland is in dit kader dus geen dierverblijf.
Het uitgangspunt voor de wettelijke afstanden is geregeld in artikel 4 van de Wgv:

Artikel 4
1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:
- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is

gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

2.2 Afwijken afstandseisen

De Wgv biedt door middel van artikel 6 de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van deze afstanden. Met een geurbeleid kunnen gebieden worden aangewezen, waarbij de genoemde afstand kan worden verkleind. In de bebouwde kom kan de afstand van 100 meter worden verkleind naar 50 meter. In het buitengebied kan de afstand worden verkleind van 50 meter naar 25 meter. In onderhavige situatie is er sprake van afstanden en de gemeente Lansingerland bepaalt door middel van een geurverordening een andere afstand tot wettelijke norm, namelijk van 100 meter naar 50 meter.
Voor de gemeente Lansingerland betekent dit dat het gebiedsgerichte geurbeleid als sturingsinstrument kan worden gebruikt om de gewenste geurontwikkelruimte mogelijk te maken.

Artikel 6 Wgv:
1. Bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde, genoemd in artikel 3, eerste lid, met dien verstande dat deze andere waarde:
- a. binnen een niet-concentratiegebied, binnen de bebouwde kom niet minder bedraagt dan 0,1 odour unit per kubieke meter lucht[1] en niet meer dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht;
- b. binnen een niet-concentratiegebied, buiten de bebouwde kom niet minder bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht en niet meer dan 20,0 odour units per kubieke meter lucht;
2. Bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat een bij die verordening vast te stellen andere waarde of afstand als bedoeld in artikel 3 of 4 van toepassing is voor geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij.
3. Bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere afstand van toepassing is dan de afstand, genoemd in artikel 4, eerste lid, met dien verstande dat deze:
- a. binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter bedraagt;
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter bedraagt.

In de memorie van toelichting van de Wgv heeft de wetgever het als volgt verwoord:

Het bevoegd gezag is ruimte geboden om rekening te houden met de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en met de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting van dat gebied.

De gemeenteraad is bevoegd in een verordening voor (delen van) zijn grondgebied een andere waarde of een andere afstand vast te leggen, die door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden gehanteerd.

Verder is ook artikel 8 van belang, bij het opstellen van een verordening moeten in ieder geval de volgende aspecten uit artikel 8, lid 1 Wgv worden betrokken:
a. de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied;
b. het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging, en
c. de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu.

[1] Europese geureenheid (ouE)

Eén odour unit is de hoeveelheid geurstoffen die, bij verdamping in één kubieke meter neutraal gas onder standaardcondities, een fysiologische respons oproept bij een panel (detectiegrens) gelijk aan de respons die optreedt bij verdamping van 123 µg n-butanol (CAS-Nr. 71-36-3) in één kubieke meter lucht onder standaard condities (concentratie is 0,040 µmol/mol). (bron: Infomil)

De huidige en te verwachten geursituatie voor de omgeving van het plangebied wordt beschreven. Verder wordt het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging en de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu besproken. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met één van de volgende twee criteria (artikel 8, lid 2 Wgv):

d. de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied, óf
e. de afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

Bij het opstellen van een gemeentelijke verordening op basis van de Wgv moet het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging worden betrokken. Met het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging wordt bedoeld dat afwenteling van de verontreiniging op een ander milieucompartiment moet worden voorkomen. Hierbij moet een hoog niveau van bescherming voor het milieu in zijn geheel worden bevorderd. Bij het opstellen van een gemeentelijke verordening moet derhalve niet alleen worden gekeken naar de geursituatie, maar ook naar de gevolgen daarvan voor andere milieucompartimenten (zoals ammoniak, geluid, energie en dergelijke).

De gebiedsvisie en verordening hebben op zichzelf geen invloed op de gevolgen, anders dan de huidige situatie voor de andere milieucompartimenten.

Verder moet de noodzaak van een “even hoog niveau van de bescherming van het milieu” worden betrokken.
“Een even hoog niveau van de bescherming van het milieu” wil zeggen dat het bereikte niveau van bescherming door het stellen van algemene regels in plaats van individuele regels even hoog moet zijn als in het geval van een toets aan de individuele regels. Bij het opstellen van een verordening worden geen generieke regels gesteld die individuele regels vervangen. Het beschermingsniveau voor de toepassing van de individuele regels wordt aangepast. Gesteld kan worden dat er voor het milieu in zijn geheel een gelijkwaardig niveau van bescherming is gewaarborgd in vergelijking met de feitelijke situatie, waarin de milieusituatie overall niet verder verslechtert.

Deze gebiedsvisie met de gemeentelijke afweging resulteert in een andere normstelling, die valt binnen de wettelijk bepaalde afstandsgrenzen. Het voorgaande geeft voldoende garantie dat voor het milieu in zijn geheel een gelijkwaardig niveau van bescherming is gewaarborgd.

Artikel 8
1. Bij het bepalen van de andere waarde of afstand, bedoeld in artikel 6, betrekt de gemeenteraad in elk geval:
a. de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied;
b. het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging, en
c. de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu.
2. Bij het bepalen van de andere waarde of afstand betrekt de gemeenteraad tevens:
a. de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied, of
b. de afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

2.3 Activiteitenbesluit

Voor de op het terrein aanwezige mestopslag geldt het Activiteitenbesluit. Een geurcirkel is hierop niet van toepassing. De gemeente kan op basis van artikel 3.46 door de eigenaar maatregelen tegen geurhinder laten treffen.

Artikel 3.46
1.Het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen vindt plaats op tenminste:
a. 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen, of
b. 50 meter afstand tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen, indien de plaats waar deze bedrijfsstoffen zijn opgeslagen, is gelegen binnen een van de afstanden genoemd in dat

lid, het opslaan reeds voor 1 januari 2013 plaatsvond en verplaatsing van de opgeslagen bedrijfsstoffen redelijkerwijs niet kan worden gevergd.
3. Indien het tweede lid van toepassing is:
a. treft degene die de inrichting drijft maatregelen of voorzieningen die geurhinder voorkomen of tot een aanvaardbaar risico beperken, en
b. geeft degene die de inrichting drijft op verzoek van het bevoegd gezag aan welke maatregelen of voorzieningen hij daartoe heeft getroffen of zal treffen..

2.4 Definitie geurgevoelig object

Uit artikel 1 Wgv geeft de definitie van 'geurgevoelig object'. Daaruit blijkt dat het moet gaan om:

- een gebouw
- bestemd voor bewoning of verblijf
- geschikt voor bewoning of verblijf
- permanent - of daarmee vergelijkbaar - gebruik

Het moet gaan om een gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: elk bouwwerk, dat

- voor mensen toegankelijk is
- overdekt is en
- helemaal of voor een deel met wanden omsloten is

(vergelijk artikel 1 van de Woningwet). Gebouwen zijn bijvoorbeeld woningen, woonboten (met vaste ligplaats) en woonwagens (met vaste standplaats), maar ook andere gebouwen, zoals kantines of kantoren.

2.5 Definitie bebouwde kom

De Wgv geeft geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom meer bescherming dan erbuiten. De Wgv geeft geen definitie van het begrip 'bebouwde kom'. Als bebouwde kom is volgens de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv aan te merken:

'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft' en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven." Verder staat er, dat de grens van de bebouwde kom 'niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.'

3 Gemeentelijke verordening

Met artikel 6 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kan een gemeente met een verordening afwijken van de waarden of afstanden van de Wgv. De gemeenteraad kan bepalen dat voor (delen van) het grondgebied andere waarden of afstanden gelden.

De afwijkende geurnormen en afstandseisen moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Bij het opstellen van een verordening moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken (artikel 8, lid 1 Wgv):

a. de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied;
b. het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging, en
c. de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu.

Verder wordt het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging en de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu besproken. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met één van de volgende twee criteria (artikel 8, lid 2 Wgv):

d. de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied, óf
e. de afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

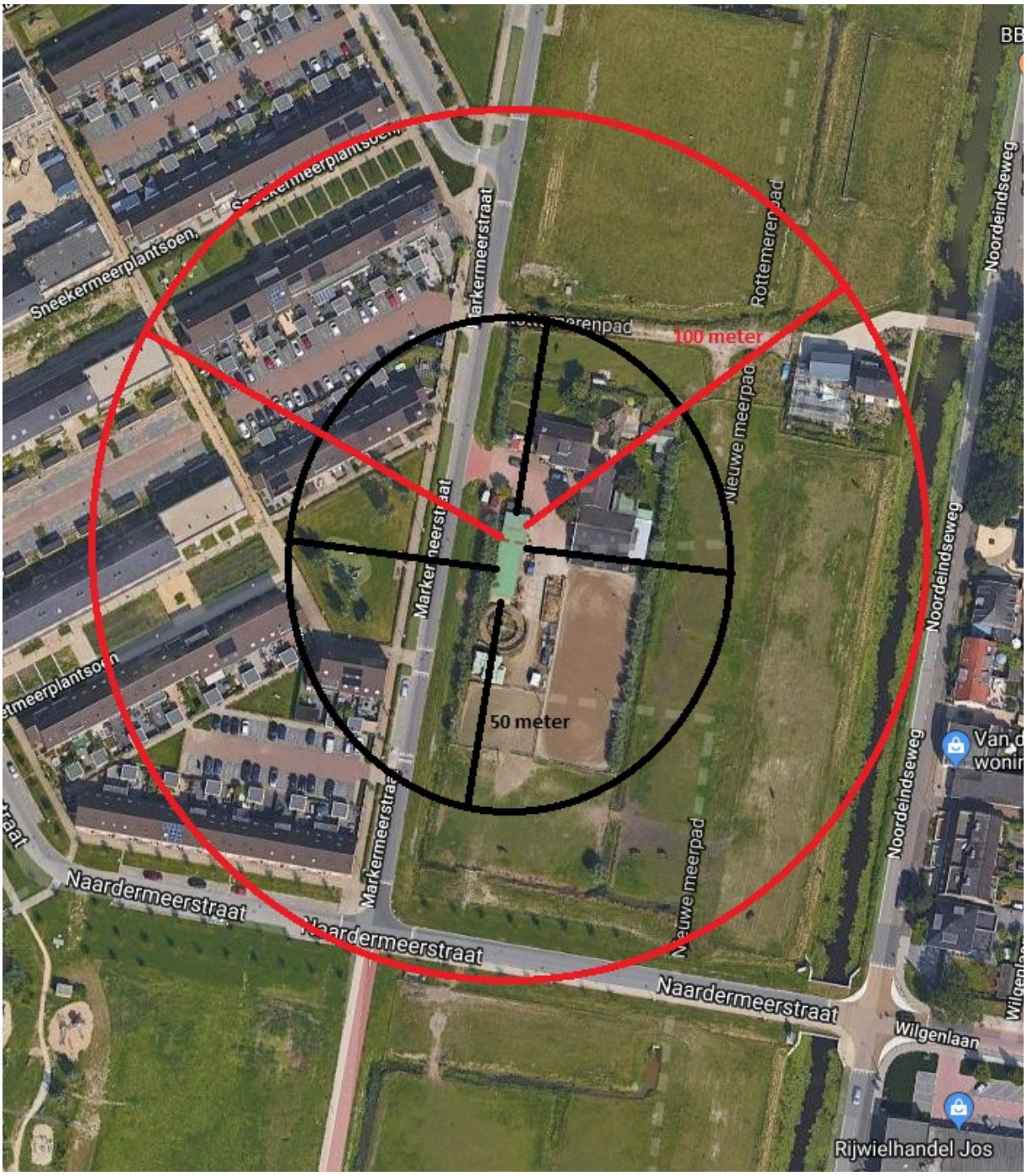
3.1 Afweging

a. Situatie

Het woon- en leefklimaat voor geur wordt bepaald door de emissiepunten van de stallen, waarbij ook rekening moet worden gehouden met de locatie waar de mest is opgeslagen. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt voor paarden een vaste afstand gehanteerd tot geurgevoelige objecten in de bebouwde kom van 100 meter. In de huidige situatie ligt de 100 meter grens over een deel van de recent gebouwde wijk ten westen van de locatie. Gezien het kleinschalige karakter van de paardenhouderij, het een wijkgebonden activiteit en kindgerichte voorziening voor de wijk betreft, het feit dat er geen klachten uit de omgeving bekend zijn en het bedrijf niet zal uitbreiden maar zelfs een tijdelijke voorziening betreft (overgangssituatie) bestemd voor wonen, geeft aan dat het bedrijf als acceptabel wordt beschouwd. Een kortere afstand van 50 meter (zwarte cirkel) zorgt er voor dat toekomstige nieuwbouwplannen ten noorden van de locatie eveneens als acceptabel zijn te beschouwen. De rechtspositie van de betrokkenen blijft hiermee in stand: het bedrijf kan zijn activiteiten blijven uitvoeren en (toekomstige) bewoners mogen uitgaan van het belang van een goed woon- en leejfklimaat. Als wordt uitgegaan van de feitelijke situatie is bij een substantieel deel van de bestaande geurgevoelige objecten en de woningbouwlocatie ‘project 71' sprake van een goed woon- en leefklimaat; er zijn al bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf aanwezig. Vanuit de bestaande woningen, waar de geurcirkel al overheen liep, zijn geen overlastmeldingen bekend.. Omdat er nu ook al woningen binnen de geurcontour bevinden, is er overigens geen sprake van aantasting van bestaande rechten. Over het algemeen geldt dat de geurbeleving bij paarden anders wordt ervaren dan bij een meer intensieve veehouderij zoals met varkens of kippen. Bij deze laatste bedrijven zijn doorgaans meer klachten te verwachten dan bij paardenhouderijen.

Ook voor het aspect stof is de stal de dichtstbijzijnde emissiebron. Voor stof geldt een richtafstand van 30 meter voor dergelijke activiteiten. Gelet op de afstand van 50 meter tot het plangebied zal dit aspect niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Voor het aspect geluid is het aan- en afrijdend verkeer vermoedelijk de belangrijkste bron. Gelet op de kleinschaligheid van de activiteiten wordt ook voor dit aspect geen aantasting van het woon- en leefklimaat verwacht. Bovendien bevinden zich in de huidige situatie al woningen dichterbij het bedrijf, zodat deze bepalend zijn.



Figuur 3. Afstanden vanaf het dierenverblijf. (Bron: Google)

	50 meter vanaf stal
	100 meter vanaf stal

In de verordening wordt deze afstand vastgesteld voor delen van de straten (zie figuur 3):

- Naardermeerstraat
- Markermeerstraat
- Nieuwe Meerpad (toekomstig)
- Rottemerenpad
- Noordeindseweg
- Rietmeerpad
- Rietmeerplantsoen

De op het terrein gelegen opslag van vaste mest is niet te koppelen aan de geurverordening. Hiervoor gelden de regels uit het Activiteitenbesluit en is een geurcirkel voor het emissiepunt van de mestopslag niet aan de orde. Voor de ontwikkeling van de woonwijk moet in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd dat de mestopslag geen invloed heeft op een goed woon- en leefklimaat. Hierbij speelt dat de opslag al aanwezig was voor 1 januari 2013 en er al woningen aanwezig zijn op kortere afstand van de mestopslag (circa 45 meter). De beoogde ontwikkeling voor nieuwbouw ligt op circa 70 meter. Eventueel kan de gemeente op basis van het Activiteitenbesluit maatregelen stellen aan de voorziening om geurhinder te voorkomen (art. 3.46, lid 3b).



Figuur 4. Overzicht terrein met stal en mestopslag (Bron: Globespotter)

b. Geïntegreerde aanpak verontreiniging

Bij het opstellen van een gemeentelijke verordening op basis van de Wgv moet het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging worden betrokken. Met het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging wordt bedoeld dat afwenteling van de verontreiniging op een ander milieucompartiment moet worden voorkomen. Hierbij moet een hoog niveau van bescherming voor het milieu in zijn geheel worden bevorderd. Bij het opstellen van een gemeentelijke verordening moet derhalve niet alleen worden gekeken naar de geursituatie, maar ook naar de gevolgen daarvan voor andere milieucompartimenten (zoals ammoniak, geluid, energie en dergelijke). De gebiedsvisie en verordening hebben op zichzelf geen invloed op de gevolgen, anders dan de huidige situatie voor de andere milieucompartimenten. Er is geen groei van de paardenhouderij mogelijk.

c. Beschermingsniveau milieu

Bij het opstellen van een gemeentelijke verordening op basis van de Wgv moet verder de noodzaak van een “even hoog niveau van de bescherming van het milieu” worden betrokken.
“Een even hoog niveau van de bescherming van het milieu” wil zeggen dat het bereikte niveau van bescherming door het stellen van algemene regels in plaats van individuele regels even hoog moet

zijn als in het geval van een toets aan de individuele regels. Bij het opstellen van een verordening worden geen generieke regels gesteld die individuele regels vervangen. Het beschermingsniveau voor de toepassing van de individuele regels wordt aangepast. Zoals hiervoor is aangegeven zal vanwege het wijzigen van de geurnormen het aantal veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet toenemen. Dit resulteert er in dat voor het milieu in zijn geheel een gelijkwaardig niveau van bescherming is gewaarborgd in vergelijking met de feitelijke situatie, waarin de milieusituatie overall niet verder verslechtert.

Deze gebiedsvisie met de gemeentelijke afweging resulteert in een andere normstelling, die valt binnen de wettelijk bepaalde afstandsgrenzen. Gezien de kleinschalige functie van de paardenhouderij, de wijkgebonden en kindgerichte voorziening voor de wijk, het feit dat er geen klachten uit de omgeving bekend zijn en het bedrijf niet zal uitbreiden maar zelfs een tijdelijke voorziening betreft (overgangssituatie), geeft aan dat de paardenhouderij als acceptabel wordt beschouwd. Het voorgaande geeft voldoende garantie dat voor het milieu in zijn geheel een gelijkwaardig niveau van bescherming is gewaarborgd.

Het toewijzen van een andere afstandsnorm van 50 meter ten opzichte van een beperkt aantal bestaande en mogelijk toekomstige geurgevoelige objecten in het plangebied biedt derhalve een aanvaardbaar beschermingsniveau, mede gezien het karakter van de veehouderij (paarden).

3.2 Conclusie

Gelet op de gewenste ontwikkelruimte voor woningbouw nabij de paardenhouderij aan de Noordeindseweg 11b in Berkel en Rodenrijs, is het noodzakelijk om andere geurnormen vast te stellen dan die in de Wgv zijn opgenomen. Uit een beschouwing van de criteria, die opgenomen zijn in artikel 8 van de Wgv, is gebleken dat het vaststellen van andere afstandsnormen in een gemeentelijke verordening mogelijk is.

Literatuur

- Gemeente; Bestemmingsplan “Meerpolder 2012”; vastgesteld 31-01-2013; geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Ministerie van Volkshuisvesting; Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Wet geurhinder en veehouderij, oktober 2006;
- Ministerie van Volkshuisvesting; Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Regeling geurhinder en veehouderij, Staatscourant 28 december 2009.

Gemeente Lansingerland
gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Ruimte & Economie
Ruimtelijk & Economisch beleid
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Maarten Batenburg, Tanja Dronkers, Gauke van Rij
Telefoon
14 010
E-mail
Maarten.Batenburg@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

Verzenddatum 9 september 2019
Ons kenmerk U19.06890

Onderwerp **Maandelijkse voortgangsrapportage september 2019 V&V, RTHA, A16 R'dam, HSL-Zuid**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Een van de vaste agendapunten van de commissie Ruimte is *Actualiteiten uit het College*. Hiervoor is het gebruikelijk dat wij een voortgangsrapportage aan de commissie versturen. Bij dezen treft u de voortgangsrapportage van september 2019.

A16 Rotterdam	
Werkbezoek Raadsleden	Op verzoek van de Raad wordt ism de Griffie een datum geprikt. Het voorstel is dit na gereedkoming van het informatiecentrum in het Lage Bergse Bos (naar verwachting in januari) te doen.

HSL	
Testritten nieuw materieel	Eind 2019 wordt op het HSL-tracé nieuw treinmaterieel getest. De nieuw in te zetten trein betreft de Intercity nieuwe generatie die de oude Traxx-locomotieven met intercity rijtuigen op de HSL moet gaan vervangen. Deze treinen zijn getest in het buitenland en op de computersimulator maar moeten nu ook op het HSL spoor getest worden. Deze testen worden in eerste instantie uitgevoerd in de nacht om de kans op verstoringen van de dienstregeling overdag te voorkomen. Het gaat om 104 testnachten, welke beginnen in december 2019 en doorlopen tot 2021. De nachtelijke testen zullen plaatsvinden op de donderdag-, vrijdag- en zaterdagnachten op het moment dat de HSL gesloten is voor reizigersvervoer. Door de extra testritten zal de tijdelijke toename ten opzichte van de huidige geluidproductie van met circa 1 t/m enkele dB's toenemen, dit wordt echter nog onderzocht. Zonodig wordt door ProRail tijdelijk ontheffing aangevraagd van de geluidproductieplafonds.

Voortgang corealisatie	Over de inhoud van het maatregelenpakket voor geluidsabsorberende maatregelen bestaat inmiddels overeenstemming binnen de corealisatiegroep. Momenteel vindt er overleg plaats tussen het ministerie, ProRail en Infraspeed over de opdracht aan Infraspeed voor het ontwerp en de uitvoering van dit maatregelenpakket. In het najaar wordt het maatregelenpakket toegelicht via gezamenlijke communicatie met alle betrokken partijen. U wordt hierover nog nader geïnformeerd.

RTHA	
Nota Reikwijdte en Detailniveau Luchtruimherziening	Verwacht wordt dat de Nota Reikwijdte en Detailniveau voor de Luchtruimherziening Nederland binnenkort ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen. Deze nota dient ter voorbereiding op de MER voor de Luchtruimherziening. In BRR-verband wordt samengewerkt om een zienswijze voor te bereiden ten behoeve van alle BRR-leden. U ontvangt hierover nadere informatie zodra de Nota openbaar wordt.
Luchtvaartnota	De Luchtvaartnota van de minister I&W met het nationale beleid voor de luchtvaart in Nederland wordt in Q4 van dit jaar verwacht. Op de nota kan eveneens een zienswijze worden ingediend. De BRR trekt ook hierin zoveel mogelijk gezamenlijk op. Nadere informatie volgt t.z.t.

Verkeer en vervoer	
Opwaardering metrostation Rodenrijs eo	Het Voorlopig Ontwerp is gereed. Op woensdag 25 september wordt er een inloopavond voor de omgeving georganiseerd. De subsidieaanvraag bij de MRDH wordt voorbereid.
Station Rodenrijs	RET zal vanaf 15 december de overstap van de metro op bus 170 en 173 verbeteren. Buschauffeurs wachten voortaan maximaal vijf minuten op een vertraagde metro om mensen te laten overstappen. Zo wordt de overstap betrouwbaarder en comfortabeler.
Inloopavond Berkelsdijkje	Op 4 juli was er een bewoners-inloopavond over het project fietspad Berkelsdijkje. De reacties waren over het algemeen goed met enkele vragen over de bouwfasering.
Herinrichting Noordeindseweg: gas- en waterleiding	Deze maand beginnen Stedin en Dunea met het vernieuwen van de gas- en waterleiding in de Noordeindseweg. Begonnen wordt ten noorden van de Wilgenlaan. Beide bedrijven informeren de omwonenden. Ook is de projectwebsite actueel. De werkzaamheden zijn voorbereidend op de herinrichting van de Noordeindseweg tot een 30 km/h erftoegangsweg. In 2020 volgen het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente voor de herinrichting zelf en de kadeophoging.

Metropoolregio	
Benoeming Wim Hoogendoorn	Op 1 september treedt Wim Hoogendoorn aan als secretaris-algemeen directeur van de MRDH. Dhr. Hoogendoorn was hiervoor werkzaam bij de gemeente Rotterdam en de VNG.

	Broer Duursma wordt op dezelfde datum manager Economisch Vestigingsklimaat. Hij was al werkzaam bij de MRDH.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Lucas Vokurka
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester